

Emne Styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Sjælland, afdeling
 Gulspurven
Mødedato 25. november 2024
Tidspunkt Kl. 11.15
Mødested Teams-møde
Deltagere Fra Boligselskabet: Driftsleder Carsten Jørgensen
 Driftsleder Annette Weesgaard

Fra Solrød Kommune: Tilsynsmyndighed v/ Pia Petersen
Centerchef for Sundhed og Omsorg Sigrid Rahbek Thorlaksen
Byggesagsbehandler Thomas Opal
Miljømedarbejder Per Monberg

REFERAT

Boligselskabet Sjælland har en afdeling Solrød Kommune med følgende boliger:

Solrød Center 87, Solrød	20 lette kollektive boliger
Solrød Center 98, Solrød	17 ældre boliger
Møllebakken, Jersie	6 almene familieboliger
Børnehave Allé, Havdrup	6 almene familieboliger

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

Den tidligere aftale om, at Center for Sundhed og Omsorg deltager i afdelingsmødet, som afholdes en gang årligt samt at Boligselskabet Sjælland orienterer Center for Sundhed og Omsorg, når de fremsender dokumenter til beboerne, er fortsat gældende. Det kan f.eks. være orientering om, at der er lukket for vandet mm.

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?



- Køkkener i Solrød Centerets boliger, hvad må beboerne vælge eller er der krav der skal overholdes ifht. tilgængelighed? Råderetskatalog.

Centerchef for Sundhed og Omsorg Sigrid Rahbek Thorlaksen oplyste, at køkkener skal være handicapvenlige/ældrevenlige med henblik på de visiterede borgeres behov.

Byggesagsbehandler Thomas Opal nævnte at der findes nogle standarder for tilgængelighed i bygninger, der kan ses på.

Boligselskabet og Center for Sundhed og Omsorg vil fortsætte dialogen herom.

- Affaldsløsning på bagsiden af Solrød Center 98, hvordan kan vores endelig løsning blive?
Der var en drøftelse om, at administrationen har set på det fremsendte løsningsforslag. Byggesagsbehandler Thomas Opal vil være tovholder på sagen og koordinere med Solrød Affald og Teknisk Sekretariat vedr. placeringen på kommunal jord (Solrød Center 98).

Boligselskabet oplyste, at man arbejder på at få igangsat beboeraktiviteter og udflugter i samarbejde med Jobplaneten og selskabet boligsociale enhed.

Der har været utryghed blandt beboerne vedr. ubudne gæster, som har fået adgang til bygningerne i Solrød Center på grund af lange åbningstider på dørene. Der vil blive opsat videoovervågning i samarbejde med politiet. Center for Sundhed og Omsorg er orienteret.

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.
3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.
4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.
5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger? Ja, men kun i udvalgte kommuner.
7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler som ønskes drøftet? Afdeling Gulspurven ønskes ikke drøftet.



III. Tidligere drøftede forhold

Centrale facts om boligorganisationen

Tilsynstemaet er "røde afdelinger", det vil sige afdelinger som er minimum 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti. Benchmarkmodellen anvender et udvalg af driftskonti. Disse er 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122.

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 81,6. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 84,3 (Sidste år 83,7).

Afdelingens effektivitetsprocent er 91 grøn (sidste år 69 rød).
PPV.

Røde afdelinger i 3 år – Afdeling Gulspørgen er ikke en af dem.

Arbejdskapital, 2.904 kr. pr. lejemålsenhed er over benchmark på 2.425 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond -16,68 (Sidste år 192, forrige år 569, året før 4.098) kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark på 7.543 kr. og er under grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed. Der er derfor fortsat pligt til at henlægge til dispositionsfonden.

Boligselskabet oplyser: På grund af helhedsplaner i mange afdelinger i boligselskabet er der givet tilskud fra dispositionsfonden, som dermed tømmes.

Administrationsbidrag 3.911 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.747 kr.) er under benchmark på 4.568 kr.

Der har været 68 sager i beboerklagenævnet for boligselskabet. Ingen fra afdeling Gulspørgen.

IV. Centrale facts om afdelingen

Der er ikke kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser for afdelingen. Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Årets henlæggelse til vedligeholdelse 32.061 kr. pr. bolig (Sidste år 89.795, forrige år 23.673) er over benchmark på 12.419 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 79.952 kr. pr. bolig (Sidste år 80.289, forrige år 37.168) er over benchmark på 40.470 kr.

Henlæggelserne er øget væsentligt og påvirkningen af lejen er reduceret som følge af, at der er ydet et større tilskud fra boligselskabet til afdelingen.

Beboerdemokrati - Der er ingen afdelingsbestyrelse.



Udlejning - Fraflytningsprocent for almene ældreboliger (afdeling Gulspurven) 30,61, benchmark 20.
Ingen ledige boliger.

Årets resultat 303.950 (overskud)

Årets opsamlede resultat	2023	2022	2021	2019	2018
Gulspurven	-68.397 kr.	-114.385 kr.	-131.904 kr.	-917.927 kr.	-1.344.054 kr.

Revisor giver en revisionspåtegning uden væsentlige kritiske bemærkninger vedr. afdeling Gulspurven. Revisor henleder dog opmærksomheden på utilstrækkelige henlæggelser på konto 116 (planlagt og periodisk vedligeholdelse), konto 117 (istandsættelse ved fraflytninger) og konto 130 (tab ved fraflytninger).

Revisor oplyser yderligere herom: Vi gør opmærksom på, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse pr. 31. december 2023 er utilstrækkelige i forhold til de forventede fremtidige udgifter, jf. afdelingens vedligeholdelsesplan, som er udarbejdet for en 25-årig periode. Der gøres opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2030 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering.

Revisors konklusion er ikke modificeret vedrørende disse forhold. Det betyder, at revisor har bemærket eller vurderet forholdene, men at disse forhold ikke påvirker revisors overordnede konklusion om regnskabet.

Med andre ord, revisor vurderer, at regnskabet stadig giver et retvisende billede i overensstemmelse med gældende regler og standarder, på trods af de omtalte forhold.
Solrød kommune tager derfor regnskabet til efterretning.

Der er varslet huslejestigning på 2,7% pr. 1. januar 2025 svarende til en huslejestigning på 190-220 kr. pr. måned. Stigningen skyldes bl.a. at der skal lægges flere penge til fremtidig vedligeholdelse.

Fokuspunkter

Der skal fortsat være fokus på afdelingens økonomi og vedligeholdelse af afdelingens bygninger.

Eventuelt

Information om fællesmødet med Social-, sundhed- og fritidsudvalget og boligselskaberne den 3. december 2024.

Forventet dagsorden:

- De enkelte boligorganisationer orienterer om, hvad der rører sig i afdelingerne, herunder større renoveringsarbejder, det sociale liv, beboerdemokrati, udfordringer, spændende tiltag mv.



- De enkelte boligorganisationer orienterer om, hvordan der sikres effektiv drift i boligselskaberne og i afdelingerne. Herunder beskrives det, hvilke tiltag der har været i de sidste år, og hvilke tiltag der forventes fremadrettet.
- Byrådet har indgået en aftale om kommunens budget for 2025-2028. Aftalen indeholder blandt andet et ønske om, at der skal etableres små almene boliger i kommunen. Det fremgår af budgetaftalen for 2025-2028 at:

"Solrød Kommune har brug for små billige boliger til at huse udsatte borgere, der har behov for støtte til hverdagslivet. Manglen på den form for boliger betyder, at Solrød Kommune i dag visiterer borgere til midlertidige eller længerevarende botilbud i andre kommuner eller i private tilbud, fordi der ikke er den fornødne kapacitet til at fastholde indsatsen til borgerne lokalt. Derfor er aftaleparterne enige om, at der skal igangsættes et samarbejde med boligselskaberne for at undersøge mulighederne for etablering af ca. 20 små almene boliger med fuld anvisningsret for kommunen, så borgere med støttebehov i højere grad kan blive i nærområdet og bruge deres eksisterende netværk og indgå i civilsamfundet. Etableringen af 20 boliger vil ud over de positive effekter for borgerne af at kunne forblive i kendte omgivelser samtidig betyde, at udgifterne til botilbud kan begrænses. Afdækningen af mulighederne for etablering af små almene boliger forventes præsenteret i løbet af 2025 med henblik på at kunne indarbejdes i efterfølgende års budgetlægning."

Hvilke overvejelser gør boligselskaberne sig om det? Kan man gøre noget med de eksisterende boliger? Nybyggeri?