

Emne	Dialogmøde mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato	31. oktober 2024
Tidspunkt	Kl. 14 – 15
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Karlstrup Boligselskab: Formand for selskabsbestyrelsen Leo Borch Teamchef Helle Hjorting Damberg Bestyrelseskonsulent Kristine N. Kirkensgaard Repræsentanter for Solrød Kommune (SK): Tilsynet v/ administrativ medarbejder Pia Petersen Center for By og Bæredygtighed, byggesagsbehandler Hilal Cekic Koc (online)

REFERAT

Karlstrup Boligselskab består af følgende afdelinger:

Druemarken	40 familieboliger og 8 ungdomsboliger
Solvænget Nord	12 familieboliger

Velkomst og præsentation

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

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

Selskabsbestyrelsen har drøftet, at de ønsker at tale med kommunen om: Solvænget Nord ønsker forsat at finde anden anvendelse/frasalgs af matrikel 21ek.

Byggesagsbehandler Hilal Cekic Koc deltog online på mødet og oplyste:

Lokalplanens § 3 fastsætter, at områdets anvendelse skal være til rækkehuse samt delvist fælleshus og delvist fælles varmemforsyning.

Der er ikke mulighed for at dispensere fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser, da de er en del af lokalplanens principper.

Hvis der er et ønske om at anvende området til en anden anvendelse, skal der ansøges om at udarbejde en ny lokalplan.

Der vil heller ikke kunne dispenseres til byggeri uden for lokalplanens byggefelt, da det vil være i strid med lokalplanens formål, jf. § 1.



Der er byggelinje fra jernbanen, normalt på 25 m, men i nuværende lokalplan på ca. 50 m. En eventuel mulig anvendelse inden for den gældende lokalplan kunne fx være en legeplads, eller noget klimasikring (evt. et bassin). Kommuneplanramme 315 giver mulighed for begge anvendelser. Boligselskabet kan eventuel gå i dialog grundejerforeningen ift. legepladsen, eller med forsyningen om klimasikring.

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Selskabet er blevet enige med Solrød Boligselskab om, at samdriften skal ophøre pr. 30/9-2024. Det er ikke lykkedes at få samdriften til at fungere til alles tilfredshed. Selskabet vil genoprette ejendomskontoret i Druemarken og ansætte en person på 25 timer, til at varetage det grønne og blå arbejde

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?

Solvænget Nord ønsker fortsat tilslutning til fjernvarme.

Druemarken får udskiftet vinduer og døre i 13 boliger til mere energioptimerede vinduer og døre.

4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

Selskabet har fokus på fællesindkøb, og har sagt ja til at benytte de indkøbsaftaler der af DAB er blevet indgået. Indkøbsaftalerne medfører rabatter på indkøb af varer og forskellige håndværksydelser. Dette er en løbende proces. Aftalerne varer for 4 år af gangen, hvorved vi som administrationsselskab hele tiden søger de bedste og billigst ydelser og services til boligselskaberne og de dertilhørende afdelinger.

5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke? Ingen

II. De enkelte afdelinger

6. Der er ikke ønske om at etablere nye afdelinger.

7. Solvænget Nord

III. Tidligere drøftede forhold

8. Det er alt for sent at vi modtaget referatet fra sidste års møde. Det har derfor ikke kunne medgå i dette års drøftelser.

Solrød Kommune vil have fokus på hurtigere udsendelse af referat.



IV. 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.

Effektivitet for afdelinger, boligorganisation, kommune og region:

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi- sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Solrød	002	Solvænget Nord		81	80,6	77,0	83,0
Solrød	001	Druemarken		81	80,6	77,0	83,0

GUL: 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

GRØN: 90-100 % indikerer effektiv drift. For de grønne afdelinger gælder, at det ikke har været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, der er mere end 10 pct. billigere på samtlige benchmarkede konti.

I Karlstrup Boligselskab arbejdes der med effektiv drift på både selskabs- og afdelingsniveau. Selskabet har stor fokus på effektiv drift og administration.

Fra selskabets årsberetning: Selskabet har besluttet, at afdelingerne er forpligtet til at anvende de indkøbsaftaler, som samdriften Solrød og Karlstrup Boligselskab og DAB indgår. Man anvender i dag Bolind til indkøb for driften. I alle afdelingerne i selskabet er der indført E-syn, og med det har man realiseret besparelser på istandsættelse i forbindelse med fraflytninger.

Aftalen om effektiv drift 2014 – 2020 kunne evalueres i sommeren 2021, efter selskaberne har afsluttet deres regnskaber og indberettet disse til Landsbyggefondens (LBF). DAB havde sat et mål om at spare 130 millioner samlet set for alle de administrerede selskaber. Det har vi opnået og mere til, idet resultatet kan opgøres til 148 millioner i besparelse.

Konklusionen er, at DAB's målsætning 2020 er nået og effektivdrift indsatsen er forløbet tilfredsstillende. DAB's bestyrelse tiltrådte, at DAB fortsætter indsatsen for den nye aftaleperiode 2021 – 2026. Med baggrund i erfaringerne fra den evaluerede periode giver DAB målrettet rådgivning til selskaberne om mulige tiltag for effektivisering til gavn for beboerne og deres husleje.

Administrationsbidrag 3.922 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 2.832) nærmer sig benchmark på 4.568 kr.

Dispositionsfond, 27.386 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 20.724, forrige år 16.853) kr. er over benchmark på 7.543 kr. og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfonden udgør pr. 30.09.23 2.239.000 kr. hvoraf 1.643.000 kr. er disponible. Dispositionsfonden udgør pr. enhed 27.386 kr. – og der må derfor ikke opkræves til dispositionsfonden. Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 129.754 kr. til:



- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed i alt 0 kr.
- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytning i alt 6.496 kr.
- Afdeling Druemarken vedrørende genopretning af grønne områder på 23.258 kr.
- Afdeling Druemarken ydelsesstøtte med 100.000 kr.

Der er kritiske nøgletal (GUL) på arbejdskapital 517 kr. pr lejemålsenhed (sidste år -201) er meget lav i forhold til benchmarking 2.425 kr.

Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger, men det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Boligselskabet oplyser: Selskabet arbejder på at få oparbejdet arbejdskapitalen igen, efter sidste års underskud blev dækket via denne.

Sager ved beboerklagenævnet: Ingen.

V. Centrale facts om afdelingerne

Afdeling Druemarken har kritiske nøgletal på parametret fraflytning.

Boligselskabet oplyser: Der har været en del naturlig udskiftning i ungdomsboligerne i forbindelse med studieophør.

Over- og underskud samt resultatkonti:

Afdeling	Årets resultat
Druemarken	56.654 kr. (Overskud)
Solvænget Nord	0 kr.

Årets opsamlende resultater	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Druemarken	-404.099 kr.	-560.752 kr.	-731.549 kr.	-948.358 kr.	-1.109.204 kr.	-1.093.253 kr.	-1.332.013 kr.
Solvænget Nord	-12.430 kr.	-12.430 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	-56.931 kr.	-650.201 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger eller forbehold. Solrød Kommune tager årsregnskabet til efterretning uden bemærkninger.

Afdeling Druemarken:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 10.937 kr. pr. bolig hvilket er lige under benchmark på 11.665 kr. Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 28.334 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 43.518 kr. pr. bolig.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen henlægger efter deres drift og vedligeholdelsesplan. Afdelingen ønsker i det kommende regnskabsår at få udskiftet døre og vinduer i enderækkehusene.

Vurderingen af afdelingens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.



Underskudssaldo

Revisor oplyser: Afdelingen har ved udgangen af regnskabsåret en underskudssaldo, der andrager 404.099 kr. (sidste år 560.752 kr.) svarende til ca. 1,4 måneders huslejeindtægter. Ifølge bekendtgørelsen om drift af almene boliger skal underskudssaldoen normalt budgetteres afviklet over maksimalt 3 år. Afvikling af underskudssaldoen kan undtagelsesvist ske over maksimalt 10 år, når afdelingen er ramt eller må antages at blive ramt af lejeledighed, dersom afvikling af underskudssaldo skete i løbet af 3 år. I budgettet for næste år er på konto 133 indarbejdet en underskudsafvikling på 92.000 kr. svarende til en afviklingsperiode på 4 år.

Administrator vurderer, at huslejen i afdelingen er på et sådant niveau, at en yderligere lejeforhøjelse - som følge af en forceret underskudsafvikling på 3 år - vil indebære en alvorlig risiko for væsentlig lejeledighed. Afdelingen modtager et tilsvarende tilskud fra dispositionsfonden til dækning af udgiften. Revisor skal i henhold til revisionsinstruksen påse, at underskudssaldoen afvikles efter reglerne.

Baseret på administrators vurdering af huslejeniveauet i afdelingen samt risikoen for udlejningsvanskeligheder som følge af en forceret underskudsafvikling vurderer vi, at betingelserne for en afviklingsperiode på mere end 3 år er til stede.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen:

0% for familieboligerne

75% for ungdomsboligerne

Boligselskabet oplyser: Der har været en del naturlig udskiftning i ungdomsboligerne i forbindelse med studieophør.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har venteliste og oplever ikke udlejningsproblemer.

Huslejestigning: Boligselskabet oplyser, at ophør af samdriften med Solrød boligselskab kan bevirke, at der kommer huslejestigning.

Karlstrup Boligselskabs målsætninger:

- Selskabet arbejder for at sikre boligmassen holdes ved lige, driftes tilfredsstillende og løbende moderniseres, så boligerne er til at udleje igen ved fraflytning.
- Selskabet ønsker at sikre et godt arbejdsmiljø for de ansatte og finde et godt leje i forhold til besparelser og kvalitet.

4-årige mål for afdelingen:

- Afdelingsbestyrelsen ønsker inden for de næste 4 år at få sat ladestandere op, for at sikre en alternativ og mere bæredygtig energikilde til transport af afdelingens beboere.
- Det er afdelingens mål at fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne kan få nye og velfungerende køkkener og bad via moderniseringspuljer.



Afdeling Solvænget Nord:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 10.083 kr. pr. bolig hvilket er tæt på benchmark på 11.665 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 25.681 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 43.518 kr. pr. bolig.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen henlægger efter deres drift og vedligeholdelsesplan.

Vurderingen af afdelingen vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 0,00, benchmark 10,34.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har venteliste og oplever ikke udlejningsproblemer.

Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal i de seneste tre år i træk.

Huslejestigning: *Boligselskabet oplyser, at ophør af samdriften med Solrød boligselskab kan bevirke, at der kommer huslejestigning.*

4 årige mål for afdelingen

- Afdelingsbestyrelsen ønsker inden for de næste 4 år, at få sat ladestandere op, for at sikre en alternativ og mere bæredygtig energikilde til transport af afdelingens beboere.
- Det er afdelingens mål at fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne kan få nye og velfungerende køkkener og bad via moderniseringspuljer.
- Afdelingsbestyrelsen følger udviklingen på fjernvarmeområdet tæt, idet der i afdelingen er et ønske om at omlægge varmekilden.

Fokuspunkter

Selskabet skal fortsat have fokus på stram styring af både selskabets og afdelingernes økonomiske udvikling. Herunder også stort fokus på effektivisering af drift.

Solrød kommune skal have fokus på at forkorte sagsbehandlingstider hvis muligt.

Eventuelt

Byrådet skal tage stilling til to sager om råderet i november 2024.

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?

- Eventuelt.