

Emne	Dialogmøde mellem Solrød Boligselskab og Solrød
Mødedato	31. oktober 2024
Tidspunkt	Kl. 15-16
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Solrød Boligselskab: Formand for selskabsbestyrelsen Frank Polauke Bestyrelseskonsulent Kristine N. Kirkensgaard Næstformand Randi Rosbjørn Teamchef Helle Hjorting Damberg Solrød Kommune (SK): Tilsynet v/ administrativ medarbejder Pia Petersen Center for Borgerservice, Job- og Social v/ faglig koordinator, støttekontaktperson Kenneth Winther Stormgaard og Leder af Udbetaling og Økonomi Charlotte Bendtsen Olsen Center for By og bæredygtighed; byggesagsbehandler Thomas Opal

REFERAT

Solrød Boligselskab består af følgende afdelinger:

- Elmely, Solrød - 154 familieboliger og 6 ungdomsboliger (sammenlagt pr. 1/10-17, består af Elmelyparken og tagboliger Elmelyparken)
- Tjørnely, Solrød - 140 familieboliger
- Ulvemose Huse - 151 familieboliger og 4 ungdomsboliger (sammenlagt pr. 1/10-17, består af Skyttemarken I, Havdrup, Skyttemarken II, Havdrup, Møllemarken I, Havdrup, Møllemarken II, Havdrup, Bakken, Havdrup)

Velkomst og præsentation

Gennemgang af styringsrapporten

I. Boligorganisationen

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

Behandlingstiden i kommunen er generelt for lang. Selskabet afventer stadig godkendelse af udlejningsaftale fremsendt til kommunen den 18. oktober 2022.



Afdeling Tjörnely: Afdelingen har et ønske om at rive et materiale skur ned og bygge et kombineret hus med plads til driftens materialer i stueplan og beboerhus på 1. sal. Afventer kommunens endelige svar, om det kan lade sig gøre, inden afdelingen får tegnet og igangsat ansøgning om byggetilladelse.

Ejendomsfunktionærerne har i dag et skur med trillebør traktor mv., som skal nedrives.

Byggesagsbehandler Thomas Opal oplyste at projekt til forhåndsdialog ikke behøver at være arkitekttegnet men i mere enkel form. Gerne med foto.

Boligselskabet oplyste, at de forestiller sig et hus i stil med afdeling Druemarkens; et plan med overdækket terrasse.

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

Der er en bekymring for beboersammensætningen særligt i Tjörnely, og der ønskes opfølgning på de kommunalt indsatte beboere, især dem som er psykisk udfordret. Et lejemål blev brændt ned i Tjörnely, og der har været åben ild flere gange i et lejemål på Bakken i Ulvemose Huse.

Statistik over kommunalt anviste lejere §59, pr. 18. juni 2024:

- Tjörnely: 15 ud af 140 lejemål = 11%, gennemsnitlig boperiode på 57 mdr. mod 213 i gennemsnit for alle lejere.
- Elmely: 21 ud af 160 lejemål = 13%, gennemsnitlig boperiode på 33 mdr. mod 132 i gennemsnit for alle lejere.

Ulvemose Huse: 9 ud af 155 lejemål = 6%, gennemsnitlig boperiode på 35 mdr. mod 126 i gennemsnit for alle lejere.

Selskabet er glade for samarbejdet med kommunen.

Tjörnelys bestyrelse ønsker, at kommunen er bedre til at informere og følge op på nye lejer henvist af kommunen i forhold til afdelingens regler (fx ordensreglementet), hvad det vil sige at bo alment men også, at de bliver sat ind. hvordan man i kommunen skal affaldssortere.

Tilsynet har været i dialog med Klar Forsyning/Solrød Affald som pr. 1. juli 2024 står for håndteringen af affald.

De vil meget gerne indgå i en dialog med afdelingen om hvordan, at man sammen får informeret nye beboere om affaldssortering.

De oplyser derudover, at informationer om affaldssortering kan findes på deres hjemmeside [Sådan sorterer du dit affald | KLAR Forsyning](#). Der ligger både sorteringsvejledninger til etageboliger og til udlændinge "Sortering uden ord".

KLAR Forsyning/Solrød Affald har flere planer om blandt andet nye (gratis) informationsskilte til affaldsøerne og den største ændring bliver angiveligt den nye affaldsapp Perfect Waste, som er langt mere intuitiv og oplysende end den nuværende Affaldsportal.



Kommunen spurgte til, om det kun dem, som kommunen anviser, som ikke kan affaldssortere? Boligselskabet svarede at de ikke ved det.

Det blev nævnt, at der i forbindelse med åben rådgivning kan være mulighed for tolkning.

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

Selskabet har besluttet, at afdelingerne er forpligtet til at anvende de indkøbsaftaler, som Solrød 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.

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

Samdriften med Karlstrup Boligselskab ophører pr. 1. oktober 2024, da det ikke er lykkedes at få det til at fungere til alles tilfredshed.

II. De enkelte afdelinger

6. Der er ikke ønske om etablering af nye afdelinger.
7. Afdeling Tjørnely har særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune. Se pkt. 1 og 2.

III. Tidligere drøftede forhold

Der er fundet en gangbar løsning på affaldshåndtering i de 3 afdelinger, omend processen har været lidt tung.

IV. Centrale facts om boligorganisation

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	019	12-01, Tjørnely		74	79,3	76,3	83,3
Solrød	007	25-02, Elmely		78	79,3	76,3	83,3
Solrød	003	25-03, Ulvemose Huse		86	79,3	76,3	83,3

Effektivitetstal senest opdateret 23-01-2024

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.

Boligselskabet oplyser:

I Solrød 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 Landsbyggefonden (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.

Der har i de foregående år været en del udskiftning i bemanningen på ejendomsfunktionen, men nu er der fuld bemanning. Ejendomsfunktionen arbejder på at få sat system i opgaverne, med fokus på effektiv drift.

Administrationsbidrag 4.103 kr. pr. lejemålsenhed er tæt på benchmark på kr. 4.568 kr.

Dispositionsfond 24.441 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 21.355 kr.) er over benchmark på



7.543 kr. og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen, og der må derfor ikke opkræves mere til dispositionsfonden.

Dispositionsfonden udgør pr. 30. september 2023 11.258.000 kr. hvoraf 11.258.000 kr. er disponible.

Dispositionsfonden udgør kr. enhed 23.963 – og der må derfor ikke opkræves til dispositionsfonden.

Dispositionsfonden ventes at blive styrket i de kommende 10 år grundet indbetaling af udamortiserede lån.

Fra årsberetningen: Selskabet har nedsat to byggeudvalg, idet to af selskabets afdelinger står overfor større renoveringssager, hvor selskabet forventes at bidrage fra dispositionsfonden:

- Afdeling Elmely skal have udskiftet lifte, stigestrange og badeværelsernes rørsystemer. Undersøgelser
- Afdeling Ulvemose Huse har et par boligblokke med en fugtproblematik, og underdimensioneret tagkonstruktioner i forhold til fundamentet.

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 139.000 kr. til:

- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed i alt 0 kr.
- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytning i alt 94.000 kr.
- Afdeling Ulvemose Huse vedrørende tidligere afsat ydelsesstøtte.

Arbejdskapital 3.718 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 2.954 kr.) er over benchmark på 2.425 kr. og er samtidig over grænseværdien i driftsbekendtgørelsen §38 og der må derfor ikke opkræves til arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen udgør pr. 30. september 2023 1.745.000 kr. hvoraf 1.740.000 kr. er disponible.

Arbejdskapital og dispositionsfond ligger over middel, men der er også projekter i fremtiden hvor især dispositionsfonden skal bidrage til renoveringsopgaver.

Sager ved beboerklagenævnet: Ingen

V. Centrale facts om afdelingerne

Afdeling Ulvemose Huse har kritiske nøgletal på henlæggelser til vedligeholdelse.

Afdeling Ulvemose Huse:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 20.129 kr. pr. bolig (sidste år 19.529 kr.) hvilket er over benchmark på 11.665 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 124.840 kr. pr. bolig (sidste år 111.343 kr.) hvilket er over benchmark på 43.518 kr.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har bevist øget henlæggelserne, idet der vil komme større renoveringsprojekter i nær fremtid.

Boligselskabet vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende.

Boligselskabet oplyser: Området Skyttemarken 2 har udfordringer i forhold til badeværelser og tage. Der er nedsat et byggeudvalg og udarbejdes en plan for det videre renoveringsarbejde.



Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 11,92, benchmark 10,34. Almene ungdomsboliger 50, benchmark 37,78.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har venteliste og oplever ikke udlejningsvanskeligheder.

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

4 årige mål for afdelingen

- At fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener. I afdelingen skal udvalgte lejemål tilstandsundersøges i forhold til en afklaring af fugtproblematik. Ved tilstandsundersøgelse af lejemål bør levetid undersøges på installationer og især vand og varmeinstallationer.

Afdelingen arbejder på at få tilstandsundersøgt badeværelserne i Skyttemarken 2 med henblik på renovering.

Det skal undersøges hvor vidt tagkonstruktionen er underdimensioneret i forhold til fundamentet og/eller udgør risiko for øget vedligehold.

Afdeling Tjørnely:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 14.832 kr. pr. bolig (sidste år 14.650 kr.) hvilket er under benchmark på 16.351 kr. Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 78.680 kr. pr. bolig (sidste år 66.506 kr.) hvilket er over benchmark på 55.102 kr.

Vurderingen af afdelingens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 5,71, benchmark 10,34. Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har venteliste og oplever ikke udlejningsvanskeligheder.

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

4 årige mål for afdelingen

- At fremtidssikre afdelingen imod udlejningsproblemer ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener og badeværelser.
- At lave en grøn helhedsplan for afdelingens udenomsarealer med fokus på at foretage en opretning af beplantning. Formålet er at gøre det mere indbydende og rart for beboerne. Det vil samtidig medføre at vedligehold og renhold af områderne bliver lettere at drifte for afdelingens personale.

Afdeling Elmely:



Året henlæggelser til vedligeholdelse er 16.112 kr. pr. bolig (sidste år 14.993 kr.) hvilket er over benchmark på 12.419 kr.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen henlægger efter deres vedligeholdelsesplan.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 43.107 kr. pr. bolig (sidste år 39.982 kr. f) hvilket er under benchmark på 40.470 kr.

Vurderingen af afdelingens vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har dog et par store projekter i vente: Udskiftning af dele af badeværelserne, samt stigstreng. Endvidere står liftene også overfor snarlig udskiftning.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 8,44, benchmark 10,34. Almene ungdomsboliger 50, benchmark 37.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har en venteliste og oplever ikke udlejningsvanskeligheder.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har en venteliste og oplever ikke udlejningsvanskeligheder.

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

4 årige mål for afdelingen

- At fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener.
- At få udskiftet liftene for at nedbringe udgifter til drift og vedligeholdelse af disse.
- At finde den mest optimale løsning på udskiftning af stigstreng og badeværelser i hele bebyggelsen.

Samlet oversigt for alle afdelinger - Over- og underskud samt resultatkonti:

Afdeling Årets resultat

Tjørnely	187.514 kr. Overskud som er brugt på at afskrive på lån i egne midler
Elmely	391.785 kr. Overskud som er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder
Ulvemose Huse	-8.040 kr. Underskud som er overført til afdelingen resultatkonto.

Årets opsamlede resultater	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Tjørnely	12.618 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	166.521 kr.	617.155 kr.
Elmely	19.130 kr.	29.130 kr.	43.130 kr.	106.130 kr.	190.131 kr.	252.958 kr.
Ulvemosehuse	28.927 kr.	55.967 kr.	83.967 kr.	443.967 kr.	1.080.073 kr.	1.493.073 kr.



Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger. Solrød Kommune tager derfor årsregnskabet til efterretning uden bemærkninger.

Fokuspunkter

Boligselskabet skal fortsætte med at sikre Solrød Boligselskab en effektiv drift og god økonomi.

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?

- Eventuelt.