

Emne Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato 2. december 2024
Deltagere Repræsentanter for Villabyernes Boligselskab: Formand Rose Petersen

Kundechef i Servicecenter Solrød, Jens Abdelkader Dahmani

Repræsentant for Solrød Kommune: Tilsynet Pia Petersen

REFERAT

Villabyernes Boligselskab består af 1 afdeling:

Bøgeholmen, Elleholmen og Lindeholmen	198 familieboliger
Rønneholmen og Birkeholmen 12-36	182 familieboliger
Egeholmen og Birkeholmen 8-12	174 familieboliger
Jersie Center	9 familieboliger

Velkomst og præsentation

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

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

For Villabyernes vedkommende ønsker vi en drøftelse af samarbejdet både vedr. udvikling og også de tryghedsforanstaltninger der er i spil i vores område.

Boligselskabet oplyste at der arbejdes med flere tiltag bl.a. tryghedsspørgeskema, videoovervågning samt fjernelse af tilgroede grønne områder.

Boligselskabet er meget positive over for udvikling herunder at tale med kommunen om etablering af 20 almene små boliger med 100% anvisning til kommunen. Placering af boligerne kunne f.eks. være ved fodboldbanen eller ved kælkebakken.

Fra årsberetningen:

Afdelingen har behov for at styrke økonomien.

Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

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



Vi er udfordret af vandrør og har et fokus på dette. Samt kører der et fokus på brandsikring sideløbende. Dette er jo drift, men det ville kunne udfordre vores manøvredygtighed på sigt, hvis vi ikke er på forkant. Ligeledes vi meget opmærksomme på udviklingen af vores lokalområde. Her er vi åbne for dialog på beboernes vegne.

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

Vi har igangsat projekter vedr. vandrør som gerne skulle sikre en mere effektiv udnyttelse af vores ressourcer. Ligeledes kigger på tagkonstruktion også.

Boligselskabet orienterede på mødet om, at der er overvejelser om f.eks. at leje tage ud til fjernvarmen til solceller.

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

Her er vi i proces med organisering af servicecenter, IT-systemer samt drift og vedligeholdelsesplaner. Vi afholder samtaler med medarbejdere og har haft afgang af nogle stykker som er erstattet af nye.

Og så er skaleret op på viden om bygningsdrift med særskilt ansættelse.

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

Ny Kundechef, driftsleder der sidder ude blandt medarbejderne samt er der valgt ny Afdelingsformand. Boligselskabet oplyste, at der har været afholdt et bestyrelsesseminar med henblik på dygtiggørelse i forhold til regler og retningslinier.

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?
Ikke pt.

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?
Afdeling 001 1

III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?
Fokus på centerledelse og effektiv drift. Der er fin progression på begge dele.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 83. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 92,5.

Afdelingens effektivitetsprocent er 92/Grøn (sidste år 97). Dette tal indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.



Røde afdelinger i 3 år (Afdelinger der har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år.) Ingen.

Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital 511 kr. pr. lejemålsenhed er lav i forhold til benchmarking 2.143 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger, men det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond, 11.668 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 10.117 kr.) er over benchmark på 6.997 kr. pr. lejemålsenhed og er over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidrag, 4.427 kr. pr. lejemålsenhed, er lidt over benchmark på 4.366 kr. pr. lejemålsenhed.

Ingen sager i beboerklagenævnet.

V. Centrale facts om afdelingen

Ingen kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser for afdelingen.

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Ja.
Kommende udviklingsmuligheder.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 9.953 kr. pr. bolig (sidste år 9.813). Benchmark 12.359 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 21.476 kr. pr. bolig (sidste år 20.829). Benchmark 45.889 kr. pr. bolig.

Bestyrelsens årsberetning: Afdelingen har behov for at styrke økonomien.

Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør minimum kr. 40.000 pr. lejemål.

Boligselskabet oplyste, at de er meget opmærksomme på at øge henlæggelser til vedligeholdelse.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Der er en afdelingsbestyrelse. Huslejestigning – 2,7% pr. 1. januar 2025.

Fraflytningsprocent 6,39, benchmark 10,34

Ingen ledige boliger.



Fra bestyrelsens årsberetning: Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste.

Årsregnskabet 1. januar 2023 - 31. december 2023:

Afdeling – Årets resultat viser et underskud på 27.147 kr. (sidste år 104.893 kr.) Underskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 2.638.000, der budgetteres afviklet over 3 år. (Historik: Overskud 36.108 kr., underskud 309.000 kr., underskud 1.380.000 kr., underskud 1.716.352 kr., underskud 2.535.681 kr.)

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 2.638.669, der budgetteres afviklet over 3 år. Overskuddet skyldes primært, at udgifterne til vand og fælles el har været lavere end budgetteret. Herudover er der en indtægt fra udlejning af antennepladser og renteindtægter som ikke er indregnet i budgettet. Dette modsvares delvist af, at der har været flere udgifter til administration end forventet.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Udvikling i samarbejde med kommunen og tryghedsskabende foranstaltninger i afdelingen.

Der skal være fokus på at styrke afdelingens økonomi. Dette vil bl.a. ske gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

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?