
Emne: Dialogmøde mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Kommune

Mødedato: 23. november 2018 **Kl.:** 10.00

Mødedeltagere: Repræsentanter for Karlstrup Boligselskab: administrator teamchef Steen Hingebjerg Jensen DAB og formand Leo Borch. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmerman Pedersen, administrativ medarbejder Pia Petersen

Karlstrup Boligselskab består af følgende afdelinger:

- Druemarken 40 familieboliger og 8 ungdomsboliger
- Solvænget Nord 12 familieboliger

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

Vi talte om samdrift sidste år – Administrator Steen Hingebjerg Jensen oplyste, at der kommer samdrift med Solrød Boligselskab i forhold til ejendomsservice pr. 1. december 2017. Timeantallet bliver nedsat fra 37 t/uge til 18,5 t/uge.

Boligselskabet oplyser: Der er et godt samarbejde og der opnås besparelser.

Fællesspisning i afdeling Druemarken i år?

Boligselskabet oplyser, at det er blevet et fast arrangement hvert år med gratis deltagelse for beboerne.

Fremover vil der efter fællesarbejdsdag om foråret være frokost.

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift?

Boligorganisationens kommentarer: I forbindelse med overgang til ny administrator har boligselskabet drøftet timebehovet vedrørende mandskab i boligselskabet, hvilket har betydet, at man har indgået samdriftsaftale med Solrød Boligselskab, samt at nedsætte timeantallet fra 37 t/uge til 18,5 t/uge.

Der bliver lavet fælles udbud på bl.a. håndværkerydelser hvilket sammen med E-syn giver besparelser.

Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici?

Boligorganisationens kommentarer: Ja. Boligselskabet har på baggrund af de økonomiske udfordringer, der har været i boligselskabet, sammenholdt med boligselskabets størrelse, afsøgt muligheden for at fusionerer med et større boligselskab i kommunen og derved sikre sig yderligere ved at være en del af en større enhed.

II. Afdelingen

Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune.

III. Tidligere drøftede forhold

Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde



- IV. Centrale facts om boligorganisationen
Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 82,1. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 68. Druemarkens effektivitetsprocent er 70 (sidste år 68). Solvænget Nords effektivitetsprocent er 66 (Sidste år 71). Disse tal indikerer at afdelingerne har stort effektiviseringspotentiale.
Boligselskabets kommentarer: De igangsatte effektiviseringspotentiale vedrørende samdrift og mindre mandskabstimer vil først slå igennem på regnskab 2018.

Regnskabsnøgletal:

Henlæggelserne er ubetydelige og der mangler opsparring.
Der er tale om overforbrug af henlagte midler, hvilket ses af konto 116 (Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse) ikke "går i nul".
Årets underskud 710.674 og 278.277 kr. i den mindste afdeling). Der ser ud til at være behov for tilskud til afvikling af underskud.

Solrød Kommune tager regnskabet 1. januar 2017 - 31. december 2017 til efterretning med bemærkning om, at vedligeholdelsesplaner forventes at blive udarbejdet i 2018, og inden næste regnskabsafslutning.

Afdeling Druemarkens resultat er et underskud på 710.674 kr. (Sidste år 876.258 kr.)
Der er ikke fortaget større driftsopgaver ud over den i afdelingen løbende ind- og udvendige vedligeholdelse, der typisk omfatter den daglige renholdelse af fællesarealer, reparation eller udskiftning af tekniske installationer, vandhaner, sanitetsudstyr, belysning samt reparation af maskiner.
Men det skal nævnes, at der en større overskridelse på 183.000 på "almindelig vedligeholdelse", som skyldes istandsættelse af et dødsbo, hvor der ingen penge var i boet til at dække udgiften.
Der er forsat fokus i afdelingen på at opnå lavere udgifter til afdelingens drift, bl.a. ved at afdelingen indgået samdrift med afdelinger i Solrød Boligselskab. Dette for at opnå besparelser på indkøb og drift, samtidig med en fastholdelse af det nuværende service- og kvalitetsniveau.
Huslejen i afdelingen er relativ høj, og der er derfor stor fokus på at fastholde det nuværende huslejeniveau.
Der vil de næste fire år være særligt fokus på at udbyde arbejder til vedligeholdelse, for at opnå en konkurrencemæssig pris, for derigennem at opnå en besparelse som vil komme beboerne til gode.

Afdeling Solvænget Nords resultat er et underskud 293.677 kr. (Sidste år 209.945 kr.)
Der er ikke fortaget større driftsopgaver ud over den i afdelingen løbende ind- og udvendige vedligeholdelse, der typisk omfatter den daglige renholdelse af fællesarealer, reparation eller udskiftning af tekniske installationer, vandhaner, sanitetsudstyr, belysning samt reparation af maskiner.
Men det skal nævnes, at der en større overskridelse på 45.000 på "almindelig vedligeholdelse", som skyldes utilsigtet udskiftning af 1 fyr i afdelingen.
Der er forsat fokus i afdelingen på at opnå lavere udgifter til afdelingens drift, bl.a. ved at afdelingen indgået samdrift med afdelinger i Solrød Boligselskab. Dette for at opnå besparelser på indkøb og drift, samtidig med en fastholdelse af det nuværende service- og kvalitetsniveau.
Huslejen i afdelingen er relativ høj, og der er derfor stor fokus på at fastholde det nuværende huslejeniveau.
Der vil de næste fire år være særligt fokus på at udbyde arbejder til vedligeholdelse, for at opnå en konkurrencemæssig pris, for derigennem at opnå en besparelse som vil komme beboerne til gode.
Fra årsberetningen: Udlån til afdelinger: På selskabsmøde den 29. maj 2017, besluttede det give driftsstøttelån til Solvænget Nord nom. Kr. 531.075, til at dække afdelingens gæld.

Man kan afvikle underskud over 3 år. Undtagelsesvist 10 år.
Underskudsafviklingen er ifølge revisionsprotokollatet på ca. 10 år. Adm. har oplyst til revisor, at de vurderer at hurtigere afvikling vil medføre en alvorlig risiko for lejeledighed pga. høj husleje.
Boligorganisationens kommentarer: Midler fra dispositionsfonden skal hjælpe med at nedbringe underskuddet i begge afdelinger.
Fra årsberetningen: På selskabsmøde den 29. maj 2017, besluttedes det give at driftsstøtte til afvikling af underskud over 10 år.

Revisor oplyser, at der er fælles panthæftelse på afdelingerne, og dette udgøres af et lån til RD på 842.292. Dette forventes afklaret i 2018.

Der er kritiske nøgletal (GUL) på administrationsbidrag. Kr. pr. lejemålsenhed 4.918,80kr. (Benchmark 4.031,10 kr. og sidste år værdi 4.938,28 kr.)

Boligorganisationens kommentarer: 1. kvartal af 2016 var under tidligere administrator, derfor det lidt forhøjet administrationsbidrag for 2016 set i forhold til Benchmark. 2017 er det første hele regnskabsår med DAB som administrator, hvor det forventes, at man er under benchmark.

Der er kritiske nøgletal (RØD) på arbejdskapital, 8,40 kr. pr. lejemålsenhed er meget lav i forhold til benchmarking 2.318 kr.

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

Dispositionsfond, 18.634 kr. pr. lejemålsenhed er over benchmark og er samtidig over grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Huslejestigninger?

Pr. 1. januar 2018 stiger huslejen 1,97% i afdeling Druemarken og 1,94% i afdeling Solvænget Nord.

V. Centrale facts om afdelingerne

Revisors kommentarer: DAB oplyser, at der ikke udarbejdet tilstandsvurderinger for afdelingernes bygninger, der beskriver bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand. Revisor kan derfor ikke vurdere om der er henlagt tilstrækkeligt til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Boligorganisationens kommentarer: Der er igangsat arbejder med henblik på udarbejdelse af tilstandsvurderinger. Der er lavet markvandring som danner grundlag for vedligeholdelsesplaner.

Afdeling Druemarken:

Der er kritiske nøgletal (GUL) på årets henlæggelser til vedligeholdelse (konto 120)

Boligorganisationens kommentarer: Boligselskabet er fuldt bevidst om det lave henlæggelsesniveau og har lavet en langsigtet strategi om at forøge henlæggelserne.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingernes vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Fraflytning:

Der er generelt få fraflytninger i Boligselskabet. Der har i 2017 dog været flere flytninger end gennemsnittet, men det skyldes primært interne flytninger i egen afdeling eller mellem de 2 afdelinger i Boligselskabet, samt 2 dødsfald.

Beboerdemokratiet?

Boligselskabet oplyser: Der er rigtig stor interesse fra beboernes side.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Stram styring af afdelingernes økonomiske udvikling med stor fokus på effektivisering af drift.

Eventuelt

Fællesmøde

Afdeling Solvænget – Nye skure, gasfyr og døre finansieret af dispositionsfonden.

Afdeling Druemarken – Legeplads finansieret af dispositionsfonden.

Lastbilkøringen på Cementvej er til gene for beboerne i afdeling Druemarken. Der flyver skrald og brugt toiletpapir mm ind på legepladsen. Solrød Kommune har besvaret en skriftlig henvendelse fra formand Leo Borch herom.