

## Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune

---

**Emne:** Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune

---

**Mødedato:** 20. november 2018      **Kl.:** 12.30

**Mødedeltagere:** Repræsentanter for Villabyernes Boligselskab, Solrød: administrator Bent Michelsen og formand Rose Petersen. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmerman Pedersen og administrativ medarbejder Pia Petersen, elev Henriette Poulsen

---

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

#### Opfølgning fra sidste dialogmøde

Job og SocialCenteret og Domea har afholdt møde om udlejningsaftale. Der er drøftet kollektiv boliger, socialt samarbejde herunder tolk, fokus på spredning, samt anvisning. Domea og Job og SocialCenteret er i fortsat dialog om udarbejdelse af aftalen.  
*Status - Den er stadig under udarbejdelse.*

Domea.dk har påbegyndt et nyt digitaliseringsstrategiprojekt 2016/2017, som er godkendt af organisationsbestyrelsen og som indeholder 5 spor. Projektet har fokus på en øget digitalisering af alle forretnings- og arbejdsområder til en styrkelse af effektiviteten og produktiviteten i administrationsorganisationen og de nyetablerede servicecentre.  
*Boligselskabet oplyser, at projektet kører som planlagt.*

Hvis affaldsskakter sløjfes, og der kommer en nedgravet affaldsløsning, vil det frigive plads til rollatorer, el-scootere mv.  
*Boligselskabet oplyser, at affaldsskater er sløjfet og nedgravet affaldsløsning er etableret.*

#### Gennemgang af styringsrapport

- I. *Boligorganisationen*  
Boligorganisationen har inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift:  
*Udskiftet til LED belysning på opgange og udebelysning.*  
*Besluttet at nedlægge skakte og etablere molokker, hvilket sparer tid for ejd. funkt.*  
*Godkendt plan om effektivisering på servicecentret*
- II. *Afdelingen*  
Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.?  
*Fortsætte samarbejdet med SSP primært forebygge kriminalitet herunder handel med narkotika.*
- 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 100.

Afdelingens effektivitetsprocent er 100. Dette tal indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Regnskabs gennemgang/Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital, 303,46kr. pr. lejemålsenhed er meget lav i forhold til benchmarking 2.318,83 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

*Ifølge administrator bruges midlerne fra arbejdskapitalen primært til forplejning til boligorganisationens bestyrelsesmøder, og derfor er der ikke behov for en større arbejdskapital.*

Dispositionsfond, 3.510,51 kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark og er under grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Der er derfor fortsat pligt til at henlægge til dispositionsfonden.

Af revisionsprotokollatet er der i overensstemmelse med reglerne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. anvendt 136.000 kr. til dækning af tab ved lejeledighed i afdelingen, 72.000 kr. til dækning af tab på fraflyttere i afdelingen og 2.000.000 kr. som nødvendig driftsstøtte til afdelingen.

Årsregnskaberne 1. januar 2017 - 31. december 2017:

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Boligorganisationen – Årets resultat er et overskud på 14.421 kr.

Afdeling 1 - Af revisionsprotokollatet fremgår det, at afdelingens økonomi og likviditet fortsat er i bedring med et realiseret overskud på 259.000 kr.

Overskuddet skyldes primært mindre udgifter til ejendomsskat, el, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse er mindre end budgetteret. Dette modsvares delvist af en ekstraordinær henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Resultatkontoen udgør pr. 31. december 2017 en underskudssaldo på 3.173.000 kr., som skal afvikles over maks. 8 år.

Der er budgetteret med en afskrivning af underskudssaldoen på 483.000 kr. i 2017.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 66, stk. 3 foreskriver, at opsamlet resultatkonto skal budgetteres afviklet over højst 3 år uanset om kontoen er positiv eller negativ. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan underskuddet dog afvikles over højst 10 år. I.flg. revisionsprotokollatet skal underskudssaldoen budgetteres afviklet inden udgangen af 2025.

#### V. Centrale facts om afdelingen

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Fraflytningsprocent 7,82.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:

Henlæggelserne er små både årets og opsparede!

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 10.742,62 kr. pr. bolig – benchmark er 35.464 kr.

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 4.153.737. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 4.843.661.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2017 kr. 6.048.095 svarende til kr. 10.500 pr. lejemål.

Henlæggelsen er ifølge langtidspanen utilstrækkelig til at dække det kommende års udgifter.

Der er derfor foretaget en ekstraordinær henlæggelse i regnskabsåret for at stabilisere henlæggelserne. Herefter vil henlæggelserne kunne dække det kommende års planlagte forbrug.

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) konto 402:

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2017 kr. 1.073.945 svarende til kr. 1.864 pr. lejemål.

Der er i 2018 budgetteret med kr. 600.000 i henlæggelser.

Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug samt indeværende års budgetterede henlæggelse at være tilstrækkelig.

Boligselskabet oplyser: Der er lavet kloaksystemer, faldstammer, molokker (affald).

Tab ved lejeledighed og fraflytning:

Der er kritiske nøgletal for ledige boliger.

Årets lejetab udgør kr. 135.832, som er dækket af dispositionsfond.

Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste.

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 259.204, hvoraf kr. 72.251 er dækket af dispositionsfond, og kr. 186.953 er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2017 kr. 944.407. Af disse er kr. 835.270 risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 31. december 2017 kr. 230.548.

Der er ikke budgetteret med henlæggelse hertil i 2018.

Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års tab ved fraflytninger, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige. Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning er også taget i betragtning, hvor afdelingens andel udgør kr. 186.953. Dispositionsfonden dækker den resterende del, hvis der indestår tilstrækkelige midler.

Der er givet driftstilskud fra boligorganisationens dispositionsfond på 2.000.000 kr., hvilket har været en forudsætning for, at budgettet kunne balancere. Herved har man undgået at ansøge Landsbyggefonden om en supplerende kapitaltilførsel. Der er tilsvarende bevilget afdelingen et lignende tilskud for regnskabsåret 2018 på 720.000 kr.

Af dispositionsfondens midler er 1.882.000 kr. udlånt til afdelingen.

Driftsstøttelån på 2.160.000 kr. til Solrød Kommune afvikles over 3 år fra 2018. 720.000 kr. i hvert af årene 2018, 2019 og 2020. Solrød kommune har modtaget afdraget for 2018 i november 2018.

Af revisionsprotokollatet fremgår det at boligorganisationens bestyrelse har bevilget afdelingen et tilskud på 720.000 kr. for regnskabsåret 2018 for at bringe budgettet i balance. Tilskuddet vil hovedsageligt blive tilvejebragt via boligorganisationens andel af udamortiserede ydelser fra afdelingen.

Særstøttelån fra Landsbyggefonden og kreditforeningen er i henhold til budgettet restafviklet i 2017.

Lejen er steget ganske lidt fra regnskabsår 2016 til 2017.

Huslejen bliver nedsat med 2,14%.

### **Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen**

Der skal være fokus på forsat bedring af økonomien i afdelingen.

### **Eventuelt**

Snak om fællesdialogmøde