
Emne: Dialogmøde mellem Boligselskabet Domea Solrød og Solrød Kommune

Mødedato: 29. november 2018 **Kl.:** 10.00

Mødedeltagere: Repræsentanter for Boligselskabet Domea, Solrød: administrator Bent Michelsen og formand Susanne Thomsen. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmermann Pedersen og administrativ medarbejder Pia Petersen

Boligselskabet Domea, Solrød består af følgende afdelinger:

- **Afd. 1** – Christians Torv 2-62, Solrød 38 familieboliger
- **Afd. 103.51** – Består af tidl. afdelinger 2, 3, 4 og 5 (Sammenlagt pr. 1/4-17):
- Gyldenløves Kvarter 1-43 og
Charlotte Amalies Kvarter 2-34, Solrød 52 familieboliger
- Christians Torv 64-106, Solrød 33 familieboliger og 6 ungdomsboliger
- Kurprinsens Kvarter 1-53, Solrød 36 familieboliger og 2 ungdomsboliger
- Christians Torv 133-179, Solrød 42 familieboliger og 4 ungdomsboliger
- **Afd. 6** – Fåreager, Trylleskov Strand, Solrød 70 familieboliger
- **Afd. 7** – Trylleskov Alle, Solrød 71 familieboliger
- **Afd. 8** – Timianhaven, Havdrup Vest, Solrød 44 familieboliger

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

Sammenlægning af afdelinger 6+7+8 skal drøftes på et kommende ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 6.

Boligselskabets kommentarer: Afdelingerne 6 og 7, begge beliggende i Trylleskov Strand vil blive sammenlagt.

Gennemgang af styringsrapport

I. *Boligorganisationen*

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ½effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

Ja, Bestyrelsen har tiltrådt en handlingsplan der efterfølgende er eksekveret i 1. halvår 2017.

Samlede besparelser på reducerede lønudgifter for Servicecenter Solrød ca. kr. 350.000.

Dertil kommer kommende besparelser i forbindelse med ibrugtagning af nybyggerier med ca. 240 boliger, som medfører en forventet besparelse på ca. kr. 500.000 for det nuværende antal boliger, idet de faste omkostninger bliver fordelt på flere antal boliger.

Der monteret energibesparende pærer i lamper, hvilket giver besparelse på el.

II. *De enkelte afdelinger*

Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune undtagen afdeling 6:

Boligorganisationens kommentarer: Til orientering kunne det oplyses fra afdeling Trylleskoven, hvor 2 lejemaal var anvist til flygtningefamilier, at der et stykke tid efter indflytning tilsyneladende bor flere personer end tilmeldt.

Det blev drøftet om kommunen kan være behjælpelig med havehjælp til pasning af haver/udeareal ved den kommunal anvisning af borgere til ældreboliger, Kurprinsens kvarter (Den tidligere afdeling 4) og Christians Torv (Den tidligere afdeling 5), såfremt borgerne ikke selv magter det.



Tilsynet oplyste, at Solrød kommunen ikke har mulighed for at bidrage med havehjælp. Det er et anliggende mellem boligselskabet og beboerne.

Muligheden for at boligselskabet opkræver et lejetillæg for pasning af haver blev drøftet. Administrator vil undersøge dette.

Der blev talt om sagsbehandling af sager til kommunal godkendelse – Kollektiv råderet m.m. Kommunale anvisninger, herunder et konkret eksempel, som er beboeradfærdsrelateret.

Tilsynet har efterfølgende været i kontakt med Nikolaj Bødker, Leder af Center for handicap og socialpsykiatri herom. Nikolaj oplyser, at der arbejdes på at flytte borgeren.

III. Tidligere drøftede forhold

Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde

IV. Centrale facts om boligorganisationen/afdelingerne

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 82,1. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 74,2 (Sidste år 68).

Afdeling 103/1, 103/51 (tidl. afd. 2, 3, 4 og 5) og 103/6 effektivitetsprocent ligger mellem 72-89 (GUL). Disse tal indikerer at afdelingerne har effektiviseringspotentiale.

Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed 212,80 er meget lav i forhold til benchmarking 2.346,66 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond, 4.978,73 kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark 6.884,58 kr. men tæt på grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Årsregnskaberne 1. april 2017 - 31. marts 2018: Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Afdeling 103/01 – Overskud 175.000 kr. – opsamlet resultat 575.000 kr.

Afdeling 103/51 – Overskud 498.000 kr. – opsamlet resultat 1.813.000 kr.

Afdeling 103/06 – Overskud på 187.000 kr. – opsamlet resultat 822.000 kr.

Afdeling 7 – Under opførsel

Afdeling 8 – Under opførsel

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.

Sidst år: Tilsynet talte med boligorganisationen om, at de fortsat skal have fokus på nedbringelse af overskud. Administrator oplyser, at overskuddene i de kommende år skal finansiere flere store projekter ud over vedligeholdelsesplanen, bl.a. udskiftning af alle hoveddøre i punkthuse til trepunktlåsning for at forebygge indbrud i afdeling 6.

V. Centrale facts om afdelingerne

Boligorganisationen vurderer, at afdelingernes vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Afdeling 103/01:

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 9.473 kr. Benchmark er 9.216 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 13.487 (sidste år 16.615 kr. pr. bolig) Benchmark er 36.900 kr.

Fraflytningsprocent 5,26 (Sidste år 18,42)

Ingen ledige boliger.

Afdeling 103/51:

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 9.090 kr. Benchmark er 8.433 kr.
Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 17.484 kr. (Sidste år 20.168 kr. pr. bolig) Benchmark er 34.019 kr.

Fraflytningsprocent på familieboliger 10,63. Ungdomsboliger 18.75.

Ingen ledige boliger.

Afdeling 103/06:

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 10.628 kr. (Sidste år 6.071 kr. pr. bolig) Benchmark er 9.216 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 12.027 kr. (Sidste år 6.071,43 kr. pr. bolig) Benchmark er 36.900 kr.

Fraflytningsprocent 14,29 (Sidste år 17,14)

Ingen ledige boliger.

Afdeling 103/07:

Under opførsel

Afdeling 103/08:

Under opførsel

Husleje:

Budgetterne for 2019-2020 er godkendt og varslet med følgende:

103-01 Huslejenedsættelse 1,74%

103-06 Uændret husleje (Godkendt sammenlagt budget med 103-07, de nye boliger i Trylleskoven)

103-51 Huslejenedsættelse 1,04%

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Fokus på fortsat effektivisering af drift samt nedbringelse af overskuddene samt udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Eventuelt

Fællesmøde

Muligheden for at Tilsynet kan komme ud og se boliger i Timianhaverne. *Tilsynet har efterfølgende set boligerne.*

Formanden nævnte, at en beboer havde fået en uforskammet behandling i telefonen ved henvendelse om bolig.