

---

**Emne:** Dialogmøde mellem Boligselskabet Sjælland og Solrød Kommune

---

**Mødedato:** 21. november 2018      **Kl.:** 9.00

**Mødedeltagere:** Repræsentanter for Boligselskabet Sjælland: Områdeleder Thomas Fredskov og afdelingsformand Sonja Poulsen.  
Repræsentanter for Solrød Kommune: Administrativ medarbejder Pia Petersen

---

Boligselskabet Sjælland har en afdeling Solrød Kommune med følgende boliger:

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Solrød Center 87, Solrød | 20 lette kollektive boliger |
| Solrød Center 98, Solrød | 17 ældre boliger            |
| Møllebakken, Jersie      | 6 almene familieboliger     |
| Børnehaven Allé, Havdrup | 6 almene familieboliger     |

### Velkomst og præsentation

#### Opfølgning fra sidste dialogmøde

Chef for Visitation og Koordination Bente Gaardhøj Johansen (BGJ) samt Leder af Center for handicap og socialpsykiatri Nikolaj Bødker var medlemmer af selskabsbestyrelsen i Boligselskabet Gulspurven før fusionen. Men efter fusionen eksisterer selskabsbestyrelsen ikke mere. De kan ikke være medlemmer af afdelingsbestyrelsen, da den kun er for beboere.

Det er derfor aftalt, at BGJ deltager i afdelingsmødet som afholdes en gang årligt i perioden fra 15. august til 15. september. Derudover er det aftalt, at Boligselskabet Sjælland orienterer BGJ, når de fremsender dokumenter til beboerne.

Formand Sonja Poulsen (SP) informerede om, at BGJ og SP begge deltager i Ældrerådets møder en gang om måneden. Derigennem holdes BGJ underrettet om forhold i afdeling Gulspurven.  
*Boligselskabet bemærkninger: Bente Gaardhøj Johansen har ikke selv deltaget i det afholdte afdelingsmøde.*

Status på opmåling af Solrød Center 87 og 98. Boligselskabet har i september 2017 bedt Møllebak verificere opmålingerne og skrive til os derefter. Det blev nævnt, at beboerne kan kontakte Udbetaling Danmark, såfremt de har spørgsmål til boligydelse/støtte.

Formand for afdelingen oplyste på sidste dialogmøde, at beboerdemokratiet kan være udfordret på grund af beboersammensætningen.

*Boligselskabet bemærkninger: Det er fortsat tilfældet.*

#### Gennemgang af styringsrapport

##### I. *Boligorganisationen*

Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Boligorganisationens kommentarer: *Budgetproces 2019 med øget fokus med henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, herunder særligt udvendig vedligeholdelse af klimaskærm.*

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved reovering og nybyggeri?



*Boligorganisationens kommentarer: Fokus på digitalisering i alle dele af organisationen herunder opmåling af boliger og registrering af materialer samt videreudvikling af nyt byggekoncept BoligTræ samt rammeudbud af rådgiverydelser*

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedr. effektivisering?  
*Boligorganisationens kommentarer: Ja, jf. selskabets digitaliseringsplan samt øget fokus på udbud, maskinfællesskab og grønne teams. Der udføres endvidere egenkontrol i alle dele af organisationen.*

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati?

*Boligorganisationens kommentarer - I selskabet arbejdes med kurser for alle ledere, herunder uddannelse i service.*

*Grunduddannelse for nye bestyrelsesmedlemmer iværksættes fra efteråret 2018.*

*For at fremme samarbejdet med beboerdemokratiet er der etableret arbejdsgrupper indenfor bl.a. maskinfællesskab, sammenlægninger, kvalitet, service og in-/outsourcing.*

Der er ikke lejeledighed.

Har der været sager ved beboerklagenævnet i regnskabsåret?

- II. Tidligere drøftede forhold  
Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde
- III. Centrale facts om boligorganisationen  
Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 80,9. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 70,5. Afdelingens effektivitetsprocent er 62 rød (sidste år 54 rød). Dette tal indikerer at afdelingen har et stort effektiviseringspotentiale.  
*Boligorganisationens kommentarer - Effektiviseringen har højt fokus og i afdelingsbudgetterne for 2019 ses væsentlige besparelser.*
- IV. Centrale facts om afdelingerne  
Afdelingens driftsresultat i regnskab for perioden 01.01.2017-31.12.2017 udgør et underskud på 654.651 kr. som afvikles over 10 år.  
Der er varslet huslejestigning på 8,8% pr. 1. januar 2019, på grund af flere udgifter til ekstern rengøring og vinduespolering samt øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i forhold til afdelingens vedligeholdelsesplan.
- Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.  
Revisor giver en revisionspåtegning uden forbehold. Bestyrelsen har godkendt regnskabet.
- Arbejdskapital, 1.280,49 kr. pr. lejemålsenhed er lav i forhold til benchmarking 2.253,29 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.  
*Der vil i de kommende år være fokus på opbygning af selskabets arbejdskapital.*
- Dispositionsfond, 2.057,19 kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark på 6.253,74 kr. og er under grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Der er derfor fortsat pligt til at henlægge til dispositionsfonden.
- Der er kritiske nøgletal for fraflytning (fracflytningsprocent: 32,65 (gul), men da det drejer sig om ældreboliger, hvor kommunen har anvisningsretten, giver dette ikke anledning til bemærkninger.  
*Boligorganisationens kommentarer: Der har været 16 fraflytninger ud af 50 boliger.*
- Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende.  
*Boligorganisationens kommentarer sidste år som også er gældende i år: Bygningsmassen er i dårlig stand på grund af manglende løbende vedligeholdelse under tidligere administrator. Den*

*vedligeholdelse som er udført, er ikke udført håndværksmæssig korrekt. Der er derfor et stort efterslæb på især udvendig vedligeholdelse. Der er lavet en udviklingsplan for afdelingen og på baggrund heraf, er der lavet en vedligeholdelsesplan.*

Der er henlæggelse og opsparede henlæggelser, men de er begrænsede.

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

Der skal fortsat være fokus på at få styr på økonomien og vedligeholdelse af afdelingens bygninger.

### **Eventuelt**

- Hvem deltager i fællesmødet den 3. december 2018?
- Formand Sonja Poulsen havde spørgsmål til et svar, som Solrød Kommune har afgivet tidligere i år vedr. petanquebane mm. Tilsynet har bedt planlægger Helle Post om at kontakte Sonja herom.
- Formand Sonja Poulsen vil gerne have et møde med ældrechef Bente Gaardhøj Johansen, Visitations og Koordination om visitering af borgere til afdelingen. Hun mener at der bliver visiteret borgere til boligerne i afdelingen som skulle visiteres til plejeboliger i stedet. Tilsynet har bedt Bente Gaardhøj Johansen om at kontakte Sonja.
- Thomas Fredskov spurgte til hvornår det nye affaldssystem med sortering skal være implementeret. Tilsynet har bedt Miljøafdelingen kontakte Thomas herom.