

---

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

---

**Mødedato:** 7. november 2018 **Kl.:** 11.45

**Mødedeltagere:** Repræsentanter for Solrød Boligselskab: administrator Marianne T. Jensen, bestyrelseskonsulent Nadia Jensen, formand Lau Ostfeldt samt bestyrelsesmedlem Randi Rosbjørn. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmerman Pedersen, administrativ medarbejder Pia Petersen

---

Solrød Boligselskab består af følgende afdelinger:

- Elmely, Solrød - 154 familieboliger og 6 ungdomsboliger (sammenlagt pr. 1/10-17, består af Elmelyparken og tagboliger Elmelyparken)
- Tjørnely, Solrød - 140 familieboliger
- Ulvemose Huse - 151 familieboliger og 4 ungdomsboliger (sammenlagt pr. 1/10-17, består af Skyttemarken I, Havdrup, Skyttemarken II, Havdrup, Møllemarken I, Havdrup, Møllemarken II, Havdrup, Bakken, Havdrup)

## Velkomst og præsentation

### Opfølgning fra sidste dialogmøde

Pr. 1. oktober 2017 er flere afdelinger fusioneret. 8 afdelinger er nu blevet til 3 afdelinger. Hvordan er det gået?

*Boligselskabet oplyser, at det er gået rigtig godt og uden de store gnidninger.*

Drøftelse med leder af Center for handicap og socialpsykiatri Nikolaj Bødker om Solrød Kommunes psykiske beredskab ved psykisk syge beboere. Administrator kan kontakte Nikolaj eller Jørgen fra Center for handicap og socialpsykiatri, hvis man bliver opmærksom på udsatte beboere. *Boligselskabet oplyser, at det fungerer fint.*

Beboerhuset ved Bakken. Solrød Kommune undersøger fordelingen af ejendomsskat mellem afdeling Bakken og AB Skrænten. Der arbejdes på at udarbejde en samejeoverenskomst for fælleshuset.

*Boligselskabet oplyser, at samejeoverenskomsten er udarbejdet.*

### Gennemgang af styringsrapporten

- I. Boligorganisationen:  
Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici?  
Boligorganisationens kommentarer:  
*Ja. Boligselskabet har sammenlagt afdelinger, så man i dag står mere økonomiske robuste.*  
  
Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedr. effektivisering af administration og drift?  
*Ja. Selskabet har stor fokus på effektiv drift. Omlægning af arbejdsgangen, fælles indkøb samt indførelse af elektronisk syn.*
- II. De enkelte afdelinger  
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 boligorganisation



Tilsystemet for 2017/18 er "råde afdelinger", det vil sige afdelinger som har en beregnet effektivitet på under 70% og derfor er røde i figuren.

Effektivitet for boligorganisationen 82,1%

Effektivitet for Regionen 82,1%

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger:

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Solrød	003	25-03, Ulvemosehuse		77	82,1	77,8	82,1
Solrød	004	12-04, Skyttemarken II		77	82,1	77,8	82,1
Solrød	005	12-05, Møllemarken I		79	82,1	77,8	82,1
Solrød	009	12-08, Bakken		80	82,1	77,8	82,1
Solrød	007	25-02, Elmely		81	82,1	77,8	82,1
Solrød	020	12-02, Elmelyparken		84	82,1	77,8	82,1
Solrød	006	12-06, Møllemarken II		89	82,1	77,8	82,1
Solrød	019	12-01, Tjørnely		89	82,1	77,8	82,1

Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale

De gule afdelinger er mellem 10-30% dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti (109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121, 1222).

Det gule interval dækker effektivitetstal fra og med 70 og til 90 pct.

Ligger en afdeling i det gule felt, har det været muligt at finde tilsvarende afdelinger i regionen, med noget lavere udgifter på hver af de benchmarkede konti. Tallene viser derfor, at afdelingen har effektiviseringspotentiale.

Har en afdeling for eksempel effektivitetstal på 80 pct., så vil den ligge i det gule felt, og det har været muligt at finde tilsvarende afdelinger der har 20 pct. lavere udgifter på alle de benchmarkede konti. Med andre ord, hvis afdelingen driftede som regionens bedste praksis, ville den kunne reducere sine udgifter med 20 pct.

Med baggrund i aftalen mellem regeringen, BI og KL hvor parterne er blevet enige om at udgifterne i den almene boligsektor skal reduceres med 1,5 mia, skal de administrerede afdelinger i DAB reducere udgifterne med 130 mio kr. frem mod 2020.

Iflg. årsberetning går det godt og der er opnået gode resultater.

I Solrød Boligselskab er følgende tiltag igangsat:

- Digitale fakturaer
- Elektronisk syn
- Genudlejning indenfor aftale frister
- Lejekontrakter og øvrige dok i E-boks

Hvad har boligselskabet ellers planlagt af effektiviseringstiltag?

*Boligselskabet oplyser, at der er fælles maskinpark med Karlstrup Boligselskab og at der arbejdes på automatiske regnskab/faktureringer.*

*Der har været udfordringer med sygdom og opsigelser i ejendomsfunktionen, hvilket har medført at alt har stået lidt stille, men nu er der ansat, og der er udarbejdet arbejdsbeskrivelser over hvad der skal laves.*

Regnskabsnøgletal:

Årsregnskabet for selskabet 2017 viser et overskud på 3,8 mio kr.

Egenkapital 188,5 mio kr.

Årets resultater	2015/16	2016/17	
Tjørnely:	Overskud 399.847 kr.	Overskud 356.114 kr.	Skyldes besparelser på bl.a. forsikringer, konto 114 renholdelse, 115 alm. vedligeholdelse, mv.
Elmelyparken:	Overskud 374.460 kr.	Overskud 268.762 kr.	Skyldes besparelser på bl.a. forsikringer, konto 114 renholdelse, 115 alm. vedligeholdelse mv.
Tagboliger:	Overskud 49.556 kr.	Overskud 36.179 kr.	Skyldes besparelser på bl.a. konto 106 ejdskat, 109 renovation, 115 alm. vedligeholdelse, 119 diverse udgifter
Skyttemarken I:	Overskud 169.574 kr.	Overskud 100.723 kr.	Skyldes besparelse på bl.a. konto 109 renovation, 114 renholdelse, 115 alm. vedligeholdelse 119 diverse udgifter
Skyttemarken II:	Overskud 418.888 kr.	Overskud 284.648 kr.	Skyldes besparelser på bl.a. konto 114 renholdelse, 115 alm. vedligeholdelse, 118 drift af møde og selskabslokaler, 119 diverse udgifter
Møllemarken I:	Overskud 262.403 kr.	Overskud 50.078 kr.	Skyldes besparelser på bl.a. konto 115 alm. vedligeholdelse, 118 særlige aktiviteter, 119 diverse udgifter
Møllemarken II:	Overskud 228.027 kr.	Overskud 56.472 kr.	Skyldes besparelser på bl.a. konto 106 ejdskat, 109 renovation, 114 renholdelse, 115 alm. vedligeholdelse, 118 særlige aktiviteter, 119 diverse udgifter
Bakken:	Overskud 55.296 kr.	Overskud 34.436 kr.	Skyldes besparelser på bl.a. konto 109 renovation, 114 renholdelse, 115 alm. vedligeholdelse, 118 særlige aktiviteter, 119 diverse udgifter

Revisor giver boligorganisationen og afdelingernes regnskab en påtegning uden forbehold, bortset fra revisionspåtegningen på årsregnskabet for afd. Elmely der er forsynet med flg. forbehold:

I Elmelyparken er der konteret 604.250 kr. på konto 421/Skyldige omkostninger. Iflg. protokollatet er det ikke reservationer vedr. skyldige omkostninger men en hensættelse til formål endnu ikke er bekendt. Pengene kommer fra besparelse på låneydelser efter konvertering.

Administrator oplyser, at fejlkonteringen stammer fra tidligere administrator, men at indregningen er fastholdt med henblik på at afklare med LBF om beløbet kan ondregnes i resultatopgørelsen ifb. førstkommende budgetlægning.

Solrød Boligselskab har efterfølgende videresendt en mailkorrespondance mellem LBF og DAB vedr. om LBF har nogen penge til gode hos afdeling Elmelyparken. LBF har svaret at det har de ikke.

Solrød Kommune tager årsregnskaberne til efterretning.

1.763.495 kr. som er provenu fra salg af BH Elmebo henlægges til dispositionsfonden.

Administrationsbidrag 3.803,33 kr. er under benchmark på 4.031,10 kr. Sidste år var det over benchmark. Så det er gået den rigtige vej.

Dispositionsfond 10.156,01 kr. pr. lejemålsenhed er over benchmark og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Dispfond udgør 4.732.699 kr.

Arbejds kapital, 5.196,95 kr. pr. lejemålsenhed er over benchmark på 2.318,83 kr. og er samtidig over grænseværdien i §38 i driftsbekendtgørelsen på 2.786 kr. pr. lejemålsenhed.

*Boligselskabet oplyser, at pengene bl.a. bruges til arrangementer og kurser.*

Sager ved beboerklagenævnet:

3 sager – 2 vedr. forbrugsregnskaber (måler var i stykker) og 1 vedr. fraflytning.

Anvendte udlejningsredskaber:

Venteliste 63,49%

Kommunal anvisning 14,29%

Fleksibel udlejning 22,22%

- V. Centrale facts om afdelingerne  
 Afdelinger med kritiske nøgletal  
 Afdeling 007 Elmelyparken tagboliger - Fraflytning

### Udlejning

#### Fraflytningsprocent <sup>1</sup>

Fra året	2017	
	Afdeling	Benchmark
Almene familieboliger	10,39	9,50
Almene ældreboliger	i/t	i/t
Almene ungdomsboliger	66,67	40,30

Benchmark værdi senest opdateret 23-03-2018

Der er ydet tilskud fra selskabets dispositionsfond til afdeling Elmely Tagboliger med 200.000 kr. Der er ydet tilskud ved tab ved lejeledighed og fraflytning til afdelinger med i alt 14.945 kr. Endvidere er der ydet ydelsesstøtte til afdeling Skyttemarken I med 200.000 kr.

Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet.

Vurderingen af afdelingernes vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Der er ikke planlagt huslejstigning.

#### Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning <sup>1</sup>

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknytning	
					Afdeling	Kommune
Solrød	003	25-03, Ulvemoseshuse	29	6 Venteliste 3 Kommunal anvisning	43%	31%
Solrød	004	12-04, Skyttemarken II	68	5 Fleksibel 5 Annoncering	-	31%
Solrød	005	12-05, Møllemarken I	26	3 Venteliste 1 Fleksibel	-	31%
Solrød	006	12-06, Møllemarken II	8	2 Venteliste	-	31%
Solrød	007	25-02, Elmely	34	12 Venteliste 4 Kommunal anvisning	36%	31%
Solrød	009	12-08, Bakken	20	1 Annoncering	-	31%
Solrød	019	12-01, Tjørnely	140	3 Venteliste 1 Kommunal anvisning	36%	31%
Solrød	020	12-02, Elmelyparken	120	8 Venteliste 1 Kommunal anvisning 8 Fleksibel	-	31%

Venteliste
Kommunal anvisning
Fleksibel
Annoncering
Kombineret udlejning

Data hentes automatisk, og stammer fra Huslejeregisteret og Landsbyggefonden. Arbejdsmarkedstilknytningen anvendes som en indikator for beboersammensætningen i hver afdeling. Procentsatsen angiver hvor stor en andel af beboerne (i alderen 18-64 år), som er uden for arbejdsmarkedet.

#### 1. Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner og fokus på driftsoptimering.

#### 2. Eventuelt

Drøftelse af ansøgninger om kollektiv råderet mht. udskiftning af køkkener og badeværelser, herunder evt. huslejeniveau.

Der er indgået en udlejningsaftale mellem Solrød Boligselskab og Solrød Kommune der løber frem til september 2022.

Afdeling Elmely udtrykte ønske om, at der ikke sker parkering af lastbiler langs Solrød Byevej.