

Emne	Dialogmøde mellem Boligselskabet Sjælland og Solrød Kommune
Mødedato	22. oktober 2020
Tidspunkt	Kl. 11.00
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Fra Boligselskabet: Områdeleder Mette Andersen Driftsleder Carsten Jørgensen Afdelingsformand Sonja Poulsen  Fra Solrød kommune: Tilsynsmyndighed v/ Pia Petersen Ældrechef, Visitation og Koordination Bente Gaardhøj Johansen

---

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
Børnehave Allé, Havdrup	6 almene familieboliger

### **Velkomst og præsentation**

#### **Opfølgning fra sidste dialogmøde**

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

Boligselskabet orienterede om at der er udfordringer med uhensigtsmæssigt stort brug af vaskemaskine på Børnehave Alle i Havdrup.

Bente oplyste, at der på sigt igangsættes en ny frivillig kommunal vaskeordning, som beboerne kan tilmelde sig.

Boligselskabet bemærkninger: Det er fortsat tilfældet. Der er pt. 3 medlemmer i afdelingsbestyrelsen.

Der blev talt om, at den tidligere aftale om, at ældrechef for Visitation og Koordination Bente Gaardhøj Johansen (BGJ) deltager i afdelingsmødet, som afholdes en gang årligt samt at Boligselskabet Sjælland orienterer Bente, når de fremsender dokumenter til beboerne, fortsat er gældende. Det kan f.eks. være orientering om, at der er lukket for vandet, at mm.

Bente og Sonja deltager begge i Ældrerådets møder. Derigennem holdes Bente også underrettet om forhold i afdeling Gulspurven.



### **Gennemgang af styringsrapport**

#### **I. Boligorganisationen**

Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

Forhåndsdialog om helhedsplaner og nybyggeri. (ikke i Solrød)

Kommunal anvisning og sociale udfordringer (Roskilde).

Kommunale institutioner i almene afdelinger (ikke i Solrød)

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

Budgetproces 2020 med fortsat fokus med henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Alle afdelinger får udarbejdet en handlingsplan (4 års planer), som ud fra en økonomisk synsvinkel beskriver afdelingens udfordringer.

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

Fokus på digitalisering i alle dele af organisationen samt videreudvikling af byggekonceptet BoligTræ samt rammeudbud af rådgiverydelser.

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

Ja, jf. selskabets digitaliseringsplan samt fortsat fokus på udbud, maskinfællesskab og grønne teams. Selskabet er i gang med 2 store digitale projekter, som vedrører digitalisering af bygningsmassen samt et facility management værktøj, som gør det muligt at styre opgaverne i driften digitalt. Begge projekter forventes at skabe effektivisering over en årrække. Der udføres endvidere egenkontrol i alle dele af organisationen.

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?

Selskabet har arbejdet med både beboerdemokrati og intern ledelse i forbindelse med udarbejdelse af Strategien for 2020-2024, hvor alle beboervalgte og medarbejdere var inviteret til at være med til at forme denne.

Der er ikke lejeledighed.

#### **II. Tidligere drøftede forhold**

Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde.

#### **III. Centrale facts om boligorganisationen**

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 83,2 (sidste år 82,6). Boligorganisationens effektivitetsprocent er 83,3 (sidste år 75,7). Afdelingens effektivitetsprocent er 88 gul (sidste år 81 gul og forrige år 62 rød).



Arbejdskapital, 1.361,49 kr. pr. lejemålsenhed er lav i forhold til benchmarking 2.412,92 kr. men højere end sidste års værdi 529,45 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen. Boligorganisationen oplyser: Der vil i de kommende år være fokus på opbygning af selskabets arbejdskapital. Det er for 2020 besluttet at opkræve afdelinger til styrkelse af arbejdskapitalen.

Dispositionsfond, 897,08 (Sidste år 1.696,07, forrige år 2.057,19) kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark på 7.067,83 kr. og er under grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Der er derfor fortsat pligt til at henlægge til dispositionsfonden. Boligselskabet oplyser: Helhedsplaner i andre kommuner har fået tilskud fra dispositionsfonden, hvilket forklarer det lave niveau.

Der har været 49 sager i beboerklagenævnet, særligt om forbrug, men ingen i afdeling Gulspurven.

#### **IV. Centrale facts om afdelingen**

Afdelingens driftsresultat i regnskab for perioden 01.01.2019-31.12.2019 udgør et overskud på 244.015 kr. (sidste år var der overskud på 196.127 kr. og forrige år var der underskud på 654.651 kr.) som er overført til det opsamlede resultat, hvilket giver et opsamlet underskud på 378.912 kr. (sidste års opsamlede underskud var 917.927 kr. og forrige års opsamlede underskud var 1.344.054 kr.). Så det går den rigtige vej.

Der er varslet huslejestigning på 1,6% pr. 1. januar 2021 på grund af udgifter til almindelig vedligeholdelse nedsættes samt øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i forhold til afdelingens vedligeholdelsesplan.

Revisor giver en revisionspåtegning uden bemærkninger eller forbehold. Bestyrelsen har godkendt regnskabet.

Solrød kommune tager regnskabet til efterretning uden bemærkninger.

Der er ikke kritiske nøgletal for afdelingen.

Der har været 14 fraflytninger i 2019.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende. Boligorganisationens kommentarer: Bygningsmassen er i dårlig stand på grund af manglende løbende vedligeholdelse og alder.

Der er planlagt vinduesudskiftning i 2021 på Møllebakken og børnehaven alle. Tilstandsvurdering i Gulspurven er 2022. Bygningsgennemgang af Gulspurven i år.

Vedligeholdelsesstanden i Solrød Center blev drøftet, da boligorganisationen på tidligere styringsdialogmøder har nævnt at bygningerne trænger kraftigt til vedligeholdelse.

Årets henlæggelse til vedligeholdelse 13.979,59 kr. pr. bolig (sidste år 7.142,86) er over benchmark på 9.199,71 kr.



Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 28.971,49 kr. pr. bolig er steget fra 25.877 kr. sidste år og 16.376 kr. forrige år men er stadig lidt under benchmark på 33.439,95 kr.

**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**

Fællemøde den 7. december 2020.