

Emne	Dialogmøde mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato	27. oktober 2020
Tidspunkt	Kl. 13.15
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Karlstrup Boligselskab: Formand for selskabsbestyrelsen og formand for afdelingsbestyrelsen i Druemarken Leo Borch Bestyrelseskonsulent Stine Hartmann Repræsentanter for Solrød Kommune: Administrativ medarbejder Pia Petersen

REFERAT

Karlstrup Boligselskab består af følgende afdelinger:

Druemarken	40 familieboliger og 8 ungdomsboliger
Solvænget Nord	12 familieboliger

Velkomst og præsentation

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke? Ingen
2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke? Boligselskabet har på baggrund af de økonomiske udfordringer, der har været i boligselskabet, sammenholdt med boligselskabets størrelse, afsøgt muligheden for at fusionerer med et større boligselskab i kommunen og derved sikre sig yderligere ved at være en del af en større enhed. Dette arbejde pågår stadig.
Afdelingerne skal slås sammen inden fusion. DAB skal ud og orientere om fordele og ulemper, men pga. corona er mødet udskudt.
3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke? Ingen
4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke? I forbindelse med administratorskiftet til DAB i 2016, blev der igangsat en række effektiviseringstiltag. Den mest betydningsfulde har været samdriften mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Boligselskab.



Samdriften har medført, at Solrød Boligselskab har kunne lukke ejendomskontoret i Druemarken, hvormed der spares på mandskabstimer og på kontorhold. Karlstrup Boligselskabs beboere har i stedet mulighed for at henvende sig på ejendomskontorerne i Solrød Boligselskabs afdelinger.

Selskabet har fokus på fællesindkøb, og har sagt ja til at benytte de indkøbsaftaler der af DAB er blevet indgået. Indkøbsaftalerne medfører rabatter på indkøb af varer og forskellige håndværksydelser. Dette er en løbende proces. Aftalerne varer for 4 år af gangen, hvorved vi som administrationselskab hele tiden søger de bedste og billigst ydelser og services til boligselskaberne og de dertilhørende afdelinger.

Derudover kan det nævnes, at Karlstrup Boligselskabet i øjeblikket ser på, hvordan maskinparken kan fornyes. Dette ville yderligere lette mandskabets arbejde med ren-og vedligeholde af de grønne arealer.

E drift og SMS-ordning er foreløbigt udsat indtil den nye ejendomsfunktion har overblik over presserende opgaver. Der er dog fokus på benyttelse af de indkøbs-ordninger de er med i, med henblik på optimering af de indkøb de laver hos så få leverandører som muligt for at opnå maksimale rabatter.

På afdelingsniveau kan det nævnes, at afdeling Druemarken er overgået fra B-ordning til A ordning med faktisk istandsættelse (vedligeholdelsesordning) som på sigt medfører at boligerne fremstår mere vedligeholdt, og ikke mindst at vedligeholdelsesomkostningerne holdes i ro.

Slutteligt skal det nævnes, at der forsat er fokus på den generelle økonomistyring i afdelingerne og af ejendomsdriften i særdeleshed.

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

II. De enkelte afdelinger

6. Der er ikke ønske om at etablere nye afdelinger.
7. Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet. Dog blev udfordringerne med lastbilkparkerings på Cementvej ved afdeling Druemarken drøftet.

III. Tidligere drøftede forhold

8. Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Tilsynsystemet er "røde afdelinger", det vil sige afdelinger som har en beregnet effektivitet på under 70% og derfor er røde i figuren.

Effektivitet for boligorganisationen 78,7% (sidste år 84,6%, forrige år 68%).

Effektivitet for Regionen 83,2%

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger:



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Solrød	001	Druemarken		72	78,7	82,3	83,2
Solrød	002	Solvænget Nord		85	78,7	82,3	83,2

GUL: 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

Afdeling Druemarken: Året resultat er et underskud på 148.950 kr. bl.a. på grund af en skimmelsag. Det opsamlede resultat er et underskud på 1.109.204 kr. (sidste år 1.093.254 kr.)

Afdeling Solvænget Nord: Årets resultat er et overskud på 9.260 kr. Det opsamlede resultat er på 0 kr. (Sidste år 56.931 kr.)

Fra årsberetningen vedr. Druemarken og Solvænget Nord:

Druemarken: Man kan afvikle underskud over 3 år. Undtagelsesvist 10 år.

Underskudsafviklingen er ifølge revisionsprotokollatet på ca. 9 år. Adm. har oplyst til revisor, at de vurderer at hurtigere afvikling vil medføre en alvorlig risiko for lejeledighed pga. høj husleje.

Revisor vurderer, at betingelserne for en afviklingsperiode for underskuddet på mere end tre år er tilstede.

Druemarken/Solvænget Nord: Revisor oplyser, at der er fælles pant hæftelse på afdelingerne, og dette udgør en gæld på 787.813 kr. til RD. Dette er afklaret i 2020.

Solrød Kommune tager regnskabet 1. januar 2019 - 31. december 2019 til efterretning uden bemærkninger.

Administrationsbidrag 3.700 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.670 kr.) er tæt på benchmark på 4.090 kr.

Der er kritiske nøgletal (RØD) på arbejdskapital 273 kr. pr lejemålsenhed (sidste år 87,60 kr.) er meget lav i forhold til benchmarking 2.500 kr.

Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Boligselskabet kommentar: Boligselskabet er meget småt, hvilket har indflydelse på selskabets arbejdskapital.

Dispositionsfond, 13.109 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 14.725) kr. er over benchmark på 7.616 kr. og er samtidig over grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Sager ved beboerklagenævnet: Ingen, der er en i 2020.

Anvendte udlejningsredskaber:

Venteliste 50%

Kommunal anvisning 25%



Fleksibel udlejning 25%

V. Centrale facts om afdelingerne

Der er ikke afdelinger med kritiske nøgletal

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 603.610 kr. til:

- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed/raflytning i alt 33.028 kr.
- Digitalisering i forbindelse med E syn i alt 49.649
- Afdeling Solvænget Nord vedrørende Hoveddøre, træværk og gasfyr i alt 331.002
- Ydelsesstøtte til afdeling Druemarken med 133.000 kr.
- Ydelsesstøtte til afdeling Solvænget Nord med 56.931 kr.

Dispositionsfonden udgør pr. 31. 12. 2019 1.296.864 kr. hvoraf 786.578 kr. er disponible.

Dispositionsfonden ventes at blive styrket i de kommende 10 år grundet indtægter via udamortiserede lån.

Arbejdskapitalen udgør pr. 31. 12. 2019 21.418 kr. hvoraf 16.418 kr. er disponible. Der kan fortsat opkræves til arbejdskapitalen.

Afdeling Druemarken: Årets henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse har ikke været tilstrækkelige til at dække årets afholdte udgifter.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser . Der er ligesom sidste år tale om overforbrug af henlagte midler.

Boligselskabets kommentar: Boligselskabet er fuldt bevidst om det lave henlæggelsesniveau og har lavet en langsigtet strategi om at forøge henlæggelserne.

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Kritiske nøgletal		
			Ledige boliger	Fraflytning	Henlæggelser vedligeholdelse
Solrød	001	Druemarken			4.333,33

Vurderingen af afdelingernes vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Huslejestigning:

Afdeling Solvænget Nord 0,00%

Afdeling Druemarken 1,01%

Fraflytning er lav.

Fokuspunkter

Fokus på at styrke boligselskabet ved at samarbejde med Solrød Boligselskab med henblik på eventuel fusion i fremtiden. En fusion vil sikre boligselskabets stabilitet både beboerdemokratisk og økonomisk.

Fokus på stram styring af både selskabets og afdelingernes økonomiske udvikling. Herunder også stor fokus på effektivisering af drift og administration.



Der skal også være fokus på at fastholde huslejeniveauet.

Eventuelt

Fællesdialogmøde med Social-, sundheds- og fritidsudvalget.