

Emne	Dialogmøde mellem Solrød Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato	27.10.20
Tidspunkt	Kl. 12
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Solrød Boligselskab: Formand Frank Polauke Bestyrelseskonsulent Stine Hartmann Repræsentanter for Solrød Kommune: Administrativ medarbejder Pia Petersen

REFERAT

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 møde

Boligselskabet oplyste sidste år, at de regnede med at holde et møde med Karlstrup Boligselskab samt DAB hvor sammenlægning af Karlstrup Boligselskab og Solrød Boligselskab drøftes.

Boligorganisationen oplyser: Mødet er afholdt og det er aftalt at Karlstrup Boligselskabs to afdelinger skal sammenlægges inden Karlstrup Boligselskab og Solrød Boligselskab kan blive sammenlagt. Solrød Boligselskab afventer at høre fra Karlstrup Boligselskab, når de er klar.

Gennemgang af styringsrapporten

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 overvejer mulig fusion med Karlstrup Boligselskab.
3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved reovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke? Nej
4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering



af administration og drift? Hvis ja, hvilke? I Solrød Boligselskab er man i 2018 begyndt at arbejde med effektiv drift på både selskabs- og afdelingsniveau.

Selskabet har stor fokus på effektiv drift og administration. Man har i 2018 gennemført en proces i samarbejde med 6 andre boligselskaber hvor man vil konkurrenceudsætte varer og serviceydelser via udbud. Der forventes at være væsentlige besparelser ved at samle indkøb på tværs af afdelingerne. Selskabet har besluttet, at afdelingerne er forpligtet til at anvende de indkøbsaftaler, som Solrød Boligselskab/DAB indgår.

Der er kommet ny ledelse på ejendomskontoret, som blandt andet kigger på, hvordan de grønne arealer vedligeholdes mest effektivt. Derudover har de fokus på et stabilt og effektivt ejendomskontor.

I alle afdelingerne i selskabet er der indført e-syn, og med det har man realiseret besparelser på istandsættelse i forbindelse med fraflytninger på op til 26 % ved målinger af en række fraflytninger. I denne procentsats er besparelsen for både afdeling og fraflytter. Desuden forventes det, at der indføres elektronisk indflytningssyn i 2020. Processen omkring E-drift er opstartet og det forventes, at systemet tages i brug torsdag den 12. marts 2020.

Der er indgået en aftale med Blue Idea med henblik på SMS-løsninger i afdelingerne. Det betyder, at beboerne får meddelelser fra ejendomskontoret på sms og ikke via opslag i afdelingerne.

Samdriften mellem Solrød Boligselskab og Karlstrup Boligselskab bidrager yderligere til den effektive drift. Med det store fokus på effektiv drift og administration viser måltallene, at boligselskabet har nået sit mål. Målet var at opnå en besparelse på 8,2%, og Solrød Boligselskab har opnået en besparelse på 11,6% og derved opnår Solrød Boligselskab et overskud på 3,4%.

Se endvidere boligselskabets beretning.

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

II. De enkelte afdelinger

6. Der er ikke ønske om etablering af nye afdelinger.
7. Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune. Boligselskabet ønsker at drøfte: Ingen.

III. Tidligere drøftede forhold

8. Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde.

IV. Centrale facts om boligorganisation

Effektivitet for boligorganisationen 86,3 (sidste år 93,2%, forrige år 82,1%).

Effektivitet for Regionen 83,2 (sidste år 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	019	12-01, Tjørnely		83	86,3	82,3	83,2
Solrød	007	25-02, Elmely		85	86,3	82,3	83,2
Solrød	003	25-03, Ulvemose Huse		91	86,3	82,3	83,2

Effektivitetstal senest opdateret 12-08-2020

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

GRØN: 90-100 % indikerer effektiv drift. For de grønne afdelinger gælder, at det ikke har været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, der er mere end 10 pct. billigere på samtlige benchmarkede konti.

Årets opsamlede resultater	2018/19	2017/18
Tjørnely	Overskud 166.521 kr.	Overskud 617.155 kr.
Elmely	Overskud 190.131 kr.	Overskud 252.958 kr.
Ulvemosehuse	Overskud 1.080.073 kr.	Overskud 1.493.073 kr.

Revisor giver boligorganisationen og afdelingernes regnskab en påtegning uden forbehold, Solrød Kommune tager årsregnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Administrationsbidrag 3.740 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.994 kr.) er meget tæt på benchmark på 4.090 kr.

Dispositionsfond 13.774 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 12.547 kr.) er over benchmark på 7.616 kr. og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital 4.981 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 4.958 kr.) er over benchmark på 2.519 kr. og er samtidig over grænseværdien i §38.

Sager ved beboerklagenævnet: Ingen.

Anvendte udlejningsredskaber:

Venteliste 72% (sidste år 66,67%)

Kommunal anvisning 28% (sidste år 33,33%)

- V. Centrale facts om afdelingerne
Afdelinger med kritiske nøgletal: Ingen.

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



Vurderingen af afdelingernes vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende, dog bemærker boligselskabet at området Skyttemarken II har udfordringer i forhold til badeværelser og tage og Skyttemarken I har udfordringer i forhold til murværket. Begge områder er beliggende i afdeling Ulvemose Huse. Boligorganisationen oplyser: I Afdeling Elmely er der to store presserende projekter: udskiftning af rør på badeværelser og elevatorer. Der skulle have været afholdt afdelingsmøde i september, men mødet blev aflyst pga. corona.

Der er sket mange vandskader på badeværelser, hvilket vil medføre en større huslejestigning.

Elevatorer/lift går i stykker på skift, og der arbejdes på en plan for udskiftning. Det forventes at koste 1 million kroner pr. elevator, og der er 16 elevatorer. Dette forventes også at medføre en større huslejestigning. Der ydes evt. tilskud fra dispositionsfonden.

DAB er ved at få udarbejdet tilstandsrapporter for alle afdelinger for de kommende 10 år.

Afdeling Ulvemose Huse:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 23.393 kr. pr. bolig hvilket er over benchmark på 9.666 kr.

Boligorganisationen oplyser: Afdelingen er sammenlagt af 5 små afdelinger, og har dermed fået flotte henlæggelser. Der ligger dog store vedligeholdelsesplaner for det hele.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 83.365 kr. pr. bolig hvilket er over benchmark på 37.973 kr.

Afdeling Tjørnely:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 18.200 kr. pr. bolig hvilket er over benchmark på 13.233 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 62.550 kr. pr. bolig hvilket er over benchmark på 42.620 kr.

Afdeling Elmely:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 16.456 kr. pr. bolig hvilket er over benchmark på 10.176 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 44.515 kr. pr. bolig hvilket er over benchmark på 36.504 kr.

Der er ingen bemærkninger til henlæggelser.

Fokuspunkter

Fokus på husleje

Eventuelt

Boligselskabet oplyste, at der en lejlighed, som kommunen anviser til, som har været tom i en længere periode, 5-6 måneder. Dette er ikke hensigtsmæssigt.

Tilsynet har efter afholdt møde forespurgt anvisningen v/ ydelsesrådgiver i Job og Socialcenteret Jette Asdal Nielsen om dette. Hun oplyser, at der har været særlige forhold, der har gjort sig gældende bl.a. corona, som har bevirket, at lejligheden har stået tom i en længere periode. Den er nu udlejet.

I forbindelse med overgang til ny affaldsordning har der været utilfredshed med informationen fra kommunen bl.a. med hensyn til hvor mange affaldsspande der var behov for, udgift hertil mm.

Kommunens miljøafdeling er efter mødet orienteret om utilfredsheden, og har taget kontakt til boligselskabet.



Fællesmødet med Social-, sundhed- og fritidsudvalget og boligselskaberne blev drøftet.