

Emne	Styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Domea Solrød og Solrød Kommune
Mødedato	29. oktober 2020
Deltagere	Repræsentanter for Boligselskabet Domea, Solrød: Administrator Bent Michelsen Formand Susanne Thomsen Repræsentanter for Solrød Kommune: Administrativ medarbejder Pia Petersen Kontorelev Sarah Egbjørn Larsen

CLICK OR TAP HERE TO ENTER TEXT.

Boligselskabet Domea, Solrød består af følgende afdelinger:

- Afd. 10301 – Christians Torv 2-62 38 familieboliger
- Afd. 10351 – Består af tidl. afdelinger 2, 3, 4 og 5 (Sammenlagt pr. 1/4-17):
Gyldenløves Kvarter 1-43 og Charlotte Amalies Kvarter 2-34, 52 familieboliger
Christians Torv 64-106 33 familieboliger og 6 ungdomsboliger
Kurprinsens Kvarter 1-53, Solrød 36 familieboliger og 2 ungdomsboliger
Christians Torv 133-179, Solrød 42 familieboliger og 4 ungdomsboliger
- Afd. 10306 – Trylleskov Strand –Består af tidl. afd. 6/Fåreager
+ afd. 7/Trylleskov Strand 141 familieboliger
- Afd. 10308 – Timianhaven, Havdrup Vest, Solrød 44 familieboliger

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

I. Boligorganisationen

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

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

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering 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? Nej, men Servicecenter Solrød arbejder løbende med muligheder for besparelser.

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

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablere nye afdelinger? Nej

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Ja, afdeling 10308 Timianhaven. Skimmelsvamp syns og skøns sag

III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

Efter det oplyste er de tre boligers forhold løst, i samarbejde med Solrød kommune og Servicecenter Solrød. Fåreager - Bolig 113 - Søn og flere bebor lejemålet - Bolig 117, Bor hos kæreste - Bolig 135 bor der ikke fast. Der er stadig problemer med overfladevand i afdelingen Timianhaven, der generelt er et problem for området.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Centrale facts om boligorganisationen/afdelingerne

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 83,2. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 73 (sidste år 77,3, forrige år 74,2).

Afdeling 10351 (tidl. afd. 2, 3, 4 og 5) og 10306 effektivitetsprocent ligger mellem 75-85 (GUL). Disse tal indikerer at afdelingerne har effektiviseringspotentiale.

Afdeling 10301 effektivitetsprocent ligger på 67 (RØD) Dette tal indikerer at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale.

Udlejning: Venteliste 50%, Kommunal anvisning 50%.

Regnskabsnøgletal:

Administrationsbidrag 5.932 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.138 kr.) er over benchmark på 4.114 kr.

Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed 548 (sidste år 293,34, forrige år 212,80) er meget lav i forhold til benchmarking 2.534 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond 9.590 kr. pr. lejemålsenhed (Sidste år 6.071, forrige år 4.978) er over benchmark 7.662 kr. Da dispositionsfonden overstiger grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed opkræves der pt ikke fra afdelingerne.

Der er ikke sager i beboerklagenævnet.



Årsregnskaberne 1. april 2019 - 31. marts 2020: Revisionen har ikke givet anledning til forbehold. Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Afdeling 10301 – Overskud 4.735 kr. (sidste år overskud 175.000 kr.) – opsamlet resultat overskud 346.106 kr. (sidste år 574.928 kr.)

Afdeling 10351 – Overskud 170.992 kr. (Sidste år overskud 498.000 kr. – opsamlet resultat overskud 1.207.214 kr. (sidste år 1.812.614 kr.)

Afdeling 10306 – Overskud på 186.408 kr. (sidste år overskud 187.000 kr. – opsamlet resultat 380.171 kr. (sidste år overskud 822.101 kr.)

Afdeling 10308 – Underskud 2.584 kr. Opsamlet resultat 2.584 kr.

Revisor oplyser: Første års regnskab omfatter 14 måneder, mens budgettet for 2019/2020 omfatter 12 måneder. Revisionen har taget udgangspunkt i den opgjorte anskaffelsessum i henhold til skema B. Der er sket indflytning pr. 1. februar 2019. Byggeregnskabet og dermed skema C er endnu ikke udarbejdet som følge af verserende voldgiftssag mod totalentreprenøren. Når denne sag er afsluttet, vil vi kunne udtale os om afdelingens økonomi.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 66, stk. 3 foreskriver, at opsamlet resultatkonto skal budgetteres afviklet over højst 3 år uanset om kontoen er positiv eller negativ.

Huslejen stiger ikke i 2021.

V. Centrale facts om afdelingerne

Boligorganisationen vurderer, at afdelingernes vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Der er ingen afdelinger med kritiske nøgletal.

Afdeling 10301:

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 14.473 kr. pr. bolig (Sidste år 14.473 kr. pr. bolig) Benchmark er 10.345 kr. Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 18.405 kr. pr. bolig (Sidste år 17.550 kr. forrige år 13.487 kr. pr. bolig) Benchmark er 40.144 kr.

Revisor oplyser, at afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. marts 2020 vurderes i forhold til det forelagte udkast til ny drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 20 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Boligorganisationens vurdering af afdelingens vedligeholdelsesstand: Tilfredsstillende

Afdelingen har i 2018/19 fået udskiftet tag.

Fraflytningsprocent 13% (sidste år 5,26%)

Ingen ledige boliger.

Afdeling 10351:

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 13.352 kr. pr. bolig (sidste år 11.250 kr. forrige år 9.090 kr. pr. bolig) Benchmark er 9.724 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 19.860 kr. pr. bolig (sidste år 18.979 kr. forrige år 17.484 kr. pr. bolig) Benchmark er 38.200 kr.



Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. marts 2020 vurderes i forhold til det forelagte udkast til ny drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 20 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Boligorganisationens vurdering af afdelingens vedligeholdelsesstand: Tilfredsstillende
Fraflytningsprocent på familieboliger 6,71. Ungdomsboliger 33,33
Ingen ledige boliger.

Afdeling 10306:

Afdeling 10307 er lagt ind i afdeling 10306 i forbindelse med, at afdelingen gik i drift.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 15.214 kr. pr. bolig (sidste år 13.571 kr./forrige år 10.628 kr. pr. bolig)
Benchmark er 10.345 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 15.944 kr. pr. bolig (sidste år 13.571 kr./forrige år 12.027 kr. pr. bolig)
Benchmark er 40.144 kr.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. marts 2020 vurderes i forhold til det forelagte udkast til drifts- og vedligeholdelsesplan, inden den nyopførte del af afdelingen blev indregnet, at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 20 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes. Afdelingens 20-årige drifts- og vedligeholdelsesplan for den samlede afdeling vil blive færdiggjort i regnskabsåret 2020/2021, hvorefter den vil danne grundlag for de årlige henlæggelser.

Boligorganisationens vurdering af afdelingens vedligeholdelsesstand: Tilfredsstillende
Fraflytningsprocent 10
Ingen ledige boliger.

Afdeling 10308:

Der er endnu ikke udarbejdet et henlæggelsesbudget som følge af, at det er afdelingens første regnskabsår.
Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med driftsbudgettet i henhold til skema B.

Afdelingens 20-årige drifts- og vedligeholdelsesplan vil blive færdiggjort i regnskabsåret 2020/2021, hvorefter den vil danne grundlag for de årlige henlæggelser.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Fortsat nedbringelse af overskuddene

Eventuelt

Fællesmøde – Dagsorden

Udlejningsaftale

Skema C på Trylleskov Strand behandles af Byrådet i november 2020.

Evt. ansøgning om omdannelse af fælleslokale til boligformål