

Emne Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato 29. oktober 2020
Deltagere Repræsentanter for Villabyernes Boligselskab:
Administrator Bent Michelsen
Formand Rose Petersen

Repræsentant for Solrød Kommune:
Administrativ medarbejder Pia Petersen

REFERAT

Villabyernes Boligselskab består af 1 afdeling:

Bøgeholmen, Elleholmen og Lindeholmen	198 familieboliger
Rønneholmen og Birkeholmen 12-36	182 familieboliger
Egeholmen og Birkeholmen 8-12	174 familieboliger
Jersie Center	9 familieboliger

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

Afventer Solrød kommunes godkendelse af udkast til ny anvisningsaftale.

Gennemgang af styringsrapport

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?
Ja, har besluttet at igangsætte udarbejdelse af en plan for en fremtidssikring af afdelingen - typer af boliger, tidsvarende, udearealerne (nyt haveanlæg), tilgængelighed – mulighed for nye boliger på eksisterende matrikler, nyt beboerhus m.m.
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?



Godkendt plan om effektivisering på servicecentret. I marts indviede vi campus Køge. Flere boliger giver lavere enhedspris pr. lejemål.

2 stk. Robotklippere indkøbt i 2019, hvilket sparer tid for ejd. funk. Funk og resultatet er en rigtig flot plæne.

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 etablering af nye afdelinger? Ja,

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet? Ja, fortsætte samarbejdet med SSP primært forebygge kriminalitet herunder handel med narkotika.

Der er et ønske om, at Solrød kommune ved anvisning af borgere fordeler borgere med psykiske problemer og misbrugere til andre boligafdelinger i kommunen. Vi har løbende problemer med utryghed fra øvrige beboere, grundet støjende og truende adfærd.

Tilsynet har efterfølgende orienteret leder af Udbetaling og Økonomi i Job og Socialcentret Charlotte Bendtsen Olsen herom. Charlotte vil kontakte boligselskabet snarest.

Afventer Solrød kommunes godkendelse af udkast til ny anvisningsaftale.

III. Tidligere drøftede forhold

Blev drøftet under opfølgning.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 82. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 93.

Afdelingens effektivitetsprocent er 94 (Sidste år 93, forrige år 100). Dette tal indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Regnskabs gennemgang/Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital 411 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 303 kr.) er meget lav i forhold til benchmarking 2.412 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond, 7.414 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 6.720 kr., forrige år 3.510,51) er over benchmark på 7.067 kr. pr. lejemålsenhed og er over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Revisor oplyser: I overensstemmelse med reglerne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. er anvendt 106.000 kr. til dækning af tab ved lejeledighed i afdelingen og 1.572.000 kr. som tilskud til haveprojekt og badeværelsesprojekt, samt driftsstøtte i afdelingen.



Ingen sager i beboerklagenævnet.

Udlejning: Venteliste 41,86%, kommunal anvisning 20,93%, Fleksibel udlejning 37,21%

Boligorganisationen oplyser: Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste

V. Centrale facts om afdelingen

Ingen kritiske nøgletal for afdelingen.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Fraflytningsprocent 7,82% (Sidste år 9,06%, forrige år 7,82).

Ingen ledige boliger. Der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste iflg. boligorganisationen.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 11.012 kr. pr. bolig. Benchmark 10.003 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 17.903 kr. pr. bolig. Benchmark 38.129 kr. pr. bolig. Boligorganisationen oplyser: Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelige til at dække de fremtidige 20 års budgetterede forbrug. Det anbefales af revisor, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør kr. 40.000 pr. lejemål.

Udskiftning af udsugningsmotorer til ventilation. Sidder på tagene og skal ned i tagrummene. Det vil gøre vedligeholdelse nemmere. Ventilationskanaler er rensset. Der er afsat 6 millioner kr.

Ingen huslejestigning.

Årsregnskaberne 1. januar 2019 - 31. december 2019:

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Afdeling – Årets resultat viser et overskud på 336.329 kr.

Opsamlet resultat er et underskud på 1.716.352 kr. (sidste år 2.535.681 kr.) Underskuddet afvikles planmæssigt og budgetteres afviklet inden udgangen af 2025.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal være fortsat fokus på nedbringelse af underskud.

Eventuelt

Fællesdialogmøde