

Emne	Styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Sjælland, afdeling Gulspurven
Mødedato	24. november 2021
Tidspunkt	Kl. 12.30-13.30
Mødested	Lokale 2D på rådhuset
Deltagere	Fra Boligselskabet: Områdeleder Mette Andersen Driftsleder Carsten Jørgensen Afdelingsformand Sonja Poulsen Fra Solrød Kommune: Tilsynsmyndighed v/ Pia Petersen

REFERAT

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
Børnehaven 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.

Formand Sonja Poulsen oplyste på mødet, at dette stadig gør sig gældende.

Boligselskabet orienterede på sidste møde om, at der var udfordringer med uhensigtsmæssigt stort brug af vaskemaskiner på Børnehaven Alle i Havdrup.

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

Ældrechef i Visitation og Koordination Bente Gaardhøj oplyste på mødet, at status er, at der er udarbejdet udbudsmateriale.



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 som udgangspunkt begge i Ældrerådets møder. Derigennem holdes Bente også underrettet om forhold i afdeling Gulspurven.

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? Ingen
3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved reovering 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? Ingen
5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke? Ingen

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger? Nej, men boligselskabet er åben for det hvis muligheden dukker op.
7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler som ønskes drøftet? Afdeling 256 Gulspurven ønskes drøftet.

Boligselskabet oplyser i styringsrapporten: Beboere der anvises er meget dårlige fysiske eller med fx. demens, de burde være på plejehjem. - Oplyst af formandinden Sonja.

Bente: Borgere der søger ældrevisiterede boliger kan vælge Gulspurven, så vi vil se borgere, der er dårligere end i andre almene boliger.

Solrød Kommune læner sig op af en ældrefaglig sundhedsvurdering, når der visiteres.

Hvis en borger ikke er egnet til en bolig i Solrød Center 87 og 98, visiterer vi dem ikke dertil, og så bliver de tilbudt en plejebolig på Christians Have.

III. Tidligere drøftede forhold

Blev drøftet under opfølgning

IV. Centrale facts om boligorganisationen



Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 81,2 (Sidste år 83,2, forrige år 82,6). Boligorganisationens effektivitetsprocent er 82,0 (Sidste år 83,3, forrige år 75,7). Afdelingens effektivitetsprocent er 85 gul sidste år 88 gul, forrige år 81 gul og året før 62 rød).

Arbejdskapital, 1.982,22 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 1.361,49 kr., forrige år 529,45 kr.) nærmer sig benchmark 2.534,40 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond, 4.098,96 (Sidste år 897,08, forrige år 1.696,07, året før 2.057,19) kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark på 7.662,03 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.

Der har været 49 sager i beboerklagenævnet for boligselskabet. Ingen fra afdeling Gulspurven.

V. Centrale facts om afdelingen – Gennemgang af oplysningsskema for afdeling

Afdelingens driftsresultat i regnskab for perioden 01.01.2020-31.12.2020 udgør et underskud på 47.992 kr. (Sidste år var der et overskud på 244.015 kr., forrige år var der overskud på 196.127 kr. og året før var der underskud på 654.651 kr.) som er overført til det opsamlede resultat, hvilket giver et opsamlet underskud på 131.904 kr. Sidste års opsamlede underskud var 378.912 kr., forrige års var 917.927 kr. og året før var det opsamlede underskud 1.344.054 kr.).

Så det går den rigtige vej.

Der er varslet huslejestigning på 5,7% pr. 1. januar 2022 (steg 1,6% pr. 1. januar 2021).

Huslejestigningen skyldes især stigning i udgifter til renovation, og at der skal lægges flere penge til side til fremtidig vedligeholdelse (henlæggelser). Det er et lovkrav, at beboerne er med til at betale for det slid, der er i afdelingen – også selvom det først skal udbedres senere.

Revisor giver en revisionspåtegning uden kritiske bemærkninger eller forbehold vedr. afdeling Gulspurven. Solrød kommune tager regnskabet til efterretning uden bemærkninger.

Der er ikke kritiske nøgletal for afdelingen.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er ikke tilfredsstillende.

Boligselskabets kommentar: Trænger til vedligeholdelse, og meget nedslidt afdeling.

Vinduer er i meget dårlig stand. De bliver gennemgået for alle bygninger, og så bliver de værste skiftet. Der er 600.000 kr. til det. Der kan ikke lånes.

Mette vil undersøge, om der kan gives tilskud fra dispositionsfonden.

Nye tage på skure.

I 2022 Belysningsanlæg/ledninger

I 2025 Tage på Møllebakken og Børnehave Alle

I 2029 Varme og brugsvandsinstallationer

Årets henlæggelse til vedligeholdelse 18.040,82 kr. pr. bolig (Sidste år 13.979,59 kr., forrige år 7.142,86) er over benchmark på 10.237,74 kr.



Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 34.913,57 kr. pr. bolig (Sidste år 28.971,49 kr., forrige år 25.877 kr. sidste år og året før 16.376 kr.) men er stadig lidt under benchmark på 36.722 kr.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Udlejning

Fraflytningsprocent for almene ældreboliger (afdeling Gulspurven) 12,24, benchmark 20,00.

Ingen ledige boliger.

Boligselskabet vil gerne tale med Solrød Kommunes Ejendomscenter vedr. den overdækkede gang fra Aktivitet og Frivilligcenter (AFC) til Solrød Center 87. Hvilke planer er der for vedligeholdelse?

Tilsynet vil bede Ejendomscenteret om at kontakte både Carsten og Sonja herom.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal fortsat være fokus på økonomien og vedligeholdelse af afdelingens bygninger.

Eventuelt

Fællesmøde den 6. december 2021. Mette og Sonja deltager i mødet.