

Emne Dialogmøde mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato 13. oktober 2021
Tidspunkt Kl. 12-13.30
Mødested Teknik og Miljø
Deltagere

Repræsentanter for Karlstrup Boligselskab:
Formand for selskabsbestyrelsen Leo Borch
Bestyrelseskonsulent Kristine N. Kirkensgaard
Teamschef Anders Tybjerg, Teamchef

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

Opfølgning fra sidste møde

Karlstrup Boligselskab har tidligere spurgt til at få fjernet lastbilparkeringen på Cementvej ved afdeling Druemarken.

Vej og Gis team oplyser, at processen med at nedlægge lastbilparkeringen på Cementvej begynder ved årsskiftet 2021/22.

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 fusionere med et større boligselskab i kommunen og derved sikre sig yderligere ved at være en del af en større enhed. Solrød Boligselskab er interesseret, men kræver sammenlægning af Druemarken og Solvænget Nord først. Regnskabsåret blevet ændret til at følge Solrød Boligselskabs pr. 1. oktober 2022.



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 mandstimer 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.

E-drift er foreløbigt udsat indtil den nye ejendomsfunktion har overblik over presserende opgaver. SMS-ordning er indført og kører godt. 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.

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 er minimum 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti. Benchmarkmodellen anvender et udvalg af driftskonti. Disse er 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122.

Effektivitet for afdelinger, boligorganisation, kommune og region:

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Solrød	001	Druemarken		77	86,7	81,2	81,5
Solrød	002	Solvænget Nord		97	86,7	81,2	81,5

Effektivitetstal opdateret 09.08.2021

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

Effektivitetstal opdateret 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.

Boligselskabet oplyser: Det kan konkluderes at Karlstrup Boligselskab har været meget omkostningseffektiv i målperioden (2016 (administratorskift)-2020) og der er især opnået besparelser igennem samdriftsordningen og ved overgangen fra B-ordning til A-ordning med faktisk istandsættelse (vedligeholdelsesordning). Vi fortsætter det gode arbejde med at sikre Karlstrup Boligselskab en effektiv drift, uanset at den hidtidige aftale mellem regeringen, KL og BL om effektivisering i den almene sektor udløber i år.

Anvendte udlejningsredskaber:

Venteliste 50% (sidste år 50%)

Kommunal anvisning 50% (sidste år 25%)

Fleksibel anvisning 0% (sidste år 25%)

Administrationsbidrag 3.670 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.700 kr., forrige år 3.670 kr.) er tæt på benchmark på 4.159 kr.



Dispositionsfond, 15.743 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år, forrige år 14.725) kr. er over benchmark på 7.608 kr. og er samtidig over grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfonden udgør pr. 31.12.20 1.634.574 kr. hvoraf 944.561 kr. er disponible. Dispositionsfonden udgør pr. enhed 15.743 kr. – og der må derfor ikke opkræves til dispositionsfonden.

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 155.722 kr. til:

- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed i alt 0 kr.
- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytning i alt 0 kr.
- Afdeling Druemarken ydelsesstøtte med 133.000 kr.
- Afdeling Solvænget Nord ydelsesstøtte med 22.722 kr.

Der er kritiske nøgletal (RØD) på arbejdskapital 483 kr. pr lejemålsenhed (sidste år 273 kr., forrige år 87,60 kr.) er meget lav i forhold til benchmarking 2.589 kr.

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

Arbejdskapitalen udgør pr. 31/12 2020 33.980 kr. hvoraf 28.980 kr. er disponible. Arbejdskapitalen udgør pr. enhed 483 kr. – og der kan derfor fortsat opkræves til arbejdskapitalen.

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

Sager ved beboerklagenævnet: Boligselskabet oplyser, at der har været en sag vedr. en fraflytningsregning, som blev rejst i oktober 2020 og afgjort i maj 2021. Lejeren fik medhold.

V. Centrale facts om afdelingerne

Der er ikke afdelinger med kritiske nøgletal

Druemarken/Solvænget Nord: Revisor oplyser, at Solvænget Nord har en panthæftelse på 763.301 kr. til Realkredit Danmark, som fejlagtigt er tinglyst i afdeling Druemarkens ejendom. Dette forventes afklaret i 2021. Boligselskabet har dog efter styringsdialogmødet oplyst, at sagen skal for retten i april 22, hvorefter det forventes, at sagen kan afsluttes.

Over- og underskud samt resultatkonti:

Afdeling	Årets resultat
Druemarken	27.846
Solvænget Nord	49.563
I ALT	77.408

Årets opsamlede resultater	2020	2019	2018	2017
Druemarken	-948,358 kr.	-1.109.204 kr.	-1.093.253 kr.	-1.332.013 kr.
Solvænget Nord	0 kr.	0 kr.	-56.931 kr.	-650.201 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger eller forbehold.



Solrød Kommune tager årsregnskabet til efterretning uden bemærkninger.

Afdeling Druemarken:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 6.937 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 10.000 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 7.609 kr. pr. bolig hvilket er langt under benchmark på 39.235 kr. pr. bolig.

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

Afdelingens forbedringsarbejder, tilgodehavender og akkumuleret underskud er ved regnskabsårets udløb finansieret blandt andet af afdelingens henlagte midler. Dette indebærer, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er delvist illikvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidlerne efter deres formål kan nødvendiggøre lånefinansiering.

Afdeling Druemarkens henlagte midler er lave, grundet større underskud, som afvikles over 10 år.

Fra revisionsprotokollatet vedr. Druemarken:

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

Underskudsafviklingen er ifølge revisionsprotokollatet på ca. 6 år. Boligselskabet 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.

Vurderingen af afdelingen vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 5, benchmark 10,50. Almene ungdomsbolig 12,50, benchmark 40,48.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Huslejestigning: Huslejen stiger med 1,98% pr. 1.1.22

4-årige mål for afdelingen:

Der er forsat fokus i afdelingen på at opnå lavere udgifter til afdelingens drift, bl.a. ved at afdelingen indgår samdrift med Solrød Boligselskab. Dette for at opnå besparelser på indkøb og drift, samtidig med en fastholdelse af det nuværende service- og kvalitetsniveau. Huslejen i afdelingen er relativ høj, og der er derfor stor fokus på at fastholde det nuværende huslejeniveau. De næste fire år vil der forsat være fokus på at udbyde arbejder til vedligeholdelse, for at opnå en konkurrencemæssig pris, for derigennem at opnå en besparelse, som vil komme beboerne til gode.

Afdeling Solvænget Nord:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 7.500 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 10.000 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 17.150 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 39.235 kr. pr. bolig.



Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelse tilpasses, så henlæggelsen svarer overens med langtidsbudgettet.

Vurderingen af afdelingen vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 0,00, benchmark 10,50.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Huslejestigning på 0,13% pr. årsskiftet.

4 årige mål for afdelingen

Der er forsat fokus i afdelingen på at opnå lavere udgifter til afdelingens drift, bl.a. ved at afdelingen indgår samdrift med Solrød Boligselskab. Dette for at opnå besparelser på indkøb og drift, samtidig med en fastholdelse af det nuværende service- og kvalitetsniveau.

Huslejen i afdelingen er relativ høj, og der er derfor stor fokus på at fastholde det nuværende huslejeniveau. De næste fire år vil der forsat være fokus på at udbyde arbejder til vedligehold, for at opnå en konkurrencemæssig pris, for derigennem at opnå en besparelse som vil komme beboerne til gode.

Fokuspunkter

Selskabet har besluttet at arbejde med at styrke Boligselskabet ved at samarbejde med Solrød Boligselskab med henblik på eventuel fusion i fremtiden. Disse drøftelser er stadig i gang. En fusion ville sikre Boligselskabets stabilitet både beboerdemokratisk og økonomisk.

Fokus på at fastholde det nuværende huslejeniveau.

Selskabet skal forsat have fokus på stram styring af både selskabets og afdelingernes økonomiske udvikling. Herunder også stor fokus på effektivisering af drift og administration.

Eventuelt

Fællesdialogmøde med Social-, sundheds- og fritidsudvalget.