

Emne	Dialogmøde mellem Solrød Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato	13.10.21
Tidspunkt	Kl. 13.30-15
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Solrød Boligselskab: Formand for selskabsbestyrelsen Frank Polauke Formand for Elmely afdelingsbestyrelse Ulrik Steffensen Bestyrelseskonsulent Kristine N. Kirkensgaard Teamchef Anders Tybjerg 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

Sidste år oplyste boligselskabet oplyste, at der var lejlighed, som kommunen har anvisningsret til, som havde været tom i en længere periode, 5-6 måneder.

Tilsynet spurgte til om det stadig forekom. Boligselskabet oplyste, at de ikke har kendskab til flere tilfælde.

Tilsynet spurgte om der har været afholdt nogle sociale arrangementer det forgangne år.

Boligselskabet oplyser, at det har der ikke på grund af covid-19.

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? Ingen.



Boligselskabet oplyser dog på mødet, at der overvejes 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?

Effektiviseringsindsatsen i Solrød Boligselskab

I Solrød Boligselskab arbejdes der med effektiv drift på både selskabs- og afdelings niveau. Selskabet har stor fokus på effektiv drift og administration.

Selskabet har i 2018 gennemført en proces i samarbejde med 6 andre boligselskaber, hvor man konkurrence udsætter 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 har det seneste år været mandefald på ejendomskontoret, så man hen over forår/sommer har manglet en ejendomsmester og assistent. Der er nu blevet ansat et godt team, hvis hovedfokus er at oparbejde en stabil bemanning på ejendomskontoret. De vil blandt andet kigger på, hvordan de grønne arealer vedligeholdes mest effektivt. Derudover arbejdes der med fokus på et effektivt ejendomskontor. Der arbejdes med et tæt samarbejde på tværs af områderne for at give en større viden og et bedre samarbejde blandt funktionærerne. Selskabet har stor fokus på arbejdsmiljøet.

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 er der indført elektronisk indflytningssyn i 2020 og processen er opstartet.

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. Der har været forsinkelser i etableringen af dette, men det er nu klar til brug.

Samdriften mellem Solrød Boligselskab og Karlstrup Boligselskab bidrager yderligere til den effektive drift.

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. Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune. Boligselskabet oplyser, at afdeling Tjørnely har fået ny afdelingsbestyrelse.



III. Tidligere drøftede forhold

8. Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde.

IV. Centrale facts om boligorganisation

Tilsynstemaet 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	007	25-02, Elmely		76	81,2	81,8	81,2
Solrød	019	12-01, Tjørnely		77	81,2	81,8	81,2
Solrød	003	25-03, Ulvemose Huse		90	81,2	81,8	81,2

Effektivitetstal senest opdateret 05-05-2021

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: På baggrund af det netop afsluttede regnskab er der udarbejdet status på Solrød Boligselskabs opfyldelse af effektiviseringsmålet, idet sammenligningen sker med afdelingernes regnskaber for 30. september 2013 – 1. oktober 2014.

I forhold til effektiviseringsmålet på 8,2 % af de omfattede variable udgifter – svarende til 976.576 kr. – har afdelingerne i Solrød Boligselskab ved regnskabsårets afslutning den 30. september 2020 opnået en besparelse på 14 % - svarende til 1.673.678 kr. - altså en yderligere besparelse på 694.102 kr., som svarer 5,8 %.

Vi fortsætter det gode arbejde med at sikre Solrød 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 82,86% (sidste år 72% og forrige år 66,67%)

Kommunal anvisning 17,14% (sidste år 28%, forrige år 33,33%)

Administrationsbidrag 3.740 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.740 kr., forrige år 3.994 kr.) er meget tæt på benchmark på 4.114 kr.



Revisor skriver: Vi noterer - sammenholdt med sidste år - at administrationsbidraget pr. lejemålsenhed er fastholdt uagtet, at den gennemsnitlige lønudgift pr. administrativ medarbejder er øget som følge af ordinær lønregulering.

Dispositionsfond 15.660 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 13.774, forrige år 12.547 kr.) er over benchmark på 7.662 kr. og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. og der må derfor ikke opkræves til dispositionsfonden.

Boligselskabet oplyser: Dispositionsfonden ventes at blive styrket i de kommende 10 år grundet fortsat indbetaling af udamortiserede lån. Imidlertid forventes også træk fra dispositionsfonden til støtte for større projekter bl.a. i afdeling Elmely.

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 375.991 kr. til:

- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed i alt 14.161 kr.
- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytning i alt 273.955 kr.
- Afdeling Elmely vedrørende tilstandsrapport i alt 87.875 kr.

Arbejdskapital 4.926 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 4.981 kr., forrige år 4.958 kr.) er over benchmark på 2.534 kr. og er samtidig over grænseværdien på 2.786 kr. i driftsbekendtgørelsen §38 og der må derfor ikke opkræves til arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen ventes at være uændret i de kommende 10 år.

Sager ved beboerklagenævnet: 3 sager i 2020/21. 1 sag vedr. klage over forbrugsregnskab (vandhane løbet mens beboer var på ferie) er afsluttet og 2 sager om hhv. forbrugsregnskab og misligholdt have er stadig i gang.

V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med (rød) kritiske nøgletal: 25-03 Ulvemose Huse på henlæggelser til vedligeholdelse 99.726,93 kr.

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

Afdeling Ulvemose Huse:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 24.774 kr. pr. bolig (sidste år 23.393 kr.) hvilket er over benchmark på 9.724 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 99.726 kr. pr. bolig (sidste år 60.112 kr., forrige år 83.365 kr.) hvilket er over benchmark på 38.200 kr.

Henlæggelserne giver ikke anledning til bemærkninger.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 7,95, benchmark 10,50. Almene ungdomsboliger 50, benchmark 40,48.



Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Vurderingen af afdeling Ulvemose Huse er mindre tilfredsstillende. Området Skyttemarken II har udfordringer i forhold til badeværelser og tage og Skyttemarken I har udfordringer i forhold til murværket. (afskalning af mursten)

4 årige mål for afdelingen

At fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener.

Endvidere arbejdes der på en plan for undersøgelse og eventuel udbedring af følgende;

I Skyttemarken 1 skal udvalgte lejemål tilstandsundersøges i forhold til en afklaring af fugtproblematik. Ved tilstandsundersøgelse af lejemål bør levetid undersøges på installationer og især vand og varmeinstallationer. Murværk skal undersøges med henblik på at fastslå årsag til at mursten skaller. Undersøgelsen kan være med til at fastslå om der skal ske en løbende udbedring af afskallede mursten eller om der er tale om renovering af hele facader, herunder gavle.

Afdelingen arbejder på at få tilstandsundersøgt badeværelserne i Skyttemarken 2 med henblik på renovering. Tagene i bebyggelsen bugter flere steder. Det skal afklares hvor vidt tagene er under-dimensioneret og/eller udgør risiko for øget vedligehold. Derudover skal afklares om der i forbindelse med udskiftning af tagene, skal have styrket tagkonstruktionen således, at bugtede tagflader undgås.

Afdeling Tjørnely:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 15.542 kr. pr. bolig (sidste år 18.200 kr.) hvilket er over benchmark på 13.312 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 60.112 kr. pr. bolig (sidste år 62.550 kr.) hvilket er over benchmark på 42.875 kr.

Der er ingen bemærkninger til henlæggelser.

Beboerdemokrati. Der er en ny bestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: 3,57. Benchmark 10,50.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Huslejestigning på 1% i afdeling Tjørnely da bestyrelsen i boligselskabet ønsker at imødekomme regeringens varslings om øgede henlæggelser.

Vurderingen af afdelingens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

4 årige mål for afdelingen

At fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener og badeværelser.



At lave en grøn helhedsplan for afdelingens udenoms arealer med fokus på at foretage en opretning af beplantning. Formålet er at gøre det mere indbydende og rart for beboerne. Det vil samtidig medføre at vedligehold og renhold af områderne bliver lettere for afdelingens personale.

Grønt abonnement kan tilkøbes oplyser administrator. Kan tegnes for selskabet eller afdeling.

Afdeling Elmely:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 11.400 kr. pr. bolig (sidste år 16.456 kr.) hvilket er over benchmark på 10.237 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 41.393 kr. pr. bolig (sidste år 44.515 kr.) hvilket er over benchmark på 36.722 kr.

Revisor oplyser i revisionsprotokollatet:

2.1 Afdeling Elmely

Sikkerhed for henlagte midler

For ovenstående afdeling er forbedringsarbejder og tilgodehavender 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.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 9,74, benchmark 10,50. Almene ungdomsboliger 33,33, benchmark 40,48.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Huslejestigning på 5,42% pr. årsskiftet. bl.a. på grund af stigning i renovationsudgifter samt øgede henlæggelser.

Vurderingen af afdeling Elmelys vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Boligorganisationen oplyser dog at: I Afdeling Elmely er der to store projekter i vente: Badeværelser samt rør skal udskiftes og afdelingen har store udfordringer med sine elevatorer.

Frank og Ulrik oplyser, at det bliver lifte og ikke elevatorer.

Boligselskabet oplyser i årsberetningen: Afdelingen står overfor store udfordringer i forhold til alle 16 elevatorer, der er i særdeles dårlig stand. Afdelingen henlægger årligt mange penge til vedligeholdelse, og det er et spørgsmål om tid, førend der ikke længere kan leveres service på disse. Der arbejdes pt. med undersøgelse af udskiftning af samtlige elevatorer, men udskiftningen ligger på omkring 26 mill.kr. og dermed en større huslejestigning på ca. 11 %.



Der udover har afdelingen i året oplevet flere vandskader fra utætte og tærede år. Brugsvand og faldstammer står for udskiftning og dermed også afdelingens badeværelser, idet de er støbt som en hel plast kabine. Det samlede projekt forventes af koste omkring 13 millioner kr. og dermed en større huslejestigning på ca. 14 %.

Afdelingen har ikke i forvejen henlagt til udskiftning og derfor ønsker afdelingen hjælp fra selskabets dispositionsfond til projekterne.

4 årige mål for afdelingen

At fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener.

At udskifte alle badeværelser og VVS installationer.

Afdelingen arbejder på løsning af dårligt fungerende elevatorer, alternativt med udskiftning af samtlige elevatorer.

Nuværende udlejningsaftale gælder indtil 1. september 2022.

Over- og underskud samt resultatkonti:

Afdeling	Årets resultat
Tjørnely	41.765
Elmely	183.616
Ulvemose Huse	-138.106
I alt	87.275

Årets opsamlede resultater	2019/20	2018/19	2017/18
Tjørnely	0 kr.	Overskud 166.521 kr.	Overskud 617.155 kr.
Elmely	106.130 kr.	Overskud 190.131 kr.	Overskud 252.958 kr.
Ulvemosehuse	443.967 kr.	Overskud 1.080.073 kr.	Overskud 1.493.073 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold.

Solrød Kommune tager årsregnskabet til efterretning uden bemærkninger.

Fokuspunkter

Fortsætte med at sikre Solrød Boligselskab en effektiv drift og god økonomi.

Eventuelt

Fællesmødet med Social-, sundhed- og fritidsudvalget og boligselskaberne