

|           |   |
|-----------|---|
| Emne      | Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune   |
| Mødedato  | 2. december 2021  |
| Deltagere | Repræsentanter for Villabyernes Boligselskab:<br>Administrator Lotte Poulsen<br>Driftsleder Lars Juhl<br>Formand Rose Petersen  |
|           | Repræsentant for Solrød Kommune:<br>Tilsynet Pia Petersen<br>SSP-konsulent Kasper Nielsen<br>Leder af Handicap og Socialpsykiatri, Job og Socialcenteret Nikolaj Bødker |

## 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

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. Er sat midlertidigt på pause p.g.a. corona og andre projekter. Boligselskabet oplyser på mødet: Haveanlæg er nedstemt på afdelingsmøde.
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?

Har tillsluttet sig Domea.dk indkøb. Godkendt plan om effektivisering på servicecentret.

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. Seniorboliger på "fodboldbanen". Der overvejes også bredere altaner.

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.

SSP-konsulent Kasper Nielsen oplyser, at han og politiet er opmærksomme på narkotikasalg generelt, men at der ikke på nuværende tidspunkt er konstateret salg af narkotika i afdelingen.

Tilsynet sørger for at fremsende kontaktoplysninger, således at boligselskab og SSP kan få fat i hinanden fremover.

Det blev aftalt, at Kasper inviterer boligselskabet til møde, så de kan møde Solrøds nye lokalbetjent.

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.

Nikolaj Bødker oplyste, at det er et stort fokus hos kommunen på, at få de anviste borgere til at fungere i kommunens almene boligselskaber herunder Villabyernes Boligselskab.

Det foregår i et tæt samarbejde med både Solrød Kommune, SSP og politiet.

Lotte Poulsen oplyste, at boligselskabet har et bekymringsteam, som kan yde vejledning til lejere, der har brug for hjælp.

## **Tidligere drøftede forhold**

Blev drøftet under opfølgning.

## **III. Centrale facts om boligorganisationen**

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 81,2. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 91 (sidste år 93).

Afdelingens effektivitetsprocent er 91 (sidste år 94, forrige år 93). Dette tal indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Regnskabs gennemgang/Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital 562 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 411 kr., forrige år 303 kr.) er meget lav i forhold til benchmarking 2.534 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger, men det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.



Dispositionsfond, 7.922 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 7.414, forrige år 6.720 kr., året før 3.510,51) er over benchmark på 7.662 kr. pr. lejemålsenhed og er over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidrag, 3.872 kr. pr. lejemålsenhed, er lidt under benchmark 4.114 kr. pr. lejemålsenhed. Revisors kommentar: De betalte administrationsbidrag ligger efter vores opfattelse på et for almene boligorganisationer rimeligt niveau.

Ingen sager i beboerklagenævnet.

Udlejning: Venteliste 32%, kommunal anvisning 23%, Flexibel udlejning 45%

Ingen ledige boliger.

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

#### **IV. Centrale facts om afdelingen**

Ingen kritiske nøgletal for afdelingen.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 9,41 (sidste år 7,82, forrige år 9,06).

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 10.834 kr. pr. bolig (sidste år 11.012). Benchmark 10.562 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 16.516 kr. pr. bolig (sidste år 17.903). Benchmark 41.579 kr. pr. bolig.

Revisor oplyser: Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 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.

Boligorganisationen oplyser: Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør minimum kr. 40.000 pr. lejemål.

Ingen huslejestigning.

Årsregnskaberne 1. januar 2020 - 31. december 2020:

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Afdeling – Årets resultat viser et underskud på 147.000 kr. (sidste år overskud på 336.329 kr.)



Årets underskud skyldes primært, at der har været en korrektion på ydelserne på nettokapitaludgifter for tidligere år. Herudover har der været større udgifter til renovation, vand, renholdelse og forsikringer end budgetteret. Dette modsvares delvist af mindre nettokapitaludgifter, ejendomsskat, el og diverse udgifter end budgetteret, samt større indtægter på tilskud fra boligorganisationen, da tilskuddet til fjernvarmeprojektet ikke har været budgetteret.

Opsamlet resultat er et underskud på 1.380.000 kr. (sidste år 1.716.352 kr., forrige år 2.535.681 kr.)

Underskuddet afvikles planmæssigt og budgetteres afviklet inden udgangen af 2025.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har behov for at styrke økonomien. Økonomien bør styrkes via huslejestigning til dækning af øgede udgifter til vand, samt øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

### **Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen**

Der skal være fortsat fokus på nedbringelse af underskud og øgning af henlæggelser.

### **Eventuelt**

Fællesdialogmøde – Lotte Poulsen vil repræsentere boligselskabet ved mødet med Social-, sundheds- og fritidsudvalget.