

Emne	Dialogmøde mellem Boligselskabet Domea Solrød og Solrød Kommune
Mødedato	10. november 2022
Tidspunkt	Kl. 13.00
Mødested	Lokale 2F
Deltagere	Repræsentanter for Boligselskabet Domea, Solrød: Kundechef Lotte Poulsen Driftsleder Lars Nielsen Formand Susanne Thomsen
	Repræsentanter for Solrød Kommune: Tilsynet v/ Pia Petersen

REFERAT

- Afd. 10301 – Christians Torv 2-62 38 familieboliger
- Afd. 10351 – Består af tidl. afdelinger 2, 3, 4 og 5 (Sammenlagt pr. 1/4-17):
Gyldenløves Kvarter 1-43 og Charlotte Amalies Kvarter 2-34, 52 familieboliger
Christians Torv 64-106 33 familieboliger og 6
ungdomsboliger
Kurprinsens Kvarter 1-53, Solrød 36 familieboliger og 2
ungdomsboliger
Christians Torv 133-179, Solrød 42 familieboliger og 4
ungdomsboliger
- Afd. 10306 – Fåreager Trylleskov Alle, Trylleskov Strand, Solrød 141 familieboliger
- Afd. 10308 – Timianhaven, Havdrup Vest, Solrød 44 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? Nej
3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?
Udfordringer på stigende håndværker- og materialepriser.



4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

Centraliseret kundechef.

5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?

Udfordringer pga. corona, aflysning af afdelingsmøder.

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger? Nej.

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Afdeling 10308 Timianhaven.

Tidligere drøftede forhold

De er løst.

III. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 81,5. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 80,7 (sidste år 95,8, forrige år 91).

Afdeling 10301 effektivitetsprocent er 69 (rød).

Afdeling 10351 effektivitetsprocent er 73 (gul).

Afdeling 10306 effektivitetsprocent er 100 (grøn) Dette tal indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Udlejning: Venteliste 80,36%, kommunal anvisning 19,64%,

Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital 570 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 859, forrige år 562 kr.) er lav i forhold til benchmarking 2.602 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger, men det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond 7.492 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 9.806) er under benchmark på 7.646 kr. pr. lejemålsenhed men er over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen.

Administrationsbidrag, 4.285 kr. pr. lejemålsenhed, er lidt over benchmark på 4.180 kr. pr. lejemålsenhed.

Ingen sager i beboerklagenævnet.

IV. Centrale facts om afdelingerne

Der er kritiske nøgletal på ledige boliger (gul) i afdeling 10306 Trylleskov Strand og fraflytning (rød) i afdeling 10308 Timianhaven.

Afdeling 10301 – Christians Torv 2-62

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Nej.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Der er en afdelingsbestyrelse.



Fraflytningsprocent 15,79. Benchmark 10,50. Ingen ledige boliger.

SIDE 3/4

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 14.473 kr. pr. bolig. Benchmark 10.822 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 24.960 kr. pr. bolig. Benchmark 43.894 kr. pr. bolig.

Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser. Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. marts 2021 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.

Årets resultat viser et overskud på 18.000 kr.

Overskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontonens udgør herefter et overskud på 194.000 kr.

Afdeling 10351 - Gyldenløves Kvarter 1-47, Christians Torv 64-122, Kurprinsens Kvarter 1-53, m.fl.

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Nej.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 9,76. Benchmark 10,50. Ingen ledige boliger.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 12.920 kr. pr. bolig. Benchmark 10.049 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 20.780 kr. pr. bolig. Benchmark 39.430 kr. pr. bolig.

Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser. Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. marts 2021 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.

Årets resultat viser et overskud på 224.000 kr.

Overskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontonens udgør herefter et overskud på 816.000 kr.

Afdeling 10306, Trylleskov Strand - Fåreager 95-147, Trylleskov Allé, 017

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Nej.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 13,38. Benchmark 10,50. 0,8% ledige familieboliger.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 10.354 kr. pr. bolig. Benchmark 10.822 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 10.873 kr. pr. bolig. Benchmark 43.894 kr. pr. bolig.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. marts 2021 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.

Årets resultat viser et underskud på 207.000 kr.



Resultatkontoen udgør herefter et overskud på 41.000 kr.

SIDE 4/4

Afdeling 10308, Timianhaven

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Ja.

Timianhaven er desværre behæftet med mange fejl og mangler, herunder skimmelproblematik. Der er rejst flere syn-og skønssager som afventer sagsbehandling. Dialog med entreprenør pågår, og entreprenøren har nu anerkendt af skifte gulve i de boliger i de røde og gule markerede boliger, som er de boliger hvor der er konstateret skimmel, der hvor prøverne er taget.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand ikke er tilfredsstillende.

I 2021 var der ikke en afdelingsbestyrelse. Der er ikke en afdelingsbestyrelse. 2022 Det er der nu.

Fraflytningsprocent 22,73 (rød). Benchmark 10,50. Ingen ledige boliger.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 6.545 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 12.842 kr. pr. bolig.

Der er endnu ikke udarbejdet et henlæggelsesbudget som følge af, at det er afdelingens andet regnskabsår. Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med driftsbudgettet i henhold til skema B. Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. marts 2021 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.

Revisors bemærkning: Vi skal gøre opmærksom på, at der pt. er afholdt merudgifter i byggesagen på ca. tkr. 4.671, der vedrører tomgangsleje i de skimmelramte boliger. Det forventes endvidere, at der skal anvendes et større millionbeløb til dels udbedring af skimmelsanering og dels udbedring af byggeskader. Skaderne er samtidig anmeldt til boligorganisationens forsikringsselskab og til Byggeskadefonden, og begge parter har givet positive tilkendegivelser om at medvirke til en løsning af merudgifterne. Den verserende voldgiftssag mod entreprenøren er ikke afsluttet hvilket gør, at den samlede økonomi i byggesagen fortsat er usikker, da den afhænger af de juridiske afgørelser, men det er Domea.dk's opfattelse, at hovedentreprenøren vil blive holdt ansvarlig for de konstaterede mangler inkl. skimmelsvamp. Domea.dk/Boligselskabet Domea Solrød indestår for, at den væsentlige overskridelse af byggeriet ikke vil få konsekvenser for afdelingens lejere i form af huslejestigninger mv. ud over den byggesum, som fremgår af det udarbejdede byggeregnskab. Der forventes derfor ikke en ændring af skema C-summen uanset resultatet af de verserende voldgiftssager, medmindre der kan opnås en nettobesparelse i forhold til den i skema C medtagne byggesum.

Årets resultat viser et overskud på 159.000 kr.

Overskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontoen udgør herefter et overskud på 157.000 kr.

Årsregnskaberne 1. april 2020 - 31. marts 2021:

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal være fortsat fokus på øgning af henlæggelser.

Eventuelt

Fællesdialogmøde d. 6. december.