



Emne Styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Sjælland, afdeling
 Gulspurven

Mødedato 5. december 2022

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

Hjemmeplejen har oplyst, at der er skimmelsvamp på et badeværelse i en lejlighed i Solrød Center. Ældrechef Bente Gårdhøj Johansen og driftsleder Carsten Jørgensen vil aftale en fælles besigtigelse hvor foranstaltninger kan drøftes.

Netto har etableret en skydedør indtil flaskeautomat, som boligselskabet oplyser konflikter med indgangsdøren til Solrød Center 98. Driftsleder Carsten Jørgensen er i dialog med Solrød kommunes byggesagsteam.

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. Der er afholdt tur til bakken, matador. Sonja ville gerne have flere der deltog.

Den tidligere aftale om, at ældrechef for Visitation og Koordination Bente Gaardhøj Johansen 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.

Boligselskabet vil se om Solrød kommune kan blive tilkøbt "Straksnyhed".



Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.
2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.
3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke? Ja – primært i forbindelse med helhedsplaner.
4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke? Ja - vi har arbejdet intensivt med energi og indkøb. Fokus på
5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke? Ja - vi har afsluttet proces omkring "god almen ledelse"

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger? Ja, men kun i udvalgte kommuner.
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.

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

Leder af Handicap og Socialpsykiatri Nikolaj Bødker skal kontakte Sonja vedr. beboer i Jersie.

III. Tidligere drøftede forhold

-

Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 83,4 (Sidste år 81,2, forrige år 83,2). Boligorganisationens effektivitetsprocent er 83,4 (Sidste år 82).

Afdelingens effektivitetsprocent er 69 rød (sidste år 85 gul).

Boligselskabet oplyser, at den lave effektivitetsprocent bl.a. skyldes overskridelser på konti:

109 – Renovation, udgør 116,81%

110 – Bygningsforsikring, udgør 139,26%

112.1 – Administrationsbidrag, udgør 103,15%

114 – Driftsledelse, synstimer og skadedyrsbekæmpelse, udgør henholdsvis 205,97%, 153,47% og 416,85%

Røde afdelinger i 3 år – Gulspurven er ikke rød.

Arbejdskapital, 2.371 kr. pr. lejemålsenhed er lidt under benchmark på 2.476 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond 569,65 kr. (Sidste år 4.098, forrige år 897,08) kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark på 7.430 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.

På grund af helhedsplaner i mange afdelinger i boligselskabet er der givet tilskud fra dispositionsfonden, som dermed tømmes.



Boligselskabet oplyser: Gulspurven har fået tilsagn om tilskud fra dispositionsfonden på 3 millioner kroner til vedligeholdelse.

Administrationsbidrag 3.513 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.403 kr.) er lidt under benchmark på 4.259 kr.

Der har været 68 sager i beboerklagenævnet for boligselskabet. Ingen fra afdeling Gulspurven.

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

Afdelingens driftsresultat i regnskab for perioden 01.01.2021-31.12.2021 udgør et underskud på 66.481 kr. (Sidste år var der et underskud på 47.992 kr., forrige år overskud på 244.015 kr., året før var der overskud på 196.127 kr. og året før igen var der underskud på 654.651 kr.) som er overført til det opsamlede resultat, hvilket giver et opsamlet underskud på 114.385 kr. Sidste års opsamlede underskud var 131.904, forrige års underskud 378.912 kr., årer før 917.927 kr. og året før igen underskud 1.344.054 kr.). Så det går den rigtige vej med økonomien.

Der er varslet huslejestigning på 7,3% pr. 1. januar 2023 (steg 5,7% pr. 1. januar 2022).

Boligselskabet oplyser: 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.

Boligselskabet oplyser, at der er planlagt følgende vedligeholdelse:

2023-26 Hegn reoveres på Møllebakken og Børnehave alle

2023-25 Vinduer & døre, vi fortsætter med udskiftningen i prioriteret rækkefølge

2023 Toiletterne reoveres i Solrød Center 98

2025 Tage reoveres på Møllebakken og Børnehave Alle

2028 Renovering af badeværelser

Årets henlæggelse til vedligeholdelse 23.673 kr. pr. bolig (Sidste år 18.040 kr., forrige år 13.979,59 kr., året før 7.142,86) er over benchmark på 11.104 kr.



Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 37.168 kr. pr. bolig (Sidste år 34.913, forrige år 28.971,49 kr.) men er stadig lidt under benchmark på 38.758 kr.

Revisor oplyser:

Vi gør opmærksom på, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse pr. 31. december 2021 er utilstrækkelige i forhold til de forventede fremtidige udgifter, jf. afdelingens vedligeholdelsesplan, som er udarbejdet for en 20-årig periode.

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering

Beboerdemokrati - Der er en afdelingsbestyrelse.

Udlejning - Fraflytningsprocent for almene ældreboliger (afdeling Gulspurven) 16,33, benchmark 20,83.

Ingen ledige boliger.

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.