

Emne Dialogmøde mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato 27. oktober 2022
Tidspunkt Kl. 13-14.00
Mødested Teknik og Miljø
Deltagere

Repræsentanter for Karlstrup Boligselskab:
Næstformand for selskabsbestyrelsen Karin Frost
Bestyrelseskonsulent Kristine N. Kirkensgaard
Teamchef Helle Hjørtning Damberg

Repræsentanter for Solrød Kommune:
Kommunalt tilsyn Pia Petersen

REFERAT

Karlstrup Boligselskab består af følgende afdelinger:

Druemarken	40 familieboliger og 8 ungdomsboliger
Solvænget Nord	12 familieboliger

Velkomst og præsentation

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?
Selskabsbestyrelsen har drøftet at de ønsker at tale med kommunen om følgende 2 punkter:
 - Legepladsen – status for at få tilladelse til opsætning af vippe, som der er givet tilskud til fra kommunen der kun er gældende i indeværende år.
SK: Tilskuddet bortfalder ikke og kommunens byggesagsteam er i gang med byggesagsbehandlingen.
 - Beboere anvist af kommunen: Hvad kan man gøre hvis disse ikke selv bor i lejemålet og der er stor udskiftning lejere der ser stort på afdelingens reglementer – fx løs hund, henkastning af affald mv.?
SK: Umiddelbart er det et husordensspørgsmål, som henhører under almenlejelovens kapitel 13. Lejeres overholdelse af husorden hører ikke til under det kommunale tilsyn, men kan indbringes for beboerklagenævnet og boligretten.
Beboerklagenævnet behandler konflikter mellem lejer og udlejer i almene boliger. Både lejer og udlejer kan indbringe en sag for Beboerklagenævnet, men sagen skal, ligesom ved Huslejenævnet, være forsøgt løst på egen hånd først.



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 er i år blevet ændret til at følge Solrød Boligselskabs. Solvænget Nord stemte desværre nej til ændring af vedligeholdelsesordning, som var en forudsætning for sammenlægningen. Denne blev derved ikke en realitet. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved reovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke? Ingen

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved reovering 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 mandskabsstimer 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.

Selskabet blev på budgetmødet den 13. juni præsenteret for et anbefalingsnotat fra DAB om yderligere effektivisering. Der er generelt fokus på 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. -

IV. Centrale facts om boligorganisationen



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		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Solrød	001	Druemarken		79	89,3	81,7	82,9
Solrød	002	Solvænget Nord		100	89,3	81,7	82,9

Effektivitetstal juni 2022

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: Effektiviseringsmålet er i år 2021 opnået, idet Karlstrup Boligselskab har effektiviseret på de målte konti med 22,3%, hvilket er 5,9% over målet. Årsagerne til den øget effektivisering kan hovedsageligt findes i:

- Samdriften med Solrød Boligselskab, med en afledt besparelse på 156.159 kr.
 - Korrektionen fra tidligere år, med en samlet besparelse på 257.176 kr.
 - Besparelse på administrationsbidraget ved overgang til DAB som administrationsselskab på 133.683 kr.
- Selskabet anbefales forsat at arbejde med effektiv drift, og blev således præsenteret for et anbefalingsnotat på budgetmødet den 13. juni 2022. Af dette notat fremgår, hvor selskabet yderligere kan finde effektiviseringspotentiale.

Administrationsbidrag 3.667,67 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.670) er tæt på benchmark på 4.180 kr.

Dispositionsfond, 16.853 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 15.743) kr. er over benchmark på 7.646 kr. og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden udgør pr. 31.12.21 1.661.008 kr. hvoraf 1.011.187 kr. er disponible. Dispositionsfonden udgør pr. enhed 16.853 kr. – og der må derfor ikke opkræves til dispositionsfonden.

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 467.000 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 334.000 kr.
- Afdeling Druemarken ydelsesstøtte med 133.000 kr.

Der er kritiske nøgletal (RØD) på arbejdskapital 512 kr. pr lejemålsenhed (sidste år 483, forrige år 273 kr.) er meget 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.

Boligselskabet kommentar: Boligselskabet har ikke mange lejemål, hvilket har indflydelse på selskabets arbejdskapital.

Sager ved beboerklagenævnet: Ingen.

V. Centrale facts om afdelingerne

Der er ikke afdelinger med kritiske nøgletal.

Tinglyste panthæftelser

Revisor oplyser: Afdeling Solvænget Nord har under konto 413.1 indregnet en gæld til kreditforeningen Realkredit Danmark på 738.003 kr. Kreditforeningen har ikke fået tinglyst sædvanlig panteretssikkerhed i afdelingen, idet tinglyst panthæftelse fejlagtigt er sket i afdeling Druemarkens ejendom. På vores forespørgsel oplyser administrator, at problemstillingen forventes endeligt afklaret i 2022.

Boligselskabet oplyser: Pr. 1. oktober 2022 er forholdet afklaret.

Over- og underskud samt resultatkonti:

Afdeling	Årets resultat
Druemarken	60.779
Solvænget Nord	0
I ALT	60.779

Årets opsamlede resultater	2021	2020	2019	2018	2017
Druemarken	-731.549 kr.	-948,358 kr.	-1.109.204 kr.	-1.093.253 kr.	-1.332.013 kr.
Solvænget Nord	0 kr.	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 7.083 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 10.049 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 8.743 kr. pr. bolig hvilket er langt under benchmark på 39.430 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.



Underskudssaldo

Revisor oplyser: Afdelingen har ved udgangen af regnskabsåret en underskudssaldo, der andrager 731.579 kr. svarende til ca. 2,4 måneders huslejeindtægter.

Ifølge bekendtgørelsen om drift af almene boliger skal underskudssaldoen normalt budgetteres afviklet over maksimalt 3 år. Afvikling af underskudssaldoen kan undtagelsesvist ske over maksimalt 10 år, når afdelingen er ramt eller må antages at blive ramt af lejeledighed, dersom afvikling af underskudssaldo skete i løbet af 3 år.

I budgettet for næste år er på konto 133 indarbejdet en underskudsafvikling på 133.000 kr. svarende til en afviklingsperiode på 5,4 år. Administrator vurderer, at huslejen i afdelingen er på et sådant niveau, at en yderligere lejeforhøjelse - som følge af en forceret underskudsafvikling på 3 år - vil indebære en alvorlig risiko for væsentlig lejeledighed. Afdelingen modtager et tilsvarende tilskud fra dispositionsfonden til dækning af udgiften.

Revisor skal i henhold til revisionsinstruksen påse, at underskudssaldoen afvikles efter reglerne. Baseret på administrators vurdering af huslejeniveauet i afdelingen samt risikoen for udlejningsvanskeligheder som følge af en forceret underskudsafvikling vurderer vi, at betingelserne for en afviklingsperiode på mere end 3 år er til stede.

Vedligeholdelsesplaner

Vurderingen af afdelingen vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Boligselskabet oplyser: Afdeling Druemarken står overfor at skulle have udskiftet døre og vinduer i dele af bygningerne inden for de kommende år.

Revisor oplyser: Afdelingen har i indeværende år henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i overensstemmelse med de af administrator udarbejdede budgetter. Budgetlagte henlæggelser til planlagt og Deloitte 416 periodisk vedligeholdelse og fornyelser er ikke foretaget med udgangspunkt i en vedligeholdelsesplan, der er baseret på grundlag af udarbejdede tilstandsrapporter. Revisor skal i henhold til revisionsinstruksen påse, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser sker efter de herom gældende regler. Da de foretagne henlæggelser i årsregnskabet ikke er foretaget på grundlag af en tilstandsvurdering af afdelingens bygninger, kan vi følgelig ikke udtale, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er tilstrækkelige. Administrator oplyser supplerende, at boligorganisationens aktuelle vedligeholdelses- og fornyelsesplan vil blive ajourført med baggrund i en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesmæssige tilstand foretaget af byggeteknisk kyndige.

Da de foretagne henlæggelser i årsregnskabet ikke er foretaget på grundlag af en tilstandsvurdering af afdelingens bygninger, kan vi følgelig ikke udtale os om, hvorvidt de i årsregnskabet foretagne henlæggelser er tilstrækkelige.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen:

Som det fremgår af nedenstående tabel har der i regnskabsperioden været 3 fraflytninger i afdeling Druemarken. Druemarken har igennem de sidste 3 år haft et rimelig stabilt fraflytningsantal på mellem 3 og 4 flytninger. Fraflytninger i 2021 har hovedsagelige været i forbindelse med afdelingens ungdomsboliger. Benchmark 10,53.



Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Huslejestigning: Druemarken 2,32%

Karlstrup Boligselskabs målsætninger: Selskabet arbejder forsat med at styrke Boligselskabet ved at samarbejde med Solrød Boligselskab med henblik på eventuel fusion i fremtiden. Første skridt er taget, idet selskabets regnskabsår lægges om til at følges Solrød Boligselskabs pr. 1/10-2022. En fusion vil sikre Boligselskabets stabilitet både beboerdemokratisk og økonomisk. Selskabet vil forsat have fokus på stram styring af både selskabets og afdelingernes økonomiske udvikling, herunder fokus på effektivisering af drift og administration.

4-årige mål for afdelingen:

Huslejen i afdelingen er relativ høj og 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. Arbejder udbydes, for at opnå en konkurrencemæssig pris, for derigennem at opnå en besparelse, som vil komme beboerne til gode. Fokus i afdelingen er også at sikre et godt arbejdsmiljø for de ansatte og finde et godt leje i forhold til besparelser og kvalitet. Således har afdelingen også indgået en aftale om Grønt Abonnement med DAB for at forskønne de grønne områder i afdelingen og gøre dem mindre vedligeholdelseskrævende.

Afdelingsbestyrelsen ønsker inden for de næste 4 år, at få sat ladestandere op, for at sikre en alternativ og mere bæredygtig energikilde til transport.

Udvalg er ved at indhente tilbud.

Afdeling Solvænget Nord:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 7.500 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 10.049 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 20.526 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 39.430 kr. pr. bolig.

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

Vurderingen af afdelingen vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Boligselskabet oplyser: Afdeling Solvænget Nord er særlig sårbar overfor større renoveringssager, idet afdelingen består af 12 lejemål. Det vil derfor styrke afdelingen at blive sammenlagt med Druemarkens 48 lejemål. Afdelingen har i sommeren 2021 været plaget af rotter, som hovedsageligt skyldes byggeri i området, som har fået rotterne til at søge nye græsgange. Kommunen er underrettet og har igangsat rotte bekæmpelse. Afdelingen opvarmes af forholdsvis nye individuelle gasfyr og med udviklingen på markedet, må det forventes at når disse er udtjent at afdelingen må finde alternative energikilder.

Solvænget Nord arbejder henimod at konvertere varmekilde til fjernvarme.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 0,00, benchmark 10,53.



Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Huslejestigning: Solvænget 3,37%

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. Arbejder udbydes, for at opnå en konkurrencemæssig pris, for derigennem at opnå en besparelse, som vil komme beboerne til gode.

Fokus i afdelingen er også at sikre et godt arbejdsmiljø for de ansatte og finde et godt leje i forhold til besparelser og kvalitet. Således har afdelingen også indgået en aftale om Grønt Abonnement med DAB for at forskønne de grønne områder i afdelingen og gøre dem mindre vedligeholdelseskrævende.

Afdelingsbestyrelsen ønsker også inden for de næste 4 år, at få sat ladestandere op, for at sikre en alternativ og mere bæredygtig energikilde til transport af afdelingens beboere.

Fokuspunkter

Selskabet skal fortsat 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 den 6. december 2022, kl. 17-18.