

Emne	Dialogmøde mellem Solrød Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato	5. oktober 2022
Tidspunkt	Kl. 13-14
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Solrød Boligselskab: Formand for selskabsbestyrelsen Frank Polauke Bestyrelseskonsulent Kristine N. Kirkensgaard Teamchef Helle Hjorting Damberg Næstformand Randi Rosbjørn Solrød Kommune: Tilsynet v/ administrativ medarbejder Pia Petersen Miljømedarbejder Per Monberg

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

Der blev drøftet placering af papcontainer og aftalt at der skal foretages en gennemgang med boligselskab/ejendoms kontor, renovatør og kommunen.

Miljømedarbejder Per Monberg vil undersøge muligheden for om renovatøren kan benytte brandvej.

Per kontakter Kristine for at aftale møde.

Der er udfordringer med, at folk på grund af sproglige udfordringer ikke forstår hvordan affald skal sorteres. Per sender "Sorteringsvejledning uden ord" til boligselskabet.

Gennemgang af styringsrapporten

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?
Bestyrelsen ønskede følgende drøftet ved styringsdialogmøde med kommunen:
 - Pap container er ikke store nok.
 - Udfordring med socialt udfordrede lejere.
2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? 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? 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 en del udskiftning på ejendomskontoret. Men nu er bemanningen fuldtallig og fokus vil fremadrettet være på at designe de grønne arealer så vedligeholdes frit som muligt. Derudover vil der være 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.

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.



III. Tidligere drøftede forhold

Ingen

IV. Centrale facts om boligorganisation

Tilsynsystemet 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	007	25-02, Elmely		80	84,5	80,0	83,4
Solrød	019	12-01, Tjørnely		84	84,5	80,0	83,4
Solrød	003	25-03, Ulvemose Huse		90	84,5	80,0	83,4

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

Den almene boligsektor er netop indtrådt i den næste fase i forhold til effektiviseringens indsatsen og måltallet er således hævet fra 8,4% til 16,4%. Den nye effektiviseringsaftale gælder frem til 2026.

I forhold til effektiviseringsmålet på 16,4% af de omfattende variable udgifter – svarende til 1,959,151 kr. – har afdelingerne i Solrød Boligselskab ved regnskabsårets afslutning den 30. september 2021 opnået en besparelse på 22,2% - svarende til 2.655.275 kr. Man kommer således ud af regnskabsåret med et "overskud" på effektiviseringsmålet på 5,8%, svarende til 696.124 kr. Dette er jo rigtig flot og målet må være at holde og måske endda forbedre denne status frem mod år 2026.

Alt i alt formår Solrød Boligselskab at arbejde med effektiv drift på både selskabs- og afdelingsniveau.

Selskabet har generelt stor fokus på effektiv drift og administration. Samdriften mellem Solrød Boligselskab og Karlstrup Boligselskab bidrager yderligere til den effektive drift.

Anvendte udlejningsredskaber:

Venteliste 75% (sidste år 82%, forrige år 72%)

Kommunal anvisning 25 % (sidste år 17%, forrige år 28%)

Administrationsbidrag 3.817 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.740 kr.) er over benchmark på kr. 3.704 kr.

Dispositionsfond 19.076 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 15.660, forrige år, 13.774 kr.) er over benchmark på 7.430 kr. og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen, og der må derfor ikke opkræves mere til dispositionsfonden.

Dispositionsfonden udgør pr. 30. september 2021 8.680.028 kr. hvoraf 8.680.028 kr. er disponible.

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 større projekter i b.la. Elmely og Ulvemose Huse.

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 13.796 kr. til:



- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed i alt 5.870 kr.
- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytning i alt 7.926 kr

Arbejdskapital 5.027 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 4.926 kr.) er over benchmark på 2.476 kr. og er samtidig over grænseværdien i driftsbekendtgørelsen §38 og der må derfor ikke opkræves til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør pr. 30. september 2021 2.292.519 kr. hvoraf 2.287.519 kr. er disponible. Arbejdskapitalen ventes at være uændret i de kommende 10 år.

Sager ved beboerklagenævnet: Ingen

V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med (rød) kritiske nøgletal: 25-03 Ulvemose Huse på henlæggelser til vedligeholdelse 110.895 kr. og fraflytning.

Afdeling Ulvemose Huse:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 23.206 kr. pr. bolig (sidste år 24.774 , forrige år 23.393 kr.) hvilket er over benchmark på 10.478 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 110.895 kr. pr. bolig (sidste år 99.726, forrige år 60.112 kr.) hvilket er over benchmark på 42.098 kr.

Boligorganisationen oplyser: Afdelingen har bevist øget henlæggelserne, idet der vil komme større renoveringsprojekter i nær fremtid.

Henlæggelserne giver ikke anledning til bemærkninger.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 6,62, benchmark 10,53. Almene ungdomsboliger 75, benchmark 40,91.

Boligselskabet oplyser: Der har i hele afdelingen i 2021 været 11 fraflytninger ud af 155 lejemål.



Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Helhedsplan skyttemarken II - tilstandsgennemgang til LBF – Der er 68 boliger.

Vurderingen af afdeling Ulvemose Huse er mindre tilfredsstillende.

Boligselskabet oplyser: Området Skyttemarken II har udfordringer i forhold til badeværelser og tage og Skyttemarken I har udfordringer i forhold til murværket.

Afdeling Ulvemosehuse står overfor et par større renoveringsprojekter:

- 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.
- Tagene i Skyttemarken 2 bugter flere steder. Det skal afklares, hvor vidt tagene er underdimensioneret og/eller udgør risiko for øget vedligehold. Derudover skal det afklares om der i forbindelse med udskiftning af tagene, også skal kigges på styrkelse af tagkonstruktionen således at bugtede tagflader undgås.
- Når tagproblematikken er afklaret, skal afdelingen arbejde på at få tilstandsundersøgt badeværelserne i Skyttemarken 2 med henblik på renovering og udbedring af fugtproblematik.

4 årige mål for afdelingen

- At fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener løbende via moderniseringspuljer.
- At skabe nogle attraktive lejemål med et godt indeklima, og tidssvarende installationer, der sikrer hurtig genudlejning, hvorfor følgende skal undersøges: Skyttemarken 1 – fugtproblematik og Skyttemarken 2: Tag-, murværk- fugt og badeværelses problematik.

Afdeling Tjørnely:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 13.757 kr. pr. bolig (sidste år 15.542 kr., forrige år 18.200 kr.) hvilket er over benchmark på 14.952 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 64.021 kr. pr. bolig (sidste år 60.112, forrige år 62.550 kr.) hvilket er over benchmark på 51.977 kr.

Der er ingen bemærkninger til henlæggelser.

Beboerdemokrati. Der er en ny afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: 4,29. Benchmark 10,53.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Vurderingen af afdelingens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

4 årige mål for afdelingen

- At fremtidssikre afdelingen imod udlejningsproblemer ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener og badeværelser løbende via moderniseringspuljer.
- 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 at drifte for afdelingens personale.

**Afdeling Elmely:**

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 12.518 kr. pr. bolig (sidste år 11.400, forrige år 16.456 kr.) hvilket er over benchmark på 11.104 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 40.373 kr. pr. bolig (sidste år 41.393, forrige år 44.515 kr.) hvilket er over benchmark på 38.758 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 7,14, benchmark 10,53. Almene ungdomsboliger 16,67, benchmark 40,91.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Vurderingen af afdeling Elmelys vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

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

De nuværende lifte kan udskiftes med elevatorer og dermed mindske driftsudgifter. Udgiften til udskiftningen er dog meget stor og boligselskabet vil derfor forespørge Solrød Kommune om muligheden for at nedlægge af en del af liftene.

Udskiftning af stigstrengene til badeværelserne forventes at koste ca. 14 millioner kroner.

4 årige mål for afdelingen

- At fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener løbende via moderniseringspuljer.
- At få udskiftet elevator liftene for at nedbringe udgifter til drift og vedligeholdelse af elevatorerne.
- At finde den mest optimale løsning på udskiftning af stigstrengene og badeværelser i hele bebyggelsen

Over- og underskud samt resultatkonti:

Afdeling	Årets resultat
Tjørnely	317.595 kr. som er anvendt til afvikling af underfinansiering
Elmely	411.953 kr. som er anvendt til afvikling af underfinansiering
Ulvemose Huse	163.683 kr. som er anvendt til afvikling af underfinansiering
I alt	893.231 kr.

Årets opsamlende resultater	2020/ 21	2019 /20	2018 /19	2017/18
Tjørnely	0 kr.	0 kr.	166.521 kr.	617.155 kr.
Elmely	43.130 kr.	106.130 kr.	190.131 kr.	252.958 kr.
Ulvemosehuse	83.967 kr.	443.967 kr.	1.080.073 kr.	1.493.073 kr.



Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold. Solrød Kommune tager årsregnskabet 1/10-2020-30/9-2021 til efterretning uden bemærkninger.

Fokuspunkter

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

Eventuelt

Information om fællesmødet med Social-, sundhed- og fritidsudvalget og boligselskaberne den 6. december 2022.