

Emne Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato 9. december 2022
Deltagere Repræsentanter for Villabyernes Boligselskab:
Administrator Lotte Poulsen
Driftsleder Lars Nielsen
Formand Rose Petersen

Repræsentant for Solrød Kommune:
Tilsynet Pia Petersen

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? Nej
3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering 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?

Fortsat fokus på effektivisering.

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

Der er oprettet en FB side hvor bestyrelsen melder nyheder ud til lejerne.

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Ønske om at opføre et seniorbofællesskab på egen matrikel. På "Kælkebakken" ønskes opført nyt selskabslokale samt driftskontor.

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

Eksisterende altaner på de gamle afd. 1 og 2 er meget smalle. Muligheder for udvidelse ønskes drøftes. Mulighed for solenergi drøftes.

Tidligere drøftede forhold

III. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 83,4. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 95,8 (sidste år 91).

Afdelingens effektivitetsprocent er 96/Grøn (sidste år 91). Dette tal indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Røde afdelinger i 3 år (Afdelinger der har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år.) Ingen.

Udlejning: Venteliste 31,5%, kommunal anvisning 12,50%, Flexibel udlejning 56,25% Ingen ledige boliger.

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

Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital 859 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 562, forrige år 411 kr.) er lav i forhold til benchmarking 2.476 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger, men det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.



Dispositionsfond, 9.806 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 7.922, forrige år 7.414 kr.) er over benchmark på 7.430 kr. pr. lejemålsenhed og er over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidrag, 3.891 kr. pr. lejemålsenhed, er lidt under benchmark på 4.259 kr. pr. lejemålsenhed. Revisors kommentar: De betalte administrationsbidrag ligger efter vores opfattelse på et for almene boligorganisationer rimeligt niveau.

Ingen sager i beboerklagenævnet.

IV. Centrale facts om afdelingen

Ingen kritiske nøgletal for afdelingen.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende. Udsiftning af vandrør pågår. Maling af opgange pågår. Intet vandtryk. Rørene er kalket til.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 8,35 (sidste år 9,41, forrige år 7,82).

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 10.518 kr. pr. bolig (sidste år 10.834, forrige år 11.012). Benchmark 12.000 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 19.997 kr. pr. bolig (sidste år 16.516 kr.). Benchmark 48.843 kr. pr. bolig.

Bestyrelsens årsberetning: 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.

Boligselskabet oplyser, at de er meget opmærksomme på at øge henlæggelser til vedligeholdelse.

Huslejestigning - 1,89% pr. 1. januar 2023.

Bestyrelsens årsberetning: Afdelingen har behov for at styrke økonomien. Økonomien bør forbedres gennem en huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Årsregnskaberne 1. januar 2021 - 31. december 2021:

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Afdeling – Årets resultat viser et overskud på 588.000 kr. (sidste år underskud på 147.000 kr.)

Overskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontonens udgør herefter et underskud på 309.000 kr. (sidste år 1.380.000 kr., forrige år 1.716.352 kr., året før 2.535.681 kr.) Underskuddet afvikles planmæssigt og budgetteres afviklet inden udgangen af 2025.

Årets resultat/overskud skyldes primært, at udgifterne til el, renholdelse og almindelig vedligeholdelse har været lavere end budgetteret. Herudover er det i budgettet afsatte beløb til diverse udgifter ikke anvendt fuldt ud. Dette modsvares delvist af, at nettokapitaludgifterne og udgifterne til vand og forsikringer har været højere end budgetteret.



Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

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

Eventuelt

Fællesdialogmøde d. 6. December 2022.