

Aftaledokument mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune

Emne: Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune

Mødedato: 26. oktober 2016 **Kl.:** 12.30

Mødedeltagere: Repræsentanter for Villabyernes Boligselskab: administrator Bent Michelsen og formand Rose Petersen. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmermann Pedersen, og administrativ medarbejder Pia Petersen.

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 |

1. Opfølgning fra sidste dialogmøde

Sidste år blev der aftalt tæt opfølgning på økonomi, således at budgetoverskridelse kan forebygges. Boligselskabet ville have stram styring af løbende driftsudgifter, således at fremtidige underskud ikke opstår.

Det fremgår af regnskabet, at underskuddet er nedbragt fra 2014 til 2015. Årets resultat er et overskud.

Boligorganisationen har ingen kommentarer til tidligere drøftede forhold, indgåede aftaler mv. i styringsrapporten.

2. Gennemgang af styringsrapporten

A. Boligorganisationens egen konklusion:

Boligorganisationen vurderer samlet set, at boligorganisationen i høj grad opnår tilfredsstillende resultater.

Boligorganisationen vurderer samlet set, at boligorganisationen i nogen grad igangsætter passende initiativer til imødegåelse af boligorganisationens udfordringer.

B. Gennemgang af boligorganisationen

Økonomi/drift:

Hvad anser boligorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens drift, administration og drift?

Fokus på yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser samt styrkelse af likviditet. Dertil kommer en stram styring af løbende driftsudgifter, således at fremtidige underskud ikke opstår.

Hvilke initiativer er/vil blive igangsat med hensyn til boligorganisationens økonomi, administration og drift?

Se ovenstående.

Der har ikke været sager ved beboerklagenævnet i regnskabsåret.



Revisionens bemærkninger: Ingen forbehold. Revisor er opmærksom på henlæggelsernes manglende størrelse.

Ledelse og beboerdemokrati:

Hvad anser boligorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens ledelse og beboerdemokrati?

Ingen.

Hvilke initiativer er eller vil blive igangsat med hensyn til boligorganisationens ledelse og beboerdemokrati?

Ingen.

Bestyrelsen har i det forløbne år drøftet god ledelsesskik.

Bestyrelsen har gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet det forløbne år.

Bestyrelsen har ikke i det forløbne år haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.

Udlejning og velfungerende boligafdelinger

Boligorganisationens generelle udlejningspolitik og generelle indsats for en velfungerende boligafdeling:

Fordeling af boliger efter anvendte udlejningsregler:

Venteliste 21,95%

Kommunal anvisning 24,39%

Fleksibel udlejning 53,66%

Kombineret udlejning 0,00%

Annoncering 0,00%

Ledige familieboliger pr. ultimo regnskabet 0,18%

Der kommer kritisk nøgletal når boligerne har været ledige i mere end 3 mdr.

Boligorganisationen oplyser, at der muligvis er tale om ledige lejligheder i forbindelse med udbedring af vandskade.

Boligorganisationen har ikke nogen kommentarer til velfungerende afdelinger.

Byggeri og renovering, herunder status på evt. støttesager i Landsbyggefonden

Hvad anser boligorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens nybyggeri- og renoveringsaktivitet?

Fokus på tilstrækkelige midler til vedligeholdelse og renoveringer.

Hvilke initiativer er eller vil blive igangsat til styrkelse af boligorganisationens byggevirkksomhed?

Boligorganisationen er positiv som bygherre, overfor fremtidige byggeopgaver.

Afledt af ovenstående oplyste boligorganisationen, at der har været overvejelser om at opføre selskabslokale på nærliggende grønt område og lave ungdomsboliger i det gamle fælleslokale.

Der har også været overvejelser om udbygning på 1. sal af en del af bebyggelsen, men man er gået bort fra dette.

Der har været foretaget fotografering af kloaksystemet, og det ser heldigvis ikke alt for slemt ud. Det kommer til at koste 1.300.000 kr. Rørene vil få en strømpeforing.

Der skal ses på den vindtunnel af træk og kulde, som opstår mellem de nye og gamle facader. Terrassedøre bliver løbende udskiftet over det almindelige driftsbudget.

Domea har ansat 2 mand til at ordne de grønne områder. Der spares derved ca. 1 million kr., som evt. kan bruges til udbedring af kloak.

C. Afdelinger med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal, herunder gennemgang af afdelingsrapporterne:

Der er kritiske nøgletal for udlejning og underskud i afdeling 001.

Det fremgår af regnskabet, at underskuddet er nedbragt fra 2014 til 2015. Der er opsamlet underskud, men årets resultat er et overskud. Afdelingen har et opsamlet underskud på 91,92 pr. m² mod 105,18 pr. m² sidste år.

Boligorganisationen oplyste, at økonomien fortsat bør styrkes gennem yderligere henlæggelser til dækning af planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser samt styrkelse af likviditet.

Med hensyn til manglende udlejning så oplyste Boligorganisationen, at forklaringen muligvis er, at der har været lejligheder, der har stået ledige på grund af vandskade.

3. Regnskab for perioden 01.01.2015-31.12.2015

Afdelingens økonomi og likviditet er blevet væsentligt forbedret i 2015 med et realiseret overskud på tkr. 181, budgetteret afskrivning af tidligere underskudssaldo på tkr. 428, konsolidering af henlæggelserne samt optagelse af kreditforeningslån til finansiering af råderetsudskiftninger af køkkener og badeværelser på tkr. 6.421. Afdelingen følger således den økonomiske plan, som er udarbejdet i samarbejde med administrator.

Solrød Kommune tager regnskabet til efterretning uden bemærkninger.

4. Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Det ville frigive plads til rollatorer, el-scootere mv., hvis affaldsskakter sløjfes og der i stedet bliver etableret en nedgravet affaldsløsning. Boligselskabet har været i dialog med Solrød Kommunes miljømedarbejder Torben Forskov herom, og det er ikke helt ligetil. Jette Zimmerman Pedersen vil drøfte affaldsløsningen med Torben Forskov.

Fokus på yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser samt styrkelse af likviditet. Dertil kommer en stram styring af løbende driftsudgifter, således at fremtidige underskud ikke opstår.

5. Eventuelt

Boligorganisationen oplyste, at der bliver stillet rollatorer, el-scootere, barnevogne mv. i opgangene, selvom dette ikke er tilladt.

Boligorganisationen har indtryk af, at det er Solrød Kommune, der oplyser borgerne om, at man må parkere el-scootere i opgangene, idet kommunen samtidig har opsat stikkontakter i opgangene til opladning.

Jette Zimmerman Pedersen vil drøfte dette med Bente Gaardhøj Johansen, chef for Visitation og Koordination.

Pia Petersen vil spørge sin netværksgruppe for almene boliger, hvilke erfaringer de har med hensyn til, hvor beboere stiller rollatorer, el-scootere, barnevogne mv. som ikke må være i opgangene.

Domea oplyste, at Domea.dk og Dansk Flygtningehjælp har aftalt et strategisk partnerskab for at give flygtninge en god modtagelse og styrke integrationen i boligområderne. Domea.dk har inviteret til et møde, hvor det bl.a. skal drøftes, hvilke opgaver der er, når der kommer nye beboere til et område.

Landsbyggefonden har lavet regnskabsgennemgang og har stillet spørgsmål til boligselskabet, som de afventer svar på fra Domea. Bent Michelsen vil følge op på, hvor langt de er med besvarelsen.

6. Næste dialogmøde

Dialogmøde i oktober/november 2017.

Fælles dialogmøde den 5. december 2016. Emner til fællesmøde? Ingen forslag.

Drøftelser med Job og Socialcenteret (Charlotte B. Olsen og Marianne Kristensen) som deltog i den sidste halve time af mødet.

Fra styringsrapport: *Der ønskes mulighed for tolkebistand og hjælp/støtte til udsatte beboere, herunder integration af flygtninge, hvis der opstår behov herfor.*

- Anvisningsaftale mellem Solrød kommune og Villabyernes boligselskab, er fra 1. april 2010 og skal opdateres. Charlotte B. Olsen, Solrød kommune laver udkast til ny aftale.
- I forhold til ny lovgivning i forhold til integrationsydelse, kontanthjælpsloft og 225 timers reglen, hvor borgerne sættes ned i ydelse, blev det aftalt, at Solrød kommune månedligt modtager antal på mangelende huslejeindbetalinger. Der er i Job- og Socialafdelingen udarbejdet arbejds-gange ift. udsættelsestruede borgere. Villabyernes Boligselskab støtter op omkring lejerne, med tilbud om økonomisk rådgivning.
- Kravet om max 3 boliganvisninger til flygtninge i hver afdeling er for restriktivt.
- Der var på mødet enighed om, at hverken Villabyernes boligselskab eller Solrød kommune ønskede en ghettodannelse.
- For at undgå ghettodannelse blev det besluttet, at boliganvisning til flygtninge fremover foregår i dialog med Villabyernes boligselskab.
- Der kan gives tolkebistand ved behov, ved overdragelse af nøgle til bolig.
- Mulighed for bofællesskaber. Boligorganisationen synes, at de er flere ting, der skal afklares bl.a. fordeling af forbrugsafgifter. Boligorganisationen har efterfølgende oplyst, at problematikken og de praktiske udfordringer i forhold til bofællesskaber skal vendes generelt i Domea.dk.