

Aftaledokument mellem Boligselskabet Gulspurven og Solrød Kommune

Emne: Dialogmøde mellem Boligselskabet Gulspurven og Solrød Kommune

Mødedato: 8. november 2016 **Kl.:** 10.30

Mødedeltagere: Repræsentanter for Boligselskabet Gulspurven (BS): administrator Poul Reynolds og Mette Munk Sennov samt formand Sonja Poulsen. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmerman Pedersen, administrativ medarbejder Pia Petersen og chef for Visitations- og koordinationsenheden Bente Gaardhøj Johansen

Boligselskabet Gulspurven består af 1 afdeling med følgende boliger:

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| • Solrød Center 87, Solrød | 20 lette kollektivboliger |
| • Solrød Center 98, Solrød | 17 ældreboliger |
| • Møllebakken, Jersie | 6 almene familieboliger |
| • Børnehave Allé, Havdrup | 6 almene familieboliger |

Velkomst og præsentation

1. Opfølgning fra sidste dialogmøde

Formand og administrator orienterede om, hvordan det er gået fra sidste dialogmøde mht. at Boligselskabet Sjælland har overtaget administrationen, den økonomiske situation i afdelingen mm.

Der har længe været tvivl om det var muligt at udarbejde regnskab på grund af manglende bilag, oplysninger mv. men det er lykkedes.

På grund af rod i tidligere administrators bogføring har nuværende administrator samt bestyrelse overvejet, om der skulle hyres advokatbistand. Overvejelserne er endt med, at det vil være for omkostningsfuldt i forhold til, hvad det vil være muligt at opnå. Det ville udelukkende påføre selskabet yderligere omkostninger uden udsigt til placering af ansvar.

2. Gennemgang af styringsrapporten

A. Boligorganisationens egen konklusion:

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

Boligorganisationens kommentarer: Det er bl.a. baggrunden for at Gulspurven valgte at fusionere med Boligselskabet Sjælland.

Boligorganisationen vurderer samlet set, at boligorganisationen i høj 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?

Boligorganisationens kommentarer: At der opnås en mere effektiv drift af afdelingerne



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

Boligorganisationens kommentarer: *Man har fusioneret.*

Supplerende fra boligorganisationen: Den lokale viceværtfunktion er erstattet af, at områdekontoret tager sig af driften. Der er herigennem opnået besparelser på driften. Thomas Fredskov er områdeleder og har kontakten til afdelingen.

Boligorganisationen udarbejder en udviklingsplan for afdelingen. Afledt heraf har de hyret en ekstern rådgiver, som skal energiscreene afdelingens ejendomme. På baggrund af energiscreeningen vil der blive udarbejdet en vedligeholdelsesplan for afdelingen. På nuværende tidspunkt foreligger der ikke nogen vedligeholdelsesplan.

Formand Sonja Poulsen nævnte, at der er gamle gasfyr i ejendommene i Møllebakken i Jersie og Børnehaven Alle i Havdrup. På grund af manglende henlæggelser er der ikke penge til udskiftning. Boligorganisationen oplyser, at der er oprettet en energipulje, som afdelingen kan søge om midler til finansiering af nye gasfyr.

Arbejdskapitalen pr. lejemål er meget lav i forhold til benchmarking.

Boligorganisationens kommentarer: *Ingen*

Der har ikke været sager ved beboerklagenævnet i regnskabsåret.

Ledelse og beboerdemokrati:

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

At der kommer et godt samarbejde mellem den nye ledelse og beboerdemokratiet.

Supplerende fra formand Sonja Poulsen: Beboerdemokratiet kan være udfordret på grund af beboersammensætningen.

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

Der er fusioneret

Bestyrelsen har ikke i det forløbne år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse).
Bestyrelsen har ikke 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 0,00%

Kommunal anvisning 100,00%

Fleksibel udlejning 0,00%

Kombineret udlejning 0,00%

Annoncering 0,00%

Ledige familieboliger pr. ultimo regnskabet 0,00%

Supplerende fra boligorganisationen: Der er ikke 100% kommunal anvisningsret, idet boligerne på Møllebakken i Jersie udlejes af Boligselskabet Sjælland.

Denne information rettes af boligselskabet i forbindelse med udarbejdelse af styringsrapporten 2017.

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

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

Ingen aktuelle planer.

Hvilke initiativer er eller vil blive igangsat til styrkelse af boligorganisationens byggevirksomhed?
Man har fusioneret

Supplerende fra boligorganisationen: *De vil gerne opføre flere almene boliger i Solrød Kommune.*

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

Ingen bemærkninger

3. Regnskab for perioden 01.01.2015-31.12.2015

Revisor giver en revisionspåtegning uden forbehold.

Bestyrelsen har godkendt regnskabet.

Solrød Kommune tager regnskabet til efterretning under de forudsætninger, som det er udarbejdet under.

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

Fokus på få styr på økonomien herunder hensættelse med henblik på at imødegå de kommende års udfordringer både i relation til de planlagte og vedligeholdende arbejder og i relation til istandsættelser ved fraflytning.

Fusion med Boligselskabet Sjælland den 1.1.2017.

Fra referat af bestyrelses og repræsentantskabsmøde 5. september 2016: Når fusionen med Boligselskabet Sjælland træder i kraft 1. januar 2017 nedlægges selskabsbestyrelsen i Gulspurven.

Der skal tages stilling til hvordan det fremtidige samarbejde mellem Solrød Kommune og Gulspurven skal foregå.

Det er aftalt, af Solrød Kommune afklarer den kommunale deltagelse i afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen skal derefter afklare deltagelsen i repræsentantskabet i Boligselskabet Sjælland.

5. Eventuelt

6. Næste dialogmøde

Dialogmøde i september/oktober 2017

Fælles dialogmøde den 5. december 2016

Emner til fællesmøde?

Boligorganisationen vil gerne drøfte behovet for flere almene boliger i Solrød Kommune

7. Drøftelser med chef for Visitations- og koordinationsenheden Bente Gaardhøj Johansen som deltager i den sidste halve time af mødet.

Boligorganisationen spurgte, om man kan lave en aftale med Solrød Kommune om at bruge ledige boliger i Boligselskabet Gulspurven til genhusning af ældre mennesker fra andre kommuner, der har brug for genhusning i forbindelse med helhedsplaner.

Bente Gaardhøj Johansen oplyste, at det ikke vil være muligt, da der er fulde ventelister.

Formand Sonja Poulsen oplyste, at det er beboernes indtryk, at boligerne står tomme længere efter at Boligselskabet Sjælland har overtaget administrationen. Det var ikke Bente Gaardhøj Johansens opfattelse, at det tager længere tid end tidligere. Dette underbyggedes af en oversigt som Boligselskabet Sjælland havde medbragt over, hvor hurtigt genudlejning sker.

Formand Sonja Poulsen spurgte, om der er behov for flere ældreboliger. Bente Gaardhøj Johansen informerede om, at der ikke er behov for flere visiterede ældreboliger men bare almindelige almene boliger, som er egnede til ældre. Det vil sige uden trapper, med elevator mv.

Formand Sonja Poulsen havde et ønske om en trafikmåling på vejen bag aktivitetscentret, som bliver benyttet af kunder fra Liddle. Der oplystes herudover om, at parkeringspladserne bliver benyttet af de handlende.

Formand Sonja Poulsen spurgte til reglerne for ventelisten. Bente Gaardhøj Johansen oplyste, at man skal opfylde kriterierne for at komme på venteliste.