

Emne	Dialogmøde mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato	26. september 2019
Tidspunkt	Kl. 10
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Karlstrup Boligselskab: Formand for selskabsbestyrelsen og formand for afdelingsbestyrelsen i Druemarken Leo Borch Medlem af selskabsbestyrelsen og formand for afdelingsbestyrelsen i Solvænget Nord Tina Blom Hansen Bestyrelseskonsulent Stine Hartmann Afdelingschef Steen Hingebjerg Jensen Repræsentanter for Solrød Kommune: Administrativ medarbejder Pia Petersen Leder af Teknisk Sekretariat Jette Zimmerman Pedersen

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? Ingen
 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 fusionerer med et større boligselskab i kommunen og derved sikre sig yderligere ved at være en del af en større enhed.
 3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering 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 overgang til ny administrator har boligselskabet drøftet timebehovet vedrørende mandskab i boligselskabet, hvilket har betydet, at man har indgået samdriftsaftale med Solrød Boligselskab, samt at nedsætte timeantallet fra 37 t/uge til 18,5 t/uge. Derudover, så er afdelingen gået ind i samarbejde med 6 andre boligselskaber om fælles indkøb og serviceydelser.

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. Dog blev udfordringerne med lastbilverkøring på Cementvej ved afdeling Druemarken drøftet herunder at formand Leo Borch vil forelægge sagen for social-, sundheds- og fritidsudvalget på fællesmødet den 2. december.

III. Tidligere drøftede forhold

8. Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Tilsynstemaet er "røde afdelinger", det vil sige afdelinger som har en beregnet effektivitet på under 70% og derfor er røde i figuren.

Effektivitet for boligorganisationen 84,6% mod 68% sidste år.

Effektivitet for Regionen 82,6%

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger:

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Solrød	001	Druemarken		80	84,6	85,5	82,6
Solrød	002	Solvænget Nord		89	84,6	85,5	82,6

GUL: 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

I Karlstrup Boligselskab er følgende tiltag igangsat:

- Samdrift mellem Solrød Boligselskab og Karlstrup Boligselskab
- Indkøbsaftaler med 6 andre boligselskaber
- Afdeling Druemarken er overgået fra B til A ordning hvilket giver en række fordele bl.a., at boligerne er istandsat ved indflytning, og at der kan opnås fordele i udbud.

Afdeling Druemarkens opsamlede resultat er et underskud på 1.093.254 kr.

Afdeling Solvænget Nord opsamlede resultat er et underskud på 56.931 kr.



Underskuddet er i begge afdelinger afviklet med årets resultat, og der sker også budgetmæssig afvikling. Samlet indebærer dette, at underskuddet i begge afdelinger er faldet.

Fra årsberetningen:

Man kan afvikle underskud over 3 år. Undtagelsesvist 10 år.

Underskudsafviklingen er ifølge revisionsprotokollatet på ca. 10 år. Adm. har oplyst til revisor, at de vurderer at hurtigere afvikling vil medføre en alvorlig risiko for lejeledighed pga. høj husleje. Revisor oplyser, at der er fælles pant hæftelse på afdelingerne, og dette udgøres af et lån til RD på 819.278. Dette forventes afklaret i 2019.

Solrød Kommune tager regnskabet 1. januar 2018 - 31. december 2018 til efterretning.

Der er givet tilskud på 100.000 kr. fra dispositionsfonden til afdeling Druemarken til legeplads.

Der er givet ydelsesstøtte på 39.000 kr. til afdeling Solvænget Nord.

Administrationsbidrag 3.670,40 kr. er under benchmark på 4.035,42 kr.

Der er kritiske nøgletal (RØD) på arbejdskapital 87,60 kr. (sidste år) er meget lav i forhold til benchmarking 2.391,40 kr.

Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Boligselskabet kommentar: Boligselskabet er meget småt, hvilket har indflydelse på selskabets arbejdskapital.

Dispositionsfond, 14.725,80 kr. er over benchmark og er samtidig over grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Sager ved beboerklagenævnet: Ingen

Anvendte udlejningsredskaber:

Venteliste 66,67%

Kommunal anvisning 33,33%

V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

Afdeling 001 Druemarken – Henlæggelser til vedligehold

Der er ydet tilskud fra selskabets dispositionsfond til afdeling Solvænget Nord på 3.456 kr. til dækning af tab ved fraflytning.

Der er ikke ydet tilskud til afdeling Druemarken.

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er utilstrækkelige og der mangler opsparing på konto 120.



Der er ligesom sidste år tale om overforbrug af henlagte midler, hvilket ses af konto 116 (Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse) ikke "går i nul".

Boligselskabets kommentar: Boligselskabet er fuldt bevidst om det lave henlæggelsesniveau og har lavet en langsigtet strategi om at forøge henlæggelserne.

			Kritiske nøgletal		
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Ledige boliger	Fraflytning	Henlæggelser vedligeholdelse
Solrød	001	Druemarken			4.333,33

Vurderingen af afdelingernes vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Huslejestigning:

Afdeling Solvænget Nord 0,00%

Afdeling Druemarken 1,01%

Fraflytning er lav.

Fokuspunkter

Fokus på forøgelse af henlæggelser.

Eventuelt

Tina Blom Hansen oplyste, at der var afholdt et godt møde med kommunens miljømedarbejder Per Monberg om den kommende affaldsordning.

Boligselskabet oplyser, at de regner med at holde et møde med Solrød Boligselskab samt DAB hvor sammenlægning af Karlstrup Boligselskab og Solrød Boligselskab drøftes.