

Emne	Dialogmøde mellem Boligselskabet Domea Solrød og Solrød Kommune
Mødedato	12. februar 2024
Tidspunkt	Kl. 10.30
Mødested	Lokale 2F
Deltagere	Repræsentanter for Boligselskabet Domea, Solrød: Kundechef Jens Abdelkader Dahmani Formand Susanne Thomsen Repræsentanter for Solrød Kommune: Tilsynet v/ Pia Petersen

REFERAT

- Afd. 10301 – Christians Torv 2-62 38 familieboliger
- Afd. 10351 – Består af tidl. afdelinger 2, 3, 4 og 5 (Sammenlagt pr. 1/4-17):
 - Gyldenløves Kvarter 1-43 og Charlotte Amalies Kvarter 2-34, 52 familieboliger
 - Christians Torv 64-106 33 familieboliger og 6 ungdomsboliger
 - Kurprinsens Kvarter 1-53, Solrød 36 familieboliger og 2 ungdomsboliger
 - Christians Torv 133-179, Solrød 42 familieboliger og 4 ungdomsboliger
- Afd. 10306 – Fåreager Trylleskov Alle, Trylleskov Strand, Solrød 141 familieboliger
- Afd. 10308 – Timianhaven, Havdrup Vest, Solrød 44 familieboliger

Velkomst og præsentation

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

Der ønskes en drøftelse af kommunens tilgang til opsparring/henlæggelser til PPV. Tilsynet oplyste, at Solrød kommune afventer resultaterne af granskningen, og at boligselskabet og tilsynet først kan indgå i dialog, når disse foreligger.

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Boligorganisationen gennemgår en ledelsesudskiftning og arbejder med en mere robust organisering af driftsstrukturen.

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

Boligorganisationens administrator har betydeligt fokus på produktivitet og sparsommelighed.

Formanden ønsker at drøfte kommunens støtte til beboere, der ellers læner sig op ad selskabets driftsmedarbejdere i hverdagen (konto 114).

Boligselskabet spurgte om Solrød Kommune kan varetage hækklipning ved de boliger hvor kommunen har anvist borgere. Tilsynet oplyst at det ikke er en opgave kommunen varetager.



4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke? Boligorganisationens administrator arbejder med forhandling af indkøbsaftaler og indkøbsanalyse af hverdagsindkøb, digitalisering af bygningsstruktur i facility management samt bedre digital beboerhåndtering og bestyrelsesunivers. Samtidig dannes business intelligence for ressourcestyring, økonomisk robusthed, effektivitet og markedsplacering.
5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?
Boligorganisationen gennemgår en ledelsesudskiftning og arbejder med en mere robust organisering af driftsstrukturen.

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger? Nej.
7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?
Ingen.

III. Tidligere drøftede forhold

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 83. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 70,2 (sidste år 80,7, forrige år 95,8 året før 91).

Afdeling 10301 effektivitetsprocent er 57 (rød). Tallet indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale

Afdeling 10351 effektivitetsprocent er 73 (gul). Tallet indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale

Afdeling 10306 effektivitetsprocent er 80 (gul) Tallet indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale

Røde afdelinger i 3 år. Afdeling 10301

Udlejning: Venteliste 85,71%, kommunal anvisning 14,29%,

Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital 825 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 570, forrige år 859 kr.) er lav i forhold til benchmarking 2.600 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger, men det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond 7.855 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 7.492 kr.) er under benchmark på 7.492 kr. pr. lejemålsenhed men er over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 6.602 kr.

Administrationsbidrag, 4.217 kr. pr. lejemålsenhed, er under benchmark på 4.677 kr. pr. lejemålsenhed.

Ingen sager i beboerklagenævnet.

V. Centrale facts om afdelingerne

Der er kritiske nøgletal på ledige boliger (gul) i afdeling 10306 Trylleskov Strand og henlæggelser vedligeholdelse (gul) i afdeling 10308 Timianhaven.

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning. (Data hentes automatisk, og stammer fra Huslejerregisteret og Landsbyggefonden. Arbejdsmarkedstilknytning viser andelen af beboere i alderen 16-64 år, der er uden for arbejdsmarkedet.)



					Arbejdsmarkedstilknytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune
Solrød	001	10301	38	1	15%	28%
Solrød	002	10351	160	15 3	28%	28%
Solrød	006	10306, Trylleskov Strand	141	8 3	21%	28%
Solrød	008	10308, Timianhaven	44	37 3	31%	28%

Venteliste
Kommunal anvisning
Fleksibel
Annoncering
Kombineret udlejning

Afdeling 10301 – Christians Torv 2-62

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Nej.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 11.842 kr. pr. bolig. Benchmark 11.758 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 29.567 kr. pr. bolig. Benchmark 47.294 kr. pr. bolig.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende. Afdelingernes planlagte vedligeholdelse kvalificeres bl.a. med hjælp fra de eksterne granskningsrapporter. Kvalificeringen vil på flere bygningsdele kunne resultere i et huslejepris.

Boligselskabet oplyste, at badeværelser trænger til udskiftning.

Huslejestigning 1,9% pr. 1. april 2024

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 7,89. Benchmark 10,50. Ingen ledige boliger.

Røde afdelinger:

Boligselskabet oplyser:

Handlingsplan

Hvad har afdelingen gjort for at effektivisere i det forgangne år? Der har været fokus på at omstrukturere ledelsen af driften.

Har der været nogle barrierer for effektivisering, og hvad bliver der evt. gjort for at fjerne disse?

Hvor vurderes der at være størst potentiale for effektivisering i afdelingen fremadrettet? Indkøb og organisering af drift.

Inden for hvilke områder arbejdes der enten videre med eksisterende tiltag eller sættes gang i nye tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år?

☐ 1. Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger

☒ 2. Bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner og årshjul

☒ 3. Øget digitalisering af driften – fx via systemer der styrer opgaver og tidsforbrug

☐ 4. Målstyring gennem opmåling af arealer og tidsforbrug

☐ 5. Planlagt budgetopfølgning

☐ 6. Overvejelser om in/outsourcing

☒ 7. Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig



[] 8. Bedre affaldshåndtering - fx molokker og nedlægning af skakte

SIDE 4/4

[] 9. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig optimering (f.eks. af bygninger i relation til brandforsikringer)

[] 10. Energioptimering - fx LED-belysning, ventilation, pumper og fjernvarmereturvand

[] 11. Øget biodiversitet eller anden fokus på mindre plejekrævende udearealer

[] 12. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, elektronisk opmåling af lejemål

[X] 13. Et ensartet og veldefineret serviceniveau til alle beboere

[] 14. Administrative stordriftsfordele fx ved sammenlægning af afdelinger

[X] 15. Digitale selvbetjeningsløsninger for beboerne

[X] 16. Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold

Øvrige tiltag

Beskriv de konkrete tiltag, der planlægges igangsat i det kommende år.

Årets resultat viser et underskud på 173.000 kr.

Resultatkontoen udgør herefter et underskud på 93.000 kr.

Afdeling 10351 - Gyldenløves Kvarter 1-47, Christians Torv 64-122, Kurprinsens Kvarter 1-53, m.fl.

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Nej.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 10.568 kr. pr. bolig. Benchmark 10.960 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 24.829 kr. pr. bolig. Benchmark 44.120 kr. pr. bolig.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende.

Afdelingernes planlagte vedligeholdelse kvalificeres bl.a. med hjælp fra de eksterne granskningsrapporter. Kvalificeringen vil på flere bygningsdele kunne resultere i et huslejepris.

Huslejestigning 1,63% pr. 1. april i både familie-og ungdomsboliger.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 9,76. Benchmark 10,53. Ingen ledige boliger.

Røde afdelinger - Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal i de seneste tre år i træk.

Årets resultat viser et overskud på 409.000 kr.

Resultatkontoen udgør herefter et overskud på 857.000 kr.

Afdeling 10306, Trylleskov Strand - Fåreager 95-147, Trylleskov Allé, 017

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Nej.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 6.879 kr. pr. bolig. (Sidste år 10.354) Benchmark 11.758 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 12.099 kr. pr. bolig. Benchmark 47.294 kr. pr. bolig.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende.

Afdelingernes planlagte vedligeholdelse kvalificeres bl.a. med hjælp fra de eksterne granskningsrapporter. Kvalificeringen vil på flere bygningsdele kunne resultere i et huslejepris.

Huslejestigning 4,72% pr. 1. april 2024.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 10,56. Benchmark 10,53. 0,8% ledige familieboliger.

Røde afdelinger - Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal i de seneste tre år i træk



Årets resultat viser et underskud på 179.000 kr.
Resultatkontoen udgør herefter et overskud på 179.000 kr.

Afdeling 10308, Timianhaven

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Nej

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 5.681 kr. pr. bolig. Benchmark 11.758 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 14.171 kr. pr. bolig. Benchmark 47.294 kr. pr. bolig.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende.
Afdelingernes planlagte vedligeholdelse kvalificeres bl.a. med hjælp fra de eksterne
granskningsrapporter. Kvalificeringen vil på flere bygningsdele kunne resultere i et huslejepris.

Huslejestigning 4,31% pr. 1. april 2024.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 15,91. Benchmark 10,53. Ingen ledige boliger.

Røde afdelinger - Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal i de seneste tre år i træk.

Årets resultat viser et underskud på 192.000 kr.
Resultatkontoen udgør herefter et underskud på 35.000 kr.

Årsregnskaberne 1. april 2021 - 31. marts 2022:

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal være fortsat fokus på øgning af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Eventuelt