

Styringsdialog 2024 – Boligselskabet Sjælland – Referat af møde den 18. november 2024

Mødedeltagere:

Michael Marker, Boligselskabet Sjælland
Katrine Severinsen, Boligselskabet Sjælland
Marianne Ahrens, Boligselskabet Sjælland
Francisco Ortega, Boligselskabet Sjælland
Sanne Hou Præst, Roskilde Kommune, Socialområdet
Hans Jørn Rosenkilde, Roskilde Kommune, Økonomi
Morten Dam, Roskilde Kommune, Økonomi
Rikke Siggaard Madsen, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet

Dato 4. december 2024

Sagsnr. 24-089558
Doknr. 24-089558-12

Roskilde Kommune
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
Tlf. 46 31 30 00

www.roskilde.dk

1. Gennemgang af styringsrapport 2023, herunder effektivitetstal, kritiske nøgletal, afdelinger med særlige udfordringer mv.

I. Boligorganisationen

Pkt. I, 1:

Samarbejdet mellem boligselskabet og kommunen fungerer godt og foregår i mange forskellige samarbejdsfora.

Pkt. I, 2:

Boligselskabet arbejder med en ny 5-års strategi, som drøftes på repræsentantskabsmøde senere på dagen. Resultatet er blevet til på baggrund af en beboerdemokratisk proces med eksterne oplæg om fx AI og fremtidens boformer. Værdiordet er ordentlighed, og der lægges op til et arbejde i 3 spor: Klimaet, hjemmet og mennesket.

Den eksisterende boligpolitik skal genbesøges og evt. fornyes.

Efter tiltræden af ny administrerende direktør i 2023 er indført en organisationsændring, som har betydet færre ledere og sammenlægning af områder. Beslutningskompetence er uddelegeret i højere grad, hvilket har forbedret den tværfaglige koordination.

Pkt. I, 5:

Boligselskabet har arbejdet med større gennemsigtighed ift. beboerdemokraterne. Bl.a. er der indført temamøder for repræsentantskabsmedlemmer og afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Rent fysisk er der etableret en reception i boligselskabets bygning. Forandringerne har bidraget til en øget positiv stemning.



II. Afdelinger med særlige udfordringer

Pkt. II, 7:

Antallet af afdelinger med særlige udfordringer mv er fordoblet siden sidste år. Der er tale om forskellige udfordringer, fx stigning i antallet af sigtelser, fald i beskæftigelsesgraden, sager med Byggeskadefonden (Seniorbo og Kløverparken), helhedsplaner er vej eller i gang (16 afdelinger), syn og skønssager mv.

Alle udfordringer håndteres i andre fora, og boligselskabet havde ikke behov for yderligere drøftelse på mødet.

Aftalt, at boligselskabet fremover tydeliggør, hvilke af de nævnte afdelinger der ønskes drøftet på styringsdialogmødet.

III. Tidligere drøftede forhold

Pkt. III, 8:

Uændret niveau i antal sager om skimmelsvamp. Besparelser på strøm under energikrisen har ikke haft betydning for boligerne og antallet af sager. Boligselskabet informerer fortsat beboerne om behovet for opvarmning af boligen, bl.a. på en temaaften.

Udlejning på "skæve datoer" er ikke en problematik længere. Efter sidste styringsdialogmøde blev der gennemført et fælles møde mellem kommunen og boligselskabet, som løste op for problematikken.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitet:

Generelt ligger boligselskabet over det gennemsnitlige effektivitetstal i kommunen.

Boligselskabet har fem afdelinger, som har haft røde effektivitetstal tre år i træk. Forklaringerne er bl.a., at det er små afdelinger, at de ligger længere væk og derfor ikke har samme stordriftsfordele, store fælleslokaler mv. Afdelingerne har i de individuelle afdelingsrapporter anvist handlingsplaner (se sidst i dette referat) for at opnå øget effektivitet, som der følges op på ved næste års styringsdialog.

Filosofparken: To afdelinger er for nylig lagt sammen til én, hvorfor effektivitetstal ikke er oplyst for den ene afdeling.

Anvisning:

I 2023 er kun 11,29% boliger blevet kommunalt anvist. Det skyldes de mange renoveringer, som kræver genhusning af beboere.

Kommunen sender langt over halvdelen af mulige anvisningsboliger retur, primært fordi huslejen er for høj, men også fordi det er svært at



finde borgere på den boligsociale venteliste, som opfylder de krav der er til kommunal anvisning i forebyggelsesområderne.

Kommunen overvejer pt., hvordan kommunen kan optimere på at få anvist boliger til de rette borgere, fx på Præstemarksvej.

Kommunen vil gerne drøfte, hvordan der kan arbejdes endnu mere forebyggende for at hindre udsættelser, som giver karantæne. Det er en konkret vurdering af Team Trivsel i boligselskabet i den enkelte sag, om borgeren er i karantæne, fx pga. husordenssager. Aftalt, at det drøftes på et møde, om der kan ændres på proceduren i relation til to spor: Husordenssager og lejerestance.

Kommunen har strammet op på procedurer ift. ungdomsboliger. En stor del sendes retur til boligselskabet, fordi de pågældende afdelinger har mange kommunalt anviste i ungdomsboligerne, og flere borgere får ikke automatisk forlænget deres dispensationer.

Kort drøftelse af behovet for flere ungdomsboliger. Både boligselskabet og kommunen vurderer, at der ikke er behov for flere ungdomsboliger.

I Æblehaven er 73 boliger udlejet via fleksible kriterier, 7 er anviste, og 32 via venteliste eller pga. genhusninger. Hvis boligen ikke kan udlejes via de fleksible kriterier, skal boligen udlejes iht. ventelisten, uanset at de fleksible kriterier ikke er overholdt. Af samme årsag er de fleksible kriterier lempet lidt ift. potentielle lejere, som utilsigtet faldt uden for kriterierne, fx nogle uddannelsessøgende og personer med nogle typer af tidsbegrænsede ansættelser.

Rørmosen har en stor andel boliger udlejet via venteliste, og kun en lille andel anviste boliger. Det skyldes, at afdelingen skal renoveres, og derfor er boligselskabet begyndt at udtage boliger til genhusning, herunder interne genhusninger. Desuden er der mange store boliger i afdelingen.

Regnskabsnøgletal:

Administrationsbidraget er steget en smule siden sidste år, men ligger stadig en del under benchmark.

Styringsrapporten har ikke gengivet tal for byggesagshonorarer, men disse fremgår af regnskabet.

Den disponible andel af dispositionsfonden er negativ, hvilket skyldes de mange helhedsplaner, og at afdelingerne af denne grund ikke indbetaler for udamortiserede lån. Boligselskabet har derfor fået mangolån med tilbagevirkende kraft fra Landsbyggefonden.

Derudover udfører Landsbyggefonden nu en årlig gennemgang, frem for den normale gennemgang hvert andet år.



Boligselskabets afdelinger har indbetalt bidrag til dispositionsfonden. Dette skal de fortsætte med, indtil den disponible andel af dispositionsfonden udgør 6.205 kr. pr. lejemålsenhed. Der er i året blevet indbetalt til arbejdskapitalen. (Det er påset, at bidragene ikke har oversteget 187 kr. pr. lejemål, og at arbejdskapitalen ikke overstiger 3.369 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 2.810 kr. pr. lejemålsenhed, og boligselskabet kan derfor opkræve bidrag, indtil arbejdskapitalen udgør 3.369 kr. pr. lejemålsenhed.)

Generelt arbejder boligselskabet på at skabe en bedre struktur og bedre overblik ift. PPV-planer (planlagt periodisk vedligeholdelse), herunder indeksering af arbejder. Bl.a. vil tilstandsrapporter hvert år blive brugt mere proaktivt.

Sager for Beboerklagenævnet:

Styringsrapporten har ikke genereret tal over sager afgjort i nævnet.

Kommunen oplyste, at der pt. er 157 sager, som afventer afgørelse i nævnet. Det er en forbedring siden sidste års tal på 172 sager. Der er i 2024 pt. indkommet 70 sager, mod 135 sager i 2023, og der er i 2024 pt. truffet afgørelse i 75 sager, mod 51 sager i 2023. Samtidig er der nu kun én fast jurist, der varetager beboerklagenævnsager.

Aftalt, at beboerklagenævnets jurist og boligselskabets jurist nærmere drøfter optimering af procedurer og forslag til smidiggørelse af sagsforberedelsen, fx

- Forhold omkring indflytning- og fraflytningssyn, herunder dokumentation for udlevering af synsrapport
- Forklarende tekst i forbrugssager (se referat fra 2023)
- Mulig bagatelgrænse (se referat fra 2023)
- Muligheden for at indbringe nogle husordenssager direkte for Boligretten

Boligselskabet oplyste, at de som et nyt informationsinitiativ havde lavet 5 små film om, hvad man som beboer skal være opmærksom på ved opstart og i løbet af lejeperioden. Pt. arbejdes der på en film om fraflytning af lejemål, herunder hvad en beboer skal gøre og være opmærksom på. Der har også været afholdt temamøde om fraflytning.

2. Gennemgang af regnskab 2023

Forvaltningen har gennemgået regnskaberne og taget dem til efterretning. Relevante betragtninger blev gennemgået ifm. styringsrapporten. Det blev påpeget, at revisionen i deres protokolat har gjort opmærksom på, at mange afdelinger havde fået anført et fremhævet forhold vedrørende utilstrækkelige henlæggelser til



planlagt og periodisk vedligeholdelse i henhold til den vedtagne vedligeholdelsesplan. Kommunen gjorde opmærksom på, at de som myndighed tager forholdet alvorligt, fordi det bl.a. er et udtryk for, at de nuværende lejere betaler for lidt i husleje, og at regningen kommer til de senere lejere. Boligselskabet forklarede, at de arbejder på at hæve kvaliteten af deres vedligeholdelsesplaner. Herudover forklarede boligselskabet, at man ikke kunne implementere de korrekte henlæggelser på én gang, da det ville medføre en kraftig huslejestigning. Kommunen gav udtryk for forståelse for dette, men tilkendegav, at det var vigtigt, at man fandt en balance, således at fremtidige lejere ikke endte med en for stor regning.

3. Aftaler om anvisning, herunder boliger til ukrainske flygtninge

Der er en forhandlingsproces omkring en anvisningsaftale i gang mellem parterne.

Ukrainske flygtninge:

Kommunen gjorde opmærksom på udfordringen med at finde permanente boliger til ukrainske flygtninge. Emnet drøftes jævnligt i forskellige fora.

4. Igangværende nybyggeri og reovering

Drøftet på særskilt møde. Oversigt over igangværende nybyggeri og reovering blev gennemgået.

5. Kommende nybyggeri og reovering

Drøftet på særskilt møde. Oversigt over potentielle nybyggerier blev gennemgået.

6. Eventuelt

Kommunen oplyste, at opkrævninger på flytteafregninger vedrørende anviste boliger i nogle tilfælde har indeholdt beløb for lejerestancer. Derudover opleves der jævnligt udfordringer med, at der opkræves for forbrugsafgifter på regninger vedrørende tomgangsleje. Det skal der rettes op på. Boligselskabet oplyste, at der havde været lavet systemforsøg med flytteafregninger, hvilket kan skyldes fejlene. Boligselskabet undersøger problemstillingen nærmere og retter op.

Kommunen bad om en oversigt over, hvornår kommunens bidrag til kapitaltilførsler ifm. reoveringer forventes at skulle betales. Boligselskabet sender oversigt.

Boligselskabet oplyste, at der havde været en meget stor tilslutning fra beboerne til den nye boligsociale helhedsplan, som omfatter mange flere afdelinger end tidligere.

Handlingsplaner for "røde" afdelinger, jf. pkt. IV. Centrale facts om boligorganisationen ovenfor:

60. Skt. Peders Stræde

I 2023 har afdelingen foretaget tagrenovering og udbygning af antallet af boliger for at effektivisere. Afdelingen mener ikke de kan gøre mere for at effektivisere.

Afdelingen har rapporteret nedenstående tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år:

- Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger
- Planlagt budgetopfølgning
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig
- Bedre affaldshåndtering - fx molokker og nedlægning af skakte
- Løbende udbud af forsikring, brug af mægler, forsikringsmæssig optimering (f.eks. af bygninger i relation til brandforsikringer)
- Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, elektronisk opmåling af lejemål
- Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold

34. Præstemarksvej/Ternevej/Bredgade

Afdelingen har i 2023 haft fokus på driftsomkostningerne for at øge effektiviteten. Afdelingen vurderer også at fokus på driftsomkostningerne har det største potentiale for at øge effektiviteten.

Afdelingen har rapporteret nedenstående tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år:

- Øget digitalisering af driften - fx via systemer der styrer opgaver og tidsforbrug
- Planlagt budgetopfølgning
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig
- Løbende udbud af forsikring, brug af mægler, forsikringsmæssig optimering (f.eks. af bygninger i relation til brandforsikringer)
- Energoptimering - fx LED-belysning, ventilation, pumper og fjernvarmereturvand
- Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, elektronisk opmåling af lejemål
- Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold

92. Oasen

Afdelingen har i 2023 fået ny driftsleder. Muligheder for at øge effektiviteten undersøges løbende.



Afdelingen har rapporteret nedenstående tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år:

- Bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner og årshjul
- Målstyring gennem opmåling af arealer og tidsforbrug
- Planlagt budgetopfølgning
- Overvejelser om in/outsourcing
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig
- Energoptimering - fx LED-belysning, ventilation, pumper og fjernvarmereturvand
- Øget biodiversitet eller anden fokus på mindre plejekrævende udearealer
- Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, elektronisk opmåling af lejemål

114. Gundsølle

Afdelingen har i 2023 haft fokus på driftsomkostningerne for at øge effektiviteten. Afdelingen vurderer også at fokus på driftsomkostningerne har det største potentiale for at øge effektiviteten.

Afdelingen har rapporteret nedenstående tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år:

- Planlagt budgetopfølgning
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig
- Løbende udbud af forsikring, brug af mægler, forsikringsmæssig optimering (f.eks. af bygninger i relation til brandforsikringer)
- Energoptimering - fx LED-belysning, ventilation, pumper og fjernvarmereturvand
- Øget biodiversitet eller anden fokus på mindre plejekrævende udearealer
- Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, elektronisk opmåling af lejemål
- Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold

237. Eriksvej 17+19

Afdelingens beboer har selv stået for opgaver i 2023 for at øge effektiviteten. Afdelingen har kun 12 boliger og beboerne ønsker ikke en sammenlægning med en anden afdeling.

Afdelingen har rapporteret nedenstående tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år:

- Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger
- Øget digitalisering af driften - fx via systemer der styrer opgaver og tidsforbrug
- Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig



- Løbende udbud af forsikring, brug af mægler, forsikringsmæssig optimering (f.eks. af bygninger i relation til brandforsikringer)
- Energoptimering - fx LED-belysning, ventilation, pumper og fjernvarmereturvand
- Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, elektronisk opmåling af lejemål
- Et ensartet og veldefineret serviceniveau til alle beboere
- Administrative stordriftsfordele fx. ved sammenlægning af afdelinger