



## Styringsdialog 2024 – Boligselskabet Roskilde Nord – Referat af møde den 10. oktober 2024

### Mødedeltagere:

Lone Skriver, vicedirektør KAB

Martin Tofte, kundechef KAB

Agnes Visborg, næstfmd. Roskilde Nord Boligselskab (Linderækkerne)

Dinna Rasmussen, bestyrelsesmedlem Roskilde Nord Boligselskab

Sanne Hou Præst, Roskilde Kommune, Voksenservice

Hans Jørn Rosenkilde, Roskilde Kommune, Økonomi

Morten Dam, Roskilde Kommune, Økonomi

Heidi Tjagvad, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet

Rikke Siggaard Madsen, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet

Dato 20. november 2024

Sagsnr. 24-089558

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

[www.roskilde.dk](http://www.roskilde.dk)

### 1. Gennemgang af styringsrapport 2024, herunder effektivitetstal, kritiske nøgletal, afdelinger med særlige udfordringer mv.

Det var forud for mødet aftalt, at boligselskabet og kommunens Integrationsafdeling holder et særskilt møde vedr. Tunet.

#### Ad. 1.

Boliger til unge - Den Røde Tråd:

Boligselskabet orienterede om udfordringer, som der nu er fundet en løsning på.

Boliger til unge - Mølleengen:

Boligselskabet oplyste, at det fungerer godt med de unge, som kommunen anviser.

Familieboliger generelt:

Det blev drøftet at etablere en samarbejdsform, hvor boligselskabet og kommune kan mødes med faste intervaller og drøfte udfordringer. Kommunen vender tilbage omkring et møde herom.

#### Ad. 2.

Boligselskabet har udarbejdet en ny strategi gældende for 2025-2030 med tre pejlemærker: Betalbare boliger, Tryghed og Service. Strategien blev til på baggrund af et seminar for alle afdelingsbestyrelser og en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne. Der vil blive arbejdet med halvårlige fokusområder inden for de tre pejlemærker. Første fokusområde bliver styrkelse af beboerfællesskabet.



### Ad. 3.

AlmenBolig+ konceptet følges for at holde huslejen lav. Der arbejdes med koordinatore, der hjælper nye afdelinger i gang. Dog kan konceptet være udfordrende for nogle af de borgere, som kommunen anviser, da ikke alle har mulighed for at deltage aktivt og bidrage i den grad, som konceptet lægger op til.

### Ad. 4.

Indkøbsportalen bygger på stort tværgående udbud i hele KAB fællesskabet. Det er sparet ca. 50% på hårde hvidevarer alene og også på mange andre opgaver. Portalen anvendes i stort omfang. Planen er, at beboerne på et tidspunkt også får adgang til indkøbsportalen.

Der er planer om at udarbejde årshjul på afdelingsniveau i det kommende år.

### Ad. 5.

KAB tilbyder bestyrelsesmedlemmer en uddannelse på 5 moduler omkring beboerdemokrati og bestyrelsesarbejdet. Der kører to uddannelsesforløb om året på tvær af hele KAB fællesskabet, hvilket giver bestyrelsesmedlemmerne netværk på tværs af boligselskabet og -afdelinger.

### Regnskabsnøgletal

#### Administrationsbidrag:

Bidraget er steget siden sidste styringsdialogmøde. Det skyldes, at Den Røde Tråd ikke er slået igennem endnu på antal lejemaal, men alligevel indgår i økonomien. Samtidig betaler boligselskabet 25% moms til KAB som administrationselskab. Der er byggeregnskaber undervejs, som er godkendt i organisationsbestyrelsen.

### Kritiske nøgletal

Samme bemærkning som ved sidste møde: Linderækkerne har en rød markering og TUNET en gul markering vedrørende henlæggelser til vedligehold. Det skyldes, at der er tale om nybyggeri. Der vil over år blive henlagt til vedligeholdelse, der svarer til den 30 årige DV-plan.

I oplysningsskemaet for Linderækkerne er der fejlagtigt afkrydset i "mindre tilfredsstillende" vedligeholdelsesstand.

Vedligeholdelsesstanden er tilfredsstillende. Fejlen rettes.

Samme bemærkning som ved sidste møde: Tømmergården I, der også er nybyggeri, har en post til henlæggelser til vedligeholdelse, der er væsentlig højere end benchmark. Det skyldes 3 måneders indbetalt husleje fra byggeriets etablering, hvor der endnu ikke blev afdraget på lån.



### Effektivitetstal

Boligselskabet har vedtaget en generel strategi om, at det henlægges min. 225 kr./m<sup>2</sup> årligt til vedligehold. KAB er i gang med implementering af et facility management system, hvor henlæggelser til vedligehold kobles til den 30-årlig vedligeholdelsesplan, granskningen mv.

Forud for næste styringsdialogmøde fremsender boligselskabet til orientering et eksempel på en 30-årlig vedligeholdelsesplan

Samme bemærkning som ved sidste møde: Sværagergård (effektivitet på 69 - uændret): Få boliger, og dermed svært med store effektiviseringer.

Baunehøjparken: Effektivitet-tallet er på 73, hvilket er en stigning på 6 %-point fra seneste regnskabsår og 3 %-point fra forrige regnskabsår.

## **2. Aftaler om anvisning, herunder Den Røde Tråd og den nye samlede anvisningsaftale**

Alle ungeboliger i Den Røde Tråd er nu helt eller delvist udlejet. Kommunen har ikke længere anvisningsret til ungeboligerne. KAB samler op på, hvem der skal betale for ikke-udlejede værelser.

Den nye samlede udlejnings- og anvisningsaftale mangler de sidste tilrettelser. KAB samler op herpå og vender snarest muligt tilbage.

## **3. Gennemgang af regnskab 2022/23**

Kommunen spurgte ind til et underskud i Linderækkerne på ca. 300.000. KAB vender tilbage med forklaring.

[KAB har efterfølgende oplyst, at underskuddet skyldes, at det var nødvendigt at henlægge ekstraordinært, da afdelingen ikke havde nok henlæggelser til at dække udgifterne på konto 116. Dette skyldes, at kursreguleringer bliver bogført på henlæggelser. I året 2022/23 var kursreguleringer negative, derfor var der ingen opsparede henlæggelser tilbage for at dække årets forbrug på 116.]

## **4. Igangværende nybyggeri og reovering**

### Tømmergården II:

Byggeriet er i gang. Der bygges efter to byggeplaner. Byggeriet iht. A2 byggeplanen, hvortil der er kommunal anvisning, står klar til indflytning i juni 2025. A1 byggeplanen bliver udskudt, fordi der er fundet asbest i jorden, som skal fjernes og vil øge udgifterne.



## **5. Kommende nybyggeri og renovering**

Ingen bemærkninger.

## **6. Eventuelt**

På Tømmergården I's areal ligger der en lille sø, der er fredet i lokalplanen. Afdelingen skal selv sørge for at håndtere evt. udfordringer med søen.