



Styingsdialog 2023 – Boligselskabet Sjælland – Referat af møde den 29. november 2023

Mødedeltagere:

Troels Riis Poulsen, Boligselskabet Sjælland
Michael Marker, Boligselskabet Sjælland
Anders Holding Laursen, Boligselskabet Sjælland
Francisco Ortega, Boligselskabet Sjælland
Hans Jørn Rosenkilde, Roskilde Kommune, Økonomi
Sanne Hou Præst, Roskilde Kommune, Socialområdet
Heidi Tjagvad, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet
Rikke Siggaard Madsen, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet

Dato 30. november 2023

Sagsnr. 23-008836
Doknr. 23-008836-2

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.

Boligorganisationen

Pkt. I, 1:

Boligselskabet kvitterede for et godt samarbejde med de forskellige afdelinger i kommunen. Overordnet status for Boligselskabet er, at det er veldrevet, og der er igangsat et strategiarbejde. I midt december udmeldes, hvem der bliver administrerende direktør.

Pkt. I, 3:

Boligselskabet har arbejdet med et bæredygtighedsprojekt 4-til-1-planet, hvor CO₂-udledningen er reduceret i forholdet 4 til 1.

Pkt. I, 4:

Boligselskabet har bl.a. haft en proces, hvor medarbejderne er inddraget i at pege på effektiviseringspotentialer.

Der er blevet arbejdet med ensartethed i processer og service, og niveauet er løftet betragteligt.

Der er fokus på effektiviseringer, men også på at Økonomien skal holdes op imod det sociale aspekt, så det ikke går tabt. Boligselskabet har ansat en socialrådgiver til Team Trivsel, en tidligere medarbejder fra politiet, og en tømrer med stort kendskab til boligselskabets bygninger. Samlet giver det en bedre opgaveløsning og besparelse, samt tryghed og trivsel.



Afdelinger med særlige udfordringer

Der er boligområder, der ikke er på listen, fordi de fx er for små.

Boligselskabet er præsenteret i forskellige boligsociale fora, og udfordringer med "afdelinger med særlige udfordringer" håndteres typisk i styregruppen for boligsociale helhedsplaner.

Tidligere drøftede forhold

Den potentielle stigningen i skimmelsager pga. manglede tilstrækkelig opvarmning er heldigvis ikke indtrådt. Boligservice-projektet har sørget for, at enkelte sager, der kunne udvikle sig til problemer, er taget i opløbet.

Udlejning pr. "skæve datoer" er en udfordring for den kommunale anvisning, idet kommunen oplever at få en ret kort periode til at anvise en bolig. Aftalt, at der afholdes et møde mhp. en ny procedure, så der kan findes en fælles løsning.

Effektivitetsfordeling og "røde afdelinger"

Fire boligafdelinger har haft lav effektivitet i tre år og er derfor markeret som "røde afdelinger" i rapporten. Årsagen er, at der er tale om små afdelinger, store fællesarealer, servicearealer ved ældreboliger, og ungdomsboliger, som er dyrere i drift.

Driftslederen for den konkrete afdeling har udfyldt handlingsplan for disse fire afdelinger, som beskriver udfordringer og tiltag.

Sankt Peder Stræde er ny som rød (første år). Det er en ungdomsboligafdeling med store fællesarealer. Planen er, at fællesarealer bebygges med ekstra boliger, og tag skal udskiftes, hvilket vil give henholdsvis flere indtægter og over tid færre udgifter og få afdelingen ud af det røde felt.

Regnskabsnøgletal

Byggesagshonorarer til nybyggeri og renovering holdes flot under benchmark.

Dispositionsfond:

De mange helhedsplaner betyder, at boligselskabet skal bruge størstedelen af midlerne i dispositionsfonden. Økonomien er løbende drøftet med Landsbyggefonden.

Boligselskabet regner løbende på de enkelte byggesager, så det kan forudses, hvordan økonomien ender, hvilket giver bedre mulighed for løbende tiltag og planlægning.

Beboerklagenævnet

Pt. er der i alt 172 sager, der afventer afgørelse i nævnet.



Drøftelse af muligheden for at indsætte en forklarende tekst i forbrugssager, hvor et kortvarigt lejemål i de kolde måneder er ensbetydende med ekstraopkrævning i varme, da der pga. lejeperiode ikke indbetales a/c varme i de varme måneder, hvor forbruget er lavere. Alternativt kan der arbejdes med at hæve a/c varmebidraget, hvis lejemålet kun varer i de kolde måneder.

Boligselskabet laver 26.000 forbrugsregnskaber årligt, så det er en forholdsmæssigt begrænset mængde af sager, der indbringes for beboerklagenævnet.

Boligselskabet vil overveje, om der skal arbejdes med en bagatelgrænse for sager, der indbringes for beboerklagenævnet.

Samtidig blev det aftalt, at boligselskabet og kommunen sammen skal kigge på, hvordan forberedelsen af sager i beboerklagenævnet kan effektiviseres.

Afdelinger med kritiske nøgletal

Henlæggelser til vedligehold:

Der fleste røde afdelinger skyldes at henlæggelserne er højere end benchmark. Beløbene skal i de fleste tilfælde bruges til kommende større vedligeholdelsesarbejder.

Rønnebærparken: Indgår i helhedsplanen for området. Boligselskabet undersøger, hvorfor der fortsat er store henlæggelser.

Fraflytninger:

Mange fraflytninger skyldes typisk de store renoveringssager med genhusninger. På sigt vil boligselskabet gerne lære af fraflytningsinterviews.

Skademosen: Generelt tilfredshed. Ingen tomgang. Der kan være flere årsager til en forholdsvis stor fraflytningsprocent – opsætning af vægge, ingen rygning mv.

Skt. Peder stræde: Der er tale om ungdomsboliger med større udskiftning af beboere.

Anvisning:

Rørmosen: Boligselskabet undersøger, hvorfor der tilsyneladende kun er anvist 2 boliger af kommunen ud af 22 ledige boliger.

Effektivitetstal:

Der er etableret tættere samarbejde med driftslederne. Der afholdes to møder årligt, hvor der også kigges på de senest to års tal. Der er fokus



på effektiviseringstiltag, der går på tværs af boligafdelinger, som flest mulig afdelinger kan få gavn af.

Side 4 af 6

2. Aftaler om anvisning

Der er en forhandlingsproces i gang mellem parterne.

3. Gennemgang af regnskab 2022

Landsbyggefonden har lavet en regnskabs gennemgang, og Boligselskabet har besvaret de stillede spørgsmål. Landsbyggefonden har godkendt forklaringerne.

4. Igangværende nybyggeri og renovering

Oversigt over igangværende nybyggeri og renovering blev gennemgået. Mange renoveringsarbejder og nybyggerier er afsluttet, hvor kun de sidste regnskaber og registreringer mangler.

De mange genhusninger forbundet med renoveringer kræver koordinering i forhold til, hvornår der sættes nye renoveringer i gang. Der anvendes beboerkoordinatorer i de større renoveringssager. Udfordringer med rådgiveres og entreprenørers arbejder har i nogle projekter medført, at renoveringen er sat i bero, hvilket giver øget tomgang i den pågældende periode. Boligselskabet har løbende kontakt med Landsbyggefonden i alle renoveringssager, hvor også økonomien afstemmes.

Aftalt, at boligselskabet udarbejder et notat, der beskriver, hvor mange renoveringer der er undervejs, og hvad årsagerne er til, at nogle er blevet forsinket.

5. Kommende nybyggeri og renovering

Oversigt over potentielle kommende nybyggerier og renoveringer blev gennemgået.

Som udgangspunkt skal der 50 boliger til at kunne drive en almen boligafdeling på fornuftig vis. Der kan dog gøres undtagelser afhængigt af konkrete forhold som fx udearealer, egenindsats, beliggenhed mv. Fx kan byggeri af ca. 10-12 boliger også lade sig gøre under de rette omstændigheder.

Aftalt, at boligselskabet udarbejder et notat, der beskriver driften i forbindelse med nybyggeri efter den delegerede bygherremodel.



6. Eventuelt

Procedure for ungdomsboliger

Boligselskabet har indført en ny praksis med at skrive til kommunalt anviste beboerne i ungdomsboliger og bede om dokumentation for studieaktivitet. Det presser beboerne og får afledte konsekvenser i kommunen. Aftalt, at denne praksis drøftes på et møde mhp. at finde en fælles løsning.

Fogedsager/udsættelsessager

Det blev drøftet, hvorvidt der er sket en ændring i fogedsager/udsættelsessager, idet kommunen oplever, at der er flere sager, og samtidig også flere sager, der trækkes tilbage. Der er sket ændringer i form af, at opgaven er hjemtaget af boligselskabet, der er et nyt system og der er flere nye medarbejdere. Aftalt, at emnet drøftes nærmere på et møde mhp. at sikre procedurer, der bedst hjælper beboeren.

Forklaringen på de flere sager er formentlig, at boligselskabet ser flere lejemaal pga. renoveringer og boligservice, ca. 5-6.000 boliger i 2023. Og der er også ansat en tidligere tømrer, der kender alle boligerne. Tidligere var der mest fokus på det sociale; nu er der både fokus på det sociale og selve lejemalet.

Økonomisk rådgivning: Der er lavet om på økonomirådgivningen. Beboere kunne tidligere tage kontakt til personen, men denne mulighed blev kun meget sjældent brugt. Boligselskabets oplevelse er, at der er meget andet end lige økonomirådgivning, som beboerne efterspørger. Derfor laves der nu om, så Team Trivsel og Inkasso hjælper med sagerne. Aftalt, at det drøftes nærmere, hvordan der kan laves en fælles procedure for at hjælpe folk tidligt inden udsættelse.

Behovet for flere ungdomsboliger

Kommunen spurgte til behovet for flere ungdomsboliger.

Det er boligselskabets opfattelse, at hvis udfordringen ved nye ungdomsboliger er, at de ofte bliver for dyre i husleje. Men er huslejen billig, er behovet til stede.

Små, billige boliger

Kommunen gjorde opmærksom på, at der fortsat er et stort politisk ønske om små, billige boliger.

Der er opnået særligt statsligt etableringsstøtte til billige boliger til foreløbigt to nybyggerier, og boligselskabet vil evaluere resultatet efterfølgende. Derudover overvejer boligselskabet, hvordan små, billige boliger bedst håndteres i nybyggeri og evt. eksisterende boligmasse.



Ukrainske flygtninge

Kommunen gjorde opmærksom på udfordringen med at finde permanente boliger til ukrainske flygtninge.

Boligselskabet bidrager gerne med at finde løsninger.