

Referater styringsdialog 2018.

Roskilde Nord Boligselskab

Deltagere:

KAB: Lone Skriver, Sussi Cohn, Rikke Vendel

Roskilde Nord Boligselskab: Leif Tingvad og Hans Thigaard

Roskilde Kommune: Hans Jørn Rosenkilde og Henning Strange

- Gennemgang af styringsrapporter
Kommunen og boligselskabet gennemgik styringsrapporter. Side 1 ikke var udfyldt og boligorganisationen vil undersøge dette.
I afdeling Tunet er boligselskabet meget glade for samarbejdet med kommunens konsulent i forhold i flygtninge. Det er vigtigt at bevare denne fokus, for at projektet skal lykkes.
I afdeling Den røde tråd er man ligeledes opmærksomme på de særlige udfordringer som eksisterer i forhold til at få "Generationernes hus" til at blive velfungerende. Der er indflytning primo 21.
 - Regnskabs gennemgang fra LBF – brev af 28. marts 2019.
Boligselskabet vender tilbage med svar til LBS's brev, som man ikke umiddelbart kunne genkende. (modtaget efterfølgende)
 - Status på nybyggerier i forhold til grundkapital
Drøftet tidsplan for enkelte byggerier, herunder forfald af grundkapital. For Den røde Tråd vil en del af grundkapitalen først blive udbetalt i 2020.
 - Effektivitetstal
I forhold til effektivitetstal forventes der et potentiale ved at sammenlægge ejendomskontorer i Jyllinge. I øvrigt ser tallene fine ud.
 - Evt.
Boligselskabet udleverede planer for et nyt byggeri : Tornhøj /Stormarksvej i Jyllinge, nye seniorboliger. Boligselskabet blev orienteret om, at projektet i første omgang skal drøftes med planafdelingen.
Boligselskabet nævnte en sag vedr. terrænregulering på naboejendom til Tømmergården. Der har været en naboorientering, og boligselskabet frygter, at der gives tilladelse til omfattende terrænregulering, hvilket vil give problemer med overfladevand, indblik mv. Der pågår høringsproces.
Fælles venteliste. Der har været en række møder i foråret mellem KAB og Bosj. Sagen ligger pt. hos Bosj., som skal komme med en økonomisk bud på et IT system.
-

Boligselskabet Sjælland

Deltagere:

Kommunen: Sanne Hou Præst, Lene Damborg Ibsen, Hans Jørn Rosenkilde, Henning Strange

Boligselskabet: Morten Lykkeberg, Louise Bjerregård Thomsen, Jens Lyngby Lyngstrand

1. Gennemgang af styringsrapporter
Kommunen gennemgik styringsrapporterne, herunder boligselskabets uddybende bemærkninger.
Overordnet er Boligselskabet meget tilfredse med samarbejdet med kommunen og omvendt.
2. Afdelinger med særlige udfordringer, som ønskes drøftet.

Æblehaven og Rønnebærparken er særligt fremhævet i styringsrapporten. Afdelingerne har store udfordringer, men der er et godt samarbejde omkring disse afdelinger, som derfor ikke blev drøftet yderligere. Der er endvidere 8 afdelinger med kritiske nøgletal som blev drøftet, blandt andet fraflytning og henlæggelser som der er naturlige årsager til.

3. Ny regnskabspraksis, egenkontrol og 4 års planer.
De nye bestemmelser i driftsbekendtgørelsen er i værkssat med udarbejdelse af handleplaner for afdelingerne og de forelagte eksempler på kommende budgetter viser faldende driftsudgifter fra 2017 til 2018 og yderligere et markant fald fra 2018 til 2019.
4. Handleplaner for afdelinger med lav afdelingseffektivitet (u. 60%)
Det er meget positivt at kunne konstatere, at flere af de nævnte afdelinger er i fremgang fra sidste års tal.
3 afdelinger viser dog fortsat en nedadgående tendens vedr. afdelingseffektivitet: Stjerneparken, Enoch's gård og Hjørnegården.
Kommunen udbeder sig på denne baggrund en uddybende skriftlig redegørelse for disse 3 afdelinger vedr. effektiviseringer.

5. Aftaler om anvisning, status
Kommunen anførte, at samarbejdet omkring anvisning fungerer fint, jf. den nye aftale. Det blev aftalt, at kommunen gerne vil prøve at få tilbudt boliger med tidsbegrænsede lejekontrakter, selvom kommunen som udgangspunkt får varige boliger i anvisning. Men kommunen vil gerne forsøgsvis hjælpe boligselskabet med at afsætte boligerne, når det kan passe ind i forhold til kommunens opgave og borgernes behov.

I afdeling Gundsøllille er der problemer med stor fraflytning. Boligselskabet oplyser, at de kommunalt anviste problemer skaber visse problemer i afdelingen, kombineret med en høj husleje i afdelingen. Roskilde Kommune har efter mødet undersøgt sagen, og har ingen oplysninger om, at der skulle være nogle særlige problematikker med de kommunalt anviste beboerne. Hvis afdelingen oplever, at der er problemer med beboere, som er anvist gennem kommunen, kan boligselskabet rette henvendelse til Voksenservice, som vil vurdere, om der kan gøres noget herfra for at afhjælpe problemerne.

6. Beboerklagenævns sager.
Visse sager angående forbrugsregnskab og vandmålere, beboerdemokrati og husordenssager blev drøftet.
7. Status på igangværende byggerier og renoveringer

Skademosen. Byggeriet er i gang.

Slagteriet. Nedrivning i gang

Tofteengen. Byggeri går i gang i december

Sct. Peders Stræde. Byggeri igangsættes denne måned.

Præstemarkshusenene. Byggeri i gang forår 2019

Skousbo 1. Byggeri igangsættes primo 2019.

Toppen. Der er flere problemstillinger og det vides ikke hvornår byggeriet igangsættes.

Rønnebærparken og Æblehaven. Skema B indsendes december 2018

Parkvænget tagboliger. Helhedsplan afventer endelig godkendelse fra Landsbyggefonden. Herefter kan skema A indsendes

Ringparken: Forprojektering er i gang.

Skousbo 2. Skema A indsendes primo 2019

Vognmandsparken. Mulighed for skema A, Vognmandsparken2. Primo 2019 Vognmandsparken 1: Endnu ukendt status.

Christianslund. Byggeri igangsættes primo 2019 sammen med Skema B.

Stougården. Skema B medio 2019.

Det blev aftalt for afdelingerne Æblehaven og Rønnebærparken, at Boligselskabet kontakter kommunen, hvis der sker forskydninger i hvornår kommunens grundkapital kommer til udbetaling.

8. Evt.

Boligselskabet ønskede at drøfte udfordringer med uddeling af de grønne affaldsposer til kompost til beboerne. Boligselskabet fremsender uddybende beskrivelse af problemet til kommunen.

DUAB:

UBS på vegne af DUAB: Iben Koch, Gert Stradel, Winnie Christensen

Roskilde Kommune: Hans Jørn Rosenkilde, Henning Strange

1. Kommunens bemærkninger til styringsrapporten

Kommunen gennemgik styringsrapporterne, herunder effektivitetstallene. Ingen afdelinger ligger under 65 %.

Boligselskabet anfører, at opgørelsen af effektivitetstallene ikke er særligt gunstige for ungdomsboliger. Dette skyldes at el, vand og varme for flere af vore ungdomsboliger er indeholdt i lejen, hvilket den ikke er i benchmark. I det omfang, det er rentabelt for afdelingen, vil vi få monteret fordelingsmålere.

2. Ny regnskabspraksis, egenkontrol og 4 års planer jf. §13 og §73 i driftsbekendtgørelsen

Der er kun anført 2 linjer i organisationens årsberetning, men det viser sig at der findes handleplaner for tiltag i de enkelte afdelinger. Der er blandt andet planer om opsætning af individuelle målere, så der er forventning om forbedring af effektiviteten i de kommende år. Boligselskabet fremsender efter styringsdialogmødet handleplaner for de 3 afdelinger, der er beliggende i Roskilde.

3. Effektivitet for afdeling 8, Duebrødre

Der er opsat individuelle målere fra 1. marts 2018, som forventes af forbedre afdelingens effektivitet.

4. Økonomi i afdeling 31, Eriksgård.

Det anføres, at årsagen til den dårlige økonomi overvejende er engangsudgifter til vedligeholdelse, herunder skimmelsvamp og vandskader. Vandskaderne har i nogle tilfælde været i form af langsom udsivning, som ikke har været dækket af forsikringen. Vi har iværksat en undersøgelse af rørinstallationerne, netop for at forebygge vandskader/vandtab. Boligselskabet håber at dette ikke gentages.

Kommunen har i foråret 2018 godkendt at der nedlægges 4 ud af 5 fælleslokaler som omdannes til 4 boliger, som ventes at medvirke til en forbedring af økonomien.

5. Boligselskabets bemærkninger

UBS oplyste, at Boligselskabet (DUAB) over de seneste 2 år har opdateret sine forretningsgange. I Duebrødre er der projekt i gang om beboerdemokrati med positive forventninger – evalueres i foråret 2019

6. Eventuelt

Kildehuskollegiet - kommunen henviste til at afdelingens budget var blevet afvist af Økonomiudvalget i juni 2018. Kommunen havde i juni 2018 bedt om en uddybende udtalelse fra boligselskabet, men havde ikke fået noget svar. Boligselskabet kigger på sagen og sender et svar hurtigt. Svaret skal behandles på et bestyrelsesmøde i afdelingen, inden fremsendelse til kommunen.

OK-Boliger Ramsø Kommune 1.11.18.

OK-Fonden: Steen Rasmus Hvitved

Kommunen; Hans Jørn Rosenkilde, Henning Strange

1. Kommunens bemærkninger til styringsrapporten.

Styringsrapporter blev gennemgået. Henlæggelser i afd. Tuen og Ottegårdsparken er fremhævet som for lave. Boligselskabet oplyser, at henlæggelserne er passende, set i forhold til at beboerne løser mange opgaver selv, efter eget ønske.

Der er ikke oplysninger om afdelingernes effektivitetstal i styringsrapporten. Boligselskabet drøfter med Landsbyggefonden, hvorfor tallene ikke fremgår, idet alle relevante oplysninger er indtastet fra selskabets side.

2. Regnskabspraksis, egenkontrol og 4 årsplaner mv.

Kommunen bemærker, at revisor ikke har påset at de nye regler er overholdt. Boligselskabet tager sagen op med revisor.

3. Boligselskabets bemærkninger

Der er stadig ikke kommet en afklaring på, hvilken kommune (Roskilde eller Århus) der skal betale for skader forårsaget af en beboer i el-kørestol. Kommunen opfordrer til at sagen indbringes for Ankestyrelsen

Roskilde Syd

Deltagere: Bent Michelsen, Domea, Hans Jørn Roskilde og Henning Strange, Roskilde Kommune.

1. Siden sidst

2. Kommunens bemærkninger til styringsrapporten.

Rapporter blev gennemgået uden væsentlige bemærkninger.

Vedr. ledige boliger anfører boligselskabet, at der i gennemsnit er 4-5 ledige boliger. Dette giver tomgangsleje, som kommunen skal dække. Kan man ikke ændre på kriterierne for tildeling? Kommunen går videre med spørgsmålet til anvisningen.

3. Regnskabspraksis, egenkontrol og 4 årsplaner mv. De nye regler blev drøftet.

4. Boligselskabets øvrige bemærkninger

Lysstandere på Toftehøj er opsat, hvilket man er glade for i afdelingen.

5. Evt.

Skema C for ny afdeling er ikke indberettet i bossinf. Fristen er overskredet. Boligselskabet undersøger sagen.

Skema A for ny afdeling på Cosmos i Viby er under udarbejdelse.

Skema B for Vindinge Nord er på vej.