



Styringsdialog 2025 – Boligselskabet Roskilde Nord – Referat af møde den 12. juni 2025

Mødedeltagere:

Martin Tofte, kundechef KAB
Agnes Visborg, næstfmd. Roskilde Nord Boligselskab
Connie Poulsen, fmd. Roskilde Nord Boligselskab
Sanne Hou Præst, Roskilde Kommune, Bolig og Pension
Morten Dam, Roskilde Kommune, Økonomi
Heidi Tjagvad, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet
Rikke Siggaard Madsen, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet

17. juli 2025

Sagsnr. 25-004934
Doknr. 25-004934-7

1. Gennemgang af styringsrapport 2025, herunder effektivitetstal, kritiske nøgletal, afdelinger med særlige udfordringer mv.

Ad. 1 – forslag til fremtidigt samarbejde

Kommunen og boligselskabet har den 8. januar 2025 holdt et møde, hvor trivslen i afdelingerne blev drøftet og det blev aftalt, hvordan det løbende samarbejde mellem afdelingerne og kommunen skal foregå fremadrettet, for at forhindre at eventuelle trivselsproblemer vokser sig store. Der var enighed om, at mødeformen er givende og det ønskes at samarbejdet fortsætter. Der vil være fokus på, at relevante medarbejdere deltager i mødet for at sikre kvaliteten i møderne om trivslen i de respektive afdelinger.

Ad. 2 – strategiske overvejelser

Den 5. december 2024 godkendte repræsentantskabet en ny strategi gældende for 2025-2030 med tre pejlemærker: Betalbare boliger, Tryghed og Service. Der vil blive arbejdet med halvårlige fokusområder inden for de tre pejlemærker. Første aktivitet vil være i efteråret 2025 med emnet 'Vild med Vilje', hvor beboerne kan mødes på tværs af afdelingerne.

Ad. 3 – særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri

Boligselskabet oplyste, at der ved fremtidigt byggeri ikke er planer om at bygge efter AlmenBolig+ konceptet. Da det kan blive sårbart i takt med, at Boligselskabet vokser sig større, kan der ikke ansættes flere medarbejdere i driften. Samtidig kan der til tider, være udfordringer med at få alle beboere til at bidrage med fællesskabet på lige fod. Boligselskabet planlægger på at fremtidigt byggeri, skal bygges som almindelige almene boliger.

Ad. 4 – særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift



Indkøbsportalen er i drift og medarbejderne bruger den 100% til indkøb af hårde hvidevarer og arbejdstøj. Generelt er der fokus på effektivisering og serviceniveau i den daglige drift.

Organisationsbestyrelsen har godkendt Bygningsservice for en række afdelinger pr. 1. juli 2025 og to år frem. Bygningsservice skal sikre, at man ikke venter for længe med vedligeholdelse og på den måde sikrer, at vedligeholdelsesomkostninger kan begrænses. Der vil i det arbejde blive inddraget granskningsrapporterne.

Ad. 5 – særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati

To nye i organisationsbestyrelsen har tilmeldt sig KAB's bestyrelsesuddannelse på 5 moduler omkring beboerdemokrati og bestyrelsesarbejdet.

Ad. 6 – ønske om etablering af nye afdelinger

Boligselskabet har ikke planer om at igangsætte nye byggeprojekter før afdelingerne Tømmergården II og Den Røde Tråd er afsluttet.

Status på Tømmergården II - Tømmergården II er fortsat under opførsel, men med forventet på begyndelse af udlejning medio 2025.

Status på Den Røde Tråd – Afdelingen har været i drift siden august 2022, men der er fortsat udfordringer med byggesjusk, senest er der opstået vandskade i nogle af lejligheder i forbindelse med et kraftigt regnvejr.

Pkt. 7 - Særlige kritiske afdelinger

Afdelingen Tunet – Boligselskabet oplever, at der periodisk kan være udfordringer med driften i afdelingen grundet stor udskiftning i beboerne. Den manglende kontinuitet betyder, at AlmenBolig+ konceptet kan give udfordringer i praksis, da de beboer som ikke bliver boende så længe ikke tager det fornødne ansvar. Der er et ønske om fortsat samarbejde med kommunen om flygtningeboligerne, således beboerne varetager opgaver i afdelingen.

Boligselskabet har overvejelser om, at afdelingen skal udgå af AlmenBolig+ konceptet.

Afdelingen Linderækkerne - Afdelingen er særligt afhængige af, at de beboere som kommunen anviser kan tage del i fælleskabet og bidrage til opgaverne, idet boligerne i afdelingen er AlmenBolig+ boliger. Boligselskabet henstiller derfor til at kommunen er ekstra opmærksomme ved anvisningen. Kommunen er opmærksomme på problematikken og forsøger at anviser egnede beboer til konceptet. Det aftales, at afdelingen kan tage kontakt kommunen, såfremt der skulle være en bekymring for beboere i afdelingen.



Regnskabsnøgletal

Afdelingen Sværdagergård - Med kun 20 boliger fremgår som 'rød afdeling' i Styringsrapporten, men har vist en bedre effektivitet end tidligere år, hvilket sandsynligvis skyldes, at der tidligere har været en forkert fordeling ift. mandskab. Der ses indbetalt for lidt til dækning af fraflytningsomkostninger. Afdelingen har haft flere fraflytninger end forventet. Der indbetales nu mere.

Afdelingen Tunet - Er angivet med 'gul markering' grundet meget udskiftning i afdelingen.

Afdelingen Linderækkerne - Det antages, at den er angivet som mindre tilfredsstillende, fordi der stadig kører en byggesag.

Administrationsbidrag, dispositionsbidrag og arbejdskapital er over benchmark.

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

Boligselskabet og kommunen har indgået og begge underskrevet udlejnings- og anvisningsaftale.

Ungdomsboligerne er i den Røde Tråd er alle udlejet. Der er igen ønske om at bo der og borgere på venteliste. Ventelisteudvalget tager ansøgere ind til interview, hvilket fungerer godt pt.

Der fremgår af styringsrapporten, at der er anvist efter venteliste, jf. ovenstående. Det aftales, at de anviste rettelig skal anføres som udlejet efter fleksibel udlejning.

3. Gennemgang af regnskab 2023/24

Social- og Boligstyrelsens rapport for Roskilde Nord Boligskab viser, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er stor og ligger over gennemsnittet for Region Sjælland. Der er dog store forskelligheder på de forskellige afdelinger i Boligselskabet.

Revisionsprotokol

Revisionen har givet en blank påtegning uden forbehold og fremhævede forhold, bortset fra at budgettal ikke er revideret.

Henlæggelser

Dispositionsfonden overstiger lovens krav på 6.609 kr. pr. lejemål og der er således ikke krav om bidrag i året.

Arbejdskapitalen overstiger ikke 3.617 kr. pr. lejemål og lovens krav er således overholdt.



I en enkelt afdeling, Sværdagergård, har henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning ikke været store nok til at dække årets udgifter. Der er i flere af afdelingerne indikationer af at der ikke bliver hensat nok til istandsættelse ved fraflytning.

4. Igangværende nybyggeri og renovering

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 medio 2025. De 8 boliger i Tømmergården II og kommunen er i gang med at finde kandidater til indflytning. Boligselskabet oplever generelt stor interesse for lejemålene.

5. Kommende nybyggeri og renovering

Se pkt. 1 ad 6.

6. Eventuelt

Der afsøges muligheder for om Tømmermarken, som er en privatejet afdeling beliggende mellem de almene afdelinger Tømmergården I og Tømmergården II, kan opkøbes og omdannes til almene familieboliger. Boligselskabet vil fremsende en formel ansøgning, hvis dette bliver aktuelt.

Boligselskabet oplyste, at der ved indkaldelse til eftersyn 1 og 5 års fra Byggeskedefonden har KAB tilknyttet en medarbejder, som gennemgår rapporten. Det er forventeligt, at der på 1 og 5 års er anmærkninger. Kommunen forventer at KAB følger op, når der er anmærkninger.

Ny dato til næste styringsdialog: 21. maj 2026 kl. 16.15