|  |  |
| --- | --- |
| **Styringsdialog 2022 – Boligselskabet Roskilde Nord – Referat af møde den 5. januar 2023**  | **Byrådssekretariatet**11. januar 2023**Sagsnr. 22-004599**Brevid. 22-004599-14Ref. RSM |

Deltagere:

Lone Skriver, KAB

Sussi Cohn, KAB

Connie Poulsen, fmd. Roskilde Nord Boligselskab

Agnes Visborg, næstfmd. Roskilde Nord Boligselskab

Hans Jørn Rosenkilde, Roskilde Kommune

Rikke Siggaard Madsen, Roskilde Kommune

Dagsorden:

1. **Gennemgang af styringsrapport 2021, herunder effektivitetstal, kritiske nøgletal, afdelinger med særlige udfordringer mv.**

Styringsrapporten blev gennemgået. Følgende gav anledning til bemærkninger:

*Pkt. 1*

Se om anvisning nedenfor.

*Pkt. 2*

Ejendomskontoret er i proces.

*Effektivitetstal:*

Sværagergård (effektivitet på 69): Få boliger, og dermed svært med store effektiviseringer

Baunehøjparken (effektivitet på 70): Der har været brugt penge på renoveringer. Der er en 30 årig DV-plan.

Mølleengen: Der er opstået en økonomiudfordring idet Mølleengen har store opsparinger som er blevet ramt af kursfald i 2022. Underskuddet fra 2021 planlægges derfor indregnet i budgetterne over 10 år så den 30 årige vedligeholdelseplan kan fastholdes uden det vil betyde huslejeforhøjelser.

*Regnskabsnøgletal:*

Linderækkerne: Har været ramt af entreprenørens konkurs. Byggeregnskab mangler, men der er lavet driftsregnskab. Da der endnu ikke er givet skema C, indgår byggerierne ikke fuldt ud i styringsrapporten.

Tunet: Byggeregnskab mangler, men der er lavet driftsregnskab. Da der endnu ikke er givet skema C, indgår byggerierne ikke fuldt ud i styringsrapporten.

Administrationsbidraget er faldet, men ligger stadig over benchmark. Årsagen er, at Linderækkerne og Tunet ikke er slået igennem endnu, og fordi boligselskabet betaler 25% moms til KAB som administrationsselskab.

Fald i dispositionsfonden skyldes bl.a. etablering af det fælles ejendomskontor.

*Kritiske nøgletal:*

Linderækkerne har en rød 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.

KAB udleverede effektivitetsnotat, som blev gennemgået.

1. **Aftaler om anvisning**

*Den Røde Tråd, særlig fokus på udlejning af deleboliger herunder konceptet:*

KAB har holdt åbent hus og annonceret via RIU og på KAB’s hjemmeside. Dem, der har kigget på lejlighederne, er ikke vendt tilbage. Udfordringerne består især i at skulle bo sammen med to andre, man ikke kender.

Følgende boliger benyttes: 1 bolig med 2 KAB-lejere, 1 bolig med 1 kommunal anvist, 1 bolig med 1 kommunal anvist. Kommunen har endnu en potentiel lejer.

Aftalt, at KAB og kommunen mødes i løbet af foråret og drøfter mulighederne. Kommunen indkalder til møde.

*Tunet, særlig fokus på genudlejning af flygtningeboliger og overholdelse af kriterier jf. bilag til udlejningsaftalen:*

Genudlejning af flygtningeboligerne kræver opfyldelse af særlige kriterier. AlmenBolig+ byggeri betyder, at man som lejer selv skal bidrage meget til driften, fx snerydning, græsslåning mv. Der er taget hånd om den konkrete episode.

*Linderækkerne*

Også et AlmenBolig+ byggeri med særlige kriterier som Tunet.

Lindehusene 5 (1 rums rækkehus på ca. 50 m2) har stået tom i ca. et år, men har lige fået en ny lejer. Kommunen undersøger nærmere, hvorfor boligen stod tom i længere tid.

*Mølleengen, særligt 3-rums boliger*

Problematik fra tidligere genoptages. Problematik, hvor en ung kvinde (indsat af kommunen i familiebolig) ikke kunne bytte med en ældre kvinde i en ældrebolig.

Aftalt, at der kigges på hele Mølleengens anvisning. KAB samler op og sender til kommunen.

1. **Gennemgang af regnskab 2021**

KAB sender svaret til Landsbyggefondens regnskabsgennemgang 2021.

Der er 30 års DV-planer for alle boligafdelinger, og alle er godkendt ift. budgetter. KAB anfører dette i årsberetningerne fremover.

1. **Igangværende nybyggeri og renovering**

*Tømmergården II:*

Der ønskes nu at bygge selvstændigt og med et AlmenBolig+ koncept inkl. et fælleslokale. Tidligere var ønsket at bygge efter den delegerede bygherremodel. Der søges grundkapital i 2023. Der vil være en kommunal sagsbehandlingstid på ca. 3 måneder.

Der afsættes midler til en fællesskabskoordinator og til, at boligafdelingen kommer godt i gang. Der indtænkes et samarbejde mellem Tømmergården I og II, herunder omkring fælleslokale.

*Jyllingcentret*

12 ældreegnede familieboliger. Opføres som delegeret bygherremodel. Der søges grundkapital i 2024

1. **Kommende nybyggeri og renovering**

*Areal ved Jyllinge*

KAB arbejder på et muligt projekt med seniorbofællesskaber. For kommunen er det vigtigt, at nybyggerier kan benyttes af borgere på kommunens boligsociale venteliste mv. KAB oplyste, at beboergruppen vil kunne udbredes, så kommunalt anviste lejere kan indgå i et alsidigt boligområde.

*ABL § 98 e om lejertilskud*

Boligselskabet vil gerne arbejde med dette. Kommunen har initiativet.

*Fordeling af byggemuligheder og grundkapital samt konkurrenceudsættelse:*

Kommunen får mange henvendelser om renovering og nybyggeri og har derfor iværksat en procedure, hvor grundkapital reserveres administrativt tidligt i processen. Pt. er der ikke flere ledige grundkapitalmidler af de afsatte beløb i 2023 og 2024.

Ved grundsalg til alment byggeri benytter kommunen sig ofte af den lovbestemte mulighed for at sælge direkte uden udbud. Det er fx sket på Sankt Hans. Derimod er Sortebrødre Plads solgt via udbud til en developer, som har indgået aftale med en almen boligorganisation. Projektet blev udbud på pris og projekt, og derfor var prisen ikke eneafgørende.

Kommunen har noteret boligselskabets ønske om yderligere nybyggerier.

1. **Eventuelt**

Det blev aftalt af fremrykke styringsdialogen til afholdelse i foråret pga. forskudt regnskabsår. Når KAB har indberettet materiale i styringsdialogportalen, indkalder kommunen til styringsdialogmøde 2023.