



Styringsdialog 2025 – Boligselskabet Sjælland – Referat af møde den 9. december 2025

6. januar 2026
Sagsnr. 25-004934
Doknr. 25-004934-14

Mødedeltagere:

Mette B. Andersen, Driftschef
Francisco Ortega, Vicedirektør
Marianne Ahrens, Udlejningschef
Anders Holding Laursen, Økonomichef
Anne Julie Wismer-Pedersen, Bystrategisk chef
Anne Sofie True, Leder af Strategisk Forretningsudvikling
Tanja Andersen, Sekretariatschef
Ida Maria Gross, Roskilde Kommune, Økonomi
Morten Dam, Roskilde Kommune, Økonomi
Rikke Siggaard Madsen, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet
Heidi Nørgaard Tjagvad, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet

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

I. Boligorganisationen

Pkt. I, 1:

Boligselskabet ønsker at indgå i dialog med kommunen om at lave en rammeaftale for anvisningen af almene boliger. Det blev aftalt, at kommunen indkalder til et særskilt møde mellem boligselskabet og anvisningen for at drøfte eventuelle muligheder.

Boligselskabet oplever et godt samarbejde omkring anvisningen til bofælleskabet Holmehaven, Jyllinge. Det kræver et tæt samarbejde mellem boligselskabet og kommunen for at sikre og udvikle det ønskede miljø i afdelingen, hvor beboerne tager ejerskab og ansvar i bofælleskabet.

Boligselskabet arbejder på at målgruppen af de unge talenter, som kan anvises til en profilbolig (ungdomsbolig) i Hammerhaven, Ringstedgade, skal udvides, således at det fx kan være en ung med talent indenfor musik eller science.

For at lette sagsbehandlingstiden af indsendte byggeregnskaber blev det aftalt, at kommunen orienterer boligselskabet på forhånd, når et konkret byggeregnskab skal behandles.



Boligselskabet fortalte om et forsøgsprojekt i Køge Kommune, hvor der i forbindelse med rammeaftalen er afsat midler til et forpligtende samarbejde vedrørende sårbare borgere. Boligselskabet forventer, at kunne dele erfaringerne fra Køge på næste års styringsdialogmøde med Roskilde Kommune.

Pkt. I, 2:

Boligselskabet arbejder strategisk med PPV-planer (Planlagt, Periodisk Vedligeholdelse). Der er sket en opnormering på to nye medarbejdere til at gennemse de ca. 150 PPV-planer.

Endvidere har boligselskabet ansat en ny medarbejder til indsatsen *Stærke Bæredygtige Fællesskaber*, hvor der er fokus på at skabe mindre administration, samt at sikre beboerdemokratiet ved at tilbyde talentudvikling.

Drift til Byg til Drift er endnu en strategisk indsats, som boligselskabet arbejder med. Der er ansat en konsulent til at varetage opgaven med at engagere boligselskabet tidligere i byggeprocessen for at minimere fejl og udgifter.

Pkt. 1, 4:

Boligselskabet arbejder med en øget koordination i samarbejdsfora på tværs for at sikre sammenhæng.

Pkt. 1, 5:

Der afholdes temaaftener før repræsentantskabsmødet med henblik på afklaring af praktiske spørgsmål. Dette er for at sikre stærke bæredygtige fællesskaber, herunder klynge-samarbejde. Der er flere afdelinger, som har en afdelingsbestyrelse i forhold til sidste år.

II. Afdelinger med særlige udfordringer

Pkt. II, 7:

Afdelingerne med særlige udfordringer håndteres i andre samarbejdsfora. Boligselskabet havde ikke bemærkninger af relevans for styringsdialogmødet.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitet:

Generelt ligger boligselskabet over det gennemsnitlige effektivitetstal i kommunen.

Boligselskabet har syv afdelinger, som har haft røde effektivitetstal tre år i træk. Forklaringerne er bl.a., at det er små afdelinger, at de ligger længere væk og derfor ikke har samme stordriftsfordele, store fælleslokaler mv. Ungdomsboliger og ældreboliger er svære at ændre. De holdes på et fast niveau. Den strategiske indsats med PPV-planerne kan forhåbentlig påvirke effektivitetstallene.

Anvisning:

Mange helhedsplaner er ved at være gennemført.

Boligselskabet har dog nye helhedsplaner på venteliste i Landsbyggefonden. Det får betydning for fremtidig anvisning.



Regnskabsnøgletal:

Administrationsbidraget er steget en smule siden sidste år, men ligger stadig under benchmark.

Den disponible andel af dispositionsfonden er steget siden sidste år. Boligselskabets afdelinger har indbetalt bidrag til dispositionsfonden. Dette forsættes indtil den disponible andel af dispositionsfonden udgør 6.205 kr. pr. lejermålsenhed. (Det er påset, at bidragene som minimum har udgjort 661 kr. pr. lejermål.) Dispositionsfondens lave beløb pr. lejermålsenhed skyldes de 27 helhedsplaner, som der har været arbejdet med de sidste mange år. Boligselskabet holder årligt et møde med Landsbyggefonden herom. Der vil være samme tendens i de kommende år, men der er ikke grund til bekymring.

Der er i året blevet indbetalt til arbejdskapitalen. (Det er påset, at bidragene ikke har oversteg 187 kr. pr. lejermål, og at arbejdskapitalen ikke overstiger 3.613 kr. pr. lejermålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 2.788 kr. pr. lejermålsenhed, og boligselskabet kan derfor opkræve bidrag, indtil arbejdskapitalen udgør 3.613 kr. pr. lejermålsenhed.)

Generelt arbejder boligselskabet på at skabe en bedre struktur og bedre overblik ift. PPV-planer (planlagt periodisk vedligeholdelse), herunder indeksering af arbejder. Bl.a. vil tilstandsrapporter hvert år blive brugt mere proaktivt.

V. Centrale facts om afdelingerne

Kommunen spurgte til enkelte afdelinger.

Boligselskabet oplyste, at:

afd. 140, Bodsbjergvænget, havde været benyttet til midlertidig genhusning af beboere fra Granparken ifm. reovering. Derfor kritisk nøgletal for fraflytning.

afd. Frederiksberg Huse have kritisk nøgletal for ledige boliger pga. reovering.

afd. Hedeboparken havde kritisk nøgletal for fraflytning, da boligerne er svære at udleje, især ungdomsboliger der er forholdsvis dyre, og der bl.a. har været anvist flygtninge i disse.

2. Gennemgang af regnskab 2024

Forvaltningen har gennemgået regnskaberne og revisionens protokol vedr. regnskab 2024. Regnskabet er på baggrund af gennemgangen blevet taget til efterretning. Relevante betragtninger blev gennemgået ifbm. styringsrapporten.

Det blev påpeget, at revisionen i deres protokol har gjort opmærksom på, at mange afdelinger havde fået anført et fremhævet forhold vedrørende utilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i henhold til den vedtagne vedligeholdelsesplan.

Kommunen gjorde opmærksom på, at de som myndighed tager forholdet alvorligt, fordi det bl.a. er et udtryk for, at de nuværende lejere betaler for lidt i husleje, og at regningen kommer til de senere lejere. Boligselskabet forklarede, at de arbejder på at hæve kvaliteten af deres vedligeholdelsesplaner. Herudover forklarede boligselskabet, at man ikke kunne



implementere de korrekte henlæggelser på én gang, da det ville medføre en kraftig huslejestigning. Kommunen gav udtryk for forståelse for dette, men tilkendegav, at det var vigtigt, at man fandt en balance, således at fremtidige lejere ikke endte med en for stor regning.

3. Status på det boligsociale område

Pr. den 1. oktober 2025 er Anne Julie Wismer-Pedersen tiltrådt i boligselskabet som ny bystrategisk chef, som skal arbejde med den boligsociale helhedsplan i Roskilde.

Det gode boligsociale samarbejde mellem boligselskabet og kommunen skal fortsætte fremadrettet, da der fortsat er behov for en prioritering af indsatsen, selvom der ikke længere er afdelinger i Roskilde på den officielle liste over parallelsamfund. Der opleves et agilt samarbejde mellem SSP og sundhedsindsatsen. Etableringen af tryghedsfremmende kameraer er et godt og gavnligt tiltag.

4. Drøftelse om beboerklagenævnsager

Styringsrapporten har ikke genereret tal over sager afgjort i nævnet.

Sagsbehandlingstiden i Beboerklagenævnet drøftes generelt, da boligselskabet oplever at sagsbehandlingstiden Beboerklagenævnet giver udfordringer – særligt i dødsbosager, hvor der er store tilgodehavender. Kommunen oplyste, at nævnsekretariatet har fået midler til at nedbringe sagsbehandlingstiden over de kommende par år, hvorved nævnsekretariatet har indgået aftale med et eksternt konsulentfirma, således sagsbunken kan nedbringes.

Der ses en stigning i indbragte beboerklagenævnsager fra boligselskabet, herunder i husordenssager. Boligselskabet oplyser, at stigningen i husordenssagerne skyldes, at deres erfaring er, at Boligretten i Roskilde afviser at behandle sagerne, hvis sagerne ikke har været behandlet forinden i Beboerklagenævnet. Aftalt, at beboerklagenævnets jurist og boligselskabets jurist nærmere drøfter optimering af procedurer og forslag til smidiggørelse af sagsforberedelsen.

5. Eventuelt

Det blev aftalt på mødet, at næste styringsdialogmøde så vidt muligt afholdes primo september, således det holdes tættere på regnskabsperioden.