Dato 15. september 2023

Sagsnr. 23-008836

Doknr. 23-008836-2

Roskilde Kommune

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

Tlf. 46 31 30 00

www.roskilde.dk

# Styringsdialog 2023 – Boligselskabet Roskilde Nord – Referat af møde den 15. juni 2023

**Mødedeltagere:**

Lone Skriver, vicedirektør KAB

Sussi Cohn, kundechef KAB

Agnes Visborg, næstfmd. Roskilde Nord Boligselskab (Linderækkerne)

Rikke Jensen, bestyrelsesmedlem Roskilde Nord Boligselskab (Tunet)

Aseel Almass, Roskilde Kommune, Integration

Sanne Hou Præst, Roskilde Kommune, Voksenservice

Hans Jørn Rosenkilde, Roskilde Kommune, Økonomi

Heidi Tjagvad, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet

Rikke Siggaard Madsen, Roskilde Kommune, Byrådssekretariatet

**1. Gennemgang af styringsrapport 2023, herunder effektivitetstal, kritiske nøgletal, afdelinger med særlige udfordringer mv.**

KAB havde forud for mødet fremsendt tekst til styringsrapportens pkt. I, 1-6, som ved en fejl ikke fremgik af selve rapporten. Tekst er indsat på sidste side i dette referat.

Som supplement til pkt. I, 4, oplyste KAB, at IT-værktøjerne har medvirket med 20% af effektiviseringskravet.

Regnskabsnøgletal

Administrationsbidrag:

Administrationsbidraget er steget og ligger stadig over benchmark. Årsagen er, at Linderækkerne, Tunet og Den Røde Tråd ikke er slået igennem endnu på antal lejemål, men alligevel indgår i økonomien. Samtidig betaler boligselskabet 25% moms til KAB som administrationsselskab.

Dispositionsfond:

Dispositionsfonden er steget og ligger væsentligt over benchmark. Der indbetales pt. ikke yderligere.

Kritiske nøgletal

Linderækkerne har en rød markering og Tunet en gul 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.

I oplysningsskemaet for Linderækkerne er der fejlagtigt afkrydset i ”mindre tilfredsstillende” vedligeholdelsesstand. Vedligeholdelsesstanden er tilfredsstillende.

Tømmergården I, der også er nybyggeri, har en post til henlæggelser til vedligeholdelse, der er væsentlig højere end benchmark. Det skyldes 3 måneders indbetalt husleje fra byggeriets etablering, hvor der endnu ikke blev afdraget på lån.

Effektivitetstal

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

Baunehøjparken (effektivitet på 67 – fald på 3 %-point): Den lave effektivitet skyldes, at der har været brugt penge på renoveringer. Der er en 30 årig DV-plan.

Driftsfællesskab er skabt blandt alle afdelinger, der ikke er AlmenBolig+, dvs. Baunehøjparken, Mølleengen, Sværdagergård og Den Røde Tråd.

**2. Aftaler om anvisning, herunder AB+ konceptet og hvem kommunen anviser til disse boliger.**

AlmenBolig+:

Følgende afdelinger er opført som AlmenBolig+: Tunet, Linderækkerne og Tømmergården I. Tømmergården II ønskes opført som AlmenBolig+ vers. 2.

Det er vigtigt med et fortsat fælles fokus på, at det skal være borgere, der har et incitament til bygningsdrift og ønske om fællesskab. Der er haver, hvor der skal slås græs og klippes hæk.

Nogle afdelinger har af og til problematikker med, at de af kommunen anviste borgere ikke bidrager til det fælles, herunder egen græsslåning og hækklipning.

Kommunen er opmærksom på, at anviste borgere til AlmenBolig+ skal kunne bidrage, men det er svært at finde borgere på kommunens ventelister, der har de nødvendige ressourcer. Det er derfor langt fra alle borgere, der anvises til disse boliger. Alle anviste borgere orienteres skriftligt om konceptet af kommunen, inden de accepterer boligen.

Evt. aftale om betaling for manglende deltagelse i fællesaktiviteter er ikke-pligtig pengeydelse iht. almenlejeloven, så derfor kan beløbet ikke opkræves i en evt. huslejerestancesag.

Konkret om Tunet:

Der er behov for fortsat fælles fokus på, at det skal være borgere, der har et incitament til bygningsdrift og ønske om fællesskab. Der er tre arbejdsgrupper i afdelingen: Græsslåningsgruppen, teknik-gruppen (praktiske ting) og vaske-gruppen (fælles vaskeri). Der er et godt naboskab. Beboerne deltager i fælles arbejdsdage (3 om året) og det sociale. Hvis man ikke deltager i en arbejdsdag, betaler man et økonomisk bidrag, der opkræves over huslejen. Det er vigtigt at bevare det gode naboskab og holde fokus.

Kommunen kan bidrage med at opfordre nye anviste borgere til at kontakte afdelingsbestyrelsen med oplysning om kontaktoplysninger (navn og mail). Det er vigtigt af hensyn til brug af fællesvaskeri, information mv.

Konkret om Tømmergården II

KAB har sendt ansøgning om skema A for Tømmergården II.

Der var en længere drøftelse af, hvorvidt kommunen kunne anvise borgere til afdelingen. Der fremkom bl.a. et forslag om at lade individuelle havearealer til de fire små boliger udlægge som fællesareal, så arealerne skal passes af fællesskabet, og ikke individuelt af beboere. [Det er efterfølgende meddelt, at lokalplankrav om friareal ikke kan fraviges]

Det blev aftalt at holde et særskilt møde om anvisning generelt i boligselskabets afdelinger. [Mødet blev afholdt 5. juli 2023]

**3. Gennemgang af regnskab 2021/22**

En del regnskabsmæssige spørgsmål omkring nøgletal, henlæggelser og dispositionsfond blev omtalt under gennemgangen af styringsrapporten.

De negative regnskabsresultater i de fleste af afdelingerne er forklaret med finansieringsomkostninger på grund af den negative rente- / kursudvikling.

Kommunen bad om den endelig udgave af beretningen for 2021/2022 samt besvarelse af Landsbyggefondens regnskabsgennemgang, hvilket efterfølgende er modtaget.

Kommunen spurgte til antallet af lejemålsenheder. Forskel i lejemålsenheder er forklaret med antallet af garager / carporte i Baunehøjparken.

**4. Igangværende nybyggeri og renovering**

Ingen bemærkninger.

**5. Kommende nybyggeri og renovering**

Ønsker til kommende nybyggeri blev drøftet.

**6. Familie- eller ældreboliger i Mølleengen**

Der har længe været en forskellig opfattelse af, hvorvidt de 15 boliger, som kommunen har 100% anvisningsret til, er ældreboliger eller familieboliger med lette adgangsforhold. I Landsbyggefondens stamregister er boligerne registreret som familieboliger.

Det blev aftalt at holde et særskilt møde omkring problemstillingen.

[På efterfølgende møde den 5. juli 2023 blev det aftalt, at de 15 boliger fastholdes som familieboliger (med lette adgangsforhold) i overensstemmelse med Landsbyggefondens stamregister]

**7. Eventuelt**

Ingen bemærkninger

**KAB havde forud for mødet fremsendt tekst til styringsrapportens pkt. I, 1-6, som ved en fejl ikke fremgik af selve rapporten.**

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen, Hvis ja, hvilke

Svar: Udlejningsaftalen Mølleengen, særligt Unge/ældreboliger jf. mail af 9. januar 2023. Kommunens anvisning og støtte til de anviste beboere til Tunet og kommunens anvisning til boligerne i AB+ konceptet.

Hertil mangler vi tilbagemelding på ændring af udlejningsaftalen f.s.v.a Bo med venner, i Den Røde Tråd.

1. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordring eller risici? Hvis ja, hvilke.

Svar: Roskilde Nord Boligselskab har sammenlagt deres ejendomskontorer pr. 1. maj 2021. Boligselskabet har den seneste årrække bygget nye boliger, 3 AB+ afdelinger og et hus for generationer. Boligselskabet har stor fokus på de sociale forhold i de nye afdelinger, da disse huse er bygget med stor fokus på fællesskab og sammenhold mellem beboere, og krav til at beboerne i større udstrækning end de ældre boligafdelinger.

Boligorganisationen vil gerne bygge yderligere boliger i Jyllinge og i tæt tilknytning til eksisterende afdelinger.

1. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renoveringer og nybyggeri.

Svar: Boligselskabet har netop bygget Den Røde Tråd, på Musicon.

1. Har boligorganisationen inden for det forløbne pr haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administrationen og drift. Hvis ja, hvilke?

Svar: Boligselskabet har etableret fælles ejendomskontor fra 1. maj 2021. Personalet hjælper afdelingerne på tværs, der arbejdes på effektivisering bl.a. ved i større omfang at få indmeldt beboere opgaver via KAB’s IT-understøttende værktøjer og afprøve arbejdsopgaver på tværs af afdelingerne.

1. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?

Svar: Boligselskabet har igangsat strategiarbejde i selskabet – for at definere sig selv, efter de mange ny byggerier.

1. Er der ønske om etablering af nye afdelinger

Svar: Ja.