



NOTAT

Referat af styringsdialogmøde med Boligselskabet Sjælland den 27.1.2021

Deltagere:

Roskilde Kommune:

Rikke Siggaard Madsen, Byrådssekretariatet (mødeleder)

Hans Jørn Rosenkilde, Økonomi

Lene Damborg Ibsen, Social Job og Sundhed

Boligselskabet Sjælland:

Troels Riis Poulsen

Anders Holding Laursen

Jens Lyngby Lyngstrand

Marianne Ahrens

Mette Munk Sennov

Francisco Ortega

Dagsorden

1. Gennemgang af styringsrapporten

Styringsrapporten blev gennemgået.

Afdelinger med særlige udfordringer er Æblehaven, Hedebo Parkens Ungdomsboliger, Rønnebærparken (ungdomsboliger) og Rønnebærparken:

- Afdelingerne er ikke på udsattelisten eller ghettolisten, men der er behov for fortsat opmærksomhed.

Beskæftigelsesgraden giver anledning til bekymring; den ligger under 40% for 2. år i træk, hvilket skyldes den fremskudte beskæftigelsesindsats, men kun lige under de 40%. Andelen af dømte er faldet. Anvisningaftaler har gjort, at der er under 50% af ikke-vestlige indvandrere i beboersammensætningen.

- Hedebo Parken (under 1000 beboere) kan pga. sin størrelse ikke komme på ghettolisten, men følges alligevel tæt.

Regnskabsnøgletal:

- Fald i dispositionsfond pr. lejemålsenhed skyldes den mange helhedsplaner, som dispositionsfonden bidrager til
- Arbejdskapital pr. lejemålsenhed er stedet, men stadig under benchmark. Der er opkrævet til arbejdskapitalen i 2020 og der vil være et fortsat fokus på at øge den.
- BOSJ sender oversigt over helhedsplaner

Afdelinger med kritiske nøgletal:

- De enkelte afdelinger med kritiske nøgletal blev gennemgået og forklaret.
- Lejeledighed er generelt ikke et problem, og der gør sig ingen særlige årsager gældende for de to afdelinger med kritiske nøgletal
- Kritiske nøgletal vedrørende fraflytning skyldes typisk flere helhedsplaner for renovering, herunder genhusning i den forbindelse, en større brand i en afdeling og beboertypen. Ingen giver anledning til yderligere tiltag
- Generelt arbejdes der via PBV-planer for de enkelte afdelinger med at øge henlæggelser til vedligeholdelse, hvor der er behov

Effektivitetstal:

- Bilaget med effektivitetstal blev gennemgået.
- Der er fem afdelinger i kategorien "stort effektiviseringspotentiale": Oasen, Præstemarksvej, Rønnebærparken (ungdomspension), Eriksvej og Gundsøllille. BOSJ sender en handlingsplan for hver af de fem afdelinger
- Afdelingen Vængebro er kun i kategorien "effektiviseringspotentiale", men er faldet meget i forhold til sidste år. BOSJ sender en redegørelse og evt. handlingsplan for denne afdeling

2. Gennemgang af regnskab 2019

Regnskabet blev godkendt af Byrådet i december 2020. Der var ikke yderligere bemærkninger.

BOSJ fremsender en specifikation over udviklingen i lejemål fra 2018 til 2019.

3. Aftaler om anvisning – hvordan fungerer de eksisterende? Nye på vej?

Eksisterende aftaler fungerer fint. Fremover kommer et digitalt system til anvisning.

Der er pt. mange midlertidige lejemål (min 12 mdr.), og det giver derfor mange ansøgninger om indskudslån. BOSJ kan ikke lave en standardbrev til kommune om, at borgerne kunne få deres indskud/depositum retur, da det afhænger konkret af om beboerne har betalt alle huslejer og boligens stand ved fraflytning. Samtidig kan kommune ikke lave en forhåndsgodkendelse i forhold til indskudslån, da det kræver konkret ansøgning. OBS på sagsbehandlingstid, og at man som absolut udgangspunkt kun kan få et indskudslån. Det drøftes nærmere, hvordan kommunen og BOSJ kan skabe en smidig proces og samarbejde omkring tilbagebetaling/overførsel af indskudslån. Derudover sender BOSJ deres standardbrev til beboeren til kommunen mhp., at kommunen kan overveje en formulering, der kan understøtte processen bedre.

Det er endvidere kun muligt med indskudslån for boliger opført efter 1964. Det betyder, at BOSJ skal være opmærksomme på at få boligerne ommærket i forbindelse med renoveringen, så kommunen kan yde lånene.

Fravigelse af uddannelseskrav ved anvisning til ungdomsboliger er et obs-punkt, fordi det ofte skaber problemer. Det skal overvejes, om disse boliger er de rette til den pågældende typer unge. Udslusningsboligerne på Præstemarksvej/Ternevej fungerer godt, og kommunen ønsker fortsat at benytte sig af aftalen om at få alle boligerne til rådighed.

4. Klager til tilsynet – det har primært været klager over skimmelsvamp og diverse vedr renoveringen i Kristianslund. Tendenser, der skal drøftes?

Den nuværende proces omkring håndtering af klager fungerer godt.
Renoveringen af Kristianslund har medført mange problematikker og dermed også mange erfaringer

5. Beboerklagenævnssager Tendenser, der skal drøftes?
Drøftet. Sagsbehandlingstiden på husordenssager kan skabe yderligere problemer. Den lange sagsbehandlingstid skyldes – foruden konsekvenser af corona – manglende ressourcer i en længere periode i 2020. Husordenssager prioriteres i mange tilfælde over øvrige sager af hensyn til den daglige påvirkning af beboerne.
6. Covid 19 påvirkninger – håndtering, erfaringer, evt. fremtidige ændringer mv.
Der er taget mange hensyn til beboere og medarbejdere. Og nogle opgaver er løst på anden vis end normalt. Ved fællesfaciliteter, fx vaskerum, er der opsat håndsprit og spritservietter, og der laves yderligere rengøring. Store møder (budgetmøder) er aflyst. Til gengæld er der afholdt flere digitale møder, herunder 10 digitale møder om godkendelse af helhedsplaner, hvor deltagelsen har været væsentligt højere end ved tidligere fysiske møder.
7. Eventuelt
Intet
Nybyggeri og renoveringer I et efterfølgende møde blev drøftet status på igangværende nybyggeri og renoveringer samt ønsker til mulige fremtidige sager.