|  |  |
| --- | --- |
| **Styringsdialog 2022 – Boligselskabet Sjælland – Referat af møde den 7. feb. 2023** | **Byrådssekretariatet**  19. april 2023  **Sagsnr. 22-004599** Brevid. 22-004599-15  Ref. RSM |

Deltagere:

Vicedirektør Troels Riis Poulsen, Boligselskabet Sjælland

Direktør Michael Marker, Boligselskabet Sjælland

Sanne Hou Præst, Roskilde Kommune (under pkt. 1)

Heidi Nørgaard Tjagvad, Roskilde Kommune

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:

*I. Boligorganisationen*

Pkt. 3:

* Stort fokus på bæredygtighed
* Mange renoveringssager.

Pkt. 4:

* Effektiviseringsdagsorden har fortsat fokus. Fx på synsområdet, uddannelse, de grønne områder, indkøbsaftaler (især håndværksydelser)
* Der er risiko flere skimmelsager pga. besparelse på forbrug. Der har pt. ikke været en stigning i antallet af skimmelsager. Boligselskabet orienterer kommunen, hvis der sker en brat stigning i antallet af sager.
* Boligselskabet arbejder med et Boligservice-koncept. Det indebærer en gennemgang af ca. ½ af boligmassen i hhv. 2022 og 2023 på udvalgte temaer fx elinstallationer, trivsel, brandalarmer, skimmel. Oplysningerne opgøres på afdelingsniveau. Gennemgangen har karakter af her-og-nu-læsninger og et forebyggende arbejde. Derefter er det op til afdelingerne, hvor ofte gennemsyn skal gennemføres efter 2023.
* Udlejninger pr. ”skæve datoer” giver en effektivisering i form af jævn månedlig arbejdsbelastning, og flere beboere ønsker det, fordi der kan spares lidt i leje. Planen er at fortsætte med denne valgmulighed. Kommunen vender tilbage, hvis der giver problemer ifm. anvisning.

Pkt. 5:

* BL har sammen med boligselskaber lavet et koncept om god almen ledelse, og boligselskabet har benyttet.

*II. De enkelte afdelinger*

Pkt. 7:

* De fleste af de anførte afdelinger har udfordringer ift. antallet af beboere, der ikke er i arbejde eller under uddannelse. Drøftet muligheden for, at boligselskabet anvender præcis samme udlejningskriterier som kommunen i udsatte områder og forebyggelsesområder, og muligheden for at indgå aftaler om fleksible udlejningskriterier for boligselskabet i områder, hvor antallet af beboere, der ikke er i arbejde eller under uddannelse.
* Grøn drift: Disse beslutninger skal oplyses til kommunen, men det er ikke sikkert, at kommunen kan (og må) tage højde for det.

*IV. Centrale Facts om boligorganisationen*

Effektivitet – Røde afdelinger:

* Det samlede antal afdelinger med effektivitetstal under 70 er faldet fra 9 til 5, hvilket er positivt.
* Tal for Præstemarksvej er forværret. Det skyldes et efterslæb ift. en tidligere helhedsplan.
* Oasen, ældreboliger: Mere driftstung og inkl. serviceareal. Svær at optimere på.
* Gundsølille: Lille afdeling. Mange store grønne arealer. Svær at effektivisere. Afdelingen har fået tilskud fra dispositionsfonden til etablering af private haver og til nedsætning af huslejen over en 10 årig periode.
* Eriksvej: Lille afdeling. Svær at effektivisere. Varetager megen drift selv. Meget sjældent at beboerne flytter, så i princippet et velfungerende afdeling.

Regnskabsnøgletal:

* Dispositionsfonden er faldet meget, hvilket skyldes de mange helhedsplaner. Arbejdskapitalen fungerer som kapitalberedskab, og der arbejdes på at øge arbejdskapitalen.

Beboerklagenævnssager:

* Fraflytningssagerne på 12 stk. skal ses ift. ca. 200 fraflytninger om måneden i snit.
* Antallet af sager forventes af stige i 2023, fordi inkassosager skal indbringes, hvis de er væsentlige.

*V. Centrale Facts om afdelingerne*

Lovkrav om granskning. Sker på baggrund af besigtigelse af 20 udvalgte bygningsdele. Vurderingerne holdes op imod de afsatte vedligeholdelseshenlæggelser. Opgaven blev påbegyndt af Kuben i efteråret 2022. Den umiddelbare vurdering er, at det ser fornuftigt ud.

De røde markeringer skyldes høje henlæggelser, fordi der er sparet penge op til kommende vedligeholdelse. En enkelt skyldes, at der er tale om nybyggeri, hvorfor at der endnu ikke er sparet så meget op på henlæggelseskontoen.

Fraflytningsprocenterne giver ikke grund til bekymring. De skyldes primært helhedsplaner. Bredgade og Gammellandevej skyldes, at det er små afdelinger, hvor få fraflytninger kan få stor betydning for fraflytningsprocenten.

1. **Gennemgang af regnskab 2021**

Regnskabet er blevet godkendt af byrådet. Der var ikke yderligere bemærkninger.

Iht. vejledningen til regnskabsgennemgangen ønskes tilsendt oplysninger om boligselskabets samlede antal lejemål og lejemålsenheder.

1. **Eventuelt**

Ingen bemærkninger.