



	Dialogmøde med Boligselskabet Sjælland
<b>Mødedato</b>	20.december 2018
<b>Mødetidspunkt</b>	Kl. 13.00 – 14.30
<b>Mødested</b>	Benediktevej 19, 4100 Ringsted
<b>Deltagere</b>	Fra boligselskabet: Områdeleder Mette Andersen og økonomichef Louise Bjerggaard Thomsen  Fra Ringsted Kommune, Centerchef Alice Morsbøl, leder af Myndighedsenheden Maria Brændstrup, konsulent Kia Brisson, økonomisk konsulent Morten Dam.

## Referat

### 1. Godkendelse af dagsorden

Godkendt.

### 2. En gennemgang af centrale regnskabs- og nøgletal for boligorganisationen. Dialog om boligorganisationen og dens afdelingers virksomhed inde for nærmere angivne område. Herunder oplysninger om større udfordringer og initiativer, ved Morten Dam

Bilag 1 blev uddelt og gennemgået på dialogmødet.

### 3. Gensidig orientering mellem boligselskabet og kommunen, fælles drøftelse

#### a. Hvad rører sig lige nu hos boligselskabet

Boligselskabet Sjælland er i gang med en helhedsplan for Margrethegården, som forventes opstartet i april 2019. Derudover er de i gang med byggeri af 65 boliger på Vibevej/Ørnevej/Køgevej.

Mette undersøger, hvor mange små/billige boliger der bliver i henholdsvis Margrethegården og i det nye byggeri.

Der udarbejdes udviklingsplaner for alle afdelinger med fokus på effektiviseringer. Formålet er, at beboerne sparer husleje. Der er et tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne, så der sikres økonomisk støtte til at udbedre mangler, fx utætte tage mm.



Ringsted  
Kommune

I 2019 vil der ske en digitalisering af bygningsmassen, som fx vil anvendes ved beregning af fraflytningsregninger.

- b. Hvad rører sig lige nu hos Ringsted Kommune  
Der er tilstrømning af nye borgere til Ringsted og mangel på boliger. Dette gælder også boliger til de borgere, der har mindst ressourcestærke og ikke har råd til høje huslejer, fx borgere på kontanthjælp. Der opleves desuden et godt samarbejde mellem boligselskabet og kommunens boliganvisning. Derudover skal Ringsted Kommune til at undersøge behovet for plejecenterboliger fremadrettet, herunder hvilke typer boliger borgerne ønsker, fx ældrebofællesskaber.
- c. Opgangsfællesskabet Nørregade 102  
Opgangsfællesskabet består af 5 boliger og 1 fællesbolig. Der har tidligere været tomme boliger og tomgangshusleje, men nu er alle boliger udlejet. Opgangsfællesskabet fungerer efter hensigten, og der opleves ingen yderligere udfordringer.

#### **4. Drøftelser vedr. boligsociale indsatser og udfordringer, fælles drøftelse**

- a. Igangværende projekter, tilknyttet puljen til boligsociale indsatser 2018, fælles drøftelse
  - Projekt fællesskøkken, madklub og foredrag i Benediktegården – tildelt 50.000 kr.
  - Hjertestarter og førstehjælpskursus - tildelt 22.642,50 kr.
  - Etablering af 2 stk. overdækket udendørs fællesområder/terrasser – tildelt 62.157,50kr.

Projekterne i 2018 er afsluttet, og boligselskabet oplyser, at de har været medvirkende til at skabe mere tryghed og fællesskab.

- b. Orientering om pulje til boligsociale indsatser 2019, v. Alice Morsbøl  
Alice Morsbøl orienterede om, at første ansøgningsrunde er afsluttet, hvor Boligselskabet Sjælland også har ansøgt og fået tildelt midler til projektet "Tryk Nabo". Der vil være en anden ansøgningsrunde, som bliver slået op hurtigst muligt. Ansøgningskemaet er ændret lidt fra de foregående år, så boligselskabet bl.a. skal oplyse, om/hvordan projektet skal fortsætte, når bevillingen fra kommunen ophører. Hvert år i 1. kvartal laves der en orientering til politikkerne om, hvordan de foregående års midler er blevet tildelt og brugt, som evt. kan bruges til inspiration for andre boligselskaber. Orienteringen for 2017 kan læses her: <https://ringsted.dk/dagsorden/social-og-arbejdsmarkedsudvalget-21-02-2018> (punkt 2).
- c. Særlige boligsociale udfordringer, fælles drøftelse  
Der opleves ingen udfordringer. Boligselskabet oplyser, at der er god dialog med bl.a. kommunen og distriktspsykiatrien ved behov.

#### **5. Drøftelse af aftale vedr. behovsbestemt boliganvisning efter Lov om Almene Boliger, fælles drøftelse**

- a. Boliganvisning efter § 59  
Ingen bemærkninger.
- b. Boliganvisning efter § 60

Boligselskabet har godkendt udkast til ny aftale. Mette sender dette til Kia, som indarbejder boligselskabets ønsker til kriterier i aftalen. Aftalen forventes at træde i kraft primo 2019 og afventer pt. en politisk godkendelse.



Ringsted  
Kommune

## **6. Behov for at indgå aftaler mellem boligselskabet og Ringsted Kommune, fælles drøftelse**

- a. Hvilke gældende aftaler findes mellem boligselskabet og Ringsted Kommune  
Ingen ud over Nørregade 102, som er drøftet under punkt 3c.
- b. Status på gældende aftaler  
Ingen bemærkninger.
- c. Behov for kollektivt bofællesskab til 2 flygtninge, ved Alice Morsbøl  
Alice Morsbøl orienterede om, at der opleves et behov for at oprette flere kollektive bofællesskaber til flygtninge – det kan både være i 3. værelses- og 4. værelses boliger. Ringsted Kommune modtager få flygtninge, men der er behov for boliger til dem, vi allerede har modtaget, så de kan komme ud i samfundet. Pt er der oprettet et kollektivt bofællesskab til 3 flygtninge med Ringsted Almene Boligselskab, som er positive over for aftalen. Boligselskabet Sjælland har oprettet et bofællesskab til flygtninge i Roskilde Kommune, og vil gerne indgå i drøftelserne med Ringsted.

## **7. Fremtidsperspektiver, herunder nybyggeri, fælles drøftelse**

Pr. 8.1.2019 vil tilbud om at deltage i fraflytningssyn blive fremsendt elektronisk til kommunen. Boligselskabet gør opmærksom på, at de har B-ordning, derfor vil syn ske samme dag, som en ny lejer overtager boligen. Der er kontaktoplysninger ved fraflytningssyn i den kommende aftale om behovsbestemt boliganvisning under punkt 6.1, men grundet B-ordningen vil Social- & Sundhedscentret undersøge, om det er muligt at boligselskabet kan sende dette til en ekstern postkasse i stedet for til én person.

## **8. Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

## Bilag 1. Dialog om boligorganisationen og dens afdelingers virksomhed inde for nærmere angivne området



Ringsted  
Kommune

### Krydstilsyn

Efter gældende regler føres tilsynet med boligorganisationen af den kommune, hvor boligorganisationen efter dens vedtægter har hjemsted (hjemstedskommunen), og i de særlige tilfælde, hvor hjemstedskommunen og beliggenhedskommunen ikke er den samme, foreligger der krydsende tilsyn, dvs. en situation, hvor flere tilsynsførende kommuner er involveret. Boligselskabet Sjælland har hjemsted i Roskilde Kommune, og det er derfor Roskilde Kommune der har tilsynsforpligtelsen.

Boligorganisationen skal i tilfælde af krydsende tilsyn sende regnskabsmaterialet og styringsrapporten om sin virksomhed både til boligorganisationens hjemstedskommune og til beliggenhedskommunen. Boligorganisationen har sendt regnskabsmateriale og styringsrapport for afdelingerne beliggende i Ringsted Kommune via Almenstyringsdialog.dk. Hjemstedskommunen skal føre en dialog med boligorganisationen én gang om året. **Derimod overlades det til beliggenhedskommunen at vurdere, om den på baggrund af den tilsendte styringsrapport vil gennemføre et særskilt dialogmøde med boligorganisationen om forholdene i den eller de pågældende afdelinger.**

Vi har i Ringsted Kommune besluttet at lave et overordnet tilsyn med de boligafdelinger der er beliggende i kommunen. Nedenfor er de afdelinger der er beliggende i Ringsted Kommune oplistet:

LBF-nr.	Titel
0240	Styringsrapport
301	301, Margrethegården (Ringsted)
307	307, Benediktegården (Ringsted)
314	314, Sdr. Parkvej (Ringsted)
315	315, Sct. Jørgensgården (Ringsted)
317	317, Sct Gertrudsvej (Ringsted)
321	321, Kristoffersvej (Ringsted)
324	324, Kristoffersvej (Ringsted)
326	326, Amtstue Alle (Ringsted)
329	329, Fredensvej (Benløse)
332	332, Smålodsvvej (Benløse)

### Gennemgang af styringsrapport

#### Effektivitetstal og Mål

Benchmark mod en gruppe (min. 30) lignende (størrelse, boligtype, beliggenhed) afdelinger som er billigere for en række udvalgte driftskonti (109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122) pr. lejemål - "best praksis". Effektiviseringspotentialet er den procentvise udgiftsforskel, der som minimum er på alle konti mellem "Best practice" og afdelingen. Baseret på 2016 tal.

Flere oplysninger: <http://www.almeneffektivitet.dk/>

0-70 % indikerer stort effektiviseringspotentiale. De røde afdelinger er som minimum 30 % dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti. 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 % dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti. 90-100 % indikerer effektiv drift. For de grønne afdelinger gælder, at det ikke har været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, der er mere end 10 % billigere på samtlige benchmarkede konti.

Tallene i nedenstående tabel indikere at afdelingerne beliggende i Ringsted Kommune samlet set ligger på grænsen mellem "rød" og "gul" og altså har et effektiviseringspotentiale. Af nedenstående tabel fremgår det at afdelingeren beliggende i Ringsted Kommune er mindre effektive end afdelingerne generelt i boligselskabet, de gennemsnitlige boligselskaber i kommunen og i regionen.

Effektivitet for organisationens afdelinger beliggende i Ringsted Kommune:



Afd. nr.	Afd. navn	Afd. effektivitets %	Organisations %	Kommune %	Region %
301	Margrethegården	76	70,5	78,3	82,1
307	Benediktegården	82	70,5	78,3	82,1
314	Sdr. parkvej	66	70,5	78,3	82,1
315	Sct. Jørgensgården	81	70,5	78,3	82,1
317	Sct. Gertrudsvej	67	70,5	78,3	82,1
321	Kristoffersvej	74	70,5	78,3	82,1
324	Kristoffersvej	69	70,5	78,3	82,1
326	Amtstue Alle	66	70,5	78,3	82,1
329	Fredensvej (Benløse)	57	70,5	78,3	82,1
332	Småldsvej (Benløse)	58	70,5	78,3	82,1

Den gennemsnitlige afdelingsprocent for afdelinger beliggende i Ringsted Kommune er 69,6

#### Tilsystema – "Røde afdelinger" (udmeldt af ministeriet)

Tilsystema I forbindelse med vedtagelsen af lovforslag om effektivisering af den almene sektor i 2016 meddelte ministeriet, at der fremover vil blive udmeldt tilsystemaer, som kommuner og organisationer opfordres til at adressere i styringsdialogerne.

Tilsystemaet for 2017-2018 er "røde afdelinger", det vil sige afdelinger, som har en beregnet effektivitet på under 70 % og derfor er røde i figuren over effektivitetstal i styringsrapporten. Røde afdelinger beliggende i Ringsted Kommune (effektivitet pct.): 314 (66 %), 317 (67 %), 324 (69 %), 326 (66 %), 329 (57 %), 332 (58 %).

De "Røde afdelinger" dækker over 41 familieboliger og 49 ældreboliger. Afdelingerne er kort beskrevet og overordnet analyseret nedenfor::



Ringsted  
Kommune

- Afdeling 324 – Familieboliger
  - Gruppe 16. Boliger mellem 76-90 m<sup>2</sup> i tæt/lavt byggeri fra 1975 og derefter
  - Kristoffersvej 180-260

Antal byggeafsnit i drift:						1
Boliger i drift:	Tæt/Lav		Etage		I alt:	
	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>
Familieboliger (lejl.):	41	3.372			41	3.372
Ældreboliger:						
Ungdomsboliger:						
I alt:	41	3.372			41	3.372

Af afdelingens oplysningsskema fremgår det at afdelingen ikke særlige udfordringer eller behov for aftaler som ønskes drøftet.

- Afdeling 326 – Ældreboliger
  - Gruppe 5. Boliger mellem 51-75 m<sup>2</sup> i etagebyggeri fra 1975 og derefter
  - Amtstue Alle 50-108, Amtstue Alle 26-48

Antal byggeafsnit i drift:						2
Boliger i drift:	Tæt/Lav		Etage		I alt:	
	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>
Familieboliger (lejl.):						
Ældreboliger:	12	720	28	1.733	40	2.453
Ungdomsboliger:						
I alt:	12	720	28	1.733	40	2.453

Af afdelingens oplysningsskema fremgår det at afdelingen ikke særlige udfordringer eller behov for aftaler som ønskes drøftet.

- Afdeling 329 – Ældrebolig
  - Gruppe 13. Boliger mellem 51-75 m<sup>2</sup> i tæt/lavt byggeri fra 1975 og derefter
  - Fredensvej 9B-M

Antal byggeafsnit i drift:						1
Boliger i drift:	Tæt/Lav		Etage		I alt:	
	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>
Familieboliger (lejl.):						
Ældreboliger:	11	660			11	660
Ungdomsboliger:						
I alt:	11	660			11	660

Af afdelingens oplysningsskema fremgår det at afdelingen ikke særlige udfordringer eller behov for aftaler som ønskes drøftet.



Ringsted  
Kommune

- Afdeling 332 – Ældreboliger
  - Gruppe 13. Boliger mellem 51-75 m<sup>2</sup> i tæt/lavt byggeri fra 1975 og derefter
  - Smålodsvvej 30-82

Antal byggeafsnit i drift:						1
Boliger i drift:	Tæt/Lav		Etage		I alt:	
	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>
Familieboliger (lejl.):						
Ældreboliger:	26	1.612			26	1.612
Ungdomsboliger:						
I alt:	26	1.612			26	1.612

Af afdelingens oplysningsskema fremgår det at afdelingen ikke særlige udfordringer eller behov for aftaler som ønskes drøftet.

Nedenfor er en sammenligning af de fire "røde afdelinger" i forhold til landsgennemsnittet for de udvalgte driftsposter.

Org-nr	Afdeling	År	5109.000 Renovation Pr. lejemål	5110.000 Forsikringer Pr. lejemål	5111.100 Konto 111 i alt Pr. lejemål	5112.010 1. Administratio nsbidrag Pr. lejemål	5114.000 Renholdelse Pr. lejemål	5115.000 Almindelig vedligeholdelse Pr. lejemål	5122.010 1. Fælleskonto (konto 403) Pr. lejemål	5122.020 2. Indvendig vedligeholdelse Pr. lejemål
0240	<a href="#">324, Kristoffersvej (Ringsted)</a>	2017	4.192	1.078	540	4.218	5.205	4.308	1.829	1.646
0240	<a href="#">326, Amtstue Alle (Ringsted)</a>	2017	2.254	1.042	1.019	4.079	5.085	3.833	500	1.200
0240	<a href="#">329, Fredensvej (Benløse)</a>	2017	2.029	864	547	5.916	5.305	2.936	1.818	1.200
0240	<a href="#">332, Smålodsvvej (Benløse)</a>	2017	2.353	982	1.374	4.603	6.434	4.504	0	1.296
Gennemsnit af alle valgte			2.928	1.025	887	4.414	5.445	4.063	975	1.376
Landsgennemsnit (100,0%) 2017			1.938	1.083	1.562	4.126	6.276	2.268	148	345

Dialog:

- Er der særlige forhold der gør sig gældende?
  - Renovationsudgifter i afdeling 324 er relativt høje hvilket bl.a. forklares med at der stilles container til rådighed til storskrald. Der har også være en række udgifter til affaldssikring.
  - Administrationsbidraget i afdeling 329 er relativt højt. Størrelsen på bidraget skyldes bl.a. at administrationsbidraget opkræves ved et grundbeløb på 30.000 kr. plus et bidrag pr. lejemål. Afdelingen har kun 11 lejemål og grundbeløbet vægter derfor relativt tungt.
- Udgiftsmål i organisationens årsberetning:
  - Boligorganisationens mål er at udbyde deres lejemål så billigt som muligt. Der er sat en række effektiviseringsprojekter i gang, herunder digitalisering og sammenlægninger af afdelinger.
- Analyser af organisationens effektivitetspotentialer
  - Der foretages 360 graders eftersyn i alle afdelinger med bl.a. med henblik på identificere effektiviseringsmuligheder.
- Tiltag der evt. kunne være relevante for organisation med udgangspunkt i nedenstående eksempler.
  - En række af eksemplerne på tiltag er allerede sat i værk og organisationen er opmærksom på de øvrige tiltag. Organisationens foretager 360 graders eftersyn i afdelingerne med henblik på effektivisering. De fremhævede tiltag er allerede igangsat i organisationen eller vil blive i fremtiden.

#### Eksempler på tiltag som effektive organisationer har gjort

- Øget samdrift, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner, budgetopfølgning, samt overvejelser om in/outsourcing
- Fælles indkøbspolitik, udbud, forbrugstjek og én indkøbsansvarlig
- Bedre affaldshåndtering - fx molokker og nedlægning af skakte
- Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger
- Energioptimering af fællesarealer - fx LED-belysning og fjernvarme
- Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, én ansvarlig
- Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere
- Administrative stordriftsfordele fx ved sammenlægning af afdelinger
- Digitale selvbetjeningsløsninger



Ringsted  
Kommune

Nedenfor er kommentarer fra forvaltningsrevisionen vedr. effektivisering.

27 I Boligselskabet Sjællands forretningsstrategi er der opregnet en række målsætninger for boligorganisationen, herunder visionen om at blive Danmarks Bedste Boligselskab. Nogle af nøgleordene er effektivitet, service og ressourcebevidsthed. Vi kan på baggrund af seneste rapportering konstatere at de vedtagne målsætninger er operationelle og målbare og giver grundlag for en vurdering af produktivitet, effektivitet og sparsommelighed.

## Pkt. 2 gennemgang af centrale regnskabs- og nøgletal for Boligorganisationen

### Kontrol antal lejemålsenheder

Det er kontrolleret at antallet af lejemål er uændret i forhold til sidste år, dog er der sket sammenlægning af to afdelinger.

Kontrollen gav ikke anledning til bemærkninger.

Sammenlægning af afdeling 307 og afdeling 320:

- Kræver ikke godkendelse af kommunen, men det blev aftalt at kommunen fremadrettet bliver orienteret om sammenlægninger af afdelinger.

LBF organisationsnr.:	0240
Organisationsnavn:	Boligselskabet Sjælland
LBF afdelingsnr.:	307
Afdelingsnavn:	307, Benediktegården (Ringsted)
Byggeafsnitsadresser:	Vilhelm Andersensvej 16-28, Benediktevej 1-7, Fynsgade 26-30, Vestervej 8-14, m.fl.
Byggeafsnits BBR-numre:	77446, 11844, 76210, 11852
Vægtet ibrugtagningsår:	1966
Gruppe:	Gruppe 4. Boliger mellem 51-75 m <sup>2</sup> i etagebyggeri fra 1960-1974
Regnskabsperiode start:	01-01-2016
Regnskabsperiode slut:	31-12-2016

### Stamdata

Antal byggeafsnit i drift:						4
Boliger i drift:	Tæt/Lav		Etage		I alt:	
	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>
Familieboliger (lejl.):			162	11.469	162	11.469
Ældreboliger:						
Ungdomsboliger:						
I alt:			162	11.469	162	11.469



Ringsted  
Kommune

LBF organisationsnr.:	0240
Organisationsnavn:	Boligselskabet Sjælland
LBF afdelingsnr.:	320
Afdelingsnavn:	320, Benediktegården (Ringsted)
Byggeafsnitsadresser:	
Byggeafsnits BBR-numre:	
Vægtet ibrugtagningår:	1978
Gruppe:	Gruppe 5. Boliger mellem 51-75 m <sup>2</sup> i etagebyggeri fra 1975 og derefter
Regnskabsperiode start:	01-01-2016
Regnskabsperiode slut:	31-12-2016

#### Stamdata

<b>Antal byggeafsnit i drift:</b>						<b>1</b>
Boliger i drift:	Tæt/Lav		Etage		I alt:	
	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>
Familieboliger (lejl.):			24	1.599	24	1.599
Ældreboliger:						
Ungdomsboliger:						
I alt:			24	1.599	24	1.599

Ovenstående afdelinger er i 2017 sammenlagt til nedenstående afdeling (afdeling 307 fortsætter)

LBF organisationsnr.:	0240
Organisationsnavn:	Boligselskabet Sjælland
LBF afdelingsnr.:	307
Afdelingsnavn:	307, Benediktegården (Ringsted)
Byggeafsnitsadresser:	Vilhelm Andersensvej 16-28, Benediktevej 1-7, Fynsgade 26-30, Vestervej 8-14, m.fl.
Byggeafsnits BBR-numre:	77446, 11844, 76210, 11852, 76229
Vægtet ibrugtagningår:	1967
Gruppe:	Gruppe 4. Boliger mellem 51-75 m <sup>2</sup> i etagebyggeri fra 1960-1974
Regnskabsperiode start:	01-01-2017
Regnskabsperiode slut:	31-12-2017

#### Stamdata

<b>Antal byggeafsnit i drift:</b>						<b>5</b>
Boliger i drift:	Tæt/Lav		Etage		I alt:	
	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>
Familieboliger (lejl.):			186	13.068	186	13.068
Ældreboliger:						
Ungdomsboliger:						
I alt:			186	13.068	186	13.068

Af beretningen 2017 fremgår det at sammenlægning af afdelinger bl.a. er en strategi til besparelser i form af stordriftsfordele.



Ringsted  
Kommune

#### **FRA 19 TIL 7 AFDELINGER**

I 2017 er der blevet lagt et stort stykke arbejde i at sammenlægge boligafdelinger. Sammenlægninger giver afdelingerne store fordele såsom besparelse på administrationsgebyr og vedligeholdelsesplaner. Det styrker samtidig robustheden i afdelingerne på flere fronter bl.a. i valget af kandidater til afdelingsbestyrelsen og ved uforudsete udgifter.

I 2017 er der foregået syv afdelingssammenlægninger blandt 19 tidligere afdelinger. En af de mest markante sammenlægninger var da Fælledgårdene, Møllegårdene, Holbækgårdene og Hjørnegården i Roskilde blev lagt sammen til én stor afdeling, og som i dag er én af Boligselskabet Sjællands største afdelinger.

#### **Henlæggelser til dispositionsfond og arbejdskapital**

Der henvises til Roskilde Kommunes tilsyn.

#### **Revisionsbemærkninger**

Gennemgangen af revisorpåtegninger og revisionsprotokollatet har ikke givet anledning til bemærkninger

#### **Godkendelse af regnskab**

Ringsted Kommune godkender regnskaberne for afdelingerne beliggende i Ringsted Kommune.