

12. december 2023

Sag: 23-015436

Sabine Idel

Byråds- og Direktionssekretariatet

Styringsdialogmøde 29. november 2023 mellem Slagelse Almennyttige Boligselskab og Slagelse Kommune

Mødt fra Slagelse Almennyttige Boligselskab (SAB):

Bestyrelseskonsulent Lars Frank Jensen

Afdelingschef i DAB Lasse Skou Lauridsen

Ejendomsmester og næstformand i selskabsbestyrelsen i SAB Jan Allentoft

Bestyrelsesformand Leif Hald

Mødt fra Slagelse Kommune:

Konsulent Susanne Onstrup, Intern Revision

Sekretariatsleder Mette Bjarnt

Jurist Sabine Idel

Styringsdialogen tager afsæt i boligselskabets regnskab for 2021/2022 og 2022/2023 samt de styringsrapporter, som selskabet har indberettet.

Der blev spurgt ind til, hvordan SAB oplever samarbejdet med kommunen. SAB synes generelt, at der er et godt samarbejde. Kommunen oplyste, at der i det vedtagende budgetforlig er et afsnit, som omhandler udarbejdelse af en strategi og et årshjul for samarbejdet mellem Slagelse Kommune og de almene boligorganisationer. Strategien kommer også til at sætte fokus på, hvilken byudvikling kommunen ser ind i, i fremtiden. SAB oplyste, at de hilser strategien velkommen, men det var lidt overraskende, da de havde fået opfattelsen af, at kommunen ikke ville bygge nye almene boliger. SAB ser dog sig selv som en vigtig part i byudvikling. Kommunen oplyste desuden, at der politisk også ses ind i, at man forhåbentlig kan sætte en strategisk pulje penge af til grundkapital. SAB oplyste, at de ser frem til transparent udvikling i byggeprojekter, så alle boligselskaber kan byde ind.

Der blev spurgt ind til de to fremlagte styringsrapporter. SAB oplyste, at selskabet arbejder med, at afdelingen Solgården skal være skarpere på, hvordan udgifterne fordeles. Derudover er arbejdskapitalens værdi pr. lejemål enhed meget lav i selskabet. Dette kan begrundes med, at selskabet har 192 boliger, og der skal ikke bruges mange penge før, at arbejdskapitalen er lav. Der er bl.a. købt en el-bil til brug for ejendomsfunktionærernes arbejde.

Der blev spurgt ind til boligernes liggetid. Gennemsnitligt er der 10-14 dages liggetid, men i afdelingen Kassebjerggård er det for tiden svært at udleje. Der er f.eks. pt. en 2-værelses bolig tom. De personer, som har vist interesse for den, har dog afvist den på størrelsen.

Ved sidste års styringsdialog drøftede kommunen og SAB, at der var tomme boliger i Solgården II, som Slagelse Kommune er fast lejer af. SAB ønskede derfor at høre en status på, om kommunen havde en plan for de fortsatte tomme boliger. Det drejer sig om 4 stk. 2-værelses boliger på 60-65 kvm til 5000-6400 kr. pr. måned. Kommunens mødedeltagere vil spørge det relevante center, Handicap og Psykiatri, om status på boligerne. Derudover oplyste kommunen, at der er en kapacitets- og behovsanalyse i gang på boligområdet, hvor også Solgården IIs boliger indgår. Konsulentfirmaet Implement vil komme med en rapport i første kvartal 2024.

SAB oplyste, at Solgårdens byggeskade fortsat ligger i Byggeskedefonden. Der er nu blevet godkendt, at der skal laves en ny facade. Byggerådgiverne har udbudt en prøverenovering på et hjørne af facaden, da det er en speciel renovering. Det bliver tidligst i 2025, at der egentlig sker noget.

SAB har et ønske om, at visitationskriterierne og proceduren for udlejning i Kassebjerggård skal opdateres. Kommunen oplyste, at materiale på sagen skal indsendes inden jul, så sagen kan blive forelagt økonomiudvalget i januar 2024.

Kommunen spurgte ind til årsregnskaber og årsberetninger. Kommunen var nysgerrig på, hvordan selskabet opbevarer data. Boligselskabet oplyste, at de har fokus på at blive IT-effektive, men selvfølgelig kan man altid blive mere opmærksomme. DAB, som administrerer SAB oplyste, at deres organisation har fokus på, at dialogen med beboerne er så sikker som muligt. I 2024 bliver der nemlig også mulighed for, at boligselskaber kan sende post til beboerne via Eboks.

Der blev spurgt ind til kommende projekter. I Jørgensgården bliver der igangsat en ny tilstandsrapport, og der er afsat finansiering til vinduer og tage.

I Alléhusene er der igangsat en tilstandsrapport, som formentlig kommer til at pege på, at der skal nye el-installationer og tag. Derudover får beboerne mulighed for, at få nye badeværelser som en kollektiv råderetssag. De lejemaal, som ikke ønsker det får pålagt, at få nye badeværelser ved fraflytning.

Derudover er der afsat midler til varmekildeudskiftning i Kassebjerggård.

Til slut blev der spurgt ind til beboerdemokratiet. Selskabet har afprøvet forskellige metoder til at få et velfungerende beboerdemokrati, men det synes svært.

Regnskaberne for 2021/2022 og 2022/2023 blev taget til efterretning.