

R E F E R A T

12. november 2024

Sag: 24-014058

Byråds- og Direktionssekretariatet

Styringsdialog mellem Slagelse Kommune og Fællesorganisationens Boligorganisation (FOB) den 16. oktober 2024.

Mødt fra FOB:

Direktør Flemming Stenhøj Andersen
Administrationschef Maj-Britt Jensen

Mødt fra Slagelse Kommune:

Seniorkonsulent Susanne Onstrup, Økonomi og Styring
Sekretariatsleder Mette Bjarnt
Jurist Sabine Idel

Styringsdialogen tager afsæt i boligselskabets regnskab for 2023 samt den styringsrapport, som selskabet har indberettet.

Årsregnskabet blev drøftet. Der var en særlig opmærksomhed fra kommunens side på FOB's håndtering af cybersikkerhed. FOB oplyste, at der er foretaget en række tiltag for at beskytte mod cyberangreb og sikre data. Gennem den eksterne IT-leverandør får selskabet løbende opdateret IT-sikkerhedssystemer, medarbejder pc'ere samt præsenteret for månedlige statusrapporter om opdateringer og uregelmæssigheder. Der gennemføres desuden regelmæssige sikkerhedstjek. Derudover benyttes kryptering, firewall-beskyttelse og adgangsstyring for at minimere risikoen for databrud.

Styringsrapporten blev efterfølgende drøftet, hvortil FOB oplyste, at effektivitetstallene, som ses i styringsrapporten er gode i forhold til benchmark hos andre boligorganisationer. FOB har fokus på, at FOB's bygningsmasse løbende bliver vedligeholdt, og at dette sker uden voldsomme spring i huslejeniveauet i de enkelte afdelinger. Derfor har FOB konverteret de seneste års markante effektiviseringer i driften til en markant øgning af afdelingernes henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele. I perioden 2015 til 2023 er henlæggelserne i afdelingerne således øget med næsten 50 millioner kr. Det er FOB's forventning, at denne udvikling vil fortsætte også i de kommende år. Stigningen i de enkelte afdelingers henlæggelser er nødt til at ske over lang tid for at undgå markante huslejestigninger som følge af henlæggelserne og kun til et niveau, så boligerne fortsat kan udlejes til en markedskonform husleje. Med de stigende henlæggelser vil behovet for lånoptagelse – udover til forbedringsdelen af fremtidige renoveringer – alt andet lige forventes at falde i fremtiden.

FOB præsenterede det udfyldte ark vedr. projekter, der er i gang og på vej. FOB oplyste, at de kommende 5 år vil der være renoveringer i forskellige afdelinger med forskellige finansieringsmuligheder dvs. både selvfinansiering men også via Landsbyggefonden. Hertil drøftede mødets deltagere den dialog, der har været mellem boligorganisationerne og Slagelse Kommune vedr. kommunal garantistillemelse efter almenboligloven. Der er en proces i gang vedrørende dette, som gerne skulle ende med en fælles forståelse af, hvilke roller henholdsvis boligorganisationerne og kommunen ønsker at have ved fremtidige renoveringsprojekter.

FOB oplyste, at man gerne vil have kommunen i dialog om et nybyggeri i Havrebjerg. FOB har afdeling 54 i Havrebjerg, hvor der ved siden af ligger en kommunal grund, der oprindeligt var tænkt som etape 2 af afdeling 54. FOB vil her gerne bygge tæt/lav bebyggelse med ca. 20 familieboliger.

Slagelse Kommune oplyste, at det er hensigten, at samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne vil blive formaliseret med at genetablere et boligpolitisk årsmøde og boligstrategisk forum. Derudover vil styringsdialogen gennem flere årlige møder og højere prioritering blive et omdrejningspunkt for den fysiske udvikling i boligorganisationerne, da kommunen har et ønske om at komme mere med fra start. Begge parter har derudover et ønske om at blive mere datadrevet – hvordan får man hentet data og brugt det rigtigt? FOB kvitterede for Slagelse Kommunes initiativer til at styrke samarbejdet mellem kommune og den almene boligsektor.

Slagelse Kommune spurgte ind til ventelister og fraflytninger i de 3 mest populære boligafdelinger. FOB oplyste, at man ikke havde kunne trække ventelister og koble dem til fraflytninger. Men at man var vidende om, at de små rækkehusafdelinger har størst venteliste men lav fraflytning. Derudover har de små familieboliger størst fraflytning og korte ventelister. Der er dog stadig mange på ventelisten, men de er ikke så attraktive, da de mangler renovering.

FOB oplyste, at det typiske billede på høj fraflytning er i ungdomsboligerne og ældreboligerne. FOB udtrykte ønske om, at kommunen og uddannelsesinstitutionerne kunne lave en undersøgelse om, hvor de unge uddannelsessøgende bor, da det er svært at udleje ungdomsboliger i Slagelse Kommune. FOB oplyste, at Studiebolighuset har mange ledige lejemaal, så man kigger ind i at udleje til andre end målgruppen for ungdomsboliger.

FOB havde i styringsrapporten ytret ønske om, at kommunen kom med en tilbagemelding på, om man i noget data kunne se, om beboersammensætningen i Ringparken har ændret sig efter, at Schackenborgvænge er blevet solgt til en privat investor. Slagelse Kommune oplyste, at i referatet fra sidste års styringsdialog var det blevet aftalt, at sådanne data enten skulle indhentes i udviklingsplans- eller boligsocialhelhedsplans regi. Slagelse Kommune har dog forsøgt at trække data på adresseniveau, men denne data er ikke valid, da man kun kan se alder, køn og social gruppe. Derfor giver denne data ikke et fuldstændigt klart billede af, hvilken beboersammensætning der er i området. FOB oplyste, at de havde fået oplyst, at de lister som bliver udtrukket fra ministeriets side pr. 1. december 2024, igen vil have Schackenborgvænge med, så man kan se, om der er sket en forandring i området.

FOB ytrede, under punktet eventuelt, at de havde fået mange beboerhenvendelser vedr. den nye affaldssortering i Slagelse Kommune. Disse henvendelser havde handlet om containerstørrelse, placeringer og pjecen, om hvordan man skal sortere. Det har været op til boligselskaberne at rådgive beboerne om det, hvilket ikke har været optimalt. Slagelse Kommune vil tage dette med til de rette folk i organisationen.

Regnskabet for 2023 blev taget til efterretning.