

Styringsdialogmøde 5. september 2022 mellem Fællesorganisationens Boligselskab (FOB) og Slagelse Kommune

Mødt fra FOB:

Direktør Flemming Stenhøj Andersen
Administrationschef Maj-Britt Jensen

Mødt fra Slagelse Kommune:

Konsulent Susanne Onstrup, Intern revision
Sekretariatsleder Mette Bjarnt
Socialchef Lone Wolff
Jurist Sabine Idel

Styringsdialogen tager afsæt i boligselskabets regnskab for 2021 samt den styringsrapport, som selskabet har indberettet.

FOB oplyste, at udlejningen går godt, men der er selvfølgelig mere udskiftning i ungdomsboligerne på denne tid af året. Organisationsbestyrelsen har besluttet midlertidigt at stoppe den almindelige udlejning i Ringparken for at frigive 100-120 boliger til genhusning. Derudover vil man over de næste par år tale om at udlejning af boliger skal ske tidsbegrænset mhp. at minimere huslejetab og bidrage til boligforsyningen i Slagelse frem mod renoveringen går igang. 120 ud af 732 boliger skal nedrives, og de resterende skal gennemrenoveres. Formentlig er det først om 2 år, at renoveringssagen går i gang.

FOB oplyste, at der trods forskellige tiltag fortsat er udfordringer i Studiebolighuset. Boligselskabet afprøver i samarbejde med beboerne nye løsninger til at opbygge velfungerende fællesskaber.

FOB har ikke nogen konkrete nybyggerier i pipeline andet end ungdomsboligerne i Ringparken, som indgår i den fælles udviklingsplan og er sat til at opføres i 2024. Derudover præsenterede FOB en vedligeholdelsesplan for resten af 2022 og 2023. Der var en forventningssnak blandt mødedeltagerne om, hvad kommunen ønsker at vide i forhold til låne- og garantisager. FOB anmodede om en tydelighed i de kommunale krav, så kravene ligger fast før indsendelsen af sagerne. FOB vil vende tilbage med en liste over de renoverings- og vedligeholdelsessager, som de mener, at kommunen skal ind over det næste års tid.

Der blev spurgt ind til status på helhedsplaner. Afdeling 65 – Priorgade/Klostergade: boligselskabet mangler en afklaring med kommunen om virkemidlerne i helhedsplanen. Afdelingen har nu en sammensætning af alene små lejligheder – de fleste 1-værelses – hvilket giver en socialt set meget ubalanceret beboersammensætning til følge med deraf følgende tilbagevendende stridigheder og sammenstød mellem beboerne. Udkastet til helhedsplan indeholder sammenlægninger af et antal boliger og elevatorbetjening af disse. Den afgørende afklaring består primært i, om FOB skal genskabe alle eller dele af de 1-værelsesboliger, der går tabt i sammenlægningerne andre steder i Slagelse, evt. som ommærkning af nuværende ungdomsboliger til familieboliger. Afklaringen skal ses i lyset af den kommende boligpolitik for Slagelse Kommune, hvorfor der skal afholdes møde mellem FOB og Slagelse Kommune, når boligpolitikken er vedtaget i byrådet. Derfor vil sagen forventeligt blive endelig oplyst i 2023. Afdeling 14: Landsbyggefonden har besigtiget afdelingen med henblik på at vurdere eventuel økonomisk støtte til en kommende, nødvendig og omfattende renovering af afdelingen. Huslejen vil stige pga. renoveringen, men det vil være nødvendigt. Afdeling 34 - Sydbyen: der afventes endeligt regnskab.

FOB havde ønsket at drøfte udviklingsplanen for Ringparken. I planen er indskrevet en større og centralt beliggende udadvendt funktion, som Slagelse Kommune har ansvaret for planlægning og opførelse af. FOB's rådgivere er i helhedsplansregi i gang med at projektere (bl.a.) den pladسدannelse, vej- og stiforløb samt øvrige udenomsarealer, der ligger i tilknytning til den kommende udadvendte funktion. Set i den sammenhæng er det presserende at få afklaret, hvad der skal foregå i funktionen, og hvilke krav til omgivelserne funktionen stiller. FOB var også nysgerrig på, hvordan frasalget af ejendommen på Schackenborgvænge påvirker beboersammensætningen i området, herunder om en eventuel forandring hænger sammen med en eventuel ændring af huslejeniveauet. Umiddelbart har FOB ikke adgang til nogen form for datagrundlag og spurgte til kommunens viden på området. Kommunen vil forsøge at se, hvor meget data, der er offentlig tilgængeligt.

FOB oplyste, at der via Landsbyggefondens potentialeberegningsværktøj er blevet kigget på beboerne i Ringparkens økonomiske potentiale. FOB har ønske om, at man fra kommunal side kigger nærmere på sociale investeringer specifikt i Ringparken, hvor de eksterne aktører (finansieret af de sociale investeringer) kan arbejde sammen med lokale, boligsociale medarbejdere med godt person- og lokalkendskab. Erhvervs-, Beskæftigelses- og Uddannelsesudvalget har på deres møde i august haft en sag på om emnet. Alle har adgang til beregningerne via lbf.dk

FOB oplyste endvidere, at de ved, at der er 3 afdelinger i Slagelse by, som er i pipeline til at få fjernvarme. Afdelingen i Havrebjerg, som ellers ligger tæt på Slagelse by, er på naturgas og er umiddelbart ikke i nærheden af at få fjernvarme. FOB har søgt statens energipulje og modtaget et beløb til at udskifte til varmepumpe. FOB er derudover i proces med at finde ud af, hvad de ellers kan gøre for deres afdelinger for at minimere energiforbruget.

FOB havde også ønsket at tale om affaldshåndtering, som de synes er meget utilfredsstillende. FOB oplyste, at de ofte ca. en gang om ugen, er i dialog med Center for Miljø, Plan og Teknik for at drøfte affaldshåndtering. Der er store udfordringer med tømninger af molokker grundet at leverandørens udstyr eller mangel på personale. Det betyder, at FOB's beboere – bl.a. i Ringparken – må leve med stærkt kritisable forhold, og at FOB har mange ekstraudgifter til opsamling af affald i områderne. FOB ønsker at få oplyst, hvordan kontrakten med den svigtende leverandør er skruet sammen. Forhåbentlig betales leverandøren ikke, når opgaven ikke løses, og der kan være øvrige økonomiske sanktioner knyttet til leverandørens svigt. Efter FOB's opfattelse vil det være rimeligt, hvis FOB (og andre der ikke får løst renovationsopgaverne trods betaling herfor via ejendomsskatten) bliver tilgodeset med de sparede midler. Kommunen lovede at tage dette med tilbage til de rette folk.

Der blev spurgt ind til beboerdemokratiet. FOB oplyste, at styrkelse af beboerdemokratiet er et blandt fire topprioriterede indsatsområder i FOB nyligt vedtagne strategi. Som et ny tiltag har FOB haft et pilotprojekt vedr. uddannelse af beboerdemokrater i samarbejde med VUC. Forløbet er gået godt og bliver nu et tilbagevendende tilbud til FOB's beboerdemokrater. Næste hold starter her i efteråret. Det er vanskeligt at engagere beboerne i beboerdemokratiet men håbet er, at bl.a. en styrket kommunikationsindsats og afdelingsbestyrelsernes kompetenceudvikling vil bidrage til at styrke beboerdemokratiet ude i de enkelte afdelinger. Det er forventningen, at velfungerende afdelingsbestyrelser vil være bedste middel til at formidle budskabet om de stærke og gode muligheder for indflydelse på eget boligområde, som beboerdemokratiet udgør.

Til slut slog FOB et slag for at blive inddraget aktivt, når kommunen udarbejder strategier – f.eks. den kommende boligpolitik eller klimaplan, på områder, hvor FOB (og de øvrige almene boligselskaber) er centrale aktører. På de nævnte områder har det ikke været tilfældet.

Regnskabet for 2021 blev taget til efterretning.