

REFERAT

24. januar 2025

Sag: 24-014058

Byråds- og Direktionssekretariatet

Styringsdialogmøde 9. januar 2025 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 i selskabsbestyrelsen Kim Trebbien

Mødt fra Slagelse Kommune:

Konsulent Susanne Onstrup, Økonomi og Styring

Jurist Sabine Idel

Styringsdialogen tager afsæt i boligselskabets regnskab for 2023/2024 samt den styringsrapport, som selskabet har indberettet.

Revisionsprotokolatet blev drøftet. Slagelse Kommune anerkendte Slagelse Almennyttige Boligselskabs fokus på effektiv økonomistyring samt forretningsgange. Slagelse Kommune ønskede derefter en kommentar til revisionens bemærkninger om, at økonomien i afdelingerne 2402 og 2403 (Alléhusene og Jørgensgården) ikke er god. Slagelse Almennyttige Boligselskab oplyste, at revisors kommentarer skal forstås i forhold til det behov for renovering, hvortil der ikke er sparet tilstrækkeligt op. Afdelingerne henlægger til formålet, og vil kunne finansiere dele af renoveringerne med opsparede midler, dog forventer man tillige at måtte lånefinansiere. Selskabet er opmærksom på det lave henlæggelsesniveauet, der er i de to afdelinger. Alléhusene har en meget lav husleje, som ikke står mål med det vedligeholdelsesbehov, som der er. Der er lavet en tilstandsrapport, som viser, at der umiddelbart ikke er nogle kritiske behov, men der vil komme en stor renoveringssag på et tidspunkt, som omhandler tage, kælder ydervægge (sokler) samt elinstallationer. Det estimerede beløb vil ca. være på 30 mio. kr. Afdelingen skal præsenteres for et oplæg i indeværende år. I forhold Jørgensgården er tilstanden nogenlunde den samme, som i Alléhusene, Jørgensgården har dog en større opsparing. Her vil der også blive tale om udvendige vinduer, døre og faldstammer.

Styringsrapporten blev derefter gennemgået med fokus på de kritiske nøgletal. Afdelingerne Solgården I og II er registreret med kritiske henlæggelser. Henlæggelserne er over benchmark, hvilket betyder, at de afdelinger/bygninger, som Landsbyggefonden sammenligner Solgården med, har væsentlige lavere henlæggelser. Afdelingen har derved gode opsparede midler. Afdelingerne kommer til at betale en ejerandel i henhold til byggeskaden. Der er lavet en prøve-renovering på noget af facaden, som er den løsning, som Byggeskadefonden forventer at sende i udbud i foråret 2025 med efterfølgende opstart i 2025.

Slagelse Kommune spurgte ind til projekter, der er i gang/på vej. Boligorganisationens skema blev gennemgået, hvor projekterne i Alléhusene og Jørgensgården forventes at tage en del tid.

Slagelse Almennyttige Boligselskab var meget interesseret i at få en nærmere viden om, hvad der kommer til at ske med udrulning af fjernvarme ved afdelingen Kassebjerggård. Slagelse Kommune havde inden mødet forespurgt Envafors, hvis tilbagemelding var, at der kigges på det igen i 2030. Efter styringsdialogmødet har Slagelse Kommune endnu en gang forespurgt Envafors, som meldte til-

bage den 10. januar 2025, at de ikke kan komme det nærmere andet end, der kigges på området igen efter 2030.

Slagelse Almennyttige Boligselskab oplyste, at de har været i dialog med Slagelse Kommunes Center for Handicap og Psykiatri vedrørende boligerne i Rosenkildevænge. Dialogen havde omhandlet, hvordan der kan ske tydelig vedligeholdelsesafgrænsning mellem, hvad der er afdelingens ansvar, hvad der er den enkelte beboers ansvar og hvad der er kommunens ansvar (serviceareal). Det var blevet aftalt, at Center for Handicap og Psykiatri vil vende tilbage til boligorganisationen i løbet af foråret med en model for, hvordan tingene kan løses. I samme dialog havde Center for Handicap og Psykiatri forspurgt boligorganisationen, om de vil overtage anvisningsforpligtelsen til boligerne i Solgården II. Der er pt. to tomme boliger, som Center for Handicap og Psykiatri har svært ved at finde beboere til. De fire andre, som kommunen har anvisning til er udlejet. Slagelse Almennyttige Boligselskab bad på styringsdialogmødet om en skriftlig tilbagemelding på boligbehovet fra Center for Handicap og Psykiatri.

Slagelse Almennyttige Boligselskab oplyste, at Landsbyggefonden (LBF) har ændret deres støttestrategi efter granskningerne er kommet på banen. Det betyder, at LBF har reducerede støttemuligheder og der fremadrettet vil være mere fokus på afdelingernes egne opsparinger, hvilket kan betyde, at der måske vil opstå komme flere huslejestigninger, da boligorganisationen er interesseret i at sikre at boligmassen er attraktiv.

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 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?

Slagelse Kommune ønsker derudover at udarbejde en strategisk samarbejdsaftale, hvor kommunen og boligorganisationerne sammen skriver, hvad ønsket og ambitionerne er for almene boliger i kommunen. Ambitionerne vil dermed også kalde på, at man taler om, hvilke boligtyper, som man ønsker sig.

Slagelse Kommune spurgte ind til Slagelse Almennyttige Boligselskabs ventelister. Boligorganisationen havde inden mødet fremsendt grafer over søgningen til de enkelte afdelinger – interne og eksterne boligsøgende. Graferne viser en lille fremgang af søgning til alle afdelinger.

Regnskabet for 2023/2024 blev taget til efterretning.