

11. december 2023

Sag: 23-015436

Sabine Idel

Byråds- og Direktionssekretariatet

Styringsdialogmøde 6. december 2023 mellem Skælskør Boligselskab og Slagelse Kommune

Mødt fra Skælskør Boligselskab:
Teamchef Skælskør Josefine Estrup
Formand Tonni Larsen
Næstformand Peter Elmann

Mødt fra Slagelse Kommune:
Konsulent Susanne Onstrup, Intern Revision
Sekretariatsleder Mette Bjarnt
Jurist Sabine Idel

Styringsdialogen tager afsæt i boligselskabets regnskab for 2022/2023 samt den styringsrapport, som selskabet har indberettet.

Der blev spurgt ind til, hvordan Skælskør Boligselskab oplever samarbejdet med kommunen. Skælskør Boligselskab synes generelt, at der er et godt samarbejde på medarbejderplan. Dog opleves kommunen som svær at navigere i. Derudover ville boligselskabet gerne sætte opmærksomhed på, at når der er fælles samarbejds møder, vil det være naturligt, at man aftaler, om der skal være referat eller notater fra møderne, så man ikke går fra mødet med forskellige forventninger.

Skælskør Boligselskab ønsker, at der bliver et fælles forum for alle boligselskaber i kommunen, da der er mange ting, som kunne drøftes samlet. 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 vil skulle tale op imod boligpolitikken og de statslige reformer, der kommer. Skælskør Boligselskab hilste det velkomment og oplyste, at de ser frem til transparent udvikling i byggeprojekter, så alle boligselskaber kan byde ind.

Skælskør Boligselskab gav en status på det kommende fjernvarmearbejde i Skælskør. Selskabet oplyste, at de er i løbende kontakt med SK forsyning omkring anlægsarbejdet af fjernvarme, og SK forsyning skal ansøge og have en andel af en statslig energipulje for at kunne gennemføre projektet.

Skælskør Boligselskab var nysgerrig på kommunens boligpolitik. Kommunen oplyste, at den blev vedtaget sammen med kommuneplanen. Boligpolitikken ligger et fokus på byudvikling i kommunen men rydder ikke bordet. Derudover er der igangsat en kapacitets- og behovsanalyse på ældre- og handicapboliger. Konsulentfirmaet Implement skal fremlægge en rapport i første kvartal 2024.

Skælskør Boligselskab havde ønsket en status på de nye affaldsfraktioner. Mødedeltagerne blev enige om, at kommunen skulle finde en kontakt i Teknik, Plan og Erhverv, som kan indgå i en dialog med boligselskab omkring, hvad de skal forberede sig på indtil den nye sortering, træder i kraft.

Skælskør Boligselskab havde også ønsket at høre noget om kommunens arbejde med hjemløser reformen. Kommunen oplyste, at der arbejdes med området i Handicap og Psykiatri, og reformen formentlig vil udløse, at der skal kigges på den nuværende udlejningsaftale mellem kommunen og boligorganisationerne. Selskabet oplyste, at de har 20 startboliger, som kunne være gode at tænke ind i arbejdet omkring hjemløser reformen. I starten af 2024 vil der blive offentliggjort en midtvejsevaluering. Kommunen er meget interesseret i at se denne.

Brandsikkerheden i Rådmandshaven ældreboliger blev drøftet, da der havde været afholdt møde mandag d. 4. december med deltagelse af to direktører fra Slagelse Kommune samt repræsentanter fra DAB/Skælskør Boligselskab. På mødet blev der aftalt nogle foranstaltninger, som boligselskabet efterfølgende skulle handle på. Dette arbejde er i gang. Blandt beboerne har der ikke været uro, men el-scooter parkeringen er det, der fylder mest. Selskabet vil arbejde med nogle løsninger i forhold til el-scooter parkeringen.

Der blev spurgt ind til styringsrapporten. De steder hvor der er kritiske fraflytningsstal skyldes naturlige forhold, da det er ældre personer, som bor i de to afdelinger.

Skælskør Boligselskab oplyste, at der ikke opkræves til dispositionsfonden, da den er overskredet. Det betyder, at der ikke må opkræves mere i indeværende regnskabsår. I regnskabsåret 2024/2025 skal der opkræves igen. Arbejdskapitalen ses at være i bund, hvilket skyldes, at der er brugt penge på udbud af et IT-fracflytningssystem. Der opkræves dog til arbejdskapitalen.

Skælskør Boligselskabet oplyste, at de har færdiggjort en strategi, som gælder indtil 2026. I den er der fokus på, at 42 % af boligerne skal renoveres.

Der blev spurgt ind til boligernes liggetid. Den er ikke lang. Men nogle boliger er lidt længere tid om at blive lejet ud end andre.

Der blev spurgt ind til årsberetning og regnskab. Det ses, at Præstevangens vedligeholdelsesmæssige tilstand er kritisk. Der er blevet lavet en tilstandsrapport, som viser, at facaden, døre, vinduer og ventilation skal renoveres. Skælskør Boligselskabet har søgt Landsbyggefonden om støtte men ikke fået et endeligt tilsagn endnu.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i afdelingerne Østervej, Dyrehavevej, Solbakken, Holmevej, Heilmannsvej og Nyvej er delvis illikvide, da henlæggelserne er blevet brugt til at finansiere forbedringsarbejder. Skælskør Boligselskab forsikrede, at der var taget hånd om afdelingerne.

Der blev endvidere spurgt ind til, hvordan Skælskør Boligselskab passer på data. Skælskør Boligselskab oplyste, at de løbende gennemgår forretningsgange. Der er også stort fokus på, at alt post til og fra selskabet foregår via sikker digital post.

Der blev spurgt ind til kommende renoveringer. Præstevangen og Rådmandshaven skal først i gang. Derefter skal der ske udskiftning af døre og vinduer samt udskiftning af beklædning på karnapper i afd. 22 (Degnevænget). Og endelig skal der inden for de næste 5 år gang i en mulig helhedsplan i afd. 14 (Maglehaven, Parkvænget, Park Allé og Parkvej), som indeholder udskiftning af tage samt varmtvandsrør i jorden.

Der blev spurgt ind til beboerdemokratiet. Selskabet oplyste, at det er blevet lidt nemmere at tiltrække beboerne, da der bliver afholdt to årlige dialogmøder mellem beboere og bestyrelsen. Derudover er der stadig gang i aktivitetspuljen, hvor der pt. er 34000 kr. tilbage. Pengene er bl.a. blevet brugt til foredrag om cybersikkerhed, julefrokoster eller andet som, der er flere som får gavn af.

Til slut oplyste Skælskør Boligselskab, at man ønsker en anden visitationsmodel i forhold til udlejning af seniorbofællesskaberne Bakkedraget og Grendalsvej. Der var usikkerhed på styringsdialogmødet om, kriterierne blot skulle til kommunens orientering, eller om de skal politisk godkendes. Kommunen oplyste, at normalt ville sær-udlejningsaftaler skulle politisk godkendes af økonomiudvalget. Kommunen har efterfølgende undersøgt diverse politiske dagsordner og journaliseringssystem og har ikke kunne finde nogle sær-udlejningsaftaler på Bakkedraget og Grendalsvej. Anbefalingen vil dog være at få sær-udlejningsaftalerne godkendt politisk. Skælskør Boligselskab ville også kontakte Slagelse Almennyttige Boligselskab, da de har en nogenlunde ensartet situation, som man kan spejle sig i.

Regnskabet for 2022/2023 blev taget til efterretning.

