

Referat fra Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund Regnskabsåret 2013

Dato: Den 11. december 2014

Kl.: 1300 – 1500

Sted: Sorø Gl. Rådhus, Dianalund Stuen

Deltagere:

Boligforeningen Dianalund (BD): Formand Karl Westi og forretningsfører Tommy Jensen.

Sorø Kommune: Vicekommunaldirektør Søren Ole Sørensen, jurist Janus Tarp, sekretær Pia Düring Lausen (referent).

Pkt. 1: Velkomst og præsentation

Søren Ole Sørensen og Janus Tarp bød velkommen.

Karl Westi og Pia Düring Lausen var nye i forhold til sidste års styringsdialogmøde.

Pkt. 2: Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Pkt. 3: Opfølgning på styringsdialogmødet den 13. november 2013

- Samarbejdet mellem Sorø Kommune og BD:

Der har tidligere været forskellige udfordringer i samarbejdet blandt andet, at der ikke var klarhed over, hvor BD skulle henvende sig i kommunen. Der synes ikke at være de store udfordringer længere.

Det blev aftalt, at såfremt der opstod problemer, ville BD tage fat i Janus Tarp.

- Status for kraft-/varmeværket:

BD vil gerne have andre til at drive kraft-/varmeværket, hvis det ikke kan afhændes. Der er ikke kø for at købe det. Holbæk Forsyning har vist interesse, og BD er i dialog med Holbæk Forsyning. Udfordringen for BD er, at de er for få kunder i forhold til omkostningerne ved at drive værket.

- Status for fraflytninger (omfang og tab):

Der var 73 flytninger i 2013 – med i alt 171.000 kr. overført til inkasso. Det er svært at få penge ud af fraflyttere – det er et andet klientel end tidligere. Så snart der kan sendes påkravsskrivelser til lejere, bliver det gjort. Når en borger er i fare for at blive udsat med fogedens hjælp, skrives der til Sorø Kommune hver gang, men BD hører aldrig fra kommunen tilbage.

Det blev aftalt, at Janus Tarp undersøger, hvordan de skrivelser, der bliver fremsendt ved udsættelser, håndteres, og giver BD en tilbagemelding herom.

- Helhedsplan for Dianalund og Sorø Kommunes Visions- og Planstrategi:

Søren Ole Sørensen fortalte om Visions- og Planstrategien, at der i strategien er meget fokus på børnefamilier. Der bliver sat penge af i budgettet til denne ligesom til helhedsplanerne.

Helhedsplanen for Stenlille er i gang, Ruds Vedby er i proces, og derefter tages der fat på Dianalund.

BDs rolle kan her være, at noterer de sig en stigning i efterspørgslen på boliger, så kan det give anledning til en snak med Sorø Kommune herom således, at efterspørgsel og udbud evt. kan tilpasses.

Pkt. 4: Status for renoveringssager

- Afdeling 1:

Der er udarbejdet helhedsplan. De 60 lejemål bliver reduceret til 48, og nogle gøres tilgængelige. Der er afholdt informationsmøde og ekstraordinært afdelingsmøde for at godkende helhedsplanen. 40 lejemål mødte op, 70 stemte for – 10 stemte imod (to stemmer pr. lejemål).

Projektet er på 42 mio. kr. og kapitaltilførslen på 750.000 kr. (Sorø Kommunes andel vil da blive 150.000 kr.) Projektet vil medføre en huslejestigning på 40 kr. pr m². Kuben (BDs rådgiver) har oplyst, at skema A skulle ligge klar til januar 2015.

Sorø Kommune har modtaget en ansøgning om at suspendere ventelisten i byggeperioden. Ansøgningen vil blive behandlet sammen med skema A. Kuben skal finde boliger til de lejere, hvis boliger skal nedlægges (lægges sammen).

- Afdeling 2:

Tage, der blev renoveret i 1997, smuldrer. Der er ved at blive lavet teknisk rapport. Der går i hvert fald et år inden, der sker noget.

Sorø Kommune vil gerne med så tidligt som muligt i processen.

- Afdeling 3:

Planen her ligger stille. Afdeling 2 bliver kørt igennem først.

- Afdeling 4:

Plan her afventer også. Kapitaltilførsel vil blive på 125.000 kr. (Sorø Kommunes andel vil da blive 25.000 kr.) Der vil være en huslejestigning på ca. 15 kr. pr. m².

Pkt. 5: Beboerdemokratiet

- Hvordan står det til, og hvilke tiltag kan iværksættes?:

Der er kommet ny afdelingsbestyrelse i afdeling 1. De er glade for at være inddraget i ovenstående projekt (se under punkt 4). De holder møder om, hvad de kunne tænke sig. Der er nu fem ud af 17 afdelinger, som har afdelingsbestyrelser.

- Status for vedtægtsændringer, herunder ny bestyrelse i BD:

De nye vedtægter er lagt på hjemmesiden. Den "glemte" ændring i vedtægterne (§ 11, stk. 4, sidste pkt.) er foretaget som redaktionel ændring. Denne ændring skal omtales på næste generalforsamling. Til spørgsmål om, hvorvidt der er medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, blev det oplyst, at det er der, men kun i kraft af, at der er en, der er beboer og efterfølgende er blevet ansat.

Pkt. 6: Boligsociale tiltag

BD har beboere med problemer, som måske ikke burde bo alene, og BD bruger den hjælp, BD kan få til disse beboere.

Pkt. 7: Opfølgning på regnskabs gennemgang for 2013

- Ajourføring af vedligeholdelsesplaner:
Vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne er på nær et par stykker up to date. De er dog ikke indarbejdet i budget 2015 – det bliver de til 2016.

- Henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt til tab på fraflytninger:
Det fremgår af revisionsprotokollatet, at der i afdelingerne 2-6 er beskedne henlæggelser. For så vidt angår Solparken (hvilken afdeling?) er der lige kommet nye døre og vinduer, hvorfor henlæggelserne er lave. Der kommer ikke noget arbejde de næste mange år, så henlæggelserne kommer op igen.

Vedrørende tab på fraflytninger bliver der henlagt det, der skal (minimum 313 kr. pr. lejemål) – undtagen i afdeling 7, men de får styr på det og skal få indbetalt det, de skal. BD vil gerne operere med årlige huslejestigninger på 1-3 %.

- Status på fælleshuset:
Der er en forståelse med afdelingerne om, at underskud på fælleshuset dækkes ind. Som det er nu, vil BD gerne beholde fælleshuset, og så længe dispositionsfonden også er med til at dække underskuddet, afhændes det ikke. Forholdet vil formentlig fremgå af revisionsprotokollatet igen ved udarbejdelse af regnskab for 2014.

- Indeksring af beboerindskud, jf. pkt. 15 i revisionsprotokollatet:
Forholdet stammer tilbage fra konvertering til IT-systemet EG bolig. Ved aflæggelse af regnskab 2014 bliver det ordnet, så indskuddene bliver reguleret.

Pkt. 8: Bemærkninger i revisionsprotokollat for 2013 (som ikke er behandlet under pkt. 7)

- Pkt. 24: Sikring af kvartalsvis kontrol af mulighed for via backup at retablere data:
Det fremgår af revisionsprotokollatet, at der ikke bliver foretaget kvartalsvis kontrol. Det vil blive drøftet med BDs revisor, da det af materiale fra EG fremgår, at EG står for backup.

- Pkt. 31: Opfølgning på de fastsatte målsætninger for forvaltningsrevisionen:
Der bliver fulgt op på alle målsætninger. Dog foretages ikke tilfredshedsundersøgelse omkring fraflytninger, idet BD ikke modtager klager i den forbindelse.

- Pkt. 34: Opdeling af formueportefølje på to formueforvaltere:
Formuen er pr. 31. august 2014 delt på to forvaltere - Sirius og PP Capital. PP Capital har dog ikke ydet det forventede.

- Pkt. 59: Der er en stigning i samlet opsamlet underskud fra 226.000 til 383.000 kr. Fortsætter tendensen?:

Afdeling 3 er den primære årsag og blev drøftet sidste år. Dispositionsfonden har dækket underskud, så nu kommer de ud med et ordentligt regnskab. Underskud i afdeling 3 var på 207.000 kr. Tendensen fortsætter således ikke.

- Pkt. 65: Negative afvigelser på debitorer ved skift af IT-system: Afvigelserne bliver udlignet, når der laves regnskab for 2014.

Pkt. 9: Styringsrapporterne for 2013 (som ikke er behandlet under andre punkter)

- Boligforeningen Dianalund. Forklaring på seks sager ved Beboerklagenævnet, heraf fem om forbrugsregnskaber og en om fraflytning. To vedr. forbrugsregnskaber er tabt: Beboerklagenævnet har vurderet, at det ikke er sikkert, at målerne fungerer korrekt – derfor er to af sagerne tabt.
- Afdelingerne 4, 5 og 6: Forklaring på fraflytningsprocenter i 2013 på hhv. 26, 25 og 27: Der er ikke nogen forklaring og ikke noget, kommunen og BD skal være særligt opmærksomme på. BD har ikke kendskab til nogen, der er flyttet grundet utilfredshed.

Pkt. 10: Fremtidsvisioner og mål for Boligforeningen Dianalund og afdelingerne

Visionen er gode, sunde lejemål til en fornuftig pris.

Pkt. 11: Næste møde, herunder fællesmøde

Styringsdialogmøde for regnskabsår 2014 bliver formentlig samme tidspunkt næste år.

Sorø Kommune forventer, at der afholdes et fællesmøde. Input hertil imødeses gerne. BD kan forvente et møde omkring forsommeren 2015.

Til spørgsmål om, hvorvidt BD får flygtninge som beboere, blev det oplyst, at BD får flygtninge i en lind strøm. Nogle gange får BD en henvendelse fra kommunen, og så prøver BD at hjælpe.

Pkt. 12: Eventuelt

BD har i forbindelse med forårets BBR-frit lejde lavet oversigt over de bygninger, lejerne har på deres grunde. BD har over 200 bygninger, hvor BD har modtaget brev fra kommunen om, hvornår tingene er bygget og af hvilket materiale mm. Sager, der bliver truffet i det politiske rum, rammer ikke kun en – men 400 beboere. Det gælder flere ting, og det skaber meget arbejde.

Det blev derudover oplyst, der kommer en sag på Byrådet den 17. december 2014 omkring bemyndigelser på almenboligområdet til administrationen. De skulle gerne afkorte behandlingstiden for otte typer sager, der fremsendes. Administrationsgrundlaget bliver lagt på kommunens hjemmeside og udsendt til boligorganisationerne.

Materiale:

- Revisionsprotokollat for 2013 for Boligforeningen Dianalund
- Årsberetning for 2013 fra Boligforeningen Dianalund
- Styringsrapporter for 2013 for Boligforeningen Dianalund samt afdelingerne
- Referat fra styringsdialogmøde den 13. november 2013