

## **Referat fra Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab Regnskabsåret 2013**

Dato: Den 18. december 2014

Kl.: 0900 – 1300

Sted: Lokale 273, Sorø Rådhus, Sorø

### Deltagere:

Sorø Boligselskab: Formand Gert Hansen, kontorchef Bettina Foltinger og kontorleder Pia Møngaard Smith.

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

### **Pkt. 1: Velkomst og præsentation**

Søren Ole Sørensen bød velkommen.

Sorø Boligselskab oplyste, at Bettina Foltinger deltager, da boligselskabet nu administreres af DAB. Bettina Foltinger er kontorchef i DAB.

Derudover var Pia Düring Lausen ny i forhold til sidste års styringsdialogmøde.

### **Pkt. 2: Godkendelse af dagsorden**

Dagsordenen blev godkendt.

Sorø Kommune oplyste, at geolog Ann Laursen fra kommunens fagcenter Teknik, Miljø og Drift deltager under punktet "Kloakering i Sorø Kommune" under pkt. 4.

Sorø Kommune oplyste videre, at der ikke bliver udarbejdet et aftaledokument, men det er referatet fra mødet, der udgør redegørelsen/aftaledokumentet.

### **Pkt. 3: Opfølgning på styringsdialogmøde den 14. november 2013**

- Fritagelse for betaling af lån i afdeling 11:  
Der er et Landsbyggefondslån, som er fritaget for afdrag indtil 2016. Der har derudover været et lån hos BRFkredit, som der ikke var fritaget – sidstnævnte er betalt.
- Godkendelse af Sorø Boligselskabs vedtægter:  
Repræsentantskabet for Sorø Boligselskab har godkendt nye vedtægter i juni 2014. De er sendt til Sorø Kommune til godkendelse. Noget af det, der er lavet om i vedtægterne, er, at der nu står, der ikke skal være kommunale repræsentanter i organisationsbestyrelsen.

*Sorø Kommune vil gennemgå vedtægterne i januar 2015.*

- Liste over Sorø Boligselskabs behov for kontakter hos Sorø Kommune:  
Denne er ikke aktuel længere.
- Forkerte huslejeafregninger fra Sorø Kommune:  
Det, der skete, var, at gamle girokort blev brugt ved betaling af husleje, så de nye fremsendte med fx rykkergebyr ikke kom med og blev betalt.

- Administration af Sorø Boligselskab ved DAB:  
Den fulde virkning af administrationsaftalen er 1. januar 2015, hvor administrationen også vil køre rent teknisk. Alt foregår elektronisk ved DAB, og alt bliver scannet ind. Dette har dog ingen betydning for lejerne, da de fortsat kan fremsende breve i papir.

Sorø Boligselskab overvejer, hvad der skal ske med administrationsbygningen på Rådhusvej i Sorø. Det er en stor og dyr bygning, når der kun sidder seks medarbejdere.

- Aftale om fleksibel udlejning, herunder kommunens sprogtolkebistand:  
Dem, der sættes ind af kommunen og ikke taler dansk, mangler i mange tilfælde viden om, hvordan man bor, når man bor alment. Man skal være opmærksom på beboersammensætningen i nogle af afdelingerne, men der er kvoter af flygtninge, der skal placeres.

*Det blev aftalt, at Sorø Kommune og Sorø Boligselskab skal samarbejde mere, herunder om tolkebistand mm., omkring de flygtninge, der sættes ind i boligerne.*

- Samarbejdet med afdelingerne 4 og 6:  
Samarbejdet går rigtig godt.

Afdeling 4 har fået ny bestyrelse. Et medlem fra bestyrelsen er også med i organisationsbestyrelsen.

I afdeling 6 har der været afholdt afdelingsmøde, hvor også DAB deltog. Mødet gik godt – der var en god stemning. Stor ros til DAB, som har været med til at løse en del problemer – også i afdeling 6.

- Afhændelse af boliger:  
Der er en bolig i Slagelse Kommune, der har stået til salg rigtig længe. Den skulle sættes til salg til markedsprisen, som blev vurderet til 650.000 kr.

#### **Pkt. 4: Emner rejst af Sorø Boligselskab**

- Udlejningsaftale mellem Sorø Boligselskab og Sorø Kommune:  
Udlejningsaftalerne, der skal justeres hvert fjerde år, er ikke justeret endnu. Sorø Kommune forventer, at kommunen kommer i gang med at kigge på udlejningsaftalerne i starten af 2015. Sorø Boligselskab har haft forslag til ny aftale behandlet.

*Forslaget bliver sendt til Sorø Kommune.*

Politiske holdninger til fleksibel udlejning blev drøftet, herunder Sorø Kommunes Visions- og Planstrategi, som fokuserer på tiltrækning af børnefamilier til kommunen.

- Aftale om klagesager:  
Det blev aftalt i 2013, at Sorø Kommune ville oplyse Sorø Boligselskab om behandling af klagesager mod boligselskabet. Sorø Boligselskab så gerne, at man havde vendt regnskabsgennemgangen med dem inden, den blev forelagt Økonomiudvalget og Byrådet, da en orientering om dette havde gjort, at man kunne drøfte de ting, hvor boligselskabet ikke

var enige. Sorø Boligselskab ønsker derudover at blive inddraget for at undgå misforståelser.

I forhold til klagesager oplyste Sorø Kommune, at der kun er to.

- Administrativ kontra politisk behandling af sager:  
Se under pkt. 13.
- Kloakering i Sorø Kommune:  
Geolog Ann Laursen fra Sorø Kommunes fagcenter Teknik, Miljø og Drift deltog under dette punkt og oplyste, at kommunen har kigget på sagen vedrørende de problemer, der er med Møllevænget i Sorø. Sorø Boligselskab kan etablere et højvandslukke, som gør, at der ikke kan komme vand ned til kældrene. Højvandslukket skal være i hver enkelt bolig. Boligselskabet blev anbefalet at tale med en kloakmester for at se, om afløbene kan lukkes i kældrene. Hvis der ikke er vaskemaskine m.m. i kælderen hos beboerne, kunne man lukke disse afløb. Der er planlagt kloakseparering, men endnu ikke hvornår. En kloakseparering er imidlertid ikke en garanti for, at der ikke kommer vand i kældrene igen.

Sorø Boligselskab blev derudover anbefalet at tage en drøftelse med Sorø Forsyning og udveksle oplysninger med dem om, hvor der er problemer. Det er en god idé at melde ind, hvis man har ejendomme, hvor der kommer vand i kældrene.

*Sorø Boligselskab vil tage fat i Sorø Forsyning og tage en drøftelse med dem.*

- Brommeparken – lejekontrakt:  
Sorø Boligselskab arbejder på sagen.
- Anvisning Vedelsgade – ældreboliger:  
Der er ikke nogen skriftlig aftale om, at Sorø Boligselskab har anvisningsretten til boligerne. Der er indgået en mundtlig aftale i 2012, som Sorø Kommune har på mail, og aftalen var en forudsætning for kommunens tilsagn til etableringen af boligerne. Kommunen visiterer til boligerne, og Sorø Boligselskab anviser dem. Boligselskabet står med nogle aktuelle problemer i afdelingen med fraflytningsregninger og spørgsmålet om, hvem der skal dække disse. Sorø Boligselskab vil gerne have en skriftlig aftale om anvisningen.

*Sorø Kommune og Sorø Boligselskab skal have aftalen på plads.*

### **Pkt. 5: Status på renoveringssager**

- Afdelingerne 2 og 7: Er der en helhedsplan på vej?:  
Sorø Boligselskab er ved at skulle udarbejde idékatalog og indkalde beboerne i de to afdelinger. Man vil afholde et visionsseminar for beboerne, så de kan blive inddraget. Sorø Kommune vil gerne med ind over inden, de kommer for langt, ligesom der også skal være enighed mellem afdelingerne og boligselskabet. Det nytter ikke, afdelingerne vil noget helt andet end, boligselskabet er opsat på, da boligselskabet har bygherrerollen. Visionsseminaret forventes afholdt i foråret 2015.
- Afdeling 6: Renovering af et gasbetonhus afventer. Er der en helhedsplan på vej?:

Der skal ikke laves en traditionel helhedsplan, men en plan, hvor man vil kigge på alle husene og så lave den renovering, der kan lade sig gøre, så det hænger sammen. Boligerne skal være tidssvarende. Det er alle huse i afdelingen, det drejer sig om – ikke kun dem af gasbeton.

- Afdeling 11: Skema B-sag på vej:  
Kuben (Sorø Boligselskabs rådgiver) har meddelt, at skema B er på vej.
- Afdeling 12: Nye døre og vinduer:  
Der kommer en ansøgning om lånegodkendelse, men der skal ikke stilles kommunal garanti for lånet. Der skal være afdelingsmøde den 28. januar 2015, hvor projektet med den deraf følgende huslejestigning skal godkendes.
- Afdeling 16: Generel renovering:  
Afdelingen har fået skiftet vinduer, varmtvandsbeholdere m.m. Det er afdelingens egne henlæggelser, der har dækket. Byggeregnskabet er endnu ikke færdigt.

Fraflytningerne i afdelingen er faldende.

- Generelt behov i afdelingerne for udskiftning af køkkener og badeværelser mv.:  
Der bliver lavet ti-års planer i alle afdelinger. Der skal ses på og laves en prioritering af, hvad der skal laves. Det eneste, der konkret er besluttet, er, at der, hvor der ikke er badeværelser, skal der laves dette, så boligerne bliver tidssvarende. Man kan godt lave almindelige badeværelser, der ikke behøver være tip top badeværelser.

#### **Pkt. 6: Beboerdemokratiet**

- Hvordan står det til, og hvilke tiltag kan iværksættes?:  
Afdelingerne 18, 24, 27 og 31 har nu ingen afdelingsbestyrelser.

Sorø Boligselskab forventer, der kan indkaldes til ekstraordinære afdelingsmøder i afdelingerne 18 og 24 i maj 2015, hvor der kan vælges nye afdelingsbestyrelser.

Bortset fra de fire afdelinger fungerer det fint med afdelingsbestyrelserne. Der har været afholdt fællesmøde om opgaven at sidde i en afdelingsbestyrelse – det var et godt arrangement.

- Ingen afdelingsbestyrelser i afdelingerne 27 og 31:  
Afdeling 27 har en kontaktperson.

Sorø Kommune spurgte, hvorvidt Sorø Boligselskab ønsker, kommunen skal udpege en bestyrelse til afdeling 31. Boligselskabet ønsker oplyst de muligheder, der er.

#### **Pkt. 7: Boligsociale tiltag**

- Boligsociale projekter i Sorø Boligselskab og Sorø Kommune:  
Boligselskabet har stor nytte af det opsøgende socialpsykiatriske team fra Sorø Kommune, og de har et godt samarbejde.
- Andet:

Sorø Kommune spurgte, hvorvidt Sorø Boligselskab har oplevet at sætte lejere ud grundet kriminalitet eller anden ballade. Det har de endnu ikke været ude for i boligselskabet.

### **Pkt. 8: Opfølgning på regnskabs gennemgang for 2013**

- Ajourføring af vedligeholdelsesplaner:  
Vedligeholdelsesplaner er ajourført for alle afdelinger.
- Underskud i afdelingerne – særligt afdelingerne 1, 10 og 24 (analyse af underskud):  
Underskuddet i afdeling 24 er på vej ned.

Sorø Boligselskab er i gang med at lave en analyse af underskuddet i afdeling 10.

For afdeling 1 gælder, at ejendommen på Rolighed 9 i Sorø volder problemer, men boligselskabet arbejder på at få rettet det op.

- Tab på lejeledighed og fraflytninger – udlejningssituationen:  
Sorø Boligselskab har nogle dyre boliger på bl.a. Vedelsgade i Sorø, hvor der har været kortere perioder med tomgang.

Generelt om udlejningssituationen er der en stigende interesse. Der er mange af boligselskabets lejemål, der er særdeles attraktive. Boligerne i yderområderne halter dog lidt.

- Målsætninger for forvaltningsrevision og handleplaner herfor:  
DAB laver forvaltningsrevision hvert år, og der laves stikprøvekontroller. Sorø Boligselskab har fået ny revisor fra 2014, hvilken er Deloitte.

### **Pkt. 9: Bemærkninger i revisionsprotokollatet for 2013 (som ikke er behandlet under pkt. 8)**

- Side 140: Revisor bemærker, at sammenlægninger af afdelinger kan overvejes:  
Sorø Boligselskab har siden august 2013 villet kigge på sammenlægningen af nogle afdelinger. Opgaven er nu lagt over til DAB. Det kan være en økonomisk hjælp til afdelingerne at blive slået sammen for at sikre stabilitet.

De fremtidige afdelinger fra Boligselskabet Ankerhus skal ikke være selvstændige afdelinger, men de skal lægges sammen med allerede eksisterende afdelinger.

- Side 144: Vurdering af Rådhusvej 4's handelsværdi:  
Regnskabet for Sorø Boligselskab var forkert på det punkt, da bygningen står registreret med en forkert værdi. Der er nu indhentet en vurdering af handelsværdien på bygningen.
- Side 149: Forklaring på i forhold til boligafgiften procentvise store underskud i afdelingerne 3, 6 og 7 på hhv. 4,7, 4,4 og 6,2:  
Da budgettet for 2013 blev lavet, var renteindtægten registreret for højt i forhold til, hvad den reelt var.
- Siderne 149-150: Revisor har bemærkninger til særstøttelån i afdelingerne 8 og 13:  
Sorø Boligselskab har fået udsættelse på afdeling 8 til boligselskabet kom ind under DAB. DAB har mere ekspertise på dette område, så forholdet bliver rettet op nu.

*Vedrørende afdeling 13 skal Sorø Boligselskab tage initiativ til at få indfriet lånet.*

**Pkt. 10: Styringsrapporterne for 2013 (som ikke er behandlet under andre punkter)**

- Sorø Boligselskab: Forklaring på seks sager ved Beboerklagenævnet, heraf en om forbrugsregnskaber, to om fraflytning og tre uden kategori. Den om forbrugsregnskaber og en uden kategori er tabte:

Sagen uden for kategori handler om opsætning af en stålskorsten. Lejer fik medhold i at måtte dette.

- Afdelingerne 2 og 9: Behov for at se på beboersammensætningen mellem beboere med eller uden dansk herkomst:

Afdeling 2 er drøftet under pkt. 3.

Vedrørende afdeling 9 har Sorø Boligselskab et ønske om, at man er opmærksom på, hvem der sættes ind i boligerne. Problemet er i nogle tilfælde, at lejerne ikke er anvist af Sorø Kommune, men de har fået boligen via almindelig venteliste.

- Afdelingerne 1, 16, 17, 18 og 29. Fraflytningsprocenter på ca. 20 og op – på 70 i 16 og 18 i forhold til ungdomsboligerne:

Ungdomsboligerne skal fraflyttes, når de unge er færdige med deres uddannelser. Det er tilfældigt, hvornår dette er.

Der er ikke nogen forklaring på resten. Der sendes spørgeskema ud ved fraflytninger for at undersøge, hvorfor lejerne fraflytter.

- Afdeling 16: Fejl på side 2 i opsparede henlæggelser (samme beløb som i årlige henlæggelser)?:

Det er ikke en fejl. Henlæggelserne er brugt, så det er nye opsparede henlæggelser, der fremgår.

**Pkt. 11: Fremtidsvisioner og mål for Sorø Boligselskab og afdelingerne**

- Overtagelse af afdelingerne 3 og 4 i Boligselskabet Ankerhus:

Boligerne er færdige i august/september 2015. Sorø Boligselskab er allerede ved at starte udlejningen af boligerne op. Boligselskabet har fået en henvendelse fra en gruppe af tidligere elever på Sorø Akademis Skole, som vil være interesseret i 5-6 boliger.

- Politik for Sorø Boligselskab:

Der arbejdes bl.a. med en tilfredshedsundersøgelse. Alle lejerne skal inddrages, så de tager ansvar for Sorø Boligselskabs politik. Der startes op i februar 2015.

Der skal derudover laves sundhedstjek i samtlige boliger.

- Udstykning af Rørstensgården på Frederiksberg:

Sorø Kommune oplyste, at der er ved at blive lavet lokalplan for området. Sorø Boligselskab er interesseret.

- Sorø Kommunes Vision- og Planstrategi:

Der blev orienteret om Vision- og Planstrategien.

**Pkt. 12: Næste møde, herunder fællesmøde**

- Sorø Boligselskab har tidligere fremsat ønske om et Boligforum:  
Sorø Kommune oplyste, næste møde holdes igen til næste efterår 2015.

Derudover holdes i forsommeren 2015 et fællesmøde. Emner til drøftelse her modtages gerne.

**Pkt. 13: Eventuelt**

- Sag om bemyndigelser:  
Sag vedrørende bemyndigelser er behandlet og godkendt af Byrådet den 17. december 2014. På otte sagsområder kan sagerne nu behandles administrativt, så sagsbehandlingstiden kan afkortes.

*Administrationsgrundlaget for bemyndigelserne fremsendes til Sorø Boligselskab, men kan også findes på Sorø Kommunes hjemmeside.*

- Janus Tarp orienterede om, at han og Pia Møngaard Smith har talt om, at de vil tilrettelægge møder mellem dem, hvor stort og småt kan drøftes.

Materiale:

- Revisionsprotokollat for 2013 for Sorø Boligselskab
- Årsberetning for 2013 fra Sorø Boligselskab
- Styringsrapporter for 2013 for Sorø Boligselskab samt afdelingerne
- Referat fra styringsdialogmøde den 14. november 2013