

 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund Regnskabsåret 2014

Dato:	11. december 2015
Lokale:	Dianalundstuen, Tinghuset, Torvet 2, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 1000 – 1230 incl. frokost
Fraværende medlemmer:	

Deltagere

Boligforeningen Dianalund:

Næstformand Svend Nielsen

Forretningsfører Tommy Jensen

Sorø Kommune:

Vicekommunaldirektør Søren Ole Sørensen

Juridisk konsulent Janus Tarp

Sekretær Pia Düring Lausen

Indholdsfortegnelse

Pkt. 1: Velkomst og præsentation

Pkt. 2: Godkendelse af dagsorden

Pkt. 3: Opfølgning på styringsdialogmøde den 11. december 2014

Pkt. 4: Finansiering af omlægning af varmeledninger ved Lundebo

Pkt. 5: Emner rejst af Boligforeningen Dianalund

Pkt. 6: Opfølgning på fællesmødet den 1. juni 2015

Sorø Kommune		Sidenr. 2
		Formand:

- Pkt. 7: Status på renoveringssager
- Pkt. 8: Beboerdemokratiet
- Pkt. 9: Boligsociale tiltag
- Pkt. 10: Opfølgning på styringsrapporterne for 2014
- Pkt. 11: Økonomi
- Pkt. 12: Fremtidsvisioner og -mål
- Pkt. 13: Næste møde
- Pkt. 14: Eventuelt

1. Velkomst og præsentation

Sagsfremstilling:

Søren Ole Sørensen byder velkommen, og deltagerne præsenterer sig.

Beslutning:

Søren Ole Sørensen bød velkommen.

Næstformand Svend Nielsen deltog for første gang, idet formand Karl Westi var syg.

2. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Dagsordenen foreligger til godkendelse.

Beslutning:

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

3. Opfølgning på styringsdialogmøde den 11. december 2014

Sagsfremstilling:

Boligforeningen Dianalund har gennem flere år forsøgt at afhænde sit kraft-/varmeværk – senest har boligforeningen været i dialog med Holbæk Forsyning herom. Boligforeningen giver en status på sagen.

På sidste styringsdialogmøde og på fællesmødet den 1. juni 2015 blev samarbejdet om lejere i risiko for udsættelse drøftet. Det blev aftalt, at Sorø Kommune skulle melde en kontaktperson ud, boligorganisationerne kan kontakte ved risiko for udsættelse af lejere. Sorø Kommune giver en status herpå.

Sorø Kommune		Sidenr. 3
		Formand:

Beslutning:

- Boligforeningen kører pt. med en fast pris. Fra 2018 skal køres med et fast grundbeløb. Det vil ikke være rentabelt for boligforeningen at indgå samarbejde med Holbæk Forsyning, hvorfor der arbejdes på en anden løsning.
- Ved risiko for udsættelse af en lejer henvises til Gitte Niven Christensen, gnv@soroe.dk, tlf. 57 87 65 51. Boligforeningen prøver i første omgang at lave aftaler med lejerne inden, det når så vidt, at kommunen skal involveres.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 11. december 2014

4. Finansiering af omlægning af varmeledninger ved Lundebo**Sagsfremstilling:**

I forbindelse med ombygning af Lundebo i Dianalund har Sorø Kommune konstateret behov for omlægning af varmeledninger på grunden.

Varmeledningerne ejes af Boligforeningen Dianalund, hvorfor kommunen og boligforeningen mødtes den 16. februar 2015 med henblik på at aftale håndteringen af omlægningen samt finansieringen heraf.

Boligforeningen og kommunen aftalte at drøfte spørgsmålet om finansieringen nærmere på baggrund af et forslag fra ingeniørfirmaet Fjerring A/S. Udspillet herfra kom den 1. juli 2015.

Efterfølgende har Sorø Kommune ved brev af 26. oktober 2015 anmodet Boligforeningen Dianalund om medfinansiering af omlægningen med henvisning til udspillet fra Fjerring A/S. Boligforeningen har ved brev af 19. november 2015 afvist at medfinansiere omlægningen.

Finansieringsspørgsmålet ønskes drøftet mellem parterne på nærværende møde.

Beslutning:

Sorø Kommune holder sig til ”gæsteprincippet”, hvilket betyder at ledningsejer skal dække udgiften til en flytning af varmeledningerne foranlediget af arealejers beslutning om ændret arealanvendelse. Bestyrelsen i boligforeningen mener, at udgiften er kommunens, da kommunen hele tiden har været bevidst om varmeledningernes placering.

Boligforeningen fremsender dokumentation på historikken omkring Lundebo til brug for den videre drøftelse omkring finansieringen.

Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:

Bilag: Udspil fra Fjerring A/S af 1. juli 2015, brev fra Sorø Kommune af 26. oktober 2015 og brev fra Boligforeningen Dianalund af 19. november 2015.

5. Emner rejst af Boligforeningen Dianalund

Sagsfremstilling:

Her kan behandles emner, Boligforeningen Dianalund ønsker at rejse.

Beslutning:

Boligforeningen tager problemerne løbende, så der er ingen aktuelle emner.

6. Opfølgning på fællesmødet den 1. juni 2015

Sagsfremstilling:

På fællesmødet blev støtten til ældre i ældreboligerne og til psykisk udfordrede drøftet, og det blev aftalt, at boligorganisationerne og centerchef Søren Wollesen, Sorø Kommune, skulle fortsætte drøftelserne herom. Der gives en status på sagen.

Den nye mulighed for at oprette kollektive bofællesskaber målrettet flygtninge i familieboliger på tre værelser blev også nævnt med henblik på videre drøftelser herom mellem boligorganisationerne og Søren Wollesen. Der gives en status herpå.

Endelig ønskes en tilbagemelding fra Boligforeningen Dianalund på fællesmødets form og indhold.

Beslutning:

- Boligforeningen oplyste, at de har udfordringer med en psykisk udfordret lejer. Det har resulteret i, at boligforeningen nu har opsagt lejeren. Der er tilknyttet en sagsbehandler fra kommunen.
- Boligforeningen oplyste, at de derudover har udfordringer med ældre borgere, der sælger hus og gerne vil bo i noget alment. Boligforeningen har stor efterspørgsel på bofællesskaberne.
- Søren Ole Sørensen oplyste, at der forberedes en boligpolitisk drøftelse i Byrådet til afholdelse i foråret 2016. Kommunen vil i den forbindelse bede om data fra boligforeningen blandt andet om antal ansøgere på venteliste og, hvor mange heraf der er aktivt søgende. Boligforeningen tildeler boliger på den måde, at en ledig bolig annonceres, og interesse-

Sorø Kommune		Sidenr. 5
		Formand:

rede søger om den, så de kan ikke bare slå op i et system, hvor mange ansøgere de har, og hvor mange af dem der er aktive.

Boligforeningen sender oversigt over de seneste opslag til Søren Ole Sørensen.

- Der er pt. kun en enkelt bolig, hvor der er lavet kollektivt bofællesskab. Boligen er ikke en del af Boligforeningen Dianalund.
- Boligforeningen har ingen bemærkninger til fællesmødets form og indhold.

Bilag: Referat fra fællesmøde den 1. juni 2015

7. Status på renoveringssager

Sagsfremstilling:

Her ønskes en status på igangværende og kommende renoveringssager. Det drejer sig som udgangspunkt om:

- Afdeling 1 – der er en sag på vej igennem det politiske system i december måned om skema A og suspension af ventelisten. Status på sagen drøftes.
- Afdeling 2 – tage smuldrer. Hvad er status for en renoveringsplan her?
- Afdeling 3 – hvad er status for en renoveringsplan her?
- Afdeling 4 – tage smuldrer. Hvad er status for en renoveringsplan her?

Beslutning:

- Renoveringssag i afdeling 1 er godkendt i Økonomiudvalget den 9. december 2015 og behandles i Byrådet den 16. december. Boligforeningen forventer, man går i gang omkring april-maj måned 2016. Der står et par tomme boliger i afdelingen, hvilke skal bruges til genhusning. Ved anvisning af 25 % af boligerne i en afdeling vil der gå lang tid mellem, kommunen får stillet en bolig til rådighed, da der ikke er mange fraflytninger i boligforeningen. Dette vil blive drøftet i den boligpolitiske drøftelse.
- Afdeling 2 fik lavet tage i 1997. Det er dem, der nu smuldrer. Landsbyggefonden har set på det, og der er lavet teknisk rapport.
- For afdelingerne 3 og 4 vil der komme noget i 2016.

8. Beboerdemokratiet

Sagsfremstilling:

Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

Her ønskes en tilbagemelding fra Boligforeningen Dianalund på beboerdemokratiets aktuelle tilstand. På sidste styringsdialogmøde var der kun afdelingsbestyrelser i en mindre del af afdelingerne. Hvad er status nu?

Af årsberetningen for 2014 fremgår det, at der kun har været afholdt fem afdelingsmøder. Holdes der ikke de lovpligtige årlige budgetmøder i alle afdelingerne?

Beslutning:

- Der er fortsat afdelinger uden afdelingsbestyrelser. I flere afdelinger møder der kun et par lejere op til afdelingsmøderne.
- Der afholdes de lovpligtige afdelingsmøder i alle afdelinger, men flere steder er det fællesmøder. Dem, der har afdelingsbestyrelser holder for sig selv.

Der har for nylig været møde omkring genhusning, hvor der var mødt mange op.

Boligforeningen har ikke noget formelt omkring de afdelinger, der ikke har afdelingsbestyrelser ud over, at organisationsbestyrelsen her fungerer som afdelingsbestyrelse. Ved generalforsamlinger deltager omkring 120 lejere (senest ca. 80). Der bliver arrangeret opsamling med bus både i Ruds Vedby og Dianalund for at få så mange som muligt med.

Bilag: Årsberetning for Boligforeningen Dianalund for 2014

9. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

Er der aktuelt, eller ønskes der, i samarbejde med Sorø Kommune mfl. iværksat boligsociale tiltag?

Beslutning:

Boligforeningen har ikke noget aktuelt.

10. Opfølgning på styringsrapporterne for 2014

Sagsfremstilling:

Her ønskes drøftet konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2014, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen. Det drejer sig som udgangspunkt om følgende:

- Afdeling 3 – hvordan vil det store underskud blive håndteret?
- Afdeling 6 – hvordan vil det store overskud blive håndteret?

Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

- Afdeling 17 – kan der gives en uddybende forklaring på, hvorfor der kræves ekstra store henlæggelser i forhold til træhuse?

Beslutning:

- Boligforeningen må undersøge underskuddet i afdeling 3, da de ikke er enige i, at der er det store underskud. Der foreligger muligvis en taste-fejl.
- Overskud i afdeling 6 afvikles over tre år.
- Afdeling 17 er træhuse, som skal males hvert 3.-5. år, hvorfor det kræver større henlæggelser til dette end ved murstenshuse.

Bilag: Styringsrapporter for Boligforeningen Dianalund og afdelingerne for 2014

11. Økonomi

Sagsfremstilling:

I forhold til årsregnskab 2014 og revisionsprotokollatet herfor ønskes en tilbagemelding fra Boligforeningen Dianalund vedrørende følgende forhold i protokollatet:

- Punkt 50 – revisor anbefaler forøgede henlæggelser i afdelingerne 2-6. Hvordan forholder Boligforeningen Dianalund sig hertil?

Beslutning:

Henlæggelserne bliver øget, som revisor anbefaler. Det er budgetlagt, at de hæves løbende de kommende år. Afdelingerne 5 og 6 har via henlæggelserne fået skiftet døre og vinduer, hvilket er en af grundene til, at de er lave her.

Bilag: Årsberetning og revisionsprotokollat for Boligforeningen Dianalund for 2014

12. Fremtidsvisioner og –mål

Sagsfremstilling:

Her kan drøftes Boligforeningen Dianalunds og Sorø Kommunes fremtidsvisioner og -mål på boligområdet.

Visionen for boligforeningen er gode, velholdte, sunde og billige lejemål.

Aktuelt har Sorø Kommune en Vision og Planstrategi 2018 med øget bosætning som mål.

Sorø Kommune		Sidenr. 8
		Formand:

Beslutning:

Boligforeningens primære mål er pt. at få løftet de fire gamle afdelinger. Der er en del, der skifter køkkener med individuel råderet, så standarden bliver generelt løftet i boligforeningen.

Øvrige mål og visioner vil blive drøftet i den boligpolitiske drøftelse.

13. Næste møde**Sagsfremstilling:**

Aftale om næste møde indgås.

Beslutning:

Næste møde vil være ca. samme tid 2016.

14. Eventuelt**Sagsfremstilling:**

Dette punkt er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Boligforeningen vil gerne klage over, at bunden går ud af de opsatte batteriopsamlere.

Dette tages med til Fagcenter Teknik, Miljø og Drift, Sorø Kommune.

På Rosenvej i Dianalund er der grimme huller i vejen. Der er uenighed om, hvem der skal reparere hullerne. Boligforeningen har modtaget et påbud.

Det skal afklares, hvad kommunens rolle heri er, så der kan findes en løsning.

Boligforeningen vil løbende tage fat på kommunen såfremt, der skulle opstå problemer.