

 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab Regnskabsåret 2014

Dato:	9. december 2015
Lokale:	Dianalundstuen, Tinghuset, Torvet 2, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 0900 – 1230 incl. frokost
Fraværende medlemmer:	

Deltagere

Sorø Boligselskab:

Formand Gert Hansen

Kontorchef i DAB Bettina Foltinger

Kontorleder i DAB Nadja Wismann

Sorø Kommune:

Vicekommunaldirektør Søren Ole Sørensen

Centerchef Johan Otte

Centerchef Søren Wollesen

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 18. december 2014

Sorø Kommune		Sidenr. 2
		Formand:

- Pkt. 4: Emner rejst af Sorø Boligselskab
- Pkt. 5: Opfølgning på fællesmødet den 1. juni 2015
- Pkt. 6: Status på reoveringssager
- Pkt. 7: Beboerdemokratiet
- Pkt. 8: Boligsociale tiltag
- Pkt. 9: Opfølgning på styringsrapporterne for 2014
- Pkt. 10: Økonomi
- Pkt. 11: Fremtidsvisioner og -mål
- Pkt. 12: Næste møde
- Pkt. 13: Eventuelt

1. Velkomst og præsentation

Sagsfremstilling:

Søren Ole Sørensen byder velkommen, og deltagerne præsenterer sig.

Beslutning:

Søren Ole Sørensen bød velkommen, og deltagerne præsenterede sig.

Nadja Wismann er ny kontorleder i Sorø Boligselskab og vil fremover være den daglige kontakt med boligselskabet.

2. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Dagsordenen foreligger til godkendelse.

Beslutning:

Landsbyggefonden har udsendt en rapport omkring varmeudgifter, hvor Sorø Kommune er nævnt. Boligselskabet ønsker dette drøftet under punktet Eventuelt.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

3. Opfølgning på styringsdialogmøde den 18. december 2014

Sagsfremstilling:

Der har pågået en dialog i 2015 mellem Sorø Kommune og DAB om vedtægterne for Sorø Boligselskab. Der gives en status på arbejdet.

Sorø Kommune		Sidenr. 3
		Formand:

På sidste styringsdialogmøde blev boligselskabets overvejelser om fremtiden for administrationsbygningen på Rådhusvej 4 i Sorø vendt. Sorø Boligselskab giver en status herpå.

Ligeledes giver Sorø Boligselskab en status på salg af en ejendom beliggende i Slagelse Kommune tilhørende afdeling 24.

Sorø Boligselskab har fremsendt et udkast til udlejningsaftale primo 2015 til Sorø Kommune. I lyset af flygtningesituationen og kontanthjælpsreformen ønsker kommunen imidlertid for en periode at råde over 1/3 af boligselskabets familieboliger. Processen med at få forhandlet aftalen på plads skal drøftes og aftales.

Sorø Boligselskab har ikke fået udbetalt grundkapitalindskuddet i forbindelse med etableringen af afdelingen Brommeparken fra Landsbyggefonden, da fonden ikke kan acceptere en uopsigelighedsperiode i lejekontrakten mellem boligselskabet og Kolonien Filadelfia på 30 år. Sorø Boligselskab giver en status på sagen med henblik på en drøftelse med Sorø Kommune om en løsning.

På sidste styringsdialogmøde blev det aftalt, at der skal udarbejdes en skriftlig aftale om anvisning af de otte nye ældreboliger i afdeling 22 i Vedelsgade, Sorø. Der gives en status herpå.

Beslutning:

- Janus Tarp har kommunikeret med DAB omkring Sorø Boligselskabs vedtægter. Det er faldet godt på plads med undtagelse af repræsentantskabets kompetence til at delegere kompetence til selskabsbestyrelsen vedrørende sammenlægning af afdelinger. Delegationen af kompetencen ligger som en standard i alle DAB's boligselskaber, da afdelingsbestyrelserne skal godkende en sammenlægning først. Det er selskabets bestyrelse, der har det økonomiske og juridiske ansvar for trufne beslutninger. Det er således efter boligselskabets opfattelse unødigt bureaukratisk at afvente ét årligt repræsentantskabsmøde. Boligselskabernes Landsforening – BL har godkendt delegationen.

Sorø Boligselskab afventer Sorø Kommunes tilbagemelding på boligselskabets vedtægter og juridiske responsum fremsendt 1. oktober 2015.

- Administrationsbygningen på Rådhusvej 4 bliver behandlet på møde i januar 2016. Der er ikke harmoni mellem bygningens størrelse og anvendelse, hvorfor den enten skal lejes ud eller sælges.

Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:

- Ejendommen i Slagelse Kommune, Savværksvej, er blevet solgt og sagen afsluttet.
- Anvisningsaftalen er modtaget i januar måned 2015, men behandlingen er udskudt, da Sorø Kommune gerne vil have ens aftaler over hele linjen. Flygtningesituationen og kontanthjælpsreformen har forlænget behandlingen.

Sorø Kommune vil snarest invitere boligorganisationerne til møde.

Sorø Boligselskab har 2.103 personer på venteliste, hvoraf ca. 900 er aktivt søgende. Boligselskabet er loyale overfor anvisningsaftalen, selvom den er udløbet.

I to af blokkene i afdeling 9 er der henholdsvis 44 % og 33 % af anden etnisk baggrund. Udover dette er der kommet nogle personer med psykiske udfordringer, som giver yderligere udfordringer til afdelingen. Boligselskabet appellerer derfor til, at kommunen forsøger at sprede disse grupper så meget som muligt. Søren Wollesen oplyste, at kommunen pt. har ca. 40 personer på akutventelisten. Derudover kommer boligplacering af de tildelte flygtninge.

Der arbejdes på at lave en boligpolitisk drøftelse i Byrådet, hvor kommunen gerne vil benytte nogle af de tal, boligselskabet her kommer med. Sorø Kommune har modtaget ca. 100 flygtninge i år og ser en konsekvens af kontanthjælpsreformen, hvorfor der vil være brug for billigere boliger.

Sorø Kommune kontakter boligselskabet med henblik på indsamling af data til den boligpolitiske drøftelse.

- Boligselskabet har skrevet til Janus Tarp vedrørende dispensation for lokalplanen for at få løst problemet omkring Brommeparken. Janus har fået oplyst fra Landsbyggefonden, at hvis man ændrede lejeaftalen til uopsigelighed i 50 år, vil der være sikkerhed for lånet. Sorø Kommune har indbetalt grundkapitalen, men den er ikke udbetalt fra fonden til boligselskabet. DAB's juridiske afdeling og Sorø Kommunes planafdeling er i dialog om sagen.

Sorø Boligselskab ønsker det interne svar fra kommunens planafdeling tilsendt.

- Vedelsgade 17 – det er aftalt, at udlejningen af de otte ældreboliger i Vedelsgade skal indarbejdes i udlejningsaftalen, herunder hvor ansvaret for tomgangslejen og istandsættelsesudgifter ligger. Sorø Boligselskab har anvisningen til boligerne efter almenboliglovens § 55. Kommunen

Sorø Kommune		Sidenr. 5
		Formand:

får dem først til udlejning og såfremt, de ikke har ældre borgere til lejemålet, kommer det tilbage til Sorø Boligselskab, der lejer ud til 55+ lejere.

Når boligselskabet sender en bolig til kommunen til anvisning, hæfter kommunen ifølge boligselskabet indtil, boligen returneres til boligselskabet. Pt. er 17c og 33c ledige og ligger hos kommunen.

Sorø Kommune laver udspil til en klar aftale om anvisningen til Vedelsgade.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 18. december 2014

4. Emner rejst af Sorø Boligselskab

Sagsfremstilling:

Sorø Boligselskab har den 30. november 2015 fremsendt følgende emner til drøftelse på nærværende møde. Nogle af emnerne behandles under andre af dagsordenspunkterne. Sorø Boligselskab motiverer sine emner.

- Særstøttelån i afdeling 13 er klaret, og der arbejdes fortsat på reguleringskontoen tilbage fra 2003 i afdeling 8.
- Afdeling 1 – generel gennemgang af regnskab 2008–2014 pågår
- Procedure for kommunal godkendelse af individuelle og kollektive råderetssager
- Oversigt over igangværende sager i Sorø Kommune
- Møde med Sorø Forsyning
- Tilbage melding på vedtægter, regnskab, udlejningsaftale og Brommeparken
- Sammenlægninger af afdelinger – generelt og Ankerhus
- Faktagrunden
- Klokkergården
- Afdeling 22 Aldersly/Vedelsgade/Søvænget (ældreboliger) – ledighed?

Beslutning:

- Særstøttelån i afdeling 13 er betalt og afsluttet.
- Der arbejdes fortsat på reguleringskonto i afdeling 8, som er en gammel sag fra 2003.
- Afdeling 1 har tidligere købt Rolighed 9. Der er gennemgang af regnskab fra 2008 til 2014.

Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

- Omkring individuel og kollektiv råderet ønsker boligselskabet at lave en aftale på projekter, der ikke er knyttet op på en pulje. Boligselskabet ønsker en forhåndsgodkendelse hvert år, så man ikke skal afvente den kommunale godkendelse.

Boligselskabet sender et oplæg om individuel og kollektiv råderet til Janus Tarp.

- Janus Tarp kommer ind på igangværende sager under punktet Beboerdemokratiet.
- Boligselskabet har mailet med kommunen om vandafledning/LAR m.m. og tager initiativ til møde med Sorø Forsyning blandt andet omkring kloakproblemer, specielt i Møllevænget.

Boligselskabet vil tage initiativ til møde omkring løsning af kloakproblemet.

- Vedtægterne blev drøftet under punktet om opfølgning på sidste styringsdialogmøde.
- Regnskabet forelægges Økonomiudvalget til godkendelse i januar 2016.
- Boligselskabet vil gerne have lagt flere afdelinger sammen, da de mange små afdelinger er økonomisk sårbare. I forhold til beboerdemokratiet er det meget positivt med sammenlægning af afdelinger, så der er et større rekrutteringsgrundlag til frivilligt arbejde.
- Boligselskabet er fortsat meget interesseret i Faktagrunden med tilstødende arealer. Kommunen håber på afklaring snarest på, hvorvidt Sorø Boligselskab kan købe grunden, eller om den skal i udbud.
- Der er budfrist i denne uge på Klokkergården, og der underskrives aftaler i næste uge.
- Aldersly/Vedelsgade er blevet drøftet under punktet om opfølgning på sidste styringsdialogmøde. Boligselskabet tilføjede, at der har stået en kommunalt anvist bolig på Alléen 4 i Sorø tom i ca. et år.

Boligselskabet og kommunen undersøger årsagen hertil.

Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

5. Opfølgning på fællesmødet den 1. juni 2015

Sagsfremstilling:

På fællesmødet blev anvisningen af ældre til ældreboligerne drøftet, og det blev aftalt, at Sorø Boligselskab og Søren Wollesen 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.

Det blev endvidere aftalt, at Sorø Kommune skulle melde en kontaktperson ud, boligorganisationerne kan kontakte ved risiko for udsættelse af lejere. Sorø Kommune giver en status herpå.

Endelig ønskes en tilbagemelding fra Sorø Boligselskab på fællesmødets form og indhold.

Beslutning:

- Det videre arbejde med aftalen om anvisning af ældre til ældreboliger afventer den boligpolitiske drøftelse.
- Der er oprettet et enkelt kollektivt bofællesskab

Sorø Boligselskab ønsker en drøftelse af de kontraktlige forhold i disse bofællesskaber indsat af kommunen.

- Boligselskabets samarbejde med kommunen fungerer fint, og boligselskabet har ingen bemærkninger hertil. Kontaktperson i Borgerservice ved risiko for udsættelse af lejere med mere er Gitte Niven Christiansen, gnc@soroe.dk, tlf.: 57 87 55 51.
- Boligselskabet har ingen bemærkninger til fællesmødets form og indhold.

Bilag: Referat fra fællesmøde den 1. juni 2015

Sorø Kommune		Sidenr. 8
		Formand:

6. Status på renoveringssager

Sagsfremstilling:

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

- Afdelingerne 2 og 7 – hvor er processen med en ny helhedsplan for området?
- Afdeling 3 – Sorø Kommune har modtaget en låneansøgning uden hulmursisolering, men hvad er status på renoveringen?
- Afdeling 6 – hvad er status for en renoveringsplan her?
- Afdeling 11 – hvad er status på renoveringen af afdelingen?
- Afdeling 12 – hvad er status på renoveringen af afdelingen?

Beslutning:

- Helhedsplanen for afdelingerne 2 og 7 er startet op igen. Kuben er rådgiver på sagen, og den beboerdemokratiske proces er gået i gang og er meget positiv. Der er nedsat to arbejdsgrupper – en til det indvendige og en til det udvendige. Sorø Kommune sidder i styregruppen. Det forventes at blive en støttesag. I den ene afdeling var der indtil dagen før møde med afdelingerne ikke nogen afdelingsbestyrelse. Denne blev dannet dagen før fællesmødet.
- Status på afdeling 3 er, at der benyttes egen trækingsret. Der er modtaget ny låneansøgning uden hulmursisolering. Hulmursisoleringen er færdig. Vinduesudskiftningen afventer kommunens godkendelse af projekt og lånoptagelse.
- I afdeling 6 har afdelingsbestyrelsen foreslået en helhedsplan. Det er endnu ikke behandlet på afdelingsmøde. Fjernvarmedelen er taget ud af helhedsplanen, og det kører nu separat. Udfordringen er, at aftalerne ændres fra møde til møde.
- I afdeling 11 er projektet afsluttet.
- I afdeling 12 kører vinduesprojektet.

Janus Tarp oplyser, han netop har modtaget projekt vedrørende afdeling 8. Han regner med, at denne går lige igennem.

Sorø Kommune		Sidenr. 9
		Formand:

7. Beboerdemokratiet

Sagsfremstilling:

Her ønskes en tilbagemelding fra Sorø Boligselskab på beboerdemokratiets aktuelle tilstand. På sidste styringsdialogmøde var der ingen afdelingsbestyrelser i afdelingerne 18, 24, 27 og 31. Hvad er status nu?

Janus Tarp oplyser om status på klagesager vedrørende Sorø Boligselskab.

Beslutning:

- Afdelingerne 18 og 24 har ingen afdelingsbestyrelser, men de har valgt medlemmer til repræsentantskabet. Der er to fra selskabsbestyrelsen, der varetager rollen som afdelingsbestyrelse i de afdelinger, hvor der ikke er valgt en bestyrelse. Der er valg på dagsordenen på hvert møde, idet man håber at få valgt en egen bestyrelse. I afdeling 27 er der valgt en bestyrelse – den mangler bare at blive konstitueret. Afdeling 31, hvor en stor del af beboerne har nedsat funktionsevne, har man valgt ikke at udpege en bestyrelse.
- Beboertilfredshedsundersøgelse er gennemført i 2015. Resultatet var meget positivt. Der er lavet en fælles undersøgelse og en for hver afdeling. Bemærkningerne fra f.eks. børnefamilierne var, at de godt kunne bruge lidt flere m². 92 % af beboerne følte sig trygge i området, hvilket er meget positivt. Beboerne var meget tilfredse med de grønne områder omkring boligerne.

Boligselskabet fremsender resultatet af beboertilfredshedsundersøgelsen til kommunen.

- Kommunen bliver ikke rykket fra Lejernes Landsorganisation – LLO vedrørende gasbetonhusene i afdeling 6. Lejetabet i de tomme boliger, hvor der fortsat drøftes istandsættelsesomfang med afdelingsbestyrelsen, forventes inddraget i den formodede støttehelhedsplansag. Boligselskabet er ved at udarbejde en endelig opsamling på alle sager for afdeling 6 således, at den lange liste kan blive endeligt afklaret med afdelingsbestyrelsen og LLO. Boligselskabet retter henvendelse til Janus Tarp, når der foreligger noget.
- Vedrørende forbedringsarbejder i et enkelt lejemål i afdeling 5 har boligselskabet foreslået årligt lejetillæg på 763 kr. LLO har sagt ok til dette.

Sorø Kommune		Sidenr. 10
		Formand:

- LLO har klaget over, at boligselskabet i afdeling 6 agerer inkassator for vandforsyningsselskabet. Revisor har bemærket dette i revisionsprotokollatet. Boligselskabet oplyste, at den pt. ligger til juridisk vurdering i DAB, og at det gerne skulle være afklaret inden udarbejdelse af næste revisionsprotokollat.
- En beboer i afdeling 6 har klaget over en beboer, der har affald stående. Sagen har været til juridisk vurdering i DAB. Vedrørende udendørsarealer er der ikke præcedens for, at man vinder denne type sager i Beboerklagenævne. Så længe der ikke smides husholdningsaffald, er der ingen sundhedsfare, og sagerne får ikke medhold.

8. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

Beboertilfredshedsundersøgelsen viser heldigvis, at der ikke er nogen boligsociale problemer.

Politiet og kommunen har på et tidspunkt besluttet at sætte fokus på udsatte børn. Boligselskabet fik henvendelse fra politiet, om de ville være med. Projektet blev desværre ikke fulgt op, og man kom ikke videre.

9. 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:

- Sorø Boligselskab – der ønskes uddybning af de to tabte sager ved Beboerklagenævnet i 2014
- Afdeling 5 – det virker som om, lejlighederne generelt har et behov for renovering
- Afdeling 6 – hvordan vil det store underskud blive håndteret, og hvori består behovet for styrkelse af beboerdemokratiet?
- Afdeling 9 – det virker som om, lejlighederne generelt har et behov for renovering
- Afdeling 12 – hvordan vil det store underskud blive håndteret?

Sorø Kommune		Sidenr. 11
		Formand:

- Afdeling 16 – hvordan vil det store underskud blive håndteret, og hvori består behovet for styrkelse af beboerdemokratiet?
- Afdeling 14 – er der en forklaring på den noget høje fraflytningsprocent i 2014?
- Afdeling 15 – hvori består behovet for en styrkelse af beboerdemokratiet?
- Afdeling 1 – hvori består behovet for en styrkelse af beboerdemokratiet?
- Afdeling 22 – hvordan vil det store underskud blive håndteret?
- Afdeling 28 – er der en forklaring på den noget høje fraflytningsprocent i 2014?

Beslutning:

- Boligselskabet har haft seks sager i Beboerklagenævnet. I to af dem delt medhold og handler om, at der har været nedskrivning i krav til lejer.
- I afdeling 5 laves istandsættelse af badeværelserne ved fraflytning. Afdelingen vil gerne indgå i en drøftelse om en større reovering.
- Underskud i afdeling 6 er under afvikling over tre år. Dem, der møder på afdelingsmøderne, synes, at bestyrelsen gør det godt, og der er ingen problemer med at få godkendt ting.
- Afdeling 9 er pt. i gang med badeværelsesreovering. Man regner med et budget på 13 mio. kr. – 150.000 kr. pr. lejemål. Planen er pt., at det finansieres ved lån, og der fokuseres på energibesparelser.
- Underskud i afdeling 12 afvikles over tre år.
- Underskud i afdeling 16 afvikles over tre år.
- Den høje fraflytningsprocent i afdeling 14 skyldes blandt andet, at der ingen skoler og gode busforbindelser er.
- Afdeling 15 er en lille afdeling. Så det kræver noget at få etableret en bestyrelse. Men den, der er, er velfungerende.
- Afdeling 1 er fortrinsvis ældre beboere, hvor det har været svært at få yngre ind, men det er nu lykkedes.
- Underskud i afdeling 22 afvikles over tre år.
- Den høje fraflytningsprocent i afdeling 28 skyldes blandt andet, at der, ligesom i afdeling 14, ingen skoler og gode busforbindelser er.

Sorø Kommune		Sidenr. 12
		Formand:

Bilag: Styringsrapporter for Sorø Boligselskab og afdelingerne for 2014

10. Økonomi

Sagsfremstilling:

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

- Side 169 – hvilke tiltag er gjort i forhold til at sikre overholdelse af momslovgivningen?
- Side 170 – hvad er status på aftalen mellem Sorø Forsyning og Sorø Boligselskab?
- Side 174 – hvilke tiltag er gjort i forhold til ikke at gøre udlæg for Sorø Kommunes driftsudgifter i afdelingen Grønnebakken Bofællesskab?

Disse forhold samt afdelingen Brommeparkens retlige status indgår i regnskabsforelæggelsen for Økonomiudvalget i januar 2016.

Beslutning:

- Momsproblematikken berørte udelukkende Boligselskabet Ankerhus, og der er i forhold til den aktuelle sag afregnet til SKAT.
- Juridisk afdeling i DAB er ved at afklare omkring Sorø Forsyning, og der opkræves nu kvartalsmæssig a conto betaling efter fordelingsnøgle.
- I Grønnebakken Bofællesskab afregnes der nu hvert kvartal.

Boligselskabet oplyste ved spørgsmålet om, hvorfor der ikke fremgår opgørelse over dispositionsfond og arbejdskapital i revisionsprotokollatet, at dette ikke er et krav. Selskabets bestyrelse får med jævne mellemrum 10 års oversigter over indestående i dispositionsfonden og arbejdskapitalen af administrationen til brug for at kunne disponere og tage politiske økonomiske beslutninger på selskabets vegne.

Bilag: Årsberetning og revisionsprotokollat for Sorø Boligselskab for 2014

11. Fremtidsvisioner og -mål

Sagsfremstilling:

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

Sorø Kommune		Sidenr. 13
		Formand:

Aktuelt er der planer for etablering af almene boliger på Fakta-grunden i Sorø, og Sorø Kommune har en Vision og Planstrategi 2018 med øget bosætning som mål.

Beslutning:

Der foretages formentlig i 1. kvartal 2016 beslutning om mulighed for boligselskabet at kunne bygge på Faktagrunden og den nye udstykning Klokkergården.

Konsekvensen af de fremtidige besparelser i Sorø Kommune blev drøftet.

12. Næste møde

Sagsfremstilling:

Aftale om næste møde indgås.

Beslutning:

Næste møde vil være i december måned 2016.

13. Eventuelt

Sagsfremstilling:

Dette punkt er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Boligselskabet har modtaget rapport med varmepriser på det almene boligområde. Region Sjælland er det dyreste, og Sorø Kommune blev nævnt, idet de ligger 200 % over de billigste. Det, der slår ud, er fjernvarmeprisen, som ligger på 950 kr. pr. MWh. I Slagelse Kommune hedder den 494 kr. Sorø Kommune ligger blandt de otte højeste i hele landet. Boligselskabet vil sætte den høje pris på dagsordenen og undersøge, hvorfor prisen ligger så højt i forhold til andre.

Sorø Boligselskab gennemfører nu elektronisk flyttesyn (E-syn), hvor boligen måles korrekt op, og der umiddelbart ved fraflytningssynet fastsættes priser på fraflytningen. Boligselskabet forventer i den forbindelse at kunne spare 15-20 % ved at kunne udbyde større håndværkerydelser.