

## Referat fra Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund

Dato: Den 14. marts 2012  
Kl.: 10.00-13.00  
Sted: Sorø Rådhus, lokale 304

### Deltagere:

**Boligforeningen Dianalund:** Formand Paul Christophersen, revisor Benny Lundgaard, forretningsfører Tommy Jensen.

**Sorø Kommune:** Vicekommunaldirektør Søren Ole Sørensen, jurist Janus Tarp, overassistent Karin Heilesen (referent).

### Referat:

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

Søren Ole Sørensen bød velkommen til det første styringsdialogmøde.

Der er foretaget nogle justeringer i administrationen af støttet boligbyggeri, hvilket betyder, at Janus Tarp har arbejdet med området siden 1. maj 2011, og at Karin Heilesen er sekretær. De to er fremover indgangen til kommunen for boligorganisationerne.

Dette referat sendes til Boligforeningen Dianalund til godkendelse inden, det lægges på kommunens hjemmeside.

Der skal udarbejdes et aftaledokument på baggrund af mødet.

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

Dagsordenen er desværre sendt sent ud.

Dagsordenen blev godkendt.

#### **Pkt. 3: Samarbejdet mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund v/ Boligforeningen Dianalund**

På baggrund af justeringer i administrationen på rådhuset arbejder alle på, at samarbejdet bliver godt og effektivt.

#### **Pkt. 4: Den nye affaldsordning v/ Boligforeningen Dianalund**

Louise Bertelsen, Fagcenter Teknik og Miljø, deltager under behandlingen af dette punkt.

Tommy Jensen orienterer om, at der skal laves omforandringer i forhold til den nye affaldsordning. Tommy Jensen oplyser, at boligforeningen består af en-familiehuse, etageboliger og rækkehuse.

Louise Bertelsen oplyser:

Den nye affaldsordning er forskellig for de tre boligtyper:

En-familiehuse får opstillet containere og har mulighed for at tilmelde sig ordningen vedrørende haveaffald og storskrald.

Etageboliger har fællescontainer til dagrenovation. Der bliver opstillet en fællescontainer til glas og en til papir. Det vil sige, at der skal anskaffes mindst én container mere end i dag. Ordningen er dækket af afgifterne. Boligforeningen skal selv købe nye containere. Der bliver også opstillet stander til batteribokse.

Rækkehuse. Som en-familieshuse eller som etageboliger.

Der afregnes efter volumen (ikke efter vægt)

Der foretages ingen ændringer i dagrenovationsordningen.

Ordningen træder i kraft tidligst 1. oktober 2012 i etagebyggeri. 1. maj 2013 træder ordningen i kraft for en-familieshuse og rækkehuse.

Fagcenter Teknik og Miljø tager kontakt til boligforeningen, når der skal aftales nærmere om-kring ordningen.

### **Pkt. 5: Udlejningssituationen v/ Boligforeningen Dianalund**

Tommy Jensen oplyser, at krisen også kan mærkes i boligforeningen. Der er ikke nær så mange lejere på venteliste. I øjeblikket er der kun 3 – 5 på venteliste. Der er ingen tomme boliger. Ledige lejligheder bliver opslået på nettet.

Tommy Jensen og Borgerservice v/ Marianne Blixt har et godt samarbejde.

Flere og flere kan ikke betale deres flytteregninger. Indskuddet er hævet, men det dækker ikke til omkostningerne. Tab på denne konto stiger drastisk. Boligselskabernes Landsforening (BL) er orienteret om problemet. Der er også nogle, som er i restance for huslejebetalingen. Boligforeningen kan ikke nægte at tage en lejer ind.

Kommunen har anvisningsret til ca. 50 lejemål i boligforeningen. Der foreligger en skriftlig aftale herom med den tidligere Dianalund Kommune. Der er ikke lavet en ny aftale i forbindelse med kommunalreformen. Tommy Jensen giver aftalen til Janus Tarp.

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

Janus Tarp spørger til, hvorfor det kun er afdelingerne 15, 16 og 17, der har en afdelingsbestyrelse.

Tommy Jensen svarer, at boligforeningen opfordrer til, at afdelingerne opretter bestyrelser. Beboerne i afdelingerne er ikke interesserede. Der er 15 afdelinger i alt i Boligforeningen Dianalund. Alle tre bestyrelser i afdelingerne 15, 16 og 17 fungerer fint. Der bliver afholdt afdelingsmøder i alle afdelinger. Der er ringe opbakning til møderne – undtagen ved generalforsamlingen i boligforeningen.

Janus Tarp forespørger, om der kan mobiliseres en interesse for bestyrelsesarbejdet.

Tommy Jensen oplyser, at boligforeningen engang imellem sender ad hoc-forespørgsler ud til lejerne – og på den måde involveres de også.

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

Tommy Jensen oplyser, at boligforeningen har kontakt til kommunens socialpsykiatriske team. Teamet tager kontakt til beboere, som man kan se, har det svært.

Boligforeningen har ingen problemer med druk, hærværk og vold.

Janus Tarp spørger til beboersammensætningen (andel af 18-64-årige, som er uden for arbejdsmarkedet). Her er der i styringsrapporterne for afdelingerne flere steder oplyst, at 40-50 % er udenfor arbejdsmarkedet. Tallene bliver beregnet automatisk – Janus Tarp undersøger, hvordan man kan ændre i tallene, for de svarer ikke til virkeligheden.

Tommy Jensen oplyser, at boligforeningen ingen klager modtager.

**Pkt. 8: Bemærkninger i revisionsprotokollatet for 2010 v/ Sorø Kommune – det er pkt. 9, 10, 13, 51, 52, 59 og 60**

Benny Lundgaard giver supplerende bemærkninger til ovenstående punkter.

Vedrørende pkt. 9 (intern kontrol): Der foretages ikke intern kontrol, hvilket skyldes, at der er få personer ansat på boligforeningens kontor. Der skal være en ide med kontrollen. Der skal følges op i det daglige.

Tommy Jensen oplyser, at kontrol er et fast punkt på dagsordenen ved hvert bestyrelsesmøde i boligforeningen.

Vedrørende pkt. 13 og 51. (vedligeholdelsesplaner): Over en 10-årig periode indeholder vedligeholdelsesplanerne de væsentligste vedligeholdelsesarbejder. Dette indarbejdes i driftsbudgettet. Nogle af vedligeholdelsesplanerne er udarbejdet eksternt. Der mangler ajourføring af vedligeholdelsesplanen og opfølgning i driftsbudgettet. Der bliver henlagt det beløb, der skal henlægges.

Vedrørende pkt. 52 (beskedne henlæggelser til afdelingerne 2, 3 og 6): Tommelfingerreglen siger, at der burde være henlagt større beløb. Her ligger de lavt. De følgende år sker der en forøgelse af henlæggelserne.

Vedrørende pkt. 59 (tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne 5 og 12): Fejlen er rettet op i budgettet for 2012.

Vedrørende pkt. 60 (forbedringsarbejder): Der er ikke optaget kreditforeningslån på 258.000 kr. til fornyelse af kloak.

**Pkt. 9: Renoveringssager v/ Sorø Kommune – det er afdelingerne 1, 2, 3, 4 og 7**

Tommy Jensen orienterer om kommende renoveringssager. Der henvises til styringsrapporterne.

Der skal renoveres tage i afdeling 1. Landsbyggefonden er med ind over.

Ansøgning om optagelse af lån til afdeling 2 vedrørende renovering af døre og vinduer. Der vil ske en forhøjelse af huslejen.

Afdeling 3 trænger til en renovering. Boligforeningen har stillet forslag om, at lejlighederne får renoveret køkkenerne, men beboerne ønsker det ikke af hensyn til en evt. stigning i huslejen på omkring 3-500 kr. pr. mdr. Rådgiver er ved at udarbejde forslag til renovering. Ved genudlejning tilbydes nye lejere at få udsiftet køkkenet mod stigning i huslejen.

Afdeling 4 skal have skiftet døre- og vinduespartier samt evt. nye tage.

Afdeling 7 hænger sammen med afdelingerne 5 og 6. Her er der tale om renovering af døre og vinduer..Der afholdes orienteringsmøder med afdelingerne.

**Pkt. 10: Afdelingerne i øvrigt v/ Sorø Kommune – det er over-/underskud, henlæggelser til vedligeholdelse, fraflytningsprocent og beboersammensætning**

Benny Lundgaard giver supplerende bemærkninger til ovenstående punkter.

Afdeling 11: I en sammenligning er det henlagte beløb større til afdeling 11 end øvrige afdelinger.

Afdeling 5 har et større underskud. Alle underskud skal afvikles over en tre-årig periode. Det samme gælder også for overskud.

Afdeling 9 udviser et større overskud, der bl.a. skyldes, at afdelingen blandt flere har fået penge tilbage i ejendomsskat, og at vedligeholdelsen var lavere end budgettet.

Afdelingerne 10 og 18 (Børnehaverne) eksisterer ikke mere. Afdeling 10 bestod af 4 lejemaal – er nu lagt sammen med afdeling 4. Afdeling 13 er fælleshuset – som er opført sammen med afdeling 12.

Afdeling 6 har en noget stor fraflytningsprocent. Det er kun dette år – og er en tilfældighed.

**Pkt. 11: Udskillelse af kraft-/varmeværk v/ Sorø Kommune**

Benny Lundgaard oplyser, at sagen har været diskuteret i flere år. Det er lidt underligt at have et regnskab for et varmeværk i en boligforening. Også lidt underligt, at en boligforening driver et kraft-/varmeværk. Boligforeningen ønsker at sælge værket. Der er nye regler på området i sideaktivitetsbekendtgørelsen. Kraft-/varmeværk kan ikke udskilles.

Samarbejdet med advokat Per B. Andersen afsluttes derfor pr. d.d. Boligforeningen Dianalund giver besked til advokaten.

Kommunen foretager sig ikke mere.

Sagen afsluttes. Boligforeningen arbejder videre i sin bestyrelse.

**Pkt. 12: Budgettvist i afdeling 16 v/ Sorø Kommune**

Janus Tarp orienterer om, at sagen bliver behandlet i Økonomiudvalget på onsdag og i Byrådet i uge 13. Indstillingen er, at budgettet godkendes. Det vil sige en huslejestigning på 7 % i 2012 godkendes.

Janus Tarp forespørger, hvorfor der ikke sker en mere lempelig huslejestigning.

Tommy Jensen svarer, at der ikke har været foretaget væsentlige huslejestigninger i flere år. Men udgifterne har været i stigning. Der har været foretaget nedsættelse af henlæggelserne for at få budgettet i balance. Ifølge reglerne må der ikke budgetteres med underskud.

Med en huslejestigning på 7 % vil underskuddet efter tre år være udlignet. Der kan ikke hentes besparelser på øvrige konti.

Der er efterregulering af ejendomsskat – som i det store hele dækker underskuddet.

Af de 7 % dækker 5 % budgettilpasning og 2 % underskuddet.

**Pkt. 13: Fremtidsvisioner og mål for Boligforeningen Dianalund og afdelingerne** Tommy Jensen oplyser, at der ingen planer er om nyt byggeri eller køb af ejendomme.

Søren Ole Sørensen giver en orientering om Bosætningsstrategien. Hvor kan kommunen intensiveres for at øge skattegrundlaget. Boligpolitik skal diskuteres med politikerne. Måske kunne boligforeningerne deltage i oplægget. Kommunen vender tilbage med mere information herom.

**Pkt. 14: Næste møde**

Næste møde kan finde sted, når dokumentationspakken for regnskabsår 2011 er indberettet – det vil sige omkring oktober 2012.

**Pkt. 15: Eventuelt**

Sorø Kommune indkalder til fællesmøde efter styringsdialogmødet med Sorø Boligselskab

Materiale, som danner grundlag for mødet:

- Regnskab 2010 for Boligforeningen Dianalund
- Revisionsprotokollat for 2010, budgetter 2011 og 2012 for Boligforeningen Dianalund
- Årsberetning for 2010 fra Boligforeningen Dianalund
- Styringsrapport for 2010 for Boligforeningen Dianalund samt afdelingerne.