

Referat fra Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab Regnskabsårene 2011 og 2012

Dato: Den 14. november 2013

Kl.: 09.00-13.00

Sted: Sorø Stuen i Tinghuset på Torvet i Sorø

Deltagere:

Sorø Boligselskab: Formand Gert Hansen og forretningsfører Pia Møngaard Smith.

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

Referat

Pkt. 1: Velkomst og præsentation

Gert Hansen præsenterer sig som ny formand for Sorø Boligselskab.

Pkt. 2: Godkendelse af dagsorden

Referatet udformes som et beslutningsreferat.

Pkt. 3: Opfølgning på styringsdialogmøde den 19. juni 2012

- Samarbejde mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab om skimmelsvamp-sager.

Samarbejdet går fint.

- Ansøgninger om forlængelse af afvikling af underskud i afdelingerne 10, 14, 15 og 24.

Der skal ikke indsendes ansøgning om afvikling af underskud over tre år.

- Fritagelse for betaling af lån i afdeling 11.

Ifølge aftale med Landsbyggefonden er afdraget udskudt til 2016. Pia Møngaard Smith følger op på lånet i BRF-kredit og giver Janus Tarp en tilbagemelding.

- Godkendelse af Sorø Boligselskabs vedtægter.

Vedtægterne er ændret på seneste repræsentantskabsmøde og forventes ændret igen på næste. Sagsbehandlingen heraf afventer således næste revision.

- Sag om lånoptagelse i afdeling 24.

Der var optaget lån uden, at afdelingsbestyrelsen havde godkendt dette. Lånet er nu indfriet af afdelingen, så sagen er afsluttet.

- Liste over Sorø Boligselskabs behov for kontakter hos Sorø Kommune.

Sorø Boligselskab udarbejder en liste over, hvilke behov for kontakter de har og afleverer listen til Janus Tarp.

- Forkerte huslejeafregninger fra Sorø Kommune.

Sorø Boligselskab vender tilbage, hvis der fortsat er et problem med afregninger.

- Henlæggelser til tab ved fraflytninger.

Der er taget højde for tab i budget 2014.

- Status på Sorø Boligselskabs samarbejde med Boligselskabet Ankerhus.

Sorø Boligselskab administrerer fortsat Boligselskabet Ankerhus.

- Andet.

Intet.

Pkt. 4: Opfølgning på fællesmøde den 24. juni 2013

- Analyse fra Sorø Boligselskab vedrørende det almene boligbehov i Sorø by.

Det er ikke Sorø Boligselskab, der har iværksat analysen; det er Boligselskabet Ankerhus, der har iværksat en analyse af behov for kollegieværelser. Kuben har foretaget analysen.

- Anvendelse af personer i støttet beskæftigelse.

Sorø Boligselskab har medarbejdere i løntilskud og virksomhedspraktik. Der er to medarbejdere ansat i flexjob – fire er ansat via jobcentret. Pr. 1. januar 2014 stiger kravet til ansættelser af folk i nyttejob, løntilskud og i virksomhedspraktik. Sorø Kommune ser gerne, at Sorø Boligselskab er med til at løfte denne opgave.

- Evaluering af form og indhold.

Det var givende at mødes med de andre boligselskaber. Fremadrettet foreslår Sorø Boligselskab, at der bliver etableret et boligforum om blandt andet helhedsplaner for hele Sorø Kommune og ikke kun helhedsplan for Sorø by. Boligpolitik kunne også være et kommende emne. I det fælles styringsdialogmøde deltager også politikere. Et andet emne kunne være ”Fælles anvisningsregler” for alle boligselskaber i Sorø Kommune.

- Andet.

Intet.

Pkt. 5: Emner rejst af Sorø Boligselskab

- Analyse af Sorø Boligselskab i samarbejde med Boligselskabernes Landsforening.

Repræsentantskabet har besluttet at få foretaget en analyse af administrationen i Sorø Boligselskab. Analysen viser, at det på flere områder vil være en fordel at ændre på administrationen. Besluttet eventuelt på ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Det indstilles til repræsentantskabet at skifte administrationspolitik ved at samle de administrative opgaver med et stort selskab. Bestyrelsen synes desuden ikke, der fortsat skal være politisk repræsentation i bestyrelsen. Bestyrelsen ønsker, der er specialister repræsenteret i bestyrelsen, og at det politiske arbejde foregår på fællesstyringsdialogmøderne.

- Samarbejde med Sorø Kommune, herunder Familierådgivningen, ved ophævelse af lejemål.

Opsigelser/udsættelser sendes til Familierådgivningen/Social Service i Sorø Kommune. Der mangler opfølgning fra kommunens side på disse henvendelser. Sorø Kommune har imidlertid kun mulighed for at træde ind tidligere i disse sager, hvis den enkelte lejer/borger giver samtykke hertil.

- Ønske om aftale med Sorø Kommune om fleksibel udlejning, herunder anvisning af hver fjerde bolig, jf. bilag til dagsordenen.

For at undgå ghetto-lignende tilstande kan der opsættes kriterier for kommende lejere – ikke-diskriminerende betingelser, som skal opfyldes for at måtte flytte ind. Sorø Boligselskab har et ønske om, at kommunen kunne stille sprogtolke til rådighed. Man kunne inddrage kommunens integrationsteam i et samarbejde med boligselskabet. Revision af anvisningsregler samt kommunens forpligtelse til at stille tolkebistand til rådighed undersøges nærmere af henholdsvis Sorø Boligselskab og Sorø Kommune.

- Ønske om skriftlig aftale vedrørende anvisning af lejere til Vedelsgade 17 i Sorø by.

Der er ikke indgået en skriftlig aftale med Borgerservice i Sorø Kommune. Janus Tarp følger op på sagen. Der er ikke lignende aftaler i boligselskabet.

- Ønske om information fra Sorø Kommune ved kendskab til lejere, der groft misligholder lejemålet.

Omtalt tidligere på mødet (anden streg under dette punkt).

- Samarbejdet med afdelingsbestyrelserne i afdelingerne 4 og 6, herunder klagesager i afdeling 6.

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med Janus Tarp og Søren Ole Sørensen. Organisationsbestyrelsen har afholdt møde i denne uge. Gert Hansen deltager i afdelingsbestyrelsesmøder fremover. Der forsøges at skabe dialog, så klager undgås fremover.

- Dialog med Sorø Kommune ved klagesager.

Sorø Boligselskab vil gerne have information, når kommunen modtager klager, så de kan få et samlet overblik.

- Lån og salg af ejendomme.

Sorø Boligselskab påtænker at fremsende en lånesag.

For at forbedre økonomien har Sorø Boligselskab set på ejendomsporteføljen. Enkelte ejendomme indgår ikke i en naturlig forlængelse af eksisterende boliger. Ejendommene er placeret afsides. Disse ejendomme ønskes afhændet. Sorø Boligselskab har forespurgt Landsbyggefonden om regler for salg af ejendomme. Sorø Kommune skal inddrages i processen og afventer henvendelse fra Sorø Boligselskab.

- Evaluering af statusmøde den 8. november 2013.

Handleplaner for afdelingerne 2, 7 og 11 følges. Sorø Kommune har en interesse i, at disse handleplaner følges op.

- Andet.

Intet

Pkt. 6: Status på renoveringssager

- Afdeling 1: facaderenovering.

Renoveringen er afsluttet.

- Afdelingerne 2 og 7: helhedsplan samt nye døre og vinduer i afdeling 2.

Renoveringen er afsluttet.

- Afdeling 5: nye tage.

Renoveringen er ikke påbegyndt endsige besluttet endnu.

- Afdeling 6: renovering af seks gasbetonhuse.

Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefonden vil ikke indgå i projektet før, samarbejdet med afdelingen fungerer.

- Afdeling 8: nye tage.

Færdig sidste år.

- Afdeling 9: nye badeværelser.

Ikke påbegyndt.

- Afdeling 11: helhedsplan.

Omtalt tidligere. Behandles på afdelingsmødet den 18. november 2013. Udkast til skema A sendes senest ultimo november 2013 til Janus Tarp.

- Afdeling 16: terrassedøre og vinduespartier.

Ny afdelingsbestyrelse, som der er afholdt møde med. Der er udarbejdet budget for renoveringen, som behandles på beboermøde. Vurderes til 2,7 mio. kr. 500.000 kr. fra dispositionsfonden. Der fremsendes en låneansøgning i 2014 til Sorø Kommune.

- Afdeling 22: byggeregnskab.

Byggeregnskab sendes i dag. Skal indberettes i BOSSINF senest i dag.

- Andet.

Intet.

Pkt. 7: Beboerdemokratiet

- Forklaring på tabt sag om fraflytning ved Beboerklagenævnet.

Stregen udskydes til behandling mellem Pia Møngaard Smith og Janus Tarp.

- Hvordan står det til, og hvilke tiltag kan iværksættes?
- Opfølgning på beboerundersøgelse fra 2011.

Bestyrelsen overvejer at foretage en opfølgning og overvejer i hvilken form, undersøgelsen skal foretages. Bestyrelsen har brug for at få input fra lejerne.

Sorø Boligselskab har udsendt spørgeskemaer til afdelingsbestyrelserne. Svarene på spørgeskemaerne blev behandlet på formandsmødet 22. oktober 2013. Afdelingsbestyrelserne er glade for muligheden for at give deres mening til kende omkring blandt andet undervisning af bestyrelsesmedlemmer. Holder møder i teams med samme ejendomsfunktionærer.

- Beboerråd i afdeling 22.
- Ingen afdelingsbestyrelse i afdeling 31.

Stregerne udskydes til behandling mellem Pia Møngaard Smith og Janus Tarp.

- Andet.

Afdeling 30. Regnskabssag indsendes snart til kommunen, da afdelingen ikke vil underskrive regnskabet.

Afdeling 8. Afdelingsmødet vil ikke stemme for budgettet for 2014. Budgetsagen indsendes til kommunen

Pkt. 8: Boligsociale tiltag

- Boligsociale projekter i Sorø Boligselskab og Sorø Kommune.

Lokale fritidsaktiviteter. Til næste år ændres skoledagen. Kan man lave et samarbejde mellem Lyngebroby Idrætsforening, SFO, kommunen og boligselskabet? En medarbejder kunne fx binde disse aktører/interessenter sammen. Måske kunne dette finansieres ved fonde. Sorø Boligselskab fremsender ideen skriftligt til Søren Ole Sørensen, som vil forankre henvendelsen i et fagcenter.

- Andet.

Intet.

Pkt. 9: Bemærkninger i årsberetningen og styringsrapporterne for 2012

- Udarbejdelse af planer for periodisk og planlagt vedligeholdelse samt fornyelse i 2013.

Planerne bliver udlagt til ekstern konsulent. Klar primo maj 2014. Til budget 2015 er der planer.

- Lejeledighed i store og dyre lejemål uden have og husdyrtilladelse.

Stregen udskydes til behandling mellem Pia Møngaard Smith og Janus Tarp.

- Afdeling 4: Sorø Kommunes afgørelse vedrørende regnskabet for 2011 opfattes forskelligt af Sorø Boligselskab og afdelingsbestyrelsen.

Det handler om lagerstyring. Sorø Kommune har afgjort, at der skal bogføres på den enkelte afdelings konto. Dette efterfølger Sorø Boligselskab.

- Afdelingerne 16 og 18. Fraflytningsprocenter på henholdsvis 90 og 60 i deres respektive 10 ungdomsboliger.

Stregen udskydes til behandling mellem Pia Møngaard Smith og Janus Tarp.

- Andet.

Intet.

Pkt. 10: Bemærkninger i revisionsprotokollatet for 2012

- Side 114: afvikling af underskud i mere end tre år i afdelingerne 1, 5, 10, 14, 15 og 24.
- Side 114: henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse samt fornyelse i afdeling 3 skal forøges.
- Side 115: anbefaling af at benytte angivet huslejestigningsmodel på grund af store underskud og lave huslejestigninger.
- Siderne 116 og 117: afvikling af underfinansierede forbedringsarbejder i enkelte afdelinger sker ikke inden for 5-10 år.
- Side 119: Ajourføring af planer for periodisk og planlagt vedligeholdelse samt fornyelse.
- Side 122: Landsbyggefonden har bedt om erklæring vedrørende særstøttelån i afdeling 8 pr. 31. december 2011.
- Side 124: anbefaling om udarbejdelse af målsætninger for forvaltningsrevision og handlingsplaner til opfyldelse heraf.
- Side 126: anbefaling om benchmarking af produktivitet og anbefaling om bedre økonomistyring.

Sorø Boligselskab fremsender bestyrelsens bemærkninger og opfølgninger til hele punktet til Janus Tarp, idet organisationsbestyrelsen den 24. juni 2013 har gennemgået hvert enkelt punkt i revisionsprotokollatet.

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

Bestyrelsen har en vision om at blande sig i boligpolitikken.

- Nybyggeri på Frederiksberg i Sorø.

Boligselskabet ønsker at blive inddraget i kommende planer for området.

- Ældreboliger i Sorø by.

Der er en tendens til, at ældreboliger i byen stadig efterspørges. I yderområdet efterspørges der ikke så meget ældreboliger. Henviser til den tidligere omtalte bo-analyse fra Kuben. Tendensen bør tænkes ind i kommunens helhedsplan.

- Dagligvarehandel i Sorø by.

Sorø Boligselskab har mange beboere i Sorø by og har derfor også en interesse i, at der er et butiksmiljø/dagligvarebutik.

- Bosætningspolitik.

Der er ønske om at have et samarbejde med bosætningskonsulenten omkring de boliger, som Sorø Boligselskab råder over. Det er vigtigt at få informeret om, at tilflyttere ikke kun kan flytte til Sorø, hvis man køber en bolig – man kan også leje (alment).

- Andet.

Sorø Boligselskab ønsker at blive orienteret, når der behandles sager i Økonomiudvalget/Byrådet vedrørende boligselskabet.

Pkt. 12: Næste møde

Mødes om et år.

Boligselskaber i kommunen forsøges inddraget i kommende politiske diskussioner på boligområdet.

Pkt. 13: Eventuelt

Intet.

Materiale:

- Revisionsprotokollater for 2011 og 2012 for Sorø Boligselskab
- Årsberetning for 2011 og 2012 fra Sorø Boligselskab
- Styringsrapporter for 2011 og 2012 for Sorø Boligselskab samt afdelingerne
- Referat fra styringsdialogmøde den 19. juni 2012
- Referat fra fællesmøde den 24. juni 2013
- Udkast fra Sorø Boligselskab til aftale med Sorø Kommune om fleksibel udlejning