

 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund Regnskabsåret 2018

Dato:	9. januar 2020
Lokale:	Tinghuset, Torvet 2, Dianalund Stuen, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 1000 – 1230 incl. frokost
Fraværende:	

Deltagere

Boligforeningen Dianalund:

Adm. direktør Karsten Krüger
Økonomi- og forvaltningschef Inge Nielsen

Sorø Kommune:

Centerchef Stine Rich Hansen
Juridisk konsulent Janus Tarp
Sekretær Pia Düring Lausen

Indholdsfortegnelse

- Pkt. 1: Velkomst og godkendelse af dagsorden
- Pkt. 2: Opfølgning på styringsdialogmøde den 14. december 2018
- Pkt. 3: Emner fra Boligforeningen Dianalund
- Pkt. 4: Status på renoveringssager og nybyggeri
- Pkt. 5: Beboerdemokratiet

Sorø Kommune		Sidenr. 2
		Formand:

- Pkt. 6: Boligsociale tiltag
- Pkt. 7: Opfølgning på styringsrapporterne for 2018
- Pkt. 8: Økonomi
- Pkt. 9: Fremtidsvisioner og -mål
- Pkt. 10: Næste møde
- Pkt. 11: Eventuelt

1. Velkomst og godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Stine Rich Hansen byder velkommen, og deltagerne præsenterer sig.

Dagsordenen foreligger til godkendelse.

Beslutning:

Stine Rich Hansen bød velkommen og præsenterede sig. Deltagerne præsenterede sig.

Dagsordenen blev godkendt.

2. Opfølgning på styringsdialogmøde den 14. december 2018

Sagsfremstilling:

a) Boligforeningen Dianalund har gennem flere år forsøgt at afhænde sit kraft-/varmeværk. Boligforeningen giver en status på sagen.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 14. december 2018

Beslutning:

Boligforeningen skal ikke drive kraft-/varmeværk. Der er forsøgt at følge op på den aftale, der er lavet med at afhænde værket. Boligforeningen har fået et tilbud fra Kuben på, hvad det vil koste at få hjælp til at afhænde værket. Boligforeningen vil undersøge andre tilbud og vil derudover kontakte Dansk Energi for at få rådgivning i forhold til at afhænde værket. Brugere er bekymrede for, at en afhændelse vil betyde en stigning i prisen.

Sorø Kommune		Sidenr. 3
		Formand:

3. Emner fra Boligforeningen Dianalund

Sagsfremstilling:

Her kan behandles emner, Boligforeningen Dianalund ønsker at rejse.

Boligforeningen Dianalund giver en status på fusionen mellem boligforeningen og Vestsjællands Almene Boligselskab.

Beslutning:

Vestsjællands Almene Boligselskab (VAB) har administreret boligforeningen siden 1. juni 2019. Og siden 1. januar 2020 har boligforeningen været en del af VAB med sine afdelinger på lige fod med de øvrige afdelinger i VAB. Boligforeningen Dianalund har derfor fra 1. januar 2020 heddet VAB.

Medarbejderne, fem viceværter og to administrative, har indtil den 31. december 2019 været ansat af boligforeningen. De er virksomhedsoverdraget pr. 1. januar 2020 til VAB. De administrative møder nu ind i Jyderup.

Der er åbningstid i Dianalund to gange to timer om ugen, og der er lavet medarbejderfaciliteter på Karsholtevej 53, Dianalund,, hvor viceværterne møder ind. Deres arbejde vil ændre sig, da VAB arbejder anderledes. VAB arbejder mere teamorienteret. Medarbejderne har taget godt imod ændringerne og har været meget positive.

Der var fire afdelingsbestyrelser i boligforeningen. Der har været møde med afdelingsbestyrelserne i juni måned 2019 og afdelingsmøder i alle afdelinger i september måned 2019. Der er nu seks afdelingsbestyrelser samt udpeget tre kontaktpersoner i afdelinger, der ikke har afdelingsbestyrelser. Den tidligere formand, Karl Westi, samt den tidligere dirigent, Flemming Greve, har været med til de fleste afdelingsmøder. Der er nu et repræsentantskab i stedet for en generalforsamling.

Afdelingsbestyrelserne oplever, at de bliver involveret mere nu. Lejerne synes, det er en stor organisation, de er kommet ind i.

Der er ansat en driftschef til boligforeningen, som også har de andre VAB-afdelinger i Sorø Kommune.

Huslejeniveauet vil ikke ændre sig. Nogle afdelinger har dog oplevet en stigning, da der var afdelinger, hvor indtægterne ikke passede sammen med udgifterne.

Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:

Boligforeningen er tilbudt at blive en del af VABs bestyrelse. I fusionsaftalen fremgår, at boligforeningen har et kommitteret medlem i bestyrelsen, næstformand Kurt Nielsen. Man vil forsøge at få ham valgt ind i bestyrelsen til repræsentantskabsmødet i foråret 2020.

VAB vil gerne holde styringsdialog med Sorø Kommune.

Inge Nielsen er primær kontakt vedrørende VAB, Karsten Krüger sekundær. Sorø Kommune vil gerne møde formanden for VABs bestyrelse.

4. Status på renoveringssager og nybyggeri

Sagsfremstilling:

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

- Afdeling 1 (Søndermarksvej/Engtoftevej) – byggeriet er afsluttet, og byggeregnskab afventer. Boligforeningen Dianalund giver en status på sagen, herunder finansiering af uforudsete udgifter.
- Afdelingerne 2 (Sømoosevej/Blomstervænget/Lundtoftevej) og 3 (Enghaven/Lundtoftevej) – der har været besigtigelse fra Landsbyggefonden i august 2018. Boligforeningen Dianalund giver en status på helhedsplanen, herunder forhold vedrørende revner i vægge mv. samt drøftelserne om tagene er omfattet af Byggeskadefonden. Der gives også en status på overvejelserne vedrørende at lægge afdelingerne sammen.
- Afdeling 4 (Rosenvænget/Hybenvej) – Boligforeningen Dianalund giver en status på renoveringsplanen, herunder udskiftning af køkkener og tage.

Boligforeningen Dianalund giver en status på etableringen af 27 familieboliger i Doktorhaven i Dianalund.

I forbindelse med etableringen af boligerne blev der indgået en anvisningsaftale mellem boligforeningen og Sorø Kommune. Det fremgår af denne, at den skal drøftes på hvert styringsdialogmøde. Aftalen er medsendt og drøftes her – særligt med henblik på aktuel og fremtidig udlejning.

I forbindelse med færdiggørelse af byggeriet af afdeling 1 og etableringen af Doktorhaven er det tidligere aftalt, at der skal laves en ny udlejningsaftale mellem Boligforeningen Dianalund og Sorø Kommune. Det blev sidste år aftalt at påbegynde arbejdet hermed. På grund af fusionen mellem boligforeningen og Vestsjællands Almene Boligselskab er arbejdet udskudt. Der aftales derfor en plan for udarbejdelse af en ny udlejningsaftale.

Sorø Kommune		Sidenr. 5
		Formand:

Øvrige renoveringsforhold kan drøftes.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 14. december 2018 og anvisningsaftale af 29. marts 2017

Beslutning:

Afdeling 1: Der er ved at blive udarbejdet byggeregnskab. Renoveringen har overrasket med en overskridelse på ca. 30 mio. kr. Dispositionsfonden vil blive taget i brug til det støttede arbejde. Det ustøttede arbejde mangler 17 mio. kr. Kommunen vil modtage en ansøgning om forhøjelse af støttet lån samt godkendelse af støttet lån.

Afdelingerne 2, 3 og 4: Renoveringsarbejderne er grundet økonomi sat på stand by.

Afdelingerne 2 og 3 – det vil koste 94 mio. kr. at renovere de to afdelinger. Det er ikke realistisk at gennemføre pt. Boligerne må renoveres på anden måde.

Afdeling 4 – Der er lavet nyhedsbrev til beboerne om, at sagen er på stand by. Boligerne må også her renoveres på anden måde.

Der er ikke overvejet at lægge afdelingerne sammen. Det vil selvfølgelig blive overvejet der, hvor det vil give mening.

Afdeling Doktorhaven: Der er lavet et trafikbump, som skulle have været i høring først, hvilket det ikke var. Bumpet blev lavet og er nu fjernet igen. Der er indflytning i løbet af foråret 2020, de sidste til juni 2020. Byggeregnskab kommer til efteråret 2020. Den kører snert på økonomien.

Boligerne er ved at blive lejet ud. Kommunen har 100 % anvisning på førstegangsanvisningen.

Sorø Kommune foreslår, at der arbejdes på en ny aftale, der dækker hele det gamle Boligforeningen Dianalund og VABs eksisterende afdelinger i Sorø Kommune.

Det blev aftalt, at en medarbejder fra administrationen i VAB og en medarbejder fra Borgerservice mødes vedrørende anvisning. VAB vil herefter fremsende forslag til anvisningsaftale. Sorø Kommune booker møde mellem administrationen fra VAB og Borgerservice.

Der er i sommer lavet kloakseparering i afdeling 11, Rosenhaven.

Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

5. Beboerdemokratiet

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

Der er nu afdelingsbestyrelser i seks afdelinger og udpeget kontaktpersoner i tre afdelinger.

VAB ser helst, at der er afdelingsbestyrelser, da de betragtes som samarbejdspartnere, men det er et problem at få lejerne til at stille op til de poster.

VAB motiverer lejerne til bestyrelsesposter ved at tilbyde uddannelse/dygtiggørelse, men der tages ikke rigtig i mod dette tilbud.

Der vil blive sat en tilfredsundersøgelse i gang i VAB i løbet af 2020.

Udgiften til viceværter fordeles fremover efter lejemål og grønne arealer.

VAB har ikke haft nogen tilsynssager, men der har været en for år tilbage i boligforeningen.

6. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

Der er stadigvæk et godt samarbejde med socialpsykiatrisk team i Sorø Kommune. VAB har ingen øvrige ønsker.

7. Opfølgning på styringsrapporterne for 2018

Sagsfremstilling:

Her kan drøftes konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2018, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen.

- Boligforeningen – der ønskes en status på arbejdet med effektiviseringer
- Afdeling 5 (Solparken) – rød effektivitetsmarkering

Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

Øvrige afdelingsforhold kan drøftes.

Bilag: Styringsrapporter for Boligforeningen Dianalund og afdelingerne for 2018

Beslutning:

Der arbejdes meget digitalt. Til efteråret 2020 vil der blive lavet digitale syn i VAB. Alt, hvad der kan laves elektronisk, bliver gjort det den vej.

VAB har eget sammenligningsredskab, som de også vil indføre på boligforeningens tidligere afdelinger.

Der arbejdes med rammeaftaler, så alt arbejde bliver udbudt.

Afdeling 5: VAB undersøger, hvorfor der var en rød effektivitetsmarkering i styringsrapporten for den afdeling og vender tilbage.

8. Økonomi

Sagsfremstilling:

I forhold til årsregnskab 2018 og revisionsprotokollatet herfor ønskes en tilbagemelding fra Boligforeningen Dianalund vedrørende følgende forhold i protokollatet:

- Punkt 44 – revisor anbefaler generel forøgelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, særligt i afdelingerne 3-5, jf. punkt 65
- Punkt 62 – huslejen i afdeling 9 er 27.000 kr. under budgettet for 2019 og bør korrigeres i budget 2020 – tilsvarende bemærkning fra de sidste to år
- Punkt 79 – revisor opfordrer til udligning af enkelte debitorposter, der ikke blev konverteret korrekt ved skift af IT-system. Det er en bemærkning, der er set før

Herudover ønskes en status på salg af afdeling 13 (Fælleshuset).

Bilag: Årsberetning og revisionsprotokollat for Boligforeningen Dianalund for 2018

Beslutning:

Afdelingerne 3-5: Henlæggelserne kan kun komme op via huslejen.

Sorø Kommune		Sidenr. 8
		Formand:

Afdeling 9: Det er rettet i budget 2020.

Der er ryddet op vedrørende debitorposterne, da der er konverteret endnu en gang.

Fælleshuset skal på repræsentantskabsmødet til maj 2020, hvor et salg skal godkendes. Der startes således forfra med ahændelsesprocessen.

VAB sender sine vedtægter til kommunen.

9. 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.

Sorø Kommune orienterer om status på kommunens Vision og Planstrategi 2022.

Beslutning:

VABs arbejder med en vision- og en strategiproces, hvor bestyrelsen, direktionen og medarbejdere inddrages. Der er kørt et strategiforløb igennem efteråret 2019, hvor medarbejdere fra boligforeningen var inviteret med. Bestyrelsen har udarbejdet en vision, som skal godkendes på repræsentantskabsmødet til maj 2020.

VAB fremsender kopi af visionen til Sorø Kommune.

VAB er optaget af FN's Verdensmål og arbejder i deres vision med mål nr. 3, 7, 11 og 13.

Sorø Kommune er også meget optaget af FN's Verdensmål og arbejder blandt andet med de samme mål som VAB. Det optager Byrådet at udvikle de mindre byer i kommunen.

VAB spurgte til et samarbejde med bosætningskonsulenten i kommunen. Det kunne være en mulighed.

Sorø Kommune		Sidenr. 9
		Formand:

10. Næste møde

Sagsfremstilling:

Aftale om næste møde kan indgås, idet det dog bemærkes, at Sorø Kommune kun er forpligtet til at afholde styringsdialogmøder med boligorganisationer med hjemsted i kommunen, hvilket Vestsjællands Almene Boligselskab ikke er.

Der kan også drøftes emner til et eventuelt fællesmøde i 2020.

Beslutning:

Der stiles mod et møde i december måned 2020.

VAB forslår, at man for eksempel kan arbejde med verdensmålene ved et fællesmøde.

Kommunen kigger på en samlet struktur for det almene område. Resultatet kan eventuelt præsenteres ved et fællesmøde, hvor VAB vil invitere formanden med.

11. Eventuelt

Sagsfremstilling:

Dette punkt er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Ikke noget under eventuelt.