 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab Regnskabsåret 2020

Dato:	11. februar 2022
Lokale:	Mødelokale Sorø Stuen, Torvet 2, 4180 Sorø
Tidspunkt:	Kl. 1200 – 1430
Fraværende:	Næstformand Michael Bom

Deltagere

Sorø Boligselskab:

Formand Lars Jensen

Afdelingschef i DAB Pia Jeppesen

Bestyrelseskonsulent i DAB Sofie Pagh Lawaetz

Sorø Kommune:

Centerchef Stine Rich Klausen

Jurist Bjarke Rix Rasmussen

Sekretær Pia Düring Lausen


Indholdsfortegnelse

Pkt. 1: Velkomst og præsentation

Pkt. 2: Godkendelse af dagsorden

Pkt. 3: Opfølgning på styringsdialogmøde den 2. december 2020

Pkt. 4: Emner rejst af Sorø Boligselskab

 Sorø Kommune		Sidenr. 2
		Formand:

- Pkt. 5: Status på renoveringssager og nybyggeri
- Pkt. 6: Beboerdemokratiet
- Pkt. 7: Boligsociale tiltag
- Pkt. 8: Opfølgning på styringsrapporterne for 2020
- Pkt. 9: Økonomi mv.
- Pkt. 10: Fremtidsvisioner og -mål
- Pkt. 11: Næste møde
- Pkt. 12: Eventuelt

1. Velkomst og præsentation

Sagsfremstilling:

Stine Rich Klausen byder velkommen, og deltagerne præsenterer sig.

Beslutning:

Stine Rich Klausen bøde velkommen og deltagerne præsenterede sig.

2. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Dagsordenen foreligger til godkendelse.


Beslutning:

Dagsorden blev godkendt.

3. Opfølgning på styringsdialogmøde den 2. december 2020

Sagsfremstilling:

- a) Byrådet i Sorø Kommune godkendte på møde den 24. februar 2021 købsaftale vedrørende grunden, hvorpå afdeling Brommeparken (afd. 301) er beliggende, med undtagelse af bestemmelsen om, at servitut om parkeringspladser udgår. Godkendelsen er sendt til Sorø Boligselskab den 3. marts 2021, hvor der samtidig anmodes om en tidshorizont for fremsendelse af nyt byggerenskab. Sorø Boligselskab er ved mail af den 29. juni anmodet om at rette henvendelse til Plan- og Boligstyrelsen med henblik på genåbning af skema C. Sorø Boligselskab er rykket for status herpå den 12. november. Der ses endnu ikke modtaget svar på de fremsendte mails. Sorø Boligselskab giver en status på sagen.

	Sorø Kommune		Sidenr. 3
			Formand:

b) Sorø Kommune giver en status på de tilsynssager, der er under behandling.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 2. december 2020

Beslutning:

- a) Sorø Boligselskab har den 3. december 2021 fremsendt svar på Sorø Kommunes henvendelse af den 12. november 2021 vedrørende genåbning af skema c. Det fremgår, at den ansvarlige medarbejder i Plan- og Boligstyrelsen er gået på pension og ikke har overdraget sagen til efterfølgeren. Styrelsen har derfor bedt Sorø Boligselskab om en ny ansøgning og redegørelse i sagen. Sorø Kommune har i denne uge modtaget mail fra Plan- og Boligstyrelsen vedrørende sagen. Det blev aftalt, at Bjarke Rix Rasmussen tager kontakt til Simon Florian Hansen v/ DAB med henblik på udarbejdelse af svar til styrelsen.
- b) Der er indbragt en sag for tilsynet vedrørende larmende / klaprende tage i Stenkistebuen. Sorø Boligselskab oplyste, at de er opmærksomme på problemet og bestyrelsen har vurderet at tagene larmer så meget, at der skal tilbydes genhusning til lejerne. Hele afdelingen har fået det tilbudt, men ikke alle har taget imod. Da der ligger voldgiftssag mod entreprenør, kan boligselskabet ikke sige, hvornår problemet kan blive løst. Problemet er det samme på Elmebjergvej, hvor der også køres sag mod entreprenøren.

4. Emner rejst af Sorø Boligselskab

Sagsfremstilling:


Sorø Boligselskab ønsker ifølge styringsrapporten følgende drøftet:

- Udvikling af nyt boligområde på Slagelsevej samt Ankerhus (Absalons tidligere bygninger).
- Udfordringer, indsatser eller behov for aftaler i afd. 13 Stillevang, 32 Elmebjergvej og 33 Stenkistebuen

Beslutning:

- Formand Lars Jensen oplyste, at der mangler plads til lejerne og boligselskabet vil gerne bygge flere boliger i Sorø Kommune. Boligselskabet har ønsket på Slagelsevej 7B og ved Ankerhus. Vrangshøj i Fjenneslev er også interessant. Lars Jensen uddelte forslag til tegninger til et eventuelt byggeri.

Boligselskabet ser en mangel på familieboliger, men er også åbne, hvis Sorø Kommune ser en mangel på for eksempel ældreboliger. Boligselskabet er behjælpelig med statistik med boligansøgere, hvis Sorø Kommune har brug for dette. *(Sorø Boligselskab oplyste under mødet, at de har ca. 2.700 aktive, ca. 3.000 passive og 150 interne ansøgere)*

 Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:


- Boligselskabet oplyste, at der er en helhedsplan på vej i Stillevang. Der er behov for kommunens godkendelse af skema B før igangsætning. Kommunen har tidligere godkendt skema A. Der kommer først fjernvarme Stillevang i 2026. Det er et problem, når der igangsættes helhedsplan. Det undersøges om fjernvarmen kan ligges ind og først tilsluttes, når fjernvarmen når Frederiksberg. Elmebjergvej og Stenkistebuen er drøftet under tidligere punkt.

5. Status på renoveringssager og nybyggeri

Sagsfremstilling:

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

- Afdeling 2 (Sunesvej/Lillemarksvej/Østervang) – vedligeholdelsesbehov/-plan – tagrenovering.
- Afdeling 6 (Sorø gl. afd.) – renoveringsplan, herunder plan for fire tomme lejemaal og udskudt tagrenovering. Sorø Kommunes godkendelse i forbindelse med renovering af de fire tomme lejemaal er fremsendt den 22. december 2020.
- Afdeling 7 (Østervang) – tagrenovering inden for de næste ti år, hvor det ved sidste møde blev oplyst, at renoveringen er lagt i budgettet, så afdelingen sparer sammen.
- Afdeling 8 (Gårdhavehusene) – afventer renovering af kloakker fortsat Sorø Kommunes andet terrænarbejde i området?
- Afdeling 9 (Smedeparken) – renoveringsprojekt omkring faldstammer, hvor det på sidste møde blev oplyst, at afdelingen er i gang med at spare sammen til en fuld faldstammeudskiftning, som sammen med et realkreditlån vil finansiere arbejdet.
- Afdeling 11 (Falkevænget/Glentevænget) – ved sidste møde var udbudsrunderen vedrørende terrassedøre i gang og der blev blandt andet kigget på gulvene og udviklingen af skimmelsvamp under dem.
- Afdeling 13 (Stillevang) – helhedsplan godkendt i Byrådet i Sorø Kommune den 16. december 2020 på betingelse af afdelingens efterfølgende godkendelse. Helhedsplan er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 15. september. Den 4. november 2021 er Sorø Kommune orienteret om, at som følge af godkendelse af helhedsplan i afdeling 4013 – Stillevang, stoppes der for genudlejning af boligerne indtil helhedsplanen er gennemført.
- Afdeling 32 (Elmebjergvej) – støjkrav, hvor Sorø Boligselskab ved sidste møde ville holde møde med Sorø Kommune herom. Derudover frist for udsættelse af afsatte poster, hvor den udsatte frist var udgangen af december 2021.
- Afdeling 33 (Stenkistebuen) – fugt og genhusning; erstatningssagen afledt heraf. Derudover frist for udsættelse af afsatte poster, hvor den udsatte frist var udgangen af december 2021

 Sorø Kommune		Sidenr. 5
		Formand:

Udlejningsaftalen mellem Sorø Boligselskab og Sorø Kommune udløb den 1. maj 2021. Sorø Boligselskab har den 10. juni 2022 sendt ny udlejningsaftale til kommunens påtegning. Denne ses endnu ikke underskrevet af Sorø Kommune. Sorø Kommune vil arbejde med at indgå fælles udlejningsaftaler for de almene boligorganisationer i kommunen med henblik på at få ensartede vilkår og rammer.

Øvrige renoveringsbehov kan drøftes.

Bilag: Årsberetning for Sorø Boligselskab for 2020

Beslutning:

- Afdeling 2: Tagudskiftningen er godt i gang. 1. etape er gennemført, 2. er i gang 3. etape forventes færdig til sommer.
- Afdeling 6: Den tidligere afdelingsbestyrelse havde gang i plan om renovering i afdelingen. Den nye afdelingsbestyrelse er inviteret til møde, men der er en del der skal ordnes. Der er pt. tre tomme boliger, hvor de to er klar til udlejning. En bolig holdes tilbage til beboerne fra Elmebjergvej og Stenkistebuen der ønsker genhusning. Den sidste bolig er mere kompliceret og boligselskabet regner først med at den kan genudlejes sidst på året.
- Afdeling 7: Tagrenoveringen er lagt ind i drift og vedligeholdelsesplan 2029,
- Afdeling 8: Der afventes fortsat om der skal ske andet arbejde på belægningen fra kommunens side.
- Afdeling 9: Det er svært at blive enig om projektet. Løsningen som afdelingen ønsker er ikke den der anbefales. Afdelingen ønsker at der bliver udført relining (strømpeforing), hvilket rådgivende ingeniører i dette tilfælde ikke anbefaler.
- Afdeling 11: Der er ikke konstateret øget skimmelvækst i afdelingen. Vinduesudskiftning udsættes.
- Afdeling 13: Er drøftet tidligere. Boligselskabet forventer opstart på projekt til september. Genhusningen er i gang. De lejere der vil permanent genhuses, flytter nu. Dem der vil tilbage i deres bolig, genhuses først ved igangsætningen.
- Afdeling 32: Boligselskabet oplyste, at støjkravet er en del af den verserende voldgiftsag. Boligselskabet ønsker oplyst, om den nye belægning på motorvejen har hjulpet med støjen. Sorø Kommune vender tilbage irt. eventuelle nye oplysninger.
- Afdeling 33: Spørgsmålet vedrørende afsatte poster er afklaret og reservationsopgørelsen er sendt til revisor. Den sendes til Sorø Kommune når den er modtaget fra revisor.

Bjarke Rix Rasmussen orienterede om, at der arbejdes på at lave en fælles udlejningsaftale, så det bliver ens for boligorganisationerne i Sorø Kommune..

 Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

6. Beboerdemokratiet

Sagsfremstilling:

Sorø Boligselskab giver en status på samarbejdet med afdelingsbestyrelserne konkret og generelt.

Der ønskes også en drøftelse af beboerdemokratiets aktuelle tilstand.

På sidste møde blev det oplyst, at der i 2021 vil blive gennemført en tilfredshedsundersøgelse i boligselskabet. Sorø Boligselskab giver en status herpå.

Beslutning:

Lars Jensen orienterede om Sorø Boligselskabs strategi. Strategien er fremsendt til mødedeltagerne primo februar 2022.

Boligselskabet oplyste, at tilfredsundersøgelsen er endnu ikke gennemført. Boligselskabet vil gerne vente til landet har normaliseret sig og der er et behov for en undersøgelse.

Boligselskabet har indtryk af, at de har tilfredse lejere. Lejerne har nemmere adgang til driftcenteret, da der er ansat flere i driftcenteret. Det grønne er kommet ind i boligselskabet igen. Det har ikke været en succes at noget af det grønne arbejde var udliciteret. Der er heller ikke uro i afdelingerne med unge der ”hænger ud” og bruger områderne.

7. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:


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

Ved sidste møde var der fokus fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 9, Smedeparken, da de syntes, beboersammensætningen var uhensigtsmæssig. Hvad er status herpå?

Beslutning:

Der er ro på i Smedeparken, men driftcenteret bruger meget tid på affaldssortering. Boligselskabet ønsker at der er fokus på affaldshåndteringen, når Sorø Kommune anviser boliger til ikke danske lejere, da ofte ikke er bekendte på affaldssorteringsordningerne. Sorø Kommune foreslog, at boligselskabet kontakter en uddannelsesinstitution eller lignende til et projekt omkring affaldssortering.

Beboersammensætningen i Smedeparken har ikke ændret sig, men den giver ikke problemer.

 Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

8. Opfølgning på styringsrapporterne for 2020

Sagsfremstilling:

Konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2020, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen, ønskes drøftet. Det drejer sig som udgangspunkt om følgende:


- Bestyrelsen er opmærksom på effektiviseringskrav, og har i samarbejde med administrationen fokus på effektivisering af både drift og administration, hvor man pt. har opnået gode resultater.
- Bæredygtighed både i ejendomsfunktion og boliger er et fokusområde i den kommende strategi for Sorø Boligselskab. Særligt kommer boligselskabet til at have fokus på bæredygtig opvarmingsform i selskabets afdelinger, da mange afdelinger er opvarmet med gasfyr. DAB er derfor i dialog med Sorø Forsyning vedrørende udrulning af fjernvarme. Senest har afdeling 1 vedtaget at opsætte en varmecentral med varmepumpe på Abildvej, men afventer pt. forsyningens tilbagemelding vedrørende fjernvarme til området.
- Ledelse i afdelingerne: Dette er et stort fokus i selskabets kommende strategi. Organisationsbestyrelsen har i den forbindelse besluttet at afholde kursus for nye bestyrelsesmedlemmer hvert år.
- Ledelse i boligorganisationen: organisationsbestyrelsen afholder årligt et strategiseminar, hvor de overordnede linjer i den kommende år for boligorganisationen drøftes. Organisationsbestyrelsen afprøver på nuværende tidspunkt også afholdelse af mere uformelle møder, for at støtte op om strategiindsatsen.

Andre afdelingsforhold kan drøftes.

Bilag: Styringsrapporter for Sorø Boligselskab 2020 samt årsberetning for Sorø Boligselskab for 2020

Beslutning:

- 2020 var sidste år i effektiviseringsproces og det lykkedes for Sorø Boligselskab at nå målet. Der blev effektiviseret for 15,4 %, men der måles 2014 og nogle tal er flyttet rundt, så det giver ikke helt det reelle billede. Salget af Rådhusvej 4 har været godt for boligselskabet.
- Udrulning af fjernvarme er vendt under pkt. 4.
- Sidste to punkter: Sorø Boligselskabs strategi er kommet til verden på et strategiseminar. Der holdes seminar hvert år. Det er planen at, der hvert år vil blive afholdt kurser for nye bestyrelsesmedlemmer. Der kigges også på det interne samarbejde, ligesom der afholdes ”Grønne møder”, hvor kun bestyrelsen deltager.

 Sorø Kommune		Sidenr. 8
		Formand:

9. Økonomi mv.

Sagsfremstilling:

- Jf. pkt. 2.2 i revisionsprotokollatet vedrørende afdeling Stillevang er der udarbejdet tilstandsrapport der blandt andet viser, at tag- og facadebeklædning, inddækninger, ovenlys, vinduer og døre fremstår meget slidte og med tydelige tegn efter flere gennemtrængninger af regnvand. Endvidere fremgår at levetiden på tag- og facadebeklædning samt døre og vinduer er tæt på at være opbrugt. På trods af sund økonomi, er det ikke muligt for afdelingen at gennemføre genopretningsarbejderne uden økonomisk støtte. Sorø Boligselskab giver en status herpå.
- Jf. pkt. 2.3 i revisionsprotokollatet mangler der et skema C for etape II af afdeling 24 (Frederiksbergvej), hvilket DAB er i gang med at indhente. Bemærkningen er identisk med sidste år, hvor det blev oplyst, at boligselskabet håber at finde regnskabet i forbindelse med flytning af arkivet. Sorø Boligselskab giver en status herpå.
- Jf. pkt. 2.4. i revisionsprotokollatet oplyser DAB, at der i 2021 forventes udarbejdet en reservationsopgørelse for afsatte poster i forbindelse med forbedringsarbejder afsluttet i 2014 i afdeling 22 (Aldersly/Vedelsgade/Søvænget). Sorø Boligselskab giver en status herpå.
- Jf. pkt. 2.5 i revisionsprotokollatet er afd. Møllevangen, Rylevangen, Stillevang og Brommeparken afdelinger med ilikvide henlæggelser. Sorø Boligselskab giver en status herpå.
- Jf. pkt. 2.6 i revisionsprotokollatet er der utilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse i afdelingerne Brommeparken og Stenkistebuen. Sorø Boligselskab giver en status herpå.
- Jf. pkt. 2.7 i revisionsprotokollatet fremgår det for afd. 32 Elmebjergvej, at ejendommens anskaffelsessum er underfinansieret med 59.220 kr., hvilket forventes afklaret i 2021. Sorø Boligselskab giver en status herpå.
- Jf. pkt. 2.8 i revisionsprotokollatet fremgår det for afd. 33 Stenkistebuen, at den reelle byggesum endnu ikke er fastlagt, idet det er konstateret, at byggeriet er ramt af blandt andet fugtproblemer, hvorfor der er rejst krav mod entreprenøren med henblik på udbedring af manglerne. Ejendommens endelige anskaffelsessum inklusive eventuelle merudgifter forventes fastlagt i 2021. Sorø Boligselskab giver en status herpå.

Eventuelle andre økonomiske forhold kan drøftes.

Bilag: Revisionsprotokollat for Sorø Boligselskab for 2020

Beslutning:

- Jf. pkt. 2.2 i revisionsprotokollatet: Er drøftet under pkt. 4.
- Jf. pkt. 2.3 i revisionsprotokollatet: Byggeregnskabet er endnu ikke fundet. Der er fundet skema c for etape et. Boligselskabet håber, at skema c for etape to dukker op. Der ledes fysisk i kasser. Regnskabet skal findes, da der er uoverensstemmelse mellem regnskab og bogføring. Det blev aftalt at Sorø Kommune undersøger om byggeregnskabet ligger i arkivet hos Sorø Kommune.
- Jf. pkt. 2.4. i revisionsprotokollatet: Boligselskabet oplyste, at 72.000 kr. ikke skal bruges alligevel. Den vil derfor blive fremhævet igen næste år.

	Sorø Kommune		Sidenr. 9
			Formand:

- Jf. pkt. 2.5 i revisionsprotokollatet: I Mølløvænget og Rylevænget er der illikvide henlæggelser grundet kollektiv råderet. Dette udlignes i takt med, at der indbetales for den kollektive råderet. I Stillevang er grunden, at der ikke sparet nok op. For Brommeparken gælder, at huslejeniveauet ikke kan stige. Der er dog proces er i gang.
- Jf. pkt. 2.6 i revisionsprotokollatet: Brommeparken, se vedr. pkt. 2.5. Stenkistebuen er en ny afdeling og da der allerede har været udgifter, er der derfor utilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse.
- Jf. pkt. 2.7 i revisionsprotokollatet: De afsatte poster skulle ikke bruges og regnskabet er nu i stedet overfinansieret. Det samme gør sig gældende med pkt. 2.8. Der fremsendes regnskab til Sorø Kommune, når den har været til revisor.
- Jf. pkt. 2.8 i revisionsprotokollatet: Se vedr. pkt. 2.7.

10. Fremtidsvisioner og –mål

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

Sorø Boligselskab har orienteret om den fremsendte strategi.

Sorø Kommune oplyste, at der er tiltrådt en ny kommunalbestyrelse, skal der godkendes en ny Vision og planstrategi for Sorø Kommune.

11. Næste møde

Sagsfremstilling:

Aftale om næste møde indgås.

Emner til fællesmøde i 2022 kan rejses.

Beslutning:

Boligselskabet hjælper gerne med temaer til fællesmødet og kommer gerne med oplæg. Boligselskabet foreslog blandt andet et oplæg vedrørende økonomi.

Næste møde blev aftalt til sidst i november. Sorø Kommune sender forslag til datoer.

 Sorø Kommune		Sidenr. 10
		Formand:

12. Eventuelt

Sagsfremstilling:

Punktet er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Boligselskabet har en bolig i afd. 4, som de gerne vil sælge, hvilket skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Boligselskabet ønsker oplyst om Kommunalbestyrelsen kan godkende et eventuelt salg uden at der foreligger en salgspris. Det drejer sig om lejemålet Elmevej 7, 4180 Sorø. Bjarke Rix Rasmussen undersøger dette.