

 <b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 1
		Formand:

# Referat

## Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab Regnskabsåret 2015

<b>Dato:</b>	3. januar 2017
<b>Lokale:</b>	Dianalundstuen, Tinghuset, Torvet 2, Sorø
<b>Tidspunkt:</b>	Kl. 0930 – 1230 incl. frokost
<b>Fraværende medlemmer:</b>	

### Deltagere

#### Sorø Boligselskab:

Formand Gert Hansen

Direktør i DAB Carina Seiffert

Teamleder i DAB Jørgen Henriksen

#### Sorø Kommune:

Vicekommunaldirektør Søren Ole Sørensen

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 9. december 2015

Pkt. 4: Emner rejst af Sorø Boligselskab

Pkt. 5: Status på renoveringssager og nybyggeri

<b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 2
		Formand:

Pkt. 6: Beboerdemokratiet  
Pkt. 7: Boligsociale tiltag  
Pkt. 8: Opfølgning på styringsrapporterne for 2015  
Pkt. 9: Økonomi mv.  
Pkt. 10: Fremtidsvisioner og -mål  
Pkt. 11: Næste møde  
Pkt. 12: 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.

## 2. Godkendelse af dagsorden

### **Sagsfremstilling:**

Dagsordenen foreligger til godkendelse.

### **Beslutning:**

Gert Hansen anbefalede, at sager af sagsbehandlingsmæssig karakter bliver klaret administrativt, så de ikke skal behandles på styringsdialogmødet.

Janus Tarp var ikke uenig heri, men da det blandt andet ligger i styringsdialoggen, at nogle administrative emner også drøftes, blev anbefalingen taget til efterretning, og det blev aftalt, at man løbende under mødet drøfter, om punktet kunne være behandlet anderledes.

Flere af sagerne på dagsordenen er færdige og lukkede. Boligselskabet og DAB skal huske at give besked herom, men hyppigere mindre møder mellem boligselskabet og kommunen fremover vil afhjælpe dette.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

## 3. Opfølgning på styringsdialogmøde den 9. december 2015

### **Sagsfremstilling:**

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

<b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 3
		Formand:

b) Sorø Boligselskab har fremsendt et udkast til udlejningsaftale primo 2015 til Sorø Kommune. Processen med at få forhandlet aftalen på plads skal drøftes og aftales.

c) Sorø Boligselskab har ikke fået udbetalt grundkapitalindskuddet i forbindelse med etableringen af afdelingen Brommeparken fra Landsbyggefonden. Sorø Boligselskab er i dialog med Kolonien Filadelfia om ansøgning om dispensation fra lokalplan. Sorø Boligselskab giver en status på sagen.

d) 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.

e) På sidste styringsdialogmøde blev det aftalt, at Sorø Boligselskab ville fremsende et udspil til en aftale om projekter, der ikke er knyttet op på en pulje i forhold til udnyttelse af den individuelle og kollektive råderet. Sorø Boligselskab giver en status herpå.

f) Planerne om at sammenlægge afdelinger blev luftet på sidste styringsdialogmøde. Sorø Boligselskab giver en status herpå, herunder processen med at optage to afdelinger fra Boligselskabet Ankerhus i afdeling 1.

g) På sidste styringsdialogmøde nævnte Sorø Boligselskab, at selskabet ville undersøge baggrunden for, at fjernvarmepriserne i Sorø Kommune er ottende højst i landet. Sorø Boligselskab giver en tilbagemelding herpå.

### **Beslutning:**

- a) Ejendommen er solgt med overtagelse den 1. marts 2017. Administrationen flytter til en stuelejlighed i Østergade i Sorø. Det vil give en besparelse på 400.000 kr. om året i drift. Der er ikke umiddelbart handicapadgang, hvilket Janus Tarp bad boligselskabet overveje. Sorø Boligselskab og DAB arbejder på at sikre, at der bliver adgang for handicappede.
- b) Sorø Kommune vil gerne have en aftale, der afspejler kommunens behov. Der er i 2016 afholdt møde om, hvordan kommunens boligsociale behov kan afhjælpes, og Sorø Kommune har haft et ønske om at have ensartede aftaler med boligselskaberne i kommunen.

Jørgen Henriksen oplyste, at der er lavet nyt udkast, hvor blandt andet partnerskabsaftalen indgår. De nye afdelinger Elmebjergvej og Stenkistebuen kommer også med i aftalen. Jørgen fremsender udkastet til Janus Tarp.

<b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 4
		Formand:

- c) Drøftes på møde mellem Sorø Kommune, Kolonien Filadelfia og Sorø Boligselskab fredag den 6. januar 2017.
- d) Er med i det udkast til udlejningsaftale, der fremsendes til Janus Tarp.
- e) Boligselskabet har arbejdet med det. Der er set på, hvor der foreligger aftaler om råderet, der ikke er kommunalt godkendt. I år går boligselskabet i gang med at se på alle aftalerne, og der afventes et overblik over renoveringsbehovet. Der er fx aktuelt lavet køkkener, hvor stigningen for nogles vedkommende er lagt på grundlejen, og for andre er der lavet tillægsaftaler. Der skal i alle tilfælde laves tillægsaftaler. Derefter vender Sorø Boligselskab tilbage til kommunen.
- f) De to afdelinger er integreret rigtig fint i afdeling Midtbyen og er også blevet en del af afdelingsbestyrelsen her. Henlæggelser er medtaget, og det opsamlede underskud i den gamle afdeling 3 i Boligselskabet Ankerhus forventes elimineret med støtte fra Landsbyggefonden.
- g) Priserne er ikke steget siden sidste møde.

*Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 9. december 2015*

#### 4. Emner rejst af Sorø Boligselskab

##### **Sagsfremstilling:**

Sorø Boligselskab har den 8. december 2016 fremsendt følgende emner til drøftelse på nærværende møde. Nogle af emnerne behandles under andre af dagsordenspunkterne. Sorø Boligselskab motiverer sine emner.

- a) Udlejning – opfølgning på udlejningsaftale/partnerskabsaftale.
- b) Kobling mellem Sorø Kommunes strategi for udvikling og Sorø Boligselskabs fremtidsvisioner – nybyggeri, helhedsplaner og renoveringsbehov i afdelingerne.
- c) Særlige spørgsmål til regnskab, revisionsprotokollat og årsberetning.
- d) Andet.

##### **Beslutning:**

Boligselskabets forslag til punkter er med i øvrige punkter.

<b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 5
		Formand:

## 5. Status på renoveringssager og nybyggeri

### 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 – hvad er status på renoveringen?
- Afdeling 6 – hvad er status for en renoveringsplan her?
- Afdeling 8 – der blev modtaget en ansøgning om projektgodkendelse og -lånoptagelse. Hvad er status på denne sag?
- Afdeling 9 – hvad er status på renoveringen af afdelingen?
- Afdeling 12 – hvad er status på renoveringen af afdelingen?

Øvrige renoveringsbehov drøftes.

Der er indgået en partnerskabsaftale mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab om etablering af almene boliger i Sorø. Det forventes, der opføres 24 og 30 familieboliger på henholdsvis Stenkistebuen og Elmebjergvej i Sorø. Skema A for de to byggerier behandles af Byrådet den 21. december 2016.

Status på byggerierne drøftes, herunder drøftelse af aftale om anvisningsret til boligerne.

### Beslutning:

Afdelingerne 2 og 7: Helhedsplanen er skrinlagt, hvorfor boligselskabet i samarbejde med afdelingsbestyrelserne går en ny vej og udarbejder en renoveringsstrategi.

Afdeling 3: Der er sat vinduer i. Byggelånet er ved at blive hjemtaget, så der vil snarest blive fremsendt et byggeregnskab, så sagen kan lukkes.

Afdeling 6: Afdelingsmødet har besluttet at ville arbejde med renoveringsplan, og selskabet har bevilget midler til at lade ekstern rådgiver belyse behovet for renovering samt muligheder for støtte hertil.

Afdeling 8: Projektet viste sig at blive dobbelt så dyrt som projekteret. Der arbejdes på nyt projekt omkring kloakrenovering. Gasfyrene er udskiftet med intern finansiering. Den fremsendte ansøgning om lånefinansiering, kan kommunen godt afslutte, da den for nuværende ikke er aktuel.

<b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 6
		Formand:

Afdeling 9: Sagen har været til urafstemning to gange. Der startes forfra med projektet. Der har været flere klager fra beboerne omkring afholdelse af urafstemningen.

Afdeling 12: Byggeregnskab fremsendes inden længe til godkendelse, så den forventes også afsluttet inden længe.

I forhold til øvrige renoveringsbehov vil der inden længe være markvandring, hvor renoveringsbehovet vil blive belyst.

Røde, gule og grønne markeringer på afdelingernes forskellige forhold blev drøftet, da Sorø Kommune har set det blive brugt andre steder. Boligselskabet og DAB kender godt systemet, men vil gerne danne sig et eget indtryk af afdelingerne før, man tager sådan et værktøj i brug.

Skema A er godkendt på de to nye afdelinger Elmebjergvej og Stenkistebuen. Boligselskabet har været meget tilfreds med Sorø Kommunes behandling af sagerne. Forslag til anvisning af boligerne vil fremgå i det udkast til anvisningsaftale, som boligselskabet fremsender.

## 6. Beboerdemokratiet

### Sagsfremstilling:

Der ønskes en drøftelse med Sorø Boligselskab om beboerdemokratiets aktuelle tilstand. På sidste styringsdialogmøde var der ingen afdelingsbestyrelser i afdelingerne 18, 24 og 31. Hvad er status nu?

Janus Tarp oplyser om status på fire klagesager vedrørende Sorø Boligselskab. Herunder giver Sorø Boligselskab en status på samarbejdet med afdelingsbestyrelsen i afdeling 6.

### Beslutning:

Der er kommet afdelingsbestyrelse i afdeling 18, Tømmerparken. Der vil ikke komme en afdelingsbestyrelse i afdeling 31, Brommeparken. Afdeling 24, Frederiksbergvej, har svært ved at rekruttere medlemmer til en afdelingsbestyrelse. Derudover vil de gerne lægges sammen med afdeling 4, Frederiksberg gl. afdeling.

Janus Tarp oplyste, at der pt. er fem tilsynssager:

- 1: Vandinkassation: Er under behandling og afslutning.
- 2: Regnskabsprincip i forhold til tab ved fraflytning før og efter 1. april 2013: Er under behandling og afslutning.
- 3: Regnskabssag for 2015 i afdeling. 6: Er under behandling.

<b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 7
		Formand:

4: Klage over manglende ansvarlighed ved helhedsplan i afdelingerne 2 og 7:  
Bliver snarest sendt i partshøring hos boligselskabet.

5: Klage over tomme boliger i afdeling 6: Sendes snarest i høring hos boligselskabet.

Boligselskabet ønsker, at der fremsendes et advis, når der modtages en klage, så de har mulighed for at forberede sig. Janus Tarp vil i øvrigt bestræbe sig på at fremsende sagerne i partshøring hurtigere.

Samarbejdet med afdeling 6 blev drøftet.

## 7. Boligsociale tiltag

### **Sagsfremstilling:**

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

### **Beslutning:**

Boligselskabet kan endnu ikke mærket virkningerne af kontanthjælperen, men da en del ydelser er bagudbetalt, kan det godt komme fremover.

Der er tilknyttet rådgivere i afdelinger med boligsociale projekter. Her kan lejerne søge rådgivning.

Boligselskabet vil gerne have et samarbejde og dele viden med kommunen, som også kan tilbyde rådgivning til lejerne.

Både Sorø Boligselskab og DAB har 75 års jubilæum næste år. Der vil i den forbindelse blive iværksat en række aktiviteter.

## 8. Opfølgning på styringsrapporterne for 2015

### **Sagsfremstilling:**

Konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2015, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen, ønskes drøftet. Det drejer sig som udgangspunkt om følgende:

- Sorø Boligselskab – der ønskes uddybning af de tabte sager ved Beboerklagenævnet i 2015.
- Afdeling 2 – behov for formidling om det at bo alment over for nogle af de kommunalt anviste lejere.

<b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 8
		Formand:

- Afdeling 5 – det virker som om, lejlighederne generelt har et behov for renovering.
- Afdeling 6 – påvirker den manglende udlejning af tre lejemål afdelingens økonomi?
- Afdeling 16 – hvordan vil det store underskud blive håndteret, og hvori består behovet for styrkelse af beboerdemokratiet?

### **Beslutning:**

De tabte sager i Beboerklagenævnet er tre fraflytningssager. Sagerne er tabt, da boligselskabet ikke har været omhyggelig nok omkring fraflytningssynet og haft den korrekte og fornødne dokumentation i orden. Der er strammet op og foretaget ændret praksis på synsfunktionen, og der anvendes E-syn i halvdelen af afdelingerne nu, hvilket blandt andet gør, at lejer kan få overslaget på stedet.

Afdeling 2: Der er et godt samarbejde med kommunens medarbejdere, og modtagelsen af kommunalt anviste beboere skaber ikke problemer.

Afdeling 5: Der vil blive lavet en plan for renovering af afdelingen med hensyntagen til lejestigningen i afdelingen.

Afdeling 6: Lejetabet påvirker ikke afdelingen. Boligerne er ved at blive renoveret.

Afdeling 16: Der er anvendt for mange penge på vedligeholdelse. En del af underskuddet er allerede afviklet. Resten afvikles over tre år, så det har taget 5-6 år i alt. Der er kommet en afdelingsbestyrelse, som er velfungerende.

*Bilag: Styringsrapporter for Sorø Boligselskab og afdelingerne for 2015*

## **9. Økonomi mv.**

### **Sagsfremstilling:**

I forhold til årsregnskab 2015 og revisionsprotokollatet herfor ønskes en tilbagemelding fra Sorø Boligselskab vedrørende følgende i protokollatet:

- Siderne 181 og 183 – er og i givet fald hvordan er gældsforpligtelse vedrørende afdeling 1 over for Realkredit Danmark, Nykredit og Landsbyggefonden indregnet i balancen i afdelingens årsregnskab?

Dette forhold samt afdelingen Brommeparkens retlige status, jf. dagsordenens pkt. 3, forventes at indgå i regnskabsforelæggelsen for Sorø Boligselskab for Økonomiudvalget i januar 2017.



<b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 9
		Formand:

På side 4 i årsberetningen for 2015 er nævnt opstartsproblemer med det nye driftscenter, og at centret ville blive evalueret efter et år. Der ønskes en opfølgning herpå.

**Beslutning:**

Landsbyggefondslånet er indregnet. Indregnes under konto 408. Det hele kommer på plads til regnskabet for 2016.

Det er korrekt, at boligselskabet har haft opstartsproblemer med det nye driftscenter, men der er politisk og administrativt foretaget nye tiltag, og det tegner rigtig godt fremover med den nye besætning og organisering.

*Bilag: Årsberetning og revisionsprotokollat for Sorø Boligselskab for 2015*

## 10. Fremtidsvisioner og –mål

**Sagsfremstilling:**

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

**Beslutning:**

Boligselskabet har et ønske om flere boliger i midtbyen.

## 11. Næste møde

**Sagsfremstilling:**

Aftale om næste møde indgås.

**Beslutning:**

Der aftales, at der løbende vil blive afholdt bilaterale møder, så boligselskabet og kommunen kan holde hinanden orienteret.

## 12. Eventuelt

**Sagsfremstilling:**

Punktet er kun til drøftelse.

**Drøftelse:**

Boligselskabet er glad for dialogen med Sorø Kommune.