

 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund Regnskabsåret 2016

Dato:	1. december 2017
Lokale:	Tinghuset, Torvet 2, Dianalundstuen, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 1000 – 1230 incl. frokost
Fraværende:	Karl Westi

Deltagere

Boligforeningen Dianalund:

Formand Karl Westi

Forretningsfører Tommy Jensen

Sorø Kommune:

Centerchef Johan Otte

Juridisk konsulent Janus Tarp

Sekretær Pia Düring Lausen

Indholdsfortegnelse

Pkt. 1: Velkomst og godkendelse af dagsorden

Pkt. 2: Opfølgning på styringsdialogmøde den 13. december 2016

Pkt. 3: Emner fra Boligforeningen Dianalund

Pkt. 4: Status på renoveringssager og nybyggeri

Pkt. 5: Beboerdemokratiet

Pkt. 6: Boligsociale tiltag

Sorø Kommune		Sidenr. 2
		Formand:

Pkt. 7: Opfølgning på styringsrapporterne for 2016

Pkt. 8: Økonomi

Pkt. 9: Fremtidsvisioner og -mål

Pkt. 10: Næste møde

Pkt. 11: Eventuelt

1. Velkomst og godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Johan Otte byder velkommen.

Dagsordenen foreligger til godkendelse.

Beslutning:

Johan Otte bød velkommen.

Der er afbud fra Karl Westi.

Boligforeningen Dianalund har ved henvendelse den 29. november 2017 anmodet om, at der på mødet blev drøftet boligforeningens nye byggeri Doktorhaven, idet boligforeningen oplever udfordringer i forhold til lokalplanen. Punktet hører under punkt 3 ”Emner fra Boligforeningen Dianalund”, men behandles som det første på mødet, da boligforeningen har taget rådgiver Nadja Wismann med til behandlingen af punktet, og Vibeke Solvang og Britta Henriksen deltager fra Sorø Kommunes byggesagsafdeling.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

2. Opfølgning på styringsdialogmøde den 13. december 2016

Sagsfremstilling:

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

b) I forbindelse med ombygning af Lundebo i Dianalund er der opstået et spørgsmål om finansieringen af omlægningen af varmeledningerne på grunden. Spørgsmålet er blevet drøftet på de to sidste styringsdialogmøder.

Sorø Kommune holder sig til ”gæsteprincippet”, hvilket betyder, at ledningsejer skal dække udgiften til en flytning af varmeledningerne foranlediget af arealejers beslutning om ændret arealanvendelse.

Sorø Kommune		Sidenr. 3
		Formand:

Bestyrelsen i boligforeningen mener derimod nu, at udgiften må være Degneparken S/I's, da Degneparken har fået lagt ledningerne til varmforsyning hertil og betalt for anlæg og vedligehold.

Sorø Kommune giver en status på sagen.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 13. december 2016

Beslutning:

Ad a) AffaldPlus har vist interesse i at overtage kraft/varmeværket, men det er ikke helt på plads endnu.

Alle brugere har fået penge tilbage, så varmen har været meget billig. Grunden hertil er, at kraft/varmeværket har stået standby og har indtjent 1 mio. kr. i en måned og 500.000 kr. en anden måned, hvilket er kommet brugerne til gode.

Ad b) Vedrørende flytning af varmeledninger ved Lundebo har Boligforeningen Dianalund fremsendt referat fra møder i Socialudvalget i daværende Dianalund Kommune og i boligforeningen i 1985 og 1988. Sorø Kommune har ikke fået læst materialet igennem, men det fremgår, at fjernvarmeledningerne i sin tid blev lavet til Degneparken S/I, som skulle afholde omkostningerne og vedligeholdelsen forbundet hermed. Sorø Kommune vender således snarest tilbage til boligforeningen herom.

3. Emner fra Boligforeningen Dianalund

Sagsfremstilling:

Her kan behandles emner, Boligforeningen Dianalund ønsker at rejse.

Beslutning:

Udfordringer ved byggeriet Doktorhaven og den tilhørende lokalplan blev drøftet.

Boligforeningen Dianalunds rådgiver og Sorø Kommunes byggesagsafdeling drøftede de udfordringer, der er ved lokalplanen omkring Doktorhaven. Konklusionen blev, at boligforeningen fremsender ansøgning om byggetilladelse på det, der på nuværende tidspunkt er muligt, så byggesagsafdelingen har noget konkret at behandle ud fra.

Boligforeningen Dianalund har ikke yderligere emner, der ønskes drøftet med Sorø Kommune. Tingene kører, som de skal. Boligforeningen er næsten kun i kontakt med kommunen, når kommunen retter henvendelse, fordi de mangler en bolig.

Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:

4. Status på renoveringssager og nybyggeri

Sagsfremstilling:

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

- Afdeling 1 – skema B blev godkendt i juni 2016 og forventet byggestart sensommeren 2016. I august 2017 godkendte Byrådet yderligere arbejder i afdelingen og godkendte at stille garanti for den nye lånoptagelse. Status på sagen drøftes.
- Afdeling 2 – Boligforeningen Dianalund giver en status for renoveringsplanen.
- Afdeling 3 – Boligforeningen Dianalund giver en status for renoveringsplanen.
- Afdeling 4 – Boligforeningen Dianalund giver en status for renoveringsplanen.

I marts 2017 godkendte Byrådet etablering af 27 familieboliger i Doktorhaven i Dianalund. Samtidig blev anvisningsaftalen vedrørende disse boliger også godkendt. Boligforeningen giver en status på dette byggeri.

Beslutning:

Afdeling 1 forventes færdig januar/februar 2018. Der må ikke arbejdes, hvis det er under fem grader, så det står og falder med det. Der var 34 ansøgere sidst, der blev slået en bolig op, så der er ingen udlejningsvanskeligheder.

I afdeling 2 er der lavet helhedsplan. Der er store udfordringer, da blandt andet parcelhusene omkring har været beboet af de samme i mange år. Boligforeningen Dianalund sender helhedsplanen til Sorø Kommune. Landbyggefonden forventes at besigtige afdelingen til efteråret 2018.

I afdeling 3 er der også lavet helhedsplan, og Landsbyggefonden forventes også her at besigtige afdelingen til efteråret 2018.

Afdeling 4 er længere fremme end de andre afdelinger. Der var dog et lille fremmøde ved sidste afdelingsmøde.

Skema B for Doktorhaven fremsendes så snart, materialet er faldet på plads. Der overvejes varme via luft til vand i stedet for via eget kraft/varmeværk, da det er billigere.

Sorø Kommune		Sidenr. 5
		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.

Det fremgår i øvrigt af styringsrapporterne, at der ikke er gennemført undersøgelser af beboerdemokratiet. Boligforeningen Dianalund giver en tilbagemelding herpå.

Beslutning:

Det generelle billede af afdelingsmøderne er, at meget få lejere møder op. Boligforeningen Dianalund tolker dette som, at lejerne generelt er tilfredse.

Der er ingen udvikling i antallet af afdelingsbestyrelser.

Der er ikke planer om beboertilfredshedsundersøgelser.

6. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

På sidste styringsdialogmøde blev kontanthjælpsloftets mulige konsekvenser for lejerne og samarbejdet med Sorø Kommune drøftet. Der ønskes en opfølgning herpå.

Beslutning:

Det er status quo i forhold til sidste styringsdialogmøde, så der er ikke behov for nogle boligsociale tiltag.

Boligforeningen har et godt samarbejde med udkørende psykiatriteam.

7. Opfølgning på styringsrapporterne for 2016

Sagsfremstilling:

Her kan drøftes konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2016, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen.

Bilag: Styringsrapporter for Boligforeningen Dianalund og afdelingerne

Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

for 2016

Beslutning:

Ikke noget konkret, der ønskes drøftet.

8. Økonomi

Sagsfremstilling:

I forhold til årsregnskab 2016 og revisionsprotokollatet herfor ønskes en tilbagemelding fra Boligforeningen Dianalund vedrørende følgende forhold i protokollatet:

- Punkt 56 – revisor anbefaler, at der i budgetterne for 2018 for afdelingerne 6 og 7 afsættes beløb til at imødegå efterregulering for statslige rentesikringsopkrævninger.
- Punkt 57 – huslejen i afdeling 9 er under budget og bør korrigeres i budget 2018.
- Punkt 60 – revisor anbefaler forøgede henlæggelser i afdelingerne 2-6.
- Punkt 74 – der er en forsikrings sag i afdeling 2 på 700.000 kr.
- Punkt 75 – 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.

Bilag: Årsberetning og revisionsprotokollat for Boligforeningen Dianalund for 2016

Beslutning:

Pkt. 56 – Beløb til efterregulering er lige kommet. Betyder en ekstraudgift på 745.000 kr. for de to afdelinger, der skal afvikles over tre år.

Pkt. 57 – Huslejen er rettet op i 2018.

Pkt. 60 - Har været på før. Boligforeningen Dianalund går videre med det, så anbefalingen fra revisor ikke kommer igen.

Pkt. 74 – Der er modtaget 320.000 kr. fra forsikringen. Dispositionsfonden tager resten op til 700.000 kr. Det var brud på varmtvandsrør, der var skyld i skaden.

Pkt. 75 – Boligforeningen Dianalund oplyser, at der fortsat arbejdes på den.

Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

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.

Aktuelt har Sorø Kommune en Vision og Planstrategi 2018 med øget bosætning som mål. Det nye byråd forventes at udarbejde en ny strategi.

Beslutning:

Der kommer 27 nye boliger i Doktorhaven. Boligforeningen Dianalund er ikke bekymret for udlejning. Der kommer mange ansøgninger pr. bolig. Det er både interne ansøgere, men der kommer også en del ude fra. Både omegnskommunerne og fra København.

Sorø Kommune oplyser, at der kommer et nyt byråd fra den 1. januar 2018, som arbejder videre med strategien. Det nye Byråd skal formuleres en ny vision – VIPS 22.

10. Næste møde

Sagsfremstilling:

Aftale om næste møde indgås.

Der kan også drøftes eventuelle emner til et eventuelt fællesmøde i 2018.

Beslutning:

Næste styringsdialogmøde bliver til efteråret 2018.

Der afholdes evt. fællesmøde til forår/sommer 2018. Boligforeningen Dianalund har pt. ingen emner til dette.

11. Eventuelt

Sagsfremstilling:

Dette punkt er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Boligforeningen Dianalund spørger til den nye affaldsordning, hvilket vil blive fulgt op på overfor boligforeningen. Intet andet under eventuelt.