

 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab Regnskabsåret 2016

Dato:	7. december 2017
Lokale:	Byrådssalen, Tinghuset, Torvet 2, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 1000 – 1230 incl. frokost
Fraværende:	

Deltagere

Sorø Boligselskab:

Formand Gert Hansen

Teamleder i DAB Jørgen Henriksen

Bestyrelseskonsulent i DAB Sofie Pagh Lawaetz

Sorø Kommune:

Centerchef Johan Otte

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 3. januar 2017

Pkt. 4: Emner rejst af Sorø Boligselskab

Pkt. 5: Status på renoveringssager og nybyggeri

Pkt. 6: Beboerdemokratiet

Sorø Kommune		Sidenr. 2
		Formand:

- Pkt. 7: Boligsociale tiltag
- Pkt. 8: Opfølgning på styringsrapporterne for 2016
- Pkt. 9: Økonomi mv.
- Pkt. 10: Fremtidsvisioner og -mål
- Pkt. 11: Næste møde
- Pkt. 12: Eventuelt

1. Velkomst og præsentation

Sagsfremstilling:

Johan Otte byder velkommen, og deltagerne præsenterer sig.

Beslutning:

Johan Otte bød velkommen.

Deltagerne præsenterede sig.

2. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Dagsordenen foreligger til godkendelse.

Beslutning:

Sorø Boligselskab tilkendegav, at det ikke er i orden, at dagsordenen fremsendes så kort før et møde. Det blev aftalt, at dagsorden fremkommer i god tid fremover.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

3. Opfølgning på styringsdialogmøde den 3. januar 2017

Sagsfremstilling:

a) 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.

b) Planerne om at sammenlægge afdelinger blev luftet på forrige styringsdialogmøde. Sorø Boligselskab giver en status herpå.

c) På sidste styringsdialogmøde blev en række forhold vedrørende ny udlejningsaftale mellem Sorø Boligselskab og Sorø Kommune gennemgået. Sorø

Sorø Kommune		Sidenr. 3
		Formand:

Boligselskab har den 23. november 2017 fremsendt underskrevet aftale. Kommunen giver en status herpå.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 3. januar 2017

Beslutning:

a) Der foreligger en dispensationsansøgning, der behandles politisk i december 2017. Når den er på plads, bliver grunden erhvervet, og byggeregnskabet åbnes igen. Endelig dispensation forventes i løbet af januar 2018. Det er omfattende at få åbnet et byggeregnskab, så det vil nok først være på plads i løbet af sommeren 2018. Det vigtige lige nu er, at Sorø Boligselskab kan erhverve grunden.

b) Sammenlægning af afdelingerne 4 og 24 er ikke aktuel for nuværende idet der er valgt en afdelingsbestyrelse i afdeling 24. Der er ikke rigtig gjort noget ved sammenlægning af afdelinger, da andre emner er prioriteret højere, Afdelingerne Rosenhaven og Tulipanhaven kunne være relevante at lægge sammen idet det er ældreboliger hvor det kan være svært at rekruttere afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Herudover er de placeret geografisk ved siden af hinanden.

Intentionen er i øvrigt, at de to nye afdelinger bliver lagt sammen med eksisterende afdelinger. Organisationsbestyrelsen skal godkende sammenlægning ved ny afdeling.

c) Aftalen bliver behandlet af Økonomiudvalget og Byrådet i denne måned.

Efter mødet: Aftalen blev godkendt af byrådet den 20. december 2017

4. Emner rejst af Sorø Boligselskab

Sagsfremstilling:

Sorø Boligselskab har den 30. november 2017 fremsendt følgende emner til drøftelse på nærværende møde. Sorø Boligselskab motiverer sine emner.

a) Nybyggeri.

b) Udlejning på Elmebjergvej.

c) Tilsynssager.

Beslutning:

a) Sorø Boligselskab har tidligere, uformelt, drøftet emner med borgmester Gert Jørgensen og daværende vicekommunaldirektør Søren Ole Sørensen. Der er enighed om, at der ikke skal ændres i gode aftaler/rutiner.

Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:

Afdeling Trianglen er et seniorbofællesskab med 20 års ventetid. Der er stor efterspørgsel på seniorbofællesskaber, så der er behov for at kunne tilbyde den form for boliger. Der er ønske om, at Sorø Kommune formidler det videre i organisationen. Kommunen oplyser, man er opmærksom på det, da undersøgelser viser, at 10 % ønsker at bo i bofællesskab.

Frederiksberg er efterspurgt, så ønsket kunne være Rørstensgården. Haverupområdet er ikke interessant. Der må gerne kunne være 20-30 boliger. Sorø Kommune oplyser, der forventes udbudt tredje omgang i Klokkergården til foråret 2018, men der er ingen storparceller. Sorø Boligselskab vil gerne tilbyde politikerne at besigtige Trianglen og se hvordan, bofællesskabet der fungerer.

b) Sorø Boligselskab har mange henvendelser vedrørende det nye byggeri og noterer interesserede til Elmebjergvej. Byggerierne opføres samtidigt og Elmebjergvej forventes færdig primo 2019 med indflytning i forlængelse heraf. Stenkistebuen forventes færdigt mellem marts og oktober 2019 og der vil ske successiv indflytning efterhånden som boligerne blive færdige.

Hørkram A/S efterlyser boliger til deres personale. De ansætter ca. 50 om året over fire år. En ide, at der laves en partnerskabsaftale. Sorø Boligselskab lægger op til, at Sorø Boligselskab sender interesserede videre til Sorø Kommune der herefter formelt anviser boligerne. Sorø Kommune oplyser, de ikke har en interesse i, at boliger står tomme, så Sorø Boligselskabs forslag blev noteret.

c) En sag om rengskab 2015 i afdeling 6 er afgjort. Afgørelsen er ikke fremsendt endnu. Den vil blive fremsendt hurtigst muligt.

Der er kun to verserende tilsynssager: Afdeling 6 om tomme lejemål. Sorø Kommune afventer svar på brev af 5. september 2017 fra Sorø Boligselskab. Der er ingen bemærkninger hertil fra boligselskabet.

Og så er der en sag om aktindsigt i administrationsaftalen med DAB, hvilken vil blive afgjort administrativt.

Der er til Sorø Kommune indleveret materiale vedrørende afdeling Stillevang. Det er en rapport fra Kim Olsson og en mail vedrørende husleje. Materialet er kun modtaget til orientering.

Endelig er der en sag vedrørende afdeling 2 indsendt af en lejer derfra, Sorø Kommune ikke betragter som en tilsynssag. Det er en fejl, at svaret ikke er sendt til lejeren. Det vil Sorø Kommune foranledige.

Sorø Kommune		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 – ny renoveringsstrategi.
- Afdeling 6 – helheds-/renoveringsplan.
- Afdeling 8 – renovering af kloakker.
- Afdeling 9 – ny renoveringssag.
- Afdeling 15 – vinduesudskiftning.

Øvrige renoveringsbehov drøftes.

Som led i partnerskabsaftale mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab om etablering af almene boliger i Sorø, opføres der 24 og 30 familieboliger på henholdsvis Stenkistebuen og Elmebjergvej i Sorø. Skema B for de to byggerier blev godkendt af Byrådet den 20. september 2017. Status på byggerierne drøftes.

Beslutning:

Afdelingerne 2 og 7: Renoveringsstrategi er drift- og vedligeholdelsesplanen. For afdeling 2s vedkommende følges planen. Vinduer skiftes blandt andet til foråret for henlagte midler. I afdeling 7 skiftes hoveddøre. Afdelingen er også rådet til at skifte tag. Huslejen vil stige over en periode, mere end beboerne nok ønsker. Ikke aktuelt med sammenlægning af disse to afdelinger.

Afdeling 6: Det er også drift- og vedligeholdelsesplaner. Der arbejdes blandt andet på, om man skal isolere gasbetonhusene ude fra. Beboerne skal sige ja til dette ligesom selskabsbestyrelse og kommune skal godkende det. Der har været lidt fugtproblemer, så det kræver, at man bruger ekstra varme. Der er beboerdemokratisk opbakning til planen.

Afdeling 8: Plan er sat på hold. Har sendt materialet til kloakmester, som har påpeget flere fejl. Det er aftalt, at der afholdes møde med ny rådgiver og kloakmester til foråret 2018.

Afdeling 9: Badeværelser og tekniske installationer. Der arbejdes på at få et nyt projekt op at stå. Der skal ny rådgiver på. Sorø Boligselskab håber at komme i gang i løbet af foråret 2018.

Afdeling 15: Der er lige sendt ansøgning om at få udskiftet vinduer. Sorø Boligselskab vil gerne i gang til foråret 2018.

Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

Afdeling 13: Der er lavet rapport over tag og klimaskærm, som viser, at tage er nedslidte og klimaskærm er uhensigtsmæssigt konstrueret. Rådgivers overslag er 13 mio. kr. inkl. moms, men det bliver nok dyrere end det. Det vil kræve en lejestigning på 50 %. Der arbejdes på helhedsplan.

De to nye byggerier kører fuldstændig efter planen. Sorø Boligselskab har valgt ikke at sætte det i gang her til vinter, da vinterforanstaltninger er dyre. Priserne holder. Der skal være optioner på altaner, så dette kan tilvælges. Det er i organisationsbestyrelsen besluttet at afsætte midler til fx garderobereskabe.

6. Beboerdemokratiet

Sagsfremstilling:

Der ønskes en drøftelse med Sorø Boligselskab om beboerdemokratiets aktuelle tilstand. Der er ingen afdelingsbestyrelser i afdelingerne 16, 21 og 31.

Sorø Kommune giver en status på de klagesager, der vedrører Sorø Boligselskab, og som er under behandling i Tilsynet i kommunen.

Sorø Boligselskab giver en status på samarbejdet med afdelingsbestyrelserne konkret og generelt. Og giver en status på retssagen mellem LLO og Sorø Boligselskab om en afdelings medlemskab af LLO.

Beslutning:

Afdeling 16 har ingen afdelingsbestyrelse.

I Afdeling 21 mødte der fire mennesker op til afdelingsmødet. Der blev ikke valgt afdelingsbestyrelse og for at styrke beboerdemokratiet i afdelingen kunne det være en fordel at sammenlægge afdelingen med naboafdelingen Tulipanhaven.

Afdeling 24 har fået en afdelingsbestyrelse, som tegner til at blive rigtig god.

Tilsynssager – se punkt 4.

Generelt er samarbejdet med afdelingsbestyrelserne godt. Der er et par afdelinger med udfordringer.

Der afholdes snart det årlige dialogmøde med afdelingsbestyrelserne. Det fungerer rigtig godt.

Retssag mellem LLO og Sorø Boligselskab er berammet til den 24. april 2018. Der er afsat en hel dag, da LLO ønsker at føre tre vidner. Det bliver en byrets-

Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

sag med tre juridiske dommere. Henrik Quist er advokat for Sorø Boligselskab, Maria Berth for LLO.

7. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

På sidste styringsdialogmøde blev eventuelle konsekvenser af kontanthjælpsreformen og samarbejdet med Sorø Kommune om udsættelsestruede lejere drøftet. Sorø Boligselskab giver en status herpå.

Beslutning:

Beboere er ikke blevet sat ud grundet de ændrede regler. Sorø Boligselskab henviser til Sorø Kommune for økonomisk rådgivning. Der udsættes typisk 1-2 om året, men det er af andre årsager.

8. Opfølgning på styringsrapporterne for 2016

Sagsfremstilling:

Konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2016, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen, ønskes drøftet. Det drejer sig som udgangspunkt om følgende:

- Sorø Boligselskab – strategi om effektivisering af drift og administration, driftscentrets status, en vundet og en tabt sag ved Beboerklagenævnet i 2016.
- Afdeling 2 – svært for kommunen at anvise til ældreboligerne.
- Afdeling 5 – generelt renoveringsbehov.
- Afdeling 13 – klimaskærm og tag skal udskiftes.
- Afdeling 16 – meget få opsparede henlæggelser (ca. 9000 kr./bolig).
- Afdeling 27 – rød effektivitetsmarkering

Bilag: Styringsrapporter for Sorø Boligselskab og afdelingerne for 2016

Beslutning:

- Sorø Boligselskab: Driftsomkostninger skal frem mod 2020 reduceres med 8 %. Medarbejdere og afdelingsbestyrelser skal være med heri. Der er blandt andet indført e-syn i over halvdelen af afdelingerne, hvilket har givet besparelser på ca. 25 % i disse. Der indføres e-syn i de resterende afdelinger

Sorø Kommune		Sidenr. 8
		Formand:

i 2018. Næste skridt er leverandøranalyse og maskinindkøb. I administrationen kan digitalisering hjælpe til en effektivisering.

- Pr. 1. november 2017 er ansat en ny ejendomsleder til driftscenteret. Det tegner godt. Driftscenteret har god dialog med afdelingsbestyrelserne. Alle afdelingerne skal nu betale for den ydelse der leveres til driftscenteret.
- I 2016, 2017 og 2018 er der lejestigninger på under 2 %. I regnskab 2014 og 2015 var der overskud.
- Der er 2.900 på venteliste – 1/3 interne. Største gruppe ansøgere uden for Sorø er fra Korsør, Slagelse og Næstved.
- Afdeling 2: Stand og beliggenhed er dårlig, så boligerne er svære at anvise. De trænger til et løft.
- Afdeling 5: Afdelingen trænger til et løft. Der er løbende dialog med afdelingsbestyrelsen. Der kigges på en langsigtet løsning.
- Afdeling 13: Se punkt 5.
- Afdeling 16: Afdelingen har brugt alle pengene, blandt andet har de henlagt for lidt. Dette rettes op nu.
- Afdeling 27: Der er effektiviseringspotentiale i afdelingen. Effektivitetsmarkeringen er en benchmarking. Udgiften til renholdelse er højere i denne afdeling grundet pleje af sansehaver.

9. Økonomi mv.

Sagsfremstilling:

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

- Side 200 – revisor anbefaler, henlæggelserne til tab på fraflytninger reduceres til maksimal forpligtelse.

Afdeling Brommeparkens retlige status, jf. dagsordenens pkt. 3, forventes eventuelt at udgøre regnskabsforelæggelsen for Sorø Boligselskab for Økonomiudvalget i januar 2018.

Af årsberetningen for 2016 fremgår, at administrationsaftalen med DAB blev evalueret. Sorø Boligselskab giver en tilbagemelding herpå.

Sorø Kommune		Sidenr. 9
		Formand:

Bilag: Årsberetning og revisionsprotokollat for Sorø Boligselskab for 2016

Beslutning:

Sorø Boligselskab er i gang med at reducere henlæggelser, som anbefalet.

Der er aftalt en årlig evaluering af aftalen med DAB. Der har været udfordringer med driftscenteret. Der er lavet handleplan. Generelt er der tilfredshed med administrationsaftalen.

10. Fremtidsvisioner og –mål

Sagsfremstilling:

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

På sidste styringsdialogmøde udtrykte Sorø Boligselskab behov for at kunne tilbyde flere boliger i Sorø by.

Beslutning:

Se punkt 4 vedrørende seniorboliger.

Sorø Boligselskab vil fortsat gerne bygge i Sorø by, men der kan ikke findes placeringer. Men eventuelt stationspladsen ned mod skoven. Den gamle stolefabrik vil muligvis blive for dyr da det ikke vides om den er forurennet.

Sorø Boligselskab har vedtaget, at der skal laves en analyse for de enkelte bo-kategorier. Vil gerne samarbejde med kommunen. Niras eller Kuben kan bruges til analyse.

Efter mødet: Borgmesteren har tilkendegivet positiv interesse i deltagelse i en fælles analyse.

Sorø Kommune orienterede om Vision- og Planstrategien. Det nye Byråd skal sætte deres præg på strategien.

11. Næste møde

Sagsfremstilling:

Aftale om næste møde indgås.

Emner til et eventuelt fællesmøde i 2018 kan rejses.

Sorø Kommune		Sidenr. 10
		Formand:

Evaluering af årets kvartalsvise bilaterale møder kan gøres.

Beslutning:

Næste møde bliver i slutningen af 2018.

Sorø Boligselskab føler aktuelt, et fællesmøde ikke er påkrævet.

Kvartalsmøder vil gerne bibeholdes.

12. Eventuelt

Sagsfremstilling:

Punktet er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Sorø Boligselskab oplyste, at der udover boliganalysen vil blive gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt selskabets beboere i foråret 2018. Den vil blive udarbejdet med udgangspunkt i den der blev gennemført i 2015.

Sorø Boligselskab har valgt at opgradere informationsstrømmen. Har lavet ”SB Nyt”. Der er lavet en app, så man får en besked, når der kommer nyt. Hjemmesiden herfor hedder www.sbnyt.dk.