

 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund Regnskabsåret 2017

Dato:	14. december 2018
Lokale:	Tinghuset, Torvet 2, Dianalundstuen, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 1000 – 1230 incl. frokost
Fraværende:	

Deltagere

Boligforeningen Dianalund:

Formand Karl Westi

Forretningsfører Tommy Jensen

Sorø Kommune:

Centerchef Stine Rich Hansen

Udviklingskonsulent Louise Sjøberg

Juridisk konsulent Janus Tarp

Indholdsfortegnelse

Pkt. 1: Velkomst og godkendelse af dagsorden

Pkt. 2: Opfølgning på styringsdialogmøde den 1. december 2017

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 2017

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 byder velkommen og præsenterer sig. Deltagerne præsenterer sig.

Dagsordenen godkendes.

2. Opfølgning på styringsdialogmøde den 1. december 2017

Sagsfremstilling:

a) Boligforeningen Dianalund har gennem flere år forsøgt at afhænde sit kraft-/varmeværk. AffaldPlus har blandt andet været nævnt som interesseret køber. 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 seneste styringsdialogmøder.

Sorø Kommune har senest den 9. november 2018 tilbudt at forlige sagen på 179.125 kr. som boligforeningens andel ud af en samlet udgift på 573.199 kr. Boligforeningen har imidlertid den 28. november 2018 fastholdt sin afvisning af at være forpligtet til medfinansiering.

Sorø Kommune giver en status på sagen.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 1. december 2017

Beslutning:

- a) Der er tvivl, om boligforeningen er omfattet af varmeforsyningsloven. Boligforeningen arbejder på at få afklaret dette.

Sorø Kommune		Sidenr. 3
		Formand:

Boligforeningen har fået redegjort, om det er en fordel for dem fortsat at have kraftvarmeværket nu, hvor der er meget fokus på både sol- og vindenergi.

Boligforeningen har de sidste år fået 1,5 million kr. for, at varmeværket står standby, hvilket gør, at det fortsat er en god forretning.

AffaldPlus var og se på anlægget i marts 2018, men har ikke vendt tilbage. Det vurderes, at det er usandsynligt, at de er interesserede.

Boligforeningen vil gerne af med varmeværket. Der har dog endnu ikke vist sig nogen interesserede købere. Boligforeningen vil fortsat forsøge at afhænde varmeværket.

Boligforeningen har tidligere forsøgt at lave samarbejde med Filadelfia om at lave fælles varme. Men fordi, det ligger i et gasområde, så må de ikke det. Filadelfia har siden lavet deres eget varmeværk, som kun må opvarme ejendomme på Filadelfias grund.

Hvis det ikke er muligt at afhænde det, vil det køre videre indtil, der kommer en evt. lovændring.

For at overholde reglerne for at have driften af varmeværket, har det i år været nødvendigt at sende en mand på kursus.

- b) Sorø Kommune har besluttet at lukke sagen til trods for fortsat uenighed om kravet.

Boligforeningen orienterer om, at de gennem alle år har givet store lastbiler og andre køretøjer lov til at køre til Lundebo via Boligforeningens veje. Tommy Jensen kontakter Sorø Kommune om vejenes beskaffenhed.

3. Emner fra Boligforeningen Dianalund

Sagsfremstilling:

Her kan behandles emner, Boligforeningen Dianalund ønsker at rejse.

Beslutning:

Intet

4. Status på renoveringssager og nybyggeri

Sagsfremstilling:

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

Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:

- Afdeling 1 – byggeriet er afsluttet, og byggeregnskab afventer. Status på sagen drøftes, herunder redegørelse fra Kuben vedrørende uforudsete udgifter
- Afdeling 2 – der har været besigtigelse fra Landsbyggefonden i august 2018. Boligforeningen Dianalund giver en status på helhedsplanen
- Afdeling 3 – der har været besigtigelse fra Landsbyggefonden i august 2018. Boligforeningen Dianalund giver en status på helhedsplanen
- Afdeling 4 – Boligforeningen Dianalund giver en status for renoveringsplanen.

Skema B for etablering af 27 familieboliger i Doktorhaven i Dianalund er under behandling i den politiske møderække i december 2018. Boligforeningen giver en status på dette byggeri.

I forbindelse med færdiggørelse af byggeriet af afdeling 1 og den forestående etablering af Doktorhaven er det tidligere aftalt, at der skal laves en ny udlejningsaftale mellem Boligforeningen Dianalund og Sorø Kommune. Aftale om påbegyndelse af arbejdet hermed drøftes.

Bilag: Anvisningsaftale af 29. marts 2017

Beslutning:

Afdeling 1

Renoveringen er stort set færdig, der mangler kun etablering af hække og lidt fejl og mangler. Der er småting der skal justeres hen ad vejen, men det klares internt - der er ikke store udfordringer.

Boligforeningen afleverer byggeregnskab inden så længe. Regnskabet er noget større end det forventede budget. Boligforeningen har penge til at dække det, så det giver ikke udfordringer. Udgiften har været højere på grund af uforudsete udgifter.

Sagen skal politisk behandles, når byggeregnskabet (skema C) kommer.

Der har været en del udskiftning af beboerne i forbindelse med renoveringen, hvilket er positivt for beboersammensætningen.

Der er lavet pendlerfordel til beboere, der kommer for at arbejde i Sorø Kommune.

Afdelingerne 2 og 3

Der var besigtigelse fra Landsbyggefonden af ejendommene den 27. august 2018.

Der skal flere tekniske undersøgelser til. Landsbyggefonden vil gerne have slået de to afdelinger sammen for at effektivisere driften.

Det hele skal gennemgås endnu en gang for revner i vægge og andet.

Sorø Kommune fik udleveret referatet fra besigtigelsen.

Sorø Kommune		Sidenr. 5
		Formand:

Afdelingerne fik nye tage i 1997 – de tage er siden smuldret. Landsbyggefonden og boligforeningen drøfter, om det er en byggeskade og dermed, hvem der skal betale for renoveringen.

Lejerne bliver orienteret gennem nyhedsbreve.

Det er nemt at leje boligerne ud. Boligforeningen modtager mange ansøgninger til boligerne.

Afdeling 4

Renoveringsplanerne har været i gang siden 2006. Der er flere ting, der skal gennemgås. I fjerde kvartal 2019 bliver der fremlagt en økonomisk plan for området.

Køkkenerne er slidt i mange af boligerne, men der er ikke stemning for at sætte nyt køkken ind i alle boliger samtidig. Dog er der flere beboere, der har fået lavet nyt køkken som led i den individuelle råderet.

De gamle tage holder godt endnu. Der er penge til renovering, når det bliver nødvendigt.

Doktorhaven

Skema B er blevet godkendt på af Økonomiudvalget den 12. december 2018.

Det bliver behandlet på Byrådsmødet den 19. december 2018.

Boligforeningen forventer, at byggeriet begynder i januar 2019. Første skridt er, at der skal rives en bygning ned.

Boligforeningen vil køre en sag mod Sorø Forsyning i forhold til tilslutningsafgifter.

Udlejningsaftalen

Der er flere anledninger til at se på den nuværende udlejningsaftale mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund.

Boligforeningen mener, den nuværende aftale er god nok, som den er.

Boligforeningen hører ikke så meget fra Sorø Kommune om efterspørgsel på boliger, som de tidligere har gjort.

Udlejningsaftalen skal fornyes hver fjerde år. Der vil i 2019 blive arbejdet videre med at forny aftalen. Janus Tarp har sagen og vender tilbage til boligforeningen herom.

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:

Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

Der er fire afdelinger med beboerbestyrelser. Der er meget få deltagere, når der bliver afholdt fællesmøder.

Oplevelsen fra boligforeningen er, at beboerne er tilfredse. Hvis beboerne har ønsker eller klager, har de til hver en tid mulighed for at henvende sig på boligforeningens kontor.

Boligforeningen tilbyder afdelingerne, at der bliver sat penge af til fællesaktiviteter, men der er ikke interesse for det i de fleste afdelinger.

I bofællesskaberne er der godt samarbejde og sociale arrangementer.

Der er ikke planer om at lave en tilfredshedsundersøgelse. Der er ingen klager eller andet, der giver anledning til at tro, at der er utilfredshed nogen steder.

6. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

Boligforeningen er glade for det socialpsykiatriske team i Sorø Kommune.

De oplever ofte beboere, der lige knap er i stand til at bo i egen bolig. I de tilfælde har boligforeningen et godt samarbejde med teamet.

7. Opfølgning på styringsrapporterne for 2017

Sagsfremstilling:

Her kan drøftes konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2017, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen.

- Boligforeningen – der ønskes en status på arbejdet med effektiviseringer
- Afdeling 5 – rød effektivitetsmarkering
- Afdeling 17 – rød effektivitetsmarkering

Bilag: Styringsrapporter for Boligforeningen Dianalund og afdelingerne for 2017

Beslutning:

Boligforeningen laver deres forvaltningsrevision hvert år og har ikke igangsat særlige effektiviseringstiltag.

Afdeling 5 – rød markering kan forklares ved mange fraflytninger.

Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

Afdeling 17's røde markering kan forklares ved store henlæggelser på grund af træhuse

8. Økonomi

Sagsfremstilling:

I forhold til årsregnskab 2017 og revisionsprotokollatet herfor ønskes en tilbagemelding fra Boligforeningen Dianalund vedrørende følgende forhold i protokollatet:

- Punkt 58 – huslejen i afdeling 9 er under budget og bør korrigeres i budget 2019 – tilsvarende sidste år
- Punkt 60 – revisor anbefaler igen forøgede henlæggelser i afdelingerne 2-6
- Punkt 77 – 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 Fælleshusets fremtid.

Bilag: Årsberetning og revisionsprotokollat for Boligforeningen Dianalund for 2017

Beslutning:

Punkt 58 – boligforeningen har fulgt revisorens anbefaling og har rettet budgettet til.

Punkt 60 – boligforeningen er opmærksom på dette og har taget initiativ til øgede henlæggelser i afdeling 2-5. I afdeling 6 er der sket en reduktion begrundet i en statslig efterregulering af et rentesikringsbidrag, der har medført et kapitaltræk i afdelingen.

Punkt 77 – der bliver arbejdet på sagen.

Status på Fælleshuset

Fælleshuset lukker fra 1. februar 2019. Det bliver ikke brugt som tidligere. Nu har der været underskud i de sidste ti år.

Fælleshuset skal sælges, og køber vil gerne lave det om til to lejemål, men det kan ikke lade sig gøre på grund af lokalplanen.

Der kan ikke laves lejemål i ejendommen før, lokalplanen er ændret, hvilket kan tage op til et år.

Sorø Kommune		Sidenr. 8
		Formand:

Boligforeningen spørger til, om det er muligt at få en dispensation. Boligforeningen opfordres til at spørge i fagcenter Teknik, Miljø og Drift, om der kan gives en dispensation.

Boligforeningen efterlyser smidighed fra kommunens side.

Fælleshuset har både egen afdeling og egen matrikel.

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 den nye Vision og Planstrategi 2022.

Beslutning:

Der er umiddelbart ikke nye planer, ud over renovering af de fire tidligere omtalte afdelinger og byggeriet i Doktorhaven.

Stine Rich Hansen orienterer om Sorø Kommunes nye Vision og Planstrategi 2022 og FNs Verdensmål.

10. Næste møde

Sagsfremstilling:

Aftale om næste møde indgås.

Der kan også drøftes emner til et eventuelt fællesmøde i 2019.

Beslutning:

Sorø Kommune inviterer igen i slutningen af året 2019.

Boligforeningen har ikke emner til et eventuelt fællesmøde i 2019.

11. Eventuelt

Sagsfremstilling:

Dette punkt er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Sorø Kommune		Sidenr. 9
		Formand:

Sorø Kommune er begyndt at sende via sikker mail. Det giver udfordringer hos boligforeningen. Når de modtager breve gennem e-boks, er der ikke problemer.