

	Sorø Kommune	Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab Regnskabsåret 2017

Dato:	7. december 2018
Lokale:	Sorø Stuen, Tinghuset, Torvet 2, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 1000 – 1230 incl. frokost
Fraværende:	Gert Hansen, der havde trukket sig som formand

Deltagere

Sorø Boligselskab:

Formand Gert Hansen
Næstformand Thomas L. Eriksen
Teamleder i DAB Jørgen Henriksen
Bestyrelseskonsulent i DAB Sofie Pagh Lawaetz

Sorø Kommune:

Centerchef Stine Rich Hansen
Udviklingskonsulent Louise Sjøberg
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 7. december 2017
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 2017
- Pkt. 9: Økonomi mv.
- Pkt. 10: Fremtidsvisioner og -mål
- Pkt. 11: Næste møde
- Pkt. 12: Eventuelt

1. Velkomst og præsentation

Sagsfremstilling:

Stine Rich Hansen byder velkommen, og deltagerne præsenterer sig.

Beslutning:

Stine Rich Hansen bød velkommen.

Deltagerne præsenterede sig.

2. Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Dagsordenen foreligger til godkendelse.

Beslutning:

Dagsordenen blev godkendt.

3. Opfølgning på styringsdialogmøde den 7. december 2017

Sagsfremstilling:

a) Sorø Boligselskab har ikke fået udbetalt grundkapitalindskuddet i forbindelse med etableringen af afdelingen Brommeparken fra Landsbyggefonden. Boligselskabet er i dialog med Kolonien Filadelfia om køb af grunden, hvor Brommeparken er beliggende. Herefter kan byggeregnskabet genåbnes og sagen afsluttes. Sorø Boligselskab giver en status på sagen.

b) Planerne om at sammenlægge afdelinger er drøftet på de seneste styringsdialogmøder. Sorø Boligselskab giver en status herpå.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 7. december 2017

Beslutning:

Sorø Kommune		Sidenr. 3
		Formand:

- a) Det endelige køb af grunden afventer nu vurdering fra valuar før, det hele kan falde på plads. Der er ikke økonomi for Sorø Kommune forbundet med købet af grunden. Det forventes, at grundkøbet er faldet på plads inden sommeren 2019. Byggeregnskabet skal herefter åbnes og forelægges politisk til godkendelse. Der er pt. ikke planer om flere boliger på grunden.
- b) Pt. er der ingen aktuelle planer om at sammenlægge afdelinger. Bestyrelsen vil kigge på det i forbindelse med arbejdet med boligselskabets vision.

4. Emner rejst af Sorø Boligselskab

Sagsfremstilling:

Sorø Boligselskab har den 26. november 2018 fremsendt følgende emner til drøftelse på nærværende møde. Sorø Boligselskab motiverer sine emner.

- a) Tilsynssager og tidshorizont for afslutning af disse.
- b) Nybyggeri – seniorbofællesskaber og øvrige muligheder.
- c) G/F Stenkistebuen og vedtægter for samme.

Beslutning:

- A) Boligselskabet er enige i, at der er de tilsynssager, kommunen har noteret. Flere har været under behandling i meget lang tid. Boligselskabet vil gerne have dem afgjort, både for at kunne melde tilbage til lejerne, men sagerne kræver også mange ressourcer.

Kommunen oplyste, at det er problematisk i den ene tilsynssag, som har ligget længst, at kommunen ikke kan få tilsendt kopi af referatet fra afdelingsmødet i afdeling 6 i september 2017 fra afdelingsformanden. Formanden for afdelingen har oplyst, at referatet er afleveret på kontoret i Sorø Boligselskab. Sorø Boligselskab pointerede, at referatet ikke er tilgået lokalkontoret i Østergade.

Det er i den forbindelse på afdelingsmødet i afdeling 6 i år besluttet, at to af gasbetonboligerne ikke skal renoveres. Afdelingen ønsker, at boligerne i stedet bliver revet ned. Boligselskabet ønsker fortsat at renovere alle fire - som besluttet af afdelingen i 2017 - gasbetonhuse og fremsender en ansøgning herom til kommunen. Manglende aflevering af referatet fra afdelings side har bevirket, at projektet ikke hidtil har kunnet effektueres.

Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:

Tilsynssagerne vedrørende aktindsigt i organisationsrapport vedrørende Sorø Boligselskab samt regnskab 2016 i afdeling 6 forventes afgjort primo 2019.

Boligselskabet oplyste, at der vil blive fremsendt syv nye sager til tilsynet.

Jørgen Henriksen vil fremsende dom fra Århus Byret i en sag, der minder om LLO-sagen.

- b) Boligselskabet er fortsat interesseret i at bygge mere og vil gerne bygge seniorbofællesskaber. Der er ved at blive udarbejdet en rapport over, hvor og hvad der er hensigtsmæssigt at bygge. Boligselskabet laver rapporten selv, og kommunen deltager med de oplysninger/tal, de kan. Rapporten forventes færdig til sommeren 2019. Boligselskabet oplyste, at alle fire temaer i Vision 22 opfyldes ved opførelse af nye boliger. Afdeling Liselund er en stor succes, hvor der er fælles grundejerforening med husejere. Boligselskabet vil gerne bygge mere af denne type med en blanding af ejere og lejere indenfor et geografisk begrænset område.
- c) Det er ikke G/F Stenkistebuen, men Klokkergården det handler om. Boligselskabet betaler ifølge vedtægterne 24 gange kontingent, men har kun én stemme. Boligselskabet har fremsendt notat til kommunen herom. Boligselskabet mener, Sorø Kommune har pligt til at godkende vedtægterne i grundejerforeningen, men jf. fremsendt notat ser det ikke ud til, at der pt. foreligger en formel godkendelse af de nuværende vedtægter fra kommunen. Sorø Boligselskab kan ikke godkende vedtægterne i dets nuværende form bl.a. med henvisning til, boligselskabet skal betale kontingent per lejemaal, men kun har én stemme på generalforsamlingen. Sorø Boligselskab har ikke fået svar på omtalte notat.

Boligselskabet ønsker, der bliver lavet vedtægter, hvor alle kan være tilfredse. Kommunen oplyser, at det er grundejerforeningens anliggende, og spørgsmålet skal rejses på generalforsamlingen i grundejerforeningen. Boligselskabet mener imidlertid, jf. ovenstående, at eftersom Sorø Kommune er forpligtet til at godkende vedtægterne, er det boligselskabets opfattelse, at der skal ske partshøring forud for en sådan godkendelse, da boligselskabet er part i sagen, og kommunen er tilsynsmyndighed for boligselskabet. Som myndighed skal Sorø Kommune efter boligselskabets mening tilsikre, at der etableres en hensigtsmæssig organisering af forholdene, jf. almenboliglovens § 37a, stk. 6.

Boligselskabet har også en problemstilling i afdeling Liselund. Organisationsbestyrelsen repræsenterer boligselskabet, men her har boligselskabet uddelegeret ansvaret til de lejere, som deltager på grundejerforeningens generalforsamling. Boligselskabet ønsker at blive partshørt af Sorø Kommune ved ændringer i

Sorø Kommune		Sidenr. 5
		Formand:

vedtægterne. Vedtægterne skal godkendes af Sorø Kommune. Men kommunen mener ikke, kommunen skal sikre høring af boligselskabet og henviser i stedet til aftalen mellem organisationsbestyrelsen og lejerne i afdelingen om kompetenceforholdene, jf. § 37a, stk. 6 i almenboligloven. Sorø Boligselskab oplyser, at der ikke er lavet en aftale. "Aftalen" er lig med vedtægterne, som derfor fungerer som fuldmagt. Udarbejdelsen af de oprindelige vedtægter for GF Liselund er sket i tæt samarbejde med Sorø Boligselskab. Boligselskabet mener i lighed med ovenfor, at Sorø Kommune partshører boligselskabet. Sorø Boligselskab pointerede, at det er vigtigt for alle parter, at der er en form for fail-safe indbygget i vedtægterne ved vedtægtsændring, samt at Sorø Kommune altid har muligheden for at partshøre, da forvaltningsloven er gennemført som en minimumslov.

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
- Afdeling 4 (Frederiksberg gl. afd.) – tagrenovering
- Afdeling 5 (Mølløvænget) – tagrenovering og vinduesudskiftning
- Afdeling 6 (Sorø gl. afd.) – renoveringsplan
- Afdeling 7 (Østervang) – vedligeholdelsesbehov/-plan
- Afdeling 8 (Gårdhavehusene) – renovering af kloakker
- Afdeling 9 (Smedeparken) – renoveringsprojekt
- Afdeling 11 (Falkevænget/Glentevænget) – udskiftning af terrassedøre og vinduer
- Afdeling 13 (Stillevang) – helhedsplan
- Afdeling 15 (Filippavej) – vinduesudskiftning
- Afdeling 22 (Aldersly/Vedelsgade/Søvænget) – tekniske installationer og hulmursisolering

Øvrige renoveringsbehov drøftes.

I foråret og sommeren 2019 står de 24 og 30 familieboliger på henholdsvis Stenkistebuen og Elmebjergvej i Sorø færdige. Status på byggerierne og udlejningsaftale drøftes.

Beslutning:

Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

Afdeling 2 (Sunesvej/Lillemarksvej/Østervang). Der er skiftet vinduer for egne midler. Boligselskabet fremsender en ansøgning om godkendelse af lån til udskiftning af tag.

Afdeling 4 (Frederiksberg gl. afd.). Den er på hold. Tagene udskiftes efterhånden, som de er nedslidte.

Det samme gør sig gældende i afdeling 5 (Møllevænget), hvor der også skal skiftes vinduer.

Afdeling 6 (Sorø gl. afd.). Se punkt 4A."

Afdeling 7 (Østervang). Hoveddørene udskiftet for egne midler. Tagene skal også skiftes.

Afdeling 8 (Gårdhavehusene). Afventer regnvandsseparation før, der vil blive foretaget yderligere.

Afdeling 9 (Smedeparken). Afdelingsmødet har forkastet faldstammeudskiftning og vil hellere strømpefore. Det ønsker boligselskabet ikke, idet det ikke er økonomisk rentabelt og behæftet med betydelige risici for økonomisk overskridelse af budget. Boligselskabet indbringer en sag til tilsynet.

Afdeling 11 (Falkevænget/Glentevænget). Boligselskabet fremsender snarest en låneansøgning. Der mangler kun et lånetilbud. Der vil muligvis blive tale om ansøgning om kommunal garantistillelse.

Afdeling 13 (Stillevang). Boligselskabet er klar til at indsende ansøgning til Landsbyggefonden. Den sendes før jul. Forhåbentlig vil der ske besigtigelse til maj/juni 2019. Tagene må lappes indtil, arbejdet kan igangsættes. Boligselskabet har lavet sundhedsgennemgang i 22 ud af 24 boliger. Den viser, der er risiko for skimmelsvamp og fugt, men der er ikke noget aktuelt, idet driftscenteret har haft kontakt til berørte beboere

Afdeling 15 (Filippavej). Vinduesudskiftning er gennemført. Finansieringen er ved at blive hjemtaget. Der er blevet isat forkerte døre. Det er der ved at blive fundet en løsning på.

Afdeling 22 (Aldersly/Vedelsgade/Søvænget). Hulfursisoleringen er færdig. De tekniske installationer indgår i vedligeholdelsesplanerne.

Den 9. januar 2019 er der udlejningaftens på Elmbjergvej. Et endnu ikke navngivet antal ansøgere inviteres til at komme og kigge på boligerne og vælge, hvilken bolig de ønsker. Lister med lejere fremsendes til kommunen snarest derefter. Boligerne er klar til indflytning den 15. marts 2019.

Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

Boligselskabet regner med at afholde udlejningsaftens på Stenkistebuen i slutningen af januar 2019, men der er en smule forsinkelse. Prøveboligerne kan først stå færdig i starten af marts. Byggeriet har ligget stille i nogle uger over sommeren i år, da entreprenøren havde sendt håndværkere ud på andre opgaver. Udlejningsdatoen hedder stadig 15. april til første etape og 15. juni til anden.

6. Beboerdemokratiet

Sagsfremstilling:

Sorø Boligselskab giver en status på samarbejdet med afdelingsbestyrelserne konkret og generelt. Der ønskes en drøftelse om beboerdemokratiets aktuelle tilstand. Der er ingen afdelingsbestyrelser i afdelingerne 4 (Frederiksberg gl. afd.), 13 (Stillevang), 21 (Rosenhaven) og 31 (Brommeparken).

Sorø Boligselskab giver en status på retssagen mellem LLO og boligselskabet om en afdelings medlemskab af LLO.

Sorø Boligselskab oplyste på sidste styringsdialogmøde, at der ville blive gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt selskabets beboere i foråret 2018. Sorø Boligselskab orienterer om resultaterne heraf.

Sorø Kommune har anmodet Sorø Boligselskab om den af BL i 2013 udarbejdede organisationsrapport om boligselskabet. Sagen drøftes.

Beslutning:

Beboerdemokratiet har det generelt godt. Fire afdelinger har ikke afdelingsbestyrelser, da de ikke har ressourcerne til det. Selskabsbestyrelsen har udpeget repræsentanter derfra til de fire afdelinger.

Vedrørende retssagen mellem LLO og boligselskabet har boligselskabet begæret afvisning i landsretten, hvilket ikke er sket. Boligselskabet har bedt om redegørelse for, hvem der er sagsøger, da der er tvivl om dette.

32 % (417) af de adspurgte har svaret den gennemførte tilfredshedsundersøgelse. Generelt er lejerne glade for at bo i boligselskabet. Der, hvor undersøgelsen er gået tilbage, er på spørgsmål om beboerdemokrati og frivilligt arbejde. Bestyrelsen vil arbejde med en vision og prøve at vende denne tendens. Boligselskabet fremsender rapporten til kommunen.

Sagen om organisationsrapporten blev drøftet. Boligselskabet fremsender skriftligt svar til kommunen vedrørende udlevering af rapporten.

Sorø Kommune		Sidenr. 8
		Formand:

7. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

Ikke noget fra boligselskabet.

8. Opfølgning på styringsrapporterne for 2017

Sagsfremstilling:

Konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2017, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen, ønskes drøftet. Det drejer sig som udgangspunkt om følgende:

- Sorø Boligselskab – opfølgning på effektivitetstiltag og driftscenteret; en vundet og en tabt sag ved Beboerklagenævnet i 2017
- Afdeling 8 (Gårdhavehusene) – tvist om budget 2019
- Afdeling 11 (Falkevænget/Glentevænget) – tvist mellem rådgiver og Sorø Boligselskab om mangler
- Afdeling 18 (Tømrerparken) – rotteplage.
- Afdeling 26 (Grønnebakken/Bofællesskab) – rød effektivitetsmarkering

Andre afdelingsforhold kan drøftes.

Bilag: Styringsrapporter for Sorø Boligselskab og afdelingerne for 2017 samt årsberetning for Sorø Boligselskab for 2017

Beslutning:

Der er lavet plan for reorganisering i driftscenteret.

Der var i alt tre sager i Beboerklagenævnet. En tabt og to vundet.

Afdeling 8 (Gårdhavehusene). Tvistsagen vil blive fremsendt til kommunen.

Afdeling 11 (Falkevænget/Glentevænget). Tvisten vedrører afledning af vand og, at der er opsat firkantede afvandingsrender. Boligselskabet vil søge eksternt hjælp til at finde en løsning.

Afdeling 18 (Tømrerparken). Afdelingen har været meget plaget af rotter. Der var rotter helt ind i boligerne. Flere afdelinger har været plaget. Der er kommet

Sorø Kommune		Sidenr. 9
		Formand:

styr på rotteplagen. Det indledende samarbejde med Sorø Kommune var ikke godt, men er blevet bedre siden hen.

Afdeling 26 (Grønnebakken/Bofællesskab). Boligselskabet oplyser, at benchmark har flyttet sig; derfor slår den ud. Afdelingen er derudover dyrere at drifte end andre afdelinger.

Boligselskabet ønsker i en sag om ansøgning om nedlæggelse af fællesvaskeri i afdeling 1 (Midtbyen) at vide, om værdien forringes, hvis vaskeriet nedlægges, og spørger om kommunen skal godkende nedlæggelsen. Boligselskabet skriver til kommunen.

9. Økonomi mv.

Sagsfremstilling:

Afdeling Brommeparkens retlige status, jf. dagsordenens pkt. 3, afdelingerne Elmebjergvejs og Stenkistebuens afventende værdi, jf. pkt. 5, samt afdeling Stillevangs økonomiske udfordringer, jf. pkt. 5, forventes eventuelt at udgøre regnskabsforelæggelsen for Sorø Boligselskab for Økonomiudvalget i januar 2019.

Eventuelle andre økonomiske forhold kan drøftes.

Bilag: Årsberetning og revisionsprotokollat for Sorø Boligselskab for 2017

Beslutning:

Ingen bemærkninger hertil, da der er forklaringer på forholdene.

10. Fremtidsvisioner og –mål

Sagsfremstilling:

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

Sorø Kommune orienterer om den nye Vision og Planstrategi 2022.

Beslutning:

Sorø Boligselskab tænker også i FN's Verdensmål i det kommende arbejde med selskabets visioner og politikker. På næste formandsmøde i DAB-regi er verdensmålene på dagsordenen.

Sorø Kommune		Sidenr. 10
		Formand:

Byrådet i Sorø Kommune har den 21. november 2018 vedtaget visionen. Nu skal der arbejdes med målene.

11. Næste møde

Sagsfremstilling:

Aftale om næste møde indgås.

Emner til et eventuelt fællesmøde i 2019 kan rejses.

Beslutning:

Næste møde afholdes samme tid næste år.

Boligselskabet har ikke behov for fællesmøde.

12. Eventuelt

Sagsfremstilling:

Punktet er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Intet under eventuelt.