

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

# Referat

## Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab Regnskabsåret 2018

<b>Dato:</b>	23. januar 2020
<b>Lokale:</b>	Sorø Stuen, Tinghuset, Torvet 2, Sorø
<b>Tidspunkt:</b>	Kl. 1000 – 1230 incl. frokost
<b>Fraværende:</b>	

### **Deltagere**

#### Sorø Boligselskab:

Formand Lars Jensen  
 Næstformand Thomas L. Eriksen  
 Teamleder i DAB Jørgen Henriksen  
 Bestyrelseskonsulent i DAB Sofie Pagh Lawaetz

#### Sorø Kommune:

Centerchef Stine Rich Hansen  
 Juridisk konsulent Janus Tarp  
 Sekretær Pia Düring Lausen  
 Miljøsagsbehandler Lone Nielsen (pkt. 4.5)  
 Ingeniør René Nielsen (pkt. 4.6)  
 Teamkoordinator Taner Genc (pkt. 4.7)  
 Leder Byg og Miljø Peter Dorff Hansen (pkt. 4.8)

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

## Indholdsfortegnelse

- Pkt. 1: Velkomst og præsentation
- Pkt. 2: Godkendelse af dagsorden
- Pkt. 3: Opfølgning på styringsdialogmøde den 7. december 2018
- Pkt. 4: Emner rejst af Sorø Boligselskab
- Pkt. 5: Status på renoveringssager og nybyggeri
- Pkt. 6: Beboerdemokratiet
- Pkt. 7: Boligsociale tiltag
- Pkt. 8: Opfølgning på styringsrapporterne for 2018
- 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, og deltagerne præsenterede sig.

### 2. Godkendelse af dagsorden

#### Sagsfremstilling:

Dagsordenen foreligger til godkendelse.

#### Beslutning:

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 4 blev behandlet som det første punkt.

### 3. Opfølgning på styringsdialogmøde den 7. december 2018

#### 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) Sorø Kommune giver en status på de tilsynssager, der er under behandling.

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

*Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 7. december 2018*

**Beslutning:**

- a) Punktet blev behandlet under pkt. 4.1.
- b) Sagen om aktindsigt i organisationsrapporten om Sorø Boligselskab og administrationsaftalen mellem boligselskabet og DAB vil blive behandlet primo i år. Afgørelsen vil kun omhandle rapporten, da administrationsaftalen er udleveret.

Regnskabssagerne i afdeling 9 for de seneste tre år er til behandling hos kommunen, men afgøres hurtigst muligt. Boligselskabet oplyser, at der bliver gjort en stor indsats på at svare på spørgsmål fra afdeling 9. De spørgsmål, der er sendt til tilsynet, er ikke sendt til boligselskabet. Formanden og næstformanden tilbyder også at stille op til dialog.

Der er lige kommet en regnskabssag vedrørende 2018 i afdeling 6. Afdelingen har svarfrist mandag den 27. januar. Fristen forlænges ikke. Der ligger tre gamle sager fra afdeling 6, som er sat på pause, da kommunen har afventet en dom, før sagerne kan blive afgjort. Der vil blive taget kontakt til Lejernes Hus om disse sager.

Boligselskabet havde indtryk af, at der ville blive afsat flere ressourcer til at få afsluttet de gamle sager. Sorø Kommune oplyser, at der er blevet etableret et internt samarbejde i kommunen for at lette sagsgangen.

Boligselskabet vil gerne oplyse i sagerne, når de sendes til tilsynet, hvis der tidligere har været en tilsvarende sag, så den eventuelt kan behandles hurtigere.

#### 4. Emner rejst af Sorø Boligselskab

**Sagsfremstilling:**

Sorø Boligselskab har den 18. december 2019 fremsendt følgende emner til drøftelse på nærværende møde. Sorø Boligselskab motiverer sine emner.

- 1) Afdeling Brommeparken, opdatering køb af grund
- 2) Afdeling Stenkistebuen, opdatering
- 3) Afdeling Stillevang, opdatering
- 4) Nybyggeri
- 5) Afdeling Elmebjergvej, støjkrav
- 6) Parkeringsforhold i Midtbyen
- 7) Integration af nye beboere
- 8) Affaldsordning

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

### Beslutning:

- 1) Vedrørende Brommeparken er der udarbejdet en købsaftale, som Filadelfia har modtaget i efteråret 2019. Den er behandlet af deres bestyrelse den 13. december 2019. De kan acceptere købsaftalen, men ønsker, at der bliver solgt mere jord med. Der er aftalt møde mellem boligselskabet og Filadelfia den 29. januar.
  
- 2) I afdeling Stenkistebuen er beboere fra ti boliger genhuset grundet fugt i boligerne. Beboerne fra seks af boligerne er blevet permanent genhuset i andre boliger i og uden for boligselskabet, fire er genhuset i pavilloner. Kun to af de oprindelige lejere bliver tilbage. Beboerne fra 14 boliger har ikke skulle genhuses. Første tidsplan for udtørring var fire uger, men den holder ikke, da der endnu ikke er udtørret. Lejerne vil tidligst kunne flytte ind i de første boliger til april, de sidste formentlig til juni. Entreprenørs udsagn er, at årsagen til fugt i boligerne er, at betonen ikke har været tørret ordentlig op i etage og/eller terrændæk. Der bliver holdt øje med resten af boligerne, og der har været en tæt dialog med beboerne. Der er ved at blive lavet en beboerorientering til samtlige beboere i boligselskabet. *Boligselskabet sender artikel vedrørende skimmel i pavilloner til kommunen.*
  
- 3) I afdeling Stillevang er Landsbyggefonden (LBF) blevet rykket for en tidshorizont for en besigtigelse. LBF oplyser, de har travlt med ghetto-udviklingsplaner. Boligselskabet håber, at det bliver i forsommeren. Boligselskabet er meget opmærksomt på boligerne og oplyser til beboerne, at de skal rette henvendelse til boligselskabet, hvis de oplever problemer. Der bliver lavet sundhedseftersyn en gang om året (om sommeren). Fra der bliver besigtiget, til man kan gå i gang, kan der godt gå et par år. Nyt regulativ herom fra LBF ændrer ikke væsentligt på arbejdet med helhedsplanerne.
  
- 4) Boligselskabet vil meget gerne bygge flere boliger i Sorø Kommune, da der er mange på venteliste. Kommunen oplyser, at man politisk er opmærksom på ønsket.
  
- 5) Vedrørende afdeling Elmebjergvej vil boligselskabet gerne finde en løsning vedrørende støjdemningskravet fra kommunen. Beboerne er glade for at bo der, det skal ikke ændres. Der er reklameret overfor entreprenøren, som har afvist det. Handlemulighederne er en voldgiftssag mellem boligselskabet og kommunen, men den koster penge. Boligselskabet er ikke enig i brevet fra Sorø Kommune fra efteråret 2019 og ønsker et møde, hvor der også deltager politikere. *Boligselskabet vender tilbage med en invitation hertil.*

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

- 6) Der mangler p-pladser i Sorø midtby, og der er nogle gange kaotiske forhold. Nogle beboere ønsker p-pladser øremærket til dem. Sorø Kommune oplyser, at den type kontrol, der kan laves, er, at man, hvis man ser en bil, der holder hele dagen, hver dag, så kan man tage billede af nummerpladen og sende til politiet. Vedelsgade i Sorø er et problem med manglende parkering, og boligselskabet oplyser, at det blandt andet er medarbejdere fra Sorø Kommune, der optager pladserne.
- 7) Vedrørende integration af nye beboere oplyser boligselskabet, at det ikke kun er etnicitet, der er et problem, men også social integration. Boligselskabet vil gerne have en dialog i gang med kommunen. Drøftelsen har været der før med nogle af boligafdelingerne. Boligselskabet bliver kontaktet af hjemmevejleder eller lignende, men det kan også være afdelingsbestyrelsen, der henvender sig grundet problemer med en ny beboer.

Taner Genc orienterede om proceduren ved indflytning af nye borgere. Integrationsteamet vil gerne kontaktes, hvis der er konkrete sager og vil meget gerne forsøge at hjælpe. *Boligselskabet kan skrive direkte til Taner Genc på [tage@soroe.dk](mailto:tage@soroe.dk)*

*Det blev aftalt, at integrationsteamet sender oplysning til boligselskabet om, hvem der er en eventuel nyttilflytters sagsbehandler.*

- 8) Vedrørende affald er der stadigvæk problemer, hvor der er mange ekstratømminger. Det er blevet bedre, men boligselskabet er nervøse med hensyn til Affald+ og ønsker oplyst, om der er en plan for implementeringen af de nye containere. Sorø Kommune vil tage kontakt til boligselskabet, når der kan meldes noget ud, men Affald+ står for det hele, så kontakten er egentlig til dem. Boligselskabet oplyser, at de har afdelingsmøder i september måned og foreslår, at der kan komme en orientering med der. Der mangler adgang til de blå sække.

## 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 – tagrenovering
- Afdeling 3 (Asser Riigsvej/Molbechs Allé) – skorstensreparationer
- Afdeling 4 (Frederiksberg gl. afd.) – tagrenovering

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

- Afdeling 5 (Møllevangenget) – udskiftning af bade, køkkener og vinduer samt tagreovering
- Afdeling 6 (Sorø gl. afd.) – renoveringsplan, herunder plan for fire tomme lejemål
- Afdeling 7 (Østervang) – vedligeholdelsesbehov/-plan – tagreovering
- Afdeling 8 (Gårdhavehusene) – renovering af kloakker
- Afdeling 9 (Smedeparken) – renoveringsprojekt
- Afdeling 11 (Falkevænget/Glentevangenget) – udskiftning af terrassedøre og vinduer samt asfaltarbejde
- Afdeling 13 (Stillevang) – helhedsplan
- Afdeling 30 (Liselund) – skimmel i loftsrum
- Afdeling 32 (Elmøjbjergvej) – støjkrav
- Afdeling 33 (Stenkistebuen) – fugt og genhusning

Øvrige renoveringsbehov kan drøftes.

#### *Bilag: Årsberetning for Sorø Boligselskab for 2018*

#### **Beslutning:**

1. Afdeling 2 (Sunesvej/Lillemarksvej/Østervang) – Tagreovering. *Afventer politisk behandling af godkendelse af lånoptagelse til tagreovering. Forventes behandlet til marts.*
2. Afdeling 3 (Asser Riigsvej/Molbechs Allé) – skorstensreparationer. *Er afsluttet.*
3. Afdeling 4 (Frederiksberg gl. afd.) – tagreovering. *Sat på hold.*
4. Afdeling 5 (Møllevangenget) – udskiftning af bade, køkkener og vinduer samt tagreovering. *Mangler kun bad og køkkener. Vinduesudskiftning er færdig. Tageres løbende.*
5. Afdeling 6 (Sorø gl. afd.) – renoveringsplan, herunder plan for fire tomme lejemål. *Opfordrer afdelingen til et møde, hvor baggrunden for, hvorfor man ikke kan komme videre forklares. Man kan ikke få materialet (referater fra to afdelingsmøder) fra formanden.*
6. Afdeling 7 (Østervang) – vedligeholdelsesbehov/-plan – tagreovering. *Der er vedligeholdelsesplan. Der er skiftet hoveddøre. Tageres ligger tre-fem år ud i fremtiden.*
7. Afdeling 8 (Gårdhavehusene) – renovering af kloakker. *Kloakkerne afventer blandt andet en plan fra kommunen for regnvandsseparation. Kloakkerne kan godt holde nogle år endnu.*
8. Afdeling 9 (Smedeparken) – renoveringsprojekt. *Ny rådgiver har gennemgået faldstammerne. Rådgiver mener ikke, det kan betale sig et relinedem, men de skal udskiftes.*

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

9. Afdeling 11 (Falkevænget/Glentevænget) – udskiftning af terrassedøre og vinduer samt asfaltarbejde. *Arbejdet går snart i gang. Formentlig forår/sommer.*
10. Afdeling 13 (Stillevang) – helhedsplan. *Drøftet under punkt 4.3.*
11. Afdeling 30 (Liselund) – skimmel i loftsrum. *Boligselskabet oplyser, at skimmelvækst i loftsrum er betinget af selve tagets konstruktion, hvor der opstår kondens på krydsfiner, som bærer tagpap. Grundet manglende ventilation i tagrum er der mulighed for skimmeldannelse. Dette overvåges, og det anses ikke som en risiko i forhold til boligerne, da det ikke er set brede sig hertil.*
12. Afdeling 32 (Elmebjergvej) – støjkrav. *Drøftet under punkt 4.4.*
13. Afdeling 33 (Stenkistebuen) – fugt og genhusning. *Drøftet under punkt 4.2.*

## 6. Beboerdemokratiet

### **Sagsfremstilling:**

Sorø Boligselskab giver en status på samarbejdet med afdelingsbestyrelserne konkret og generelt. Der ønskes en drøftelse af beboerdemokratiets aktuelle tilstand. Der var fx ingen afdelingsbestyrelser i afdelingerne 4 (Frederiksberg gl. afd.), 21 (Rosenhaven), 24 (Frederiksbergvej) og 31 (Brommeparken) ved udgangen af 2018.

Sorø Boligselskab giver en tilbagemelding på retssagen mellem Lejernes Hus (tidligere LLO Vestsjælland) og boligselskabet om en afdelings medlemskab af Lejernes Hus samt konsekvenserne af sagen.

### **Beslutning:**

Status er det samme med hensyn til antal af afdelingsbestyrelser. Der er talt om sammenlægning mellem afdelingerne 4 og 24. Afdeling 21 og Tulipanhaven kunne godt være interesseret i en sammenlægning, men det er ikke noget, der aktuelt er arbejdet med.

Der afholdes dialogmøder med afdelingerne, og beboerne kan henvende sig direkte. Det ser ud til at fungere.

Der er stadig et par afdelinger med udfordringer, men boligselskabet håber på en bedring i de få afdelinger.

Dom fra landsretssagen mellem Lejernes Hus (tidligere LLO Vestsjælland) og boligselskabet er taget til efterretning. Ændringen er, at der ikke i nogen budgetter er udgifter til Lejernes Hus.

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

Der er lavet tilfredshedsundersøgelse i 2018, så det er først i 2021, der skal laves en igen.

## 7. Boligsociale tiltag

### **Sagsfremstilling:**

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

### **Beslutning:**

Drøftet under punkt 4.7.

## 8. Opfølgning på styringsrapporterne for 2018

### **Sagsfremstilling:**

Konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2018, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen, ønskes drøftet. Det drejer sig som udgangspunkt om følgende:

- Sorø Boligselskab – opfølgning på effektivitetstiltag og driftscentret; en delvist vundet sag ved Beboerklagenævnet i 2018
- Afdeling 16 (Rylevænget) – forlig i retssag og renovering af en bolig til henholdsvis ca. 185.000 kr. og 271.000 kr.

Andre afdelingsforhold kan drøftes.

*Bilag: Styringsrapporter for Sorø Boligselskab og afdelingerne for 2018 samt årsberetning for Sorø Boligselskab for 2018*

### **Beslutning:**

Boligselskabet kommer i mål med 8,2 % med effektiviseringstiltag. Der er effektiviseret på driftssiden, hvor man arbejder på at indrette den daglige drift så rationelt som muligt med indkøbsportal og E-drift, der tilrettelægger dagen for medarbejderne. Organisationsbestyrelsen har netop godkendt aflæsning af målere hver måned for at effektivisere. Der vil blive lavet energigennemgange.

Afdeling 16, Rylevænget – gammel vandskabe har gjort renoveringen dyr.

## 9. Økonomi mv.

### **Sagsfremstilling:**



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

Afdeling 31 (Brommeparkens) retlige status, jf. dagsordenens pkt. 3a og 4, afdelingerne 32 (Elmebjergvejs) og 33 (Stenkistebyens) afventende værdi, jf. pkt. 5, samt afdeling 13 (Stillevangs) økonomiske udfordringer, jf. pkt. 5, forventes at udgøre regnskabsforelæggelsen for Sorø Boligselskab for Økonomiudvalget i februar 2020.

Jf. pkt. 2.6 i revisionsprotokollatet oplyser Sorø Boligselskab nærmere om status på manglende tilbagebetalinger fra forsikringsskader i afdelingerne 1 (Midtbyen), 2 (Lillemarken), 4 (Frederiksberg gl. afdeling) og 22 (Aldersly/Vedelsgade/Søværnet).

Eventuelle andre økonomiske forhold kan drøftes.

*Bilag: Årsberetning og revisionsprotokollat for Sorø Boligselskab for 2018*

### **Beslutning:**

Der vil komme en sag for Økonomiudvalget, hvor politikerne vil blive oplyst om nyt fra nærværende møde.

Vedrørende punkt 2,6 i revisors protokollat, der kan boligselskabet ikke komme videre med sagen. Skiftende bemanning samt skift af forsikringsselskaber har besværligt opklaringen af tilbageværende ældre forsikringssager. I relevante afdelingsregnskaber for 2019 afskrives sagerne uden, at det er udtryk for, at midlerne ikke forsøges hjemtaget fra forsikringsselskab – dette arbejde pågår fortsat.

## **10. Fremtidsvisioner og –mål**

### **Sagsfremstilling:**

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

På sidste styringsdialogmøde oplyste Sorø Boligselskab, at boligselskabet var ved at udarbejde en rapport om fremtidigt boligbyggeri i selskabet. Boligselskabet giver en status herpå.

Sorø Boligselskab oplyser også om sit arbejde med visioner og strategier.

Sorø Kommune orienterer om status på Vision og Planstrategi 2022.

### **Beslutning:**

<b>Sorø Kommune</b>		Sidenr. 10
		Formand:

Boligselskabets strategi vil blive præsenteret på repræsentantskabsmødet den 27. maj 2020. Rapporten om fremtidigt boligbyggeri bliver tænkt ind her på sigt.

Sorø Kommunes vækststrategi blev udleveret til boligselskabet, og indsatsen i bosætningsindsatsen er oplyst.

Boligselskabet er optaget af partnerskaber og overvejer Folkemøde Sorø.

Lars Jensen har arbejdet med blafferbænke i Næstved og vil gerne arbejde med det i Sorø, hvor både lokalråd og boligselskabet kan inddrages.

Der laves orienteringer som et supplement til SB Nyt. Nyhedsbreve har ligget stille, men tages op igen her i 2020. Boligselskabet er afhængig af papir i deres kommunikation og information til lejerne, meget andet foregår digitalt.

## 11. Næste møde

### **Sagsfremstilling:**

Aftale om næste møde indgås.

Emner til et eventuelt fællesmøde i 2020 kan rejses.

### **Beslutning:**

Næste møde i slutningen af året. Dato fastlægges hurtigst muligt.

Boligselskabet har umiddelbart ikke ønske om fællesmøde.

## 12. Eventuelt

### **Sagsfremstilling:**

Punktet er kun til drøftelse.

### **Drøftelse:**

Ikke noget under eventuelt.