

Referat fra Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Boligselskabet Ankerhus Regnskabsårene 2010/2011 og 2011/2012

Dato: Den 14. november 2013

Kl.: 1300-1530

Sted: Sorø Stuen i Tinghuset på Torvet i

Sorø

Deltagere:

Boligselskabet Ankerhus: Formand Klaus Gylling og forretningsfører Pia Møngaard Smith.

Sorø Kommune: Vicekommunaldirektør Søren Ole Sørensen, jurist Janus Tarp og overassistent Karin Heilesen (referent).

Referat:

Pkt. 1: Velkomst

Søren Ole Sørensen bød velkommen.

Pkt. 2: Godkendelse af

dagsorden Dagsordenen blev godkendt.

Pkt. 3: Opfølgning på styringsdialogmøde den 26. oktober 2012

- Sammenlægning af afdelingerne 1, 2 og 4.

Sammenlægning af de tre afdelinger blev godkendt i alle tre afdelinger. Pr. 1. januar 2013 er afdeling 1 og afdeling 2 lagt sammen. Afdelingen benævnes herefter "afdeling 1". Afdeling 1 og 4 er besluttet sammenlagt fra 1. januar 2014. Efter møde med Landsbyggefonden 8. november 2013 er strategien nu, at afdeling 4 fortsætter, men at boligerne ombygges og ommærkes til fami-lieboliger. Et nyt repræsentantskabsmøde skal godkende, at der er to afdelinger "afdeling 1" og "afdeling 4" foruden afdeling 3. Regnskab for 2013 indeholder de sammenlagte afdelinger 1 og 2.

- Situationen med beboersammensætningen i afdeling 1.

De fleste er studerende, og der tilstræbes en mere ensartet beboersammensætning.

- Huslejestigninger i afdelingerne, herunder godkendelse af budgetter.

Den første huslejestigning fandt sted den 1. april 2012. Ifølge budgetterne er der fortsat et efter-slæb på huslejen. Der er ikke udarbejdet budget for afdeling 3 på grund af den igangværende redningsplan for afdelingen.

- Ajourføring af vedligeholdelsesplaner, herunder tilstrækkelige henlæggelser.

Der bliver fulgt op på vedligeholdelsesplanerne i forbindelse med gennemførelsen af rednings-planen for Boligselskabet Ankerhus.

- Fusion med Sorø Boligselskab.

Der vil blive lavet et udspil til skema A for ombygning af afdeling 3 med tilhørende beregninger, som vil blive forelagt Sorø Boligselskab til Sorø Boligselskabs stillingtagen til en fusion med Boligselskabet Ankerhus. Hvis Sorø Boligselskab ikke ønsker fusion, vil kommunen i samarbejde med Boligselskabet Ankerhus overveje andre muligheder for overtagelser.

- Andet.

Bestyrelsen for Boligselskabet Ankerhus skal stå som bygherre i forbindelse med ombygningen af kollegieværelser til familieboliger i afdeling 3. Bestyrelsen bør i forbindelse hermed overveje sin situation, herunder overveje at udpege fagpersoner til bestyrelsen (kræver ændring af vedtæg-terne).

Pkt. 4: Opfølgning på fællesmøde den 24. juni 2013

- Evaluering af form og indhold.

Godt at mødes med de øvrige boligorganisationer i kommunen for at dele erfaringer og udveksle kontaktoplysninger.

Forslag til kommende emner: Boligpolitisk udvikling – hvordan kan boligorganisationerne bi-drage til denne udvikling.

Fællesmødet kan afholdes hvert andet år alt efter behov.

- Andet.

Intet.

Pkt. 5: Emner fra Boligselskabet Ankerhus

- Udlejningssituationen, herunder udlejningsmulighederne i forhold til andre lejemålgrupper.

Sorø Boligselskab, som administrerer Boligselskabet Ankerhus, følger op to gange om året, om lejerne opfylder betingelserne. Ledige lejligheder bliver tilbudt studerende.

- Helhedsplaner, herunder evaluering af statusmøde den 8. november 2013.

Bliver omtalt under helhedsplanerne for de enkelte afdelinger nedenfor.

- Andet.

Intet.

Pkt. 6: Afdelingerne 1 og 2

- Helhedsplan med renovering (fx udbedring af træværk i afdeling 2) og ombygning af ti toværelses lejligheder i afdeling 1 samt kapitaltilførsel og tidsplan.

Boligselskabet Ankerhus afventer projekt udarbejdet af Kuben.

- Økonomi og udlejning aktuelt.

Det meste er udlejet. Der er tomgang i handicapboligen og i to-værelseslejligheder (afdeling 1)

Landsbyggefonden udarbejder en vurdering for afdeling 2.

Der forsøges at lave aftaler med långiver om henstand, hvilket er en del af hele redningsplanen for Boligselskabet Ankerhus.

- Sammenlægningen.

Se punkt 3. Sorø Boligselskab skriver til Sorø Kommune om sammenlægningerne. Beslutning fra bestyrelsesmødet, som har godkendt sammenlægningen af de to afdelinger skal tilgå kommunen.

- Andet.

Intet

Pkt. 7: Afdeling 3

- Helhedsplan med nybyggeri af 12 familieboliger, kapitaltilførsel og tidsplan. Arealerne i bygning 2 tæller med i ombygningsarealet. Det kan overvejes, om Sorø Kommune kan overtage disse arealer. Der henvises i øvrigt til den redningsplan, der er udarbejdet for Boligselskabet Ankerhus.

- Økonomi og udlejning aktuelt.

Helhedsplan. Kuben arbejder på oplæg til skema A. Sorø Boligselskab skal på denne baggrund træffe beslutning om overtagelse af Boligselskabet Ankerhus.

Boligselskabet Ankerhus standser indbetaling af afdrag til Nykredit i fjerde kvartal som led i redningsplanen.

- Andet.

Intet.

Pkt. 8: Afdeling 4

- Helhedsplan med ombygning og ommærkning til familieboliger, kapitaltilførsel, driftslån og tidsplan.

Kuben arbejder på skema A.

Der arbejdes ikke mere på en sammenlægning med den nye afdeling 1 på grund af det uhen-sigtsmæssige i at have en afdeling med både familie- (se punkt 3) og ungdomsboliger. Beboerne skal høres/orienteres i forbindelse med et ekstraordinært afdelingsmøde om helheds-planen. Dette skal være afklaret i løbet af første kvartal 2014.

Helhedsplanen skal behandles i bestyrelsen for Boligselskabet Ankerhus og i bestyrelsen for Sorø Boligselskab. Der afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde, som sender beslutning samt skema A til Byrådet for endelig beslutning.

- Økonomi og udlejning aktuelt.

Ungdomsboligbidrag for 2013 og 2014. Sorø Boligselskab skal indsende skema til Statens Ad-ministration. Sorø Kommune bliver ikke involveret heri.

Der er otte ledige lejligheder ud af 30. Der er betalt afdrag for tredje termin, men Landsbygge-fonden vil skrive en opfordring til långiver om, at der gives henstand med hensyn til betaling for fjerde kvartal.

- Andet.

Intet.

Pkt. 9: Beboerdemokratiet

- Forklaring på tabt sag ved Beboerklagenævnet vedrørende forbrugsregnskaber. Sorø Boligselskab vender tilbage til Sorø Kommune herom.

- Hvordan går det med beboerdemokratiet, herunder afholdelse af afdelingsmøder, deltagelse i Repræsentantskabsmødet og forsøg med festudvalg?

Der afholdes afdelingsbestyrelsesmøder, når der skal/er behov. Der er opbakning fra lejerne til at deltage i møderne. Der er nye bestyrelser. Festudvalg og afdelingsbestyrelser er til dels de sam-me personer.

- Andet.

Intet.

Pkt. 10: Boligsociale tiltag

Intet

Pkt. 11: Bemærkninger i revisionsprotokollatet for 2011/2012

- Siderne 27-28 og 37: Forbehold for fortsat drift og anbefaling om stram øko-nomistyring (gentagelse fra tidligere år).
- Siderne 28 og 33: Underskud i afdelingerne afvikles ikke over tre, men otte, år, hvorfor der er et akut behov for huslejestigninger.
- Side 28: Risiko for konkurs inden for en årrække på grund af manglende likvi-ditet.
- Side 29: Afdelingerne 3 og 4 må gå i betalingsstandsning i 2013 uden økono-misk tilskud mv.
- Side 32: Dispositionsfondens er tom.

- Siderne 32-33: Negativ arbejdskapital afvikles ikke over afdelingernes regnskaber og budgetter.
- Siderne 33-34: Utilstrækkelige henlæggelser til tab ved lejeledighed, ved istandsættelse ved fraflytninger og ved fraflytninger.
- Side 34: Ingen vedligeholdelsesplaner.
- Side 35: Der er ikke uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og de vil ikke kunne frigøres med kort varsel.

Bemærkninger hertil er gennemgået tidligere i referatet.

- Siderne 35-37: Der skal arbejdes med benchmark og indsats inden for sparsommelighed, produktivitet, effektivitet og økonomistyring. Er der indgået aftale med Sorø Boligselskab om ansvarsfordeling ved forvaltningsrevision, jf. siderne 14 og 21 i revisionsprotokollatet for 2010/2011?

Sorø Boligselskab er ved at gennemgå retningslinjerne.

Ovenstående er en del af den samlede redningsplan for Boligselskabet Ankerhus og planlægning om fusion.

Pkt. 12: Fremtidsvisioner og mål for Boligselskabet Ankerhus og afdelingerne

Der tages højde for ovenstående bemærkninger i redningsplanen, så der samlet set bliver skabt en bæredygtig økonomi.

Pkt. 13: Næste møde

Da Boligselskabet Ankerhus måske bliver overtaget af andet boligselskab i løbet af 2014, aftales der ikke for nuværende nyt styringsdialogmøde i 2014.

Der afholdes eventuelt et afsluttende møde på samme tid næste år.

Pkt. 14: Eventuelt

Intet.

Materiale:

Årsberetninger for 2010/2011 og 2011/2012 fra Boligselskabet Ankerhus. Revisionsprotokollater for 2010/2011 og 2011/2012 for Boligselskabet Ankerhus. Styringsrapporter for 2010/2011 og 2011/2012 fra Boligselskabet Ankerhus samt afdelingerne. Referat fra styringsdialogmøde den 26. oktober 2012. Referat fra fællesmøde den 24. juni 2013.