

Referat fra Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund Regnskabsårene 2011 og 2012

Dato: Den 13. november 2013

Kl.: 0900-1300

Sted: Sorø Rådhus, lokale 273

Deltagere:

Boligforeningen Dianalund: Formand Paul Christophersen og forretningsfører Tommy Jensen.
Sorø Kommune: Vicekommunaldirektør Søren Ole Sørensen, jurist Janus Tarp, overassistent Karin Heilesen (referent).

Dagsorden og referat:

Pkt. 1: Velkomst og præsentation

Søren Ole Sørensen og Janus Tarp bød velkommen.

Pkt. 2: Godkendelse af dagsorden

Dagsorden godkendt.

Pkt. 3: Opfølgning på styringsdialogmøde den 14. marts 2012

- Samarbejdet mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund.
- Anvisningsaftale.
- Tal for ikke-erhvervsaktive lejere i styringsrapporterne.
- Status for kraft-/varmeværket.
- Andet.

Samarbejdet mellem Sorø Kommune og Boligforeningen Dianalund

Boligforeningen Dianalund er utilfreds med, at der ikke altid bliver svaret på henvendelser stilet til Sorø Kommune. Boligforeningen Dianalund giver følgende eksempler herpå:

I forbindelse med opførelse af bygninger på Grønningen i Dianalund blev det aftalt, at kommunen betalte den strøm, som blev anvendt til gadelamper. Denne aftale fortsatte ikke efter kommunesammenlægningen – først efter lang tid blev der ændret på forholdet igen. Et andet eksempel er den nye affaldsordning, der blev givet en orientering om på sidste styringsdialogmøde. Der blev imidlertid ikke fulgt op på implementeringen – ordningen blev bare sat i gang. Et tredje eksempel er beregning af indskudslån til lejere. Der sker en forkert beregning. Samarbejdet mellem Borgerservice i Sorø Kommune, Boligforeningen Dianalund og lejerne er ikke optimal. Med hensyn til beregningen af indskudslån er der nu rettet op i forhold til lovgivningen. Et fjerde eksempel er meddelelse om kloakseparering. Sorø Kommune sender rykker for at foretage kloakseparering, selvom det er foretaget.

Boligforeningen Dianalund kunne ønske, at der kun er én indgang til kommunen – én medarbejder, der kan sagsbehandle. Dette er dog ifølge Sorø Kommune ikke administrativt muligt. Derimod opfordres Tommy Jensen til at kontakte Søren Ole Sørensen eller Janus Tarp, hvis han oplever mangler eller misforståelser ved henvendelser til kommunen.

Anvisningsaftale

Janus Tarp har ikke modtaget anvisningsaftalen mellem Boligforeningen Dianalund og den tidligere Dianalund Kommune, der stadig anvendes. Tommy Jensen afleverer aftalen på mødet. Der er ikke for nuværende behov for at udarbejde en ny aftale.

På fællesmødet oplyste Sorø Kommune, at kommunen vil se på, om alle anvisningsaftaler, som Sorø Kommune har, svarer til det behov, der er i kommunen. Boligorganisationerne vil blive inddraget i arbejdet.

Tal for ikke-erhvervsaktive lejere i styringsrapporterne

Boligforeningen har ikke mulighed for at rette disse tal. Tallene stammer fra Danmarks Statistik. Janus Tarp uddelte og henviste til side 6 i Landsbyggefondens vejledning om nøgletal og benchmark i styringsrapporterne i forhold til grundlaget for tallene.

Status for kraft-/varmeværket

Boligforeningen Dianalund er i dialog med Holbæk Forsyning om en driftsaftale til at begynde med. På sigt kan det måske udløse et salg af værket. Dette er ikke i strid med lovgivningen på området. En driftsaftale vil være billigere for lejerne/brugerne.

Andet

Der skulle have været afholdt et styringsdialogmøde i oktober 2012, men det kunne ikke nås – derfor omfatter dette møde både 2011 og 2012.

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

- Evaluering af form og indhold.
- Andet.

Der blev udtrykt tilfredshed med mødet, og at det var givende at mødes med andre boligorganisationer. Måske er behovet for et fælles styringsdialogmøde, at man mødes hvert eller hvert andet år.

Pkt. 5: Status for renoveringssager

- Afdelingerne 1 og 4
- Afdeling 3
- Afdelingerne 2 og 7
- Andet

Afdelingerne 1 og 4

Ansøgning om genopretningssager er sendt til Landsbyggefonden. Fonden har deltaget i besigtigelsen, som fandt sted i marts måned 2013. Nu afventes svar fra Landsbyggefonden før, der kan arbejdes videre med renoveringen.

Sorø Kommune vil gerne have information så tidligt som muligt – for at have mulighed for at tage hensyn til finansieringen, herunder kommunens deltagelse i en eventuel kapitaltilførselssag. Kuben er rådgiver på projektet, og Kuben havde skitseret inddragelse af Sorø Kommune i løbet af sommeren i år. Dette har ikke været tilfældet, hvorfor Tommy Jensen vil følge op herpå.

Der kan forventes forelæggelse af sag(er) til politisk stillingtagen i 2014.

Afdeling 3

Alt i afdelingen trænger til renovering. Der har været talt om renoveringen på afdelingsmøde, men der er ikke truffet beslutning endnu. Det forventes tidligst at ske i 2014.

Afdelingerne 2 og 7

Begge sager er afsluttede.

I forhold til sagen om endelig lånoptagelse i afdeling 7 bliver denne behandlet i Økonomiudvalget den 13. november 2013 og i Byrådet den 27. november 2013.

Andet

Ikke andre renoveringsprojekter er planlagt i Boligforeningen Dianalund.

Pkt. 6: Beboerdemokratiet

- Hvordan står det til, og hvilke tiltag kan iværksættes?

Der er etableret afdelingsbestyrelse i afdeling 1. I afdeling 2 forsøgtes etableret en bestyrelse, men det lykkedes desværre ikke. Mange afdelinger/lejere har ikke interesse i at etablere bestyrelser. Aktuelt er der således fire afdelingsbestyrelser.

Boligforeningen Dianalund opfordrer afdelingerne til at få etableret afdelingsbestyrelser. Og Janus Tarp påpegede, at der i henhold til § 15, stk. 2, nr. 4 i Normalvedtægten for almene boligorganisationer på de årlige afdelingsmøder skal forsøges valgt en afdelingsbestyrelse.

Pkt. 7: Boligsociale tiltag

Ved problemer med voldelige lejere/lejere med særlige behov kan Boligforeningen Dianalund tage kontakt til Sorø Kommunes socialpsykiatriske team eller lokalpolitiet.

Pkt. 8: Bemærkninger i revisionsprotokollatet for 2012

- Pkt. 13 og 50: Ajourføring af vedligeholdelsesplaner.
- Pkt. 19: Status for salg af fælleshuset (afdeling 13).
- Pkt. 26: Sikring af kvartalsvis kontrol af mulighed for via backup at retablere data.
- Pkt. 33: Opfølgning på de fastsatte målsætninger for forvaltningsrevision.
- Pkt. 51: Der er beskedne henlæggelser i afdelingerne 2, 3, 4 og 6, men de er større end nævnt i punkt 49 (30-70 kr./m²).
- Pkt. 54: Forøgelse af henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger i afdeling 2.
- Pkt. 58: Forøgelse af henlæggelser til tab ved fraflytninger i afdelingerne 1, 4 og 6.
- Pkt. 74: Afdelingerne skal samtidig med ændring af boligforeningens navn opføres som adkomsthavere i tingbogen.
- Andet.

Vedligeholdelsesplaner

Boligforeningen Dianalund er gået i gang med ajourføring af vedligeholdelsesplanerne. Forventer at være færdig i 2014 med ajourføringen.

Fælleshuset

Organisationsbestyrelsen har besluttet at se tiden an. Alle kan leje huset – men huset giver underskud, som afdelingerne dækker noget af. Resten af underskuddet dækkes af dispositionsfonden.

IT-backup

Boligforeningen Dianalund vil følge op på, om back-up-funktionen virker.

Målsætninger for forvaltningsrevision

Der har ikke været stor fokus på at følge op på målsætningerne, men det vil der blive fulgt op på nu.

Pkt. 51

Tommy Jensen følger op på sammenhængen mellem punkterne 49 og 51.

Pkt. 54 og 58

Tab over 20.000 kr. dækkes over dispositionsfonden. Fra 2014 skal dispositionsfonden dække (og der skal derfor ikke længere henlægges til) tab i forbindelse med manglende huslejebetalinger og istandsættelser.

Tingbogen

Advokatgården er sat på opgaven med at få ændret Boligforeningen Dianalunds navn og indført afdelingerne som adkomsthavere i tingbogen.

Andet

Generet er der ikke nogen kritiske bemærkninger til Boligforeningen Dianalund fra Sorø Kommune.

Pkt. 9: Afdelingerne i øvrigt

- Boligforeningen Dianalund: Forklaring på seks tabte sager ved Beboerklagenævnet om forbrugsregnskaber.
Hvad kan der gøres i forhold til de mange udeståender ved fraflytninger?
- Afdeling 3: Forklaring på det store underskud (pga. mange fraflytninger?).
- Afdeling 6: Hvorfor var der i 2011 mange fraflytninger?
- Afdeling 9: Forklaring på stort overskud.
- Afdeling 11: Hvad er de korrekte tal for økonomien på side 2 i styringsrapporten?
- Afdeling 17: Hvorfor er det opsamlede underskud så stort (pga. store henlæggelser til vedligeholdelse)?
- Andet.

Sager i Beboerklagenævnet

I de pågældende sager har Beboerklagenævnet nedsat efterbetalingen for afregning af varmebrug, da det ikke kan udelukkes, at radiatorventilerne har "hængt". Ventilerne i de pågældende lejligheder er nu udskiftet.

Fraflytninger

Der er en stigende tendens i den almene boligsektor til, at der er flere og flere tab ved fraflytninger.

Det er en lang proces at få udsat lejere ved fogedretten, og der er ofte store omkostninger forbundet hermed.

Afdeling 3

Underskuddet hidrører primært fra større end estimeret vandforbrug. Opgørelse af vandforbrug foretages halvandet år efter forbruget. For at få rettet op på dette, skal der installeres vandmålere ved alle vandhaner i lejemålet.

Afdeling 6

Vides ikke, hvorfor der specielt i 2011 var flere fraflytninger. Måske en tilfældighed. Ser normalt ud i 2012.

Afdeling 9

Overskuddet hidrører primært fra tilbagebetalt ejendomsskat og større renteindtægt. Huslejen er sat ned som følge af overskuddet.

Afdeling 11

Der er en fejl i indberetningen – side 2 er blank – og der er ingen bemærkninger til de oplyste tal.

Tommy Jensen oplyser, at der er henlagt 5312,50 kr. pr. bolig. svarende til 79,76 kr. pr. m².

Afdeling 17

Der er 54.000 kr. i opsamlet driftsunderskud. Underskuddet vil blive reduceret og afviklet over de næste tre år primært ved at reducere henlæggelserne og foretage huslejestigninger

Pkt. 10: Fremtidsvisioner og mål for Boligforeningen Dianalund og afdelingerne

Boligforeningen Dianalund ønsker at holde afdelingerne i fin og god stand. Ingen planer for nybygning. Ønsker en god og sund boligorganisation.

Sorø Kommune har en interesse i, at der er en god standard for boligerne.

Pkt. 11: Næste møde

Det aftales, at der afholdes styringsdialog for 2013 næste år på samme tidspunkt på året.

Pkt. 12: Eventuelt

Søren Ole Sørensen orienterede om helhedsplanerne, hvortil der er afsat midler i budget 2014 og 2015. Helhedsplanen sættes i værk i Ruds Vedby i 2014 og i Dianalund i 2015. Begge steder vil Boligforeningen Dianalund være en medspiller. En del af helhedsplanerne kan omfatte byfornyelsesmuligheder.

Materiale:

- Revisionsprotokollater for 2011 og 2012 for Boligforeningen Dianalund
- Årsberetning for 2011 og 2012 fra Boligforeningen Dianalund
- Styringsrapporter for 2011 og 2012 for Boligforeningen Dianalund samt afdelingerne
- Referat fra styringsdialogmøde den 14. marts 2012

- Referat fra fællesmøde den 24. juni 2013