 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Sorø Boligselskab Regnskabsåret 2019

Dato:	2. december 2020
Lokale:	Lokale 273, Sorø Rådhus, Rådhusvej 8, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 1000 – 1230 incl. frokost
Fraværende:	

Deltagere

Sorø Boligselskab:

Formand Lars Jensen

Afdelingschef i DAB Pia Jeppesen

Bestyrelseskonsulent i DAB Sofie Pagh Lawaetz

Sorø Kommune:

Centerchef Stine Rich Hansen

Juridisk konsulent Janus Tarp

Administrativ konsulent Patrick Nexø Routhé


Sekretær Pia Düring Lausen

Indholdsfortegnelse

Pkt. 1: Velkomst og præsentation

Pkt. 2: Godkendelse af dagsorden

Pkt. 3: Opfølgning på styringsdialogmøde den 23. januar 2020

 Sorø Kommune		Sidenr. 2
		Formand:

- 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 2019
- 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.

Dagsordenen er beklageligvis først udsendt den 30. november 2020. Deltagerne har den 26. november 2020 accepteret, at dagsordenen ikke kunne udsendes en uge før mødet, som tidligere aftalt.

Beslutning:


Dagsordenen blev godkendt.

3. Opfølgning på styringsdialogmøde den 23. januar 2020

Sagsfremstilling:

- a) Sorø Boligselskab har ikke fået udbetalt grundkapitalindsuddet i forbindelse med etableringen af afdelingen Brommeparken (afdeling 31) fra Landsbyggefonden. Boligselskabet har indgået en købsaftale med Filadelfia om grunden, hvor Brommeparken er beliggende. Sorø Kommune er anmodet om godkendelse af købsaftalen. Sorø Kommune har kommenteret på aftalen den 20. august 2020. Sorø Boligselskab giver en status på sagen.
- b) Sorø Kommune giver en status på de tilsynssager, der er under behandling.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 23. januar 2020

 Sorø Kommune		Sidenr. 3
		Formand:

Beslutning:

- a) Der arbejdes på at opfylde de betingelser, som købsaftalen indeholder. Der skulle ikke være noget problem i at sikre, at de 17 p-pladser bibeholdes. Boligselskabet forventer, at det kommer på plads snarest, så sagen kan komme i mål primo 2021. Der er fremsendt mail til Sorø Kommune den 15. september 2020. Mail genfremsendes, da der var fejl i leveringen, og den ikke blev modtaget.
- b) Der er pt. kun én sag. Sagen vedrører arkivsikkerhed efter lukning af DAB's Sorø-kontor. Sorø Kommune regner med, at sagen kan afsluttes i januar 2021.

Boligselskabet oplyste, at de fleste regnskaber er godkendt. Det er kun afdeling 2 (Sunesvej/Lillemarksvej/Østervang), der mangler, så boligselskabet forventer ikke, der kommer yderligere sager til Tilsynet vedrørende regnskaber i år. Afdeling 2 har ikke godkendt regnskabet på trods af, at regnskabet svarer til budgettet. Boligselskabet er opmærksomt på afdelingen og gør alt, hvad de kan, for at besvare afdelingens spørgsmål.

I afdeling 8 (Gårdhavehusene) har man besluttet at se fremad og godkende regnskabet. I afdeling 9 (Smedeparken) er det også godkendt.

Boligselskabet har gjort meget ud af dialog med afdelingerne.

4. Emner rejst af Sorø Boligselskab

Sagsfremstilling:

Sorø Boligselskab har ikke fremsendt emner til behandling på mødet. Sorø Boligselskab kan rejse og motivere emner på mødet under dette punkt.

Beslutning:


Boligselskabet har ikke noget at tilføje.

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 4 (Frederiksberg gl. afd.) – udskudt tagrenovering

	Sorø Kommune	Sidenr. 4
		Formand:


- Afdeling 5 (Møllevænget) – udskiftning af bad og køkkener samt tagrenovering - herudover udfordringer med kældre, der oversvømmes
- Afdeling 6 (Sorø gl. afd.) – renoveringsplan, herunder plan for fire tomme lejemål og udskudt tagrenovering
- Afdeling 7 (Østervang) – tagrenovering inden for de næste ti år
- Afdeling 8 (Gårdhavehusene) – renovering af kloakker afventer Sorø Kommunes andet terrænarbejde i området
- Afdeling 9 (Smedeparken) – renoveringsprojekt omkring faldstammer
- Afdeling 11 (Falkevænget/Glentevænget) – udskiftning af terrassedøre og vinduer samt asfaltarbejde – status på retssag vedrørende drænrør
- Afdeling 13 (Stillevang) – helhedsplan
- Afdeling 32 (Elmøjbjergvej) – støjkrav
- Afdeling 33 (Stenkistebuen) – fugt og genhusning; erstatningssag afledt heraf

Øvrige renoveringsbehov kan drøftes, herunder ønskes omfanget af skimmelsaneriger drøftet, da det er en generel udfordring i afdelingerne.

Bilag: Årsberetning for Sorø Boligselskab for 2019

Beslutning:


- Afdeling 2 (Sunesvej/Lillemarksvej/Østervang) – vedligeholdelsesbehov/-plan – tagrenovering. *Er i gang, men er forsinket grundet corona. Boligselskabet har ventet på, at den rette rådgiver havde tid. Projekteringen går i gang nu, og renoveringen forventes afsluttet i starten af 2022.*
- Afdeling 4 (Frederiksberg gl. afd.) – udskudt tagrenovering. *Der arbejdes ikke aktivt med renoveringen. Den er udskudt på ubestemt tid, da tagene i hvert fald kan holde i ti år endnu.*
- Afdeling 5 (Møllevænget) – udskiftning af bad og køkkener samt tagrenovering - herudover udfordringer med kældre, der oversvømmes. *Tagrenoveringen er færdig. Asfalt er også færdig. Køkkenudskiftning er kollektiv råderet på individuelt niveau. I takt med, at beboere fraflytter, bliver der lavet bad. Der er kun få, der får vand i kælderen. Der er ingen akutte problemer. Boligselskabet har været i dialog med forsyningen og vil tage kontakt igen, hvis der kommer problemer.*
- Afdeling 6 (Sorø gl. afd.) – renoveringsplan, herunder plan for fire tomme lejemål og udskudt tagrenovering. *Sorø Kommune regner med, at godkendelsen til renovering af de tomme lejemål kommer i denne måned. Boligselskabet oplyser, at renoveringen straks vil gå i gang. Boligselskabet har mødtes med afdelingen og drøftet renoveringsbehov. Vinduer tages løbende. Nogle boliger har ikke lovlige bad, så de vil blive lovliggjort. Der tages et projekt ad gangen. Ved ikke lovlige badeværelser forstås, at der er bad i kælderen, som lejerne selv har etableret. Lige nu er der enighed med bestyrelsen om, hvad der skal laves; der arbejdes nu på en tidsplan for renoveringsarbejderne. Der er fundet en rådgiver, som afdelingen har valgt.*

	Sorø Kommune	Sidenr. 5
		Formand:

- Afd. 7 (Østervang) – tagrenovering inden for de næste ti år. *Renoveringen er lagt ind i budgettet, så afdelingen er i gang med at spare sammen.*
- Afd. 8 (Gårdhavehusene) – renovering af kloakker afventer Sorø Kommunes andet terrænarbejde i området. *Kloakkerne kan godt vente til andet terrænarbejde i området.*
- Afd. 9 (Smedeparken) – renoveringsprojekt omkring faldstammer. *Afdelingen er i gang med at spare sammen til en fuld faldstammeudskiftning, som sammen med et realkreditlån vil finansiere arbejdet.*
- Afd. 11 (Falkevænget/Glentevænget) – udskiftning af terrassedøre og vinduer samt asfaltarbejde – status på retssag vedrørende drænrør. *Det er en reklamationssag, hvor boligselskabet har skullet tage stilling til, om der skulle indledes en voldgiftssag. Sagen er henlagt, da det er vurderet, at grundlaget for en voldgiftssag er for spinkelt. Udbudsrunden vedrørende terrassedøre er i gang. Det er en af de afdelinger, hvor der kigges på skimmeludfordringer. Der kigges blandt andet på gulvene og udvikling af skimmel under dem.*
- Afd. 13 (Stillevang) – helhedsplan. *Helhedsplanen behandles i Byrådet den 16. december 2020 med indstilling om godkendelse. Boligselskabet oplyste, at der mangler et beboermøde, hvilket vil blive holdt i januar eller februar 2021. Boligselskabet vil kigge på huslejerveauet, da en stigning på 19 % er meget, og som beboerne vil have en holdning til. Boligselskabet vil forsøge at få stigningen længere ned. Boligselskabet vil sende status til Sorø Kommune, så det kan komme med på mødet i Byrådet. Beboerne er opfordret til at rette henvendelse, hvis der er problemer i deres bolig. Lejerforeningen i afdelingen er nedlagt.*
- Afd. 32 (Elmebjergvej) – støjkrav. *Boligselskabet vil gerne kigge på en lempelse af støjkravet. Der planlægges et møde med Sorø Kommune om støjkravet på administrativt niveau, derefter vil en udvalgsformand skulle deltage. Vandskade i en enkelt bolig er udbedret.*
- Afd. 33 (Stenkistebuen) – fugt og genhusning; erstatningssag afledt heraf. *De "røde" boliger med omfattende skimmel er færdige, og beboerne er flyttet tilbage. De "gule" boliger er næste skridt. Det er dem, hvor der er konstateret skimmel, men de er ikke vurderet sundhedsskadelige. Der er ekstern hjælp på for at sikre, at boligerne ikke er sundhedsskadelige. Entreprenøren er fuldstændig tavs om, hvordan problematikken løses. Boligselskabet er i kontakt med advokat og vil sende klageskrift afsted. Boligselskabet holder kommunen orienteret om sagens fremdrift.*

Boligselskabet oplyste, at der bliver taget hånd om alle henvendelser vedrørende skimmel. Nogle gange er det beboeradfærd, der giver skimmel. Der er afsat en post i fremtidige budgetter til udbedring af skimmelsager. Boligselskabet kan ikke forklare de flere skimmelsager. Måske der er en større bevidsthed omkring det, men det undersøges.

Nogle af afdelingerne er begyndt at kigge på andre varmekilder.

 Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

6. Beboerdemokratiet

Sagsfremstilling:

Sorø Boligselskab giver en status på samarbejdet med afdelingsbestyrelserne konkret og generelt.

Der ønskes også en drøftelse af beboerdemokratiets aktuelle tilstand. Der er fx ingen afdelingsbestyrelser i afdelingerne 4 (Frederiksberg gl. afd.), 7 (Østervang), 13 (Stillevang), 14 (Thyrasvej), 15 (Filippavej), 21 (Rosenhaven), 24 (Frederiksbergvej) og 31 (Brommeparken).

Der er tidligere talt om sammenlægning af afdelingerne 4 (Frederiksberg gl. afd.) og 24 (Frederiksbergvej) samt 21 (Rosenhaven) og 27 (Tulipanhaven), hvorfor der ønskes en status herpå.

Sorø Kommune ønsker derudover at drøfte inddragelse af beboerne ved større renoveringssager og helhedsplaner.

På sidste møde blev det oplyst, at der i 2021 vil blive gennemført en tilfredshedsundersøgelse i boligselskabet. Sorø Boligselskab giver en status herpå.

Pr. 1. oktober 2020 lukkede DAB sit lokalkontor i Sorø. Sorø Boligselskab orienterer om proces og baggrund samt fremtidig betjening af beboerne i boligselskabet.

Beslutning:

Boligselskabet arbejder på at få en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger. Det er ikke alle afdelinger, hvor det vil lykkes, blandt andet grundet mange ældre i nogle af afdelingerne.


Der arbejdes stadig på sammenlægning af afdelinger, men corona-situationen har udsat arbejdet med dette, da der ikke har kunnet afholdes møder.

Boligselskabet inviterer til dialogmøder og bruger ”SB nyt” for at styrke beboerdemokratiet.

Tilfredshedsundersøgelsen er fra 2018, og der kommer en igen i 2021. Den er en del af administrationshonoraret. Den vil ligne den fra 2018 meget, så der er et sammenligningsgrundlag.

Sorø Kommune oplyste, at der bliver talt om på politisk side, at man hører, at beboerne føler sig inddraget for sent i fx større renoveringssager. Boligselskabet prøver at inddrage beboerne så tidligt som muligt, men boligselskabet oplyser, at det også handler om at være et sted i processen, hvor man kan besvare beboernes spørgsmål.

Det har i forhold til flytning af DAB’s lokalkontor i Sorø været vigtigt for boligselskabet, at de berørte medarbejdere fik flytningen at vide, før beboerne. Der har været mange lukkedage, da der ikke har været nok personale til at holde kontoret åbent, og der har været ønske fra medarbejderne om

	Sorø Kommune		Sidenr. 7
			Formand:

tættere kollegialt samspil og mulighed for faglig sparring. Dagen efter medarbejderne fik besked, blev der sendt en beboerinformation ud. Lukningen er drøftet helt tilbage til januar 2020 og skulle egentlig være sket i marts 2020, men det satte corona en stopper for. Det blev ikke nævnt på Repræsentantskabsmødet, da medarbejderne endnu ikke var blevet informeret.

7. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

På sidste møde blev udfordringer med social integration af anviste borgere fra Sorø Kommune drøftet. Sorø Boligselskab giver en status herpå og ønsker en drøftelse af udfordringerne i afdeling 2 (Sunesvej/Lillemarksvej/Østervang).

Beslutning:

Der er fokus fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 9 (Smedeparken), da de synes, beboersammensætningen er uhensigtsmæssig. Ellers ikke noget ud over møde, der skal afholdes senere i dag omkring den boligsociale situation i afdeling 2 (Sunesvej/Lillemarksvej/Østervang).

8. Opfølgning på styringsrapporterne for 2019

Sagsfremstilling:

Konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2019, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen, ønskes drøftet. Det drejer sig som udgangspunkt om følgende:


- Sorø Boligselskab – opfølgning på effektivitetstiltag (målet var 8,2 % - ved udgangen af 2019 var opnået 14,4 % - hvordan anvendes ”overskuddet” på de 6,2 %?), bæredygtighed og driftscentret; en delvist vundet sag ved Beboerklagenævnet i 2019
- Afdeling 3 (Asser Riigsvej/Molbechs Allé) – lave henlæggelser til vedligehold

Andre afdelingsforhold kan drøftes.

Bilag: Styringsrapporter for Sorø Boligselskab og afdelingerne for 2019 samt årsberetning for Sorø Boligselskab for 2019

Beslutning:

Boligselskabet oplyste, at effektiviserings-”overskuddet” bidrager til fællesskabet på landsplan. De 8,2 % er inflationen. Tallet er fra 2014. Besparelsen bruges på vedligehold og på at undgå huslejestigninger.

	Sorø Kommune		Sidenr. 8
			Formand:

Det er et vedvarende fokus at tænke bæredygtighed ind i projekter. Driftscenteret forsøger at være bæredygtigt og arbejde med Verdensmålene. Boligselskabet tænker bæredygtighed ind i renoveringssager på samme måde som økonomi. Sorø Kommune sætter den nyansatte Verdensmålsambassadør i kontakt med boligselskabets formand.

Sagen i Beboerklagenævnet vender boligselskabet tilbage omkring.

9. Økonomi mv.

Sagsfremstilling:

Afdeling 31 (Brommeparkens) retlige status, jf. dagsordenens pkt. 3a og revisionsprotokollatets pkt. 1.4, samt afdeling 13 (Stillevangs) økonomiske udfordringer, jf. dagsordenens pkt. 5 og revisionsprotokollatets pkt. 2.3, forventes at udgøre regnskabsforelæggelsen for Sorø Boligselskab for Økonomiudvalget primo 2021.

Jf. pkt. 2.4 i revisionsprotokollatet mangler der et skema C for etape II af afdeling 24 (Frederiksbergvej), hvilket DAB er i gang med at indhente. Da bemærkningen er identisk med sidste år, ønskes en status herpå.

Jf. pkt. 2.5. i revisionsprotokollatet oplyser DAB, at der i 2020 forventes udarbejdet en reservationsopgørelse for afsatte poster i forbindelse med forbedringsarbejder afsluttet i 2014 i afdeling 22 (Aldersly/Vedelsgade/Søvænget). Sorø Boligselskab giver en status herpå.

Eventuelle andre økonomiske forhold kan drøftes.

Bilag: Revisionsprotokollat for Sorø Boligselskab for 2019

Beslutning:


Vedrørende punkt 2.4 skriver boligselskabet til Sorø Kommune. Der er fundet pantebreve, der svarer til skema B. Regnskabet er endnu ikke fundet, men da arkivet skal flyttes, håber boligselskabet, at det bliver fundet i forbindelse med flytningen.

I forhold til punkt 2.5 skulle der ikke have været afsat midler, og punktet vil ikke fremgå til næste år.

10. Fremtidsvisioner og -mål

Sagsfremstilling:

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

 Sorø Kommune		Sidenr. 9
		Formand:

På sidste styringsdialogmøde oplyste Sorø Boligselskab, at en ny strategi for boligselskabet ville blive præsenteret for repræsentantskabet. Strategien ville også inkludere ønsker om fremtidigt byggeri samt fokus på fælles identitet og afdelingernes økonomiske robusthed. Boligselskabet giver en status herpå.

Sorø Kommune orienterer om status på Vision og Planstrategi 2022.

Sorø Kommune orienterer også om det politiske fokus på tilsynet med den almene boligsektor i kommunen.

Beslutning:

Boligselskabet oplyste, der var møde i organisationsbestyrelsen i sidste uge. Seminaret om vision mv. er grundet corona udskudt til næste år. Formandens mål er, at der laves en flot mappe med Sorø Boligselskabs visioner. Så snart der kan afholdes seminar, vil der blive inviteret til dette. Formanden fremsender mappen til Sorø Kommune, når den er klar.

Boligselskabet vil gerne bygge flere boliger og seniorbofællesskaber, da der er lange ventelister. Boligselskabet er meget interesseret i "Faktagrunden" i Sorø.

Sorø Kommune har også været ramt af corona, så der har også været stille på visionsområdet.

I 2021 afholdes der temamøde for Byrådet om tilsynet med det almene boligområde. Boligselskabet vil gerne bidrage til dette, hvis det kan give mening.

11. Næste møde

Sagsfremstilling:


Aftale om næste møde indgås. Dette møde må forventes lagt midt på efteråret på grund af Sorø Kommunes forberedelser op til kommunalvalget 16. november 2021.

Emner til et eventuelt fællesmøde i 2021 kan rejses.

Beslutning:

Sorø Kommune vil gerne holde næste styringsdialogmøde i oktober 2021, da det er kommunalvalgår. Boligselskabet oplyser, at de burde kunne nå det til slutningen af oktober (dog ikke uge 42).

Boligselskabets forslag til emner til fællesmøde kunne være bosætning, seniorboliger mm.

 Sorø Kommune		Sidenr. 10
		Formand:

12. Eventuelt

Sagsfremstilling:

Punktet er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Sorø Kommune ønsker status på likvideringen af Boligselskabet Ankerhus. Sorø Boligselskab vender tilbage herom.

Anvisningsaftale udløber december 2021, så der skal drøftelse i gang om dette. Boligselskabet kommer med udspil hertil.

Boligselskabet er glad for samarbejdet med Sorø Kommune, som de synes bliver bedre og bedre.