

 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Vestsjællands Almene Boligselskab om daværende Boligforeningen Dianalund Regnskabsåret 2019

Dato:	4. marts 2021
Lokale:	Microsoft Teams
Tidspunkt:	Kl. 1000 – 1230
Fraværende:	

Deltagere

Vestsjællands Almene Boligselskab:

Administrerende direktør Karsten Krüger
Udviklings- og forvaltningsdirektør Inge Nielsen

Sorø Kommune:

Centerchef Stine Rich Hansen
Juridisk konsulent Janus Tarp
Sekretær Pia Düring Lausen

Indholdsfortegnelse

- Pkt. 1: Velkomst og godkendelse af dagsorden
- Pkt. 2: Opfølgning på styringsdialogmøde den 9. januar 2020
- Pkt. 3: Emner fra Vestsjællands Almene Boligselskab
- Pkt. 4: Status på renoveringssager og nybyggeri
- Pkt. 5: Beboerdemokratiet

Sorø Kommune		Sidenr. 2
		Formand:

- Pkt. 6: Boligsociale tiltag
- Pkt. 7: Opfølgning på styringsrapporterne for 2019
- Pkt. 8: Økonomi
- Pkt. 9: Fremtidsvisioner og -mål
- Pkt. 10: Næste møde
- Pkt. 11: Eventuelt

1. Velkomst og godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Stine Rich Hansen byder velkommen.

Dagsordenen foreligger til godkendelse. I den forbindelse bemærkes det, at styringsdialogmødet er målrettet det daværende Boligforeningen Dianalund og dets afdelinger inden fusionen med Vestsjællands Almene Boligselskab i 2020, da mødet formelt tager udgangspunkt i regnskabsåret 2019.

Beslutning:

Stine Rich Hansen bød velkommen.

Dagsorden blev godkendt.

2. Opfølgning på styringsdialogmøde den 9. januar 2020

Sagsfremstilling:

a) Boligforeningen Dianalund har gennem flere år forsøgt at afhænde sit kraft-/varmeværk. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på sagen, herunder dets dialog med Kuben og Dansk Energi om bistand til afhændelse af værket.

b) Boligforeningen Dianalund og Vestsjællands Almene Boligselskab fusionerede 1. januar 2020 med sidstnævnte som det fortsættende selskab. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på fusionen.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 9. januar 2020

Beslutning:

a) Intensionen er fortsat at afhænde kraftvarmeværket. Der er modtaget tilbud fra Kuben, men det er nu lagt over til revisionsfirmaet PwC, da de har erfaring med denne type sager og kender Boligforeningen Dianalund. PwC hjælper Vestsjællands Almene Boligselskab videre. Vagtordningen er opsagt pr. 1. maj 2021, og der vil blive kørt med digital overvågning. Målet er at sælge kraftvarmeværket med nuværende vilkår for aftagerne. Andel er

Sorø Kommune		Sidenr. 3
		Formand:

kontakten for at høre, om de er interesseret, men det er der ikke kommet noget ud af.

- b) Kurt Nielsen fra bestyrelsen i Boligforeningen Dianalund er blevet medlem af bestyrelsen for Vestsjællands Almene Boligselskab. Boligselskabet er rigtig glad for at have ham med, da han har været vigtig i overgangsfasen med de udfordringer, der har været.

Alle medarbejdere er flyttet med til Vestsjællands Almene Boligselskab. Der arbejdes på en anden måde i Vestsjællands Almene Boligselskab end i Boligforeningen Dianalund, så medarbejderne har skullet vænne sig til en anden måde at arbejde på, end hvad de tidligere har været vant til, men der har ikke været de store udfordringer på det område. Der er ansat en ny driftschef i Dianalund, hvor kontoret fortsat er på Karsholtevej. Viceværterne møder ind på Karsholtevej, og der sidder en teknisk sagsbehandler to dage om ugen, så lejerne har let adgang til udlejer. Den tekniske sagsbehandler er der for at få styr på de lejemaal, hvor der er lavet skure, carporte mm., som ikke er registreret. Der kigges på viceværtordningen, da det er en dyr ordning.

3. Emner fra Vestsjællands Almene Boligselskab

Sagsfremstilling:

Her kan behandles emner, Vestsjællands Almene Boligselskab ønsker at rejse.

Vestsjællands Almene Boligselskab har medio februar 2021 indsendt ønske om at drøfte afdelingerne 301-304 (de tidligere afdelinger 1-4 i daværende Boligforeningen Dianalund).

Beslutning:

Drøftes under punkt 4.

4. Status på renoveringssager og nybyggeri

Sagsfremstilling:

Her ønskes en status på igangværende og kommende renoveringssager. Det drejer sig som udgangspunkt om:

- Afdeling 301 (Søndermarksvej/Engtoftevej) – renoveringen er afsluttet, og medio december 2020 er ansøgning om godkendelse af byggeregnskab (skema C) indgivet. Der er en overskridelse på ca. 23 mio. kr. i forhold til skema B. Vestsjællands Almene Boligselskab redegør for forløbet og giver en status på sagen, herunder finansiering af de uforudsete udgifter. Særligt

Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:

ønskes en tilbagemelding på eventuelle husleje- og dispositionsfondskonsekvenser ved de forhøjede lån og ved sagen i øvrigt.

- Afdelingerne 302 (Sømsevej/Blomstervænget/Lundtoftevej) og 303 (Enghaven/Lundtoftevej) – der har været besigtigelse fra Landsbyggefonden i august 2018. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på renoveringsplanerne, herunder forhold vedrørende revner i vægge mv. og Byggeskadefondens involvering vedrørende tagene, for de to afdelinger efter, arbejdet med helhedsplaner har måttet standses grundet økonomien i afdeling 301.
- Afdeling 304 (Rosenvænget/Hybenvej) – Sorø Kommune har medio december 2020 givet tilsagn om garantistillelse og kapitaltilførsel til afdelingen til helhedsplanen for denne. Tilsagnet er givet på betingelse af afdelingens efterfølgende godkendelse af planen. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på helhedsplanen.
- Afdeling 320 (Doktorhaven) – boligerne er taget i brug i løbet af 2020, og byggeregnskab afventer. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på sagen.

I forbindelse med færdiggørelse af renoveringen af afdeling 301 og etableringen af Doktorhaven er det tidligere aftalt, at der skal laves en ny udlejningsaftale mellem Vestsjællands Almene Boligselskab og Sorø Kommune. Det blev sidste år aftalt at påbegynde arbejdet hermed. På grund af corona-situationen er arbejdet imidlertid ikke påbegyndt endnu. Sagen drøftes.

Øvrige renoveringsforhold kan drøftes.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 9. januar 2020

Beslutning:

- Afdeling 301: Der er modtaget byggeregnskab med overskridelse på 23 mio. kr. Sorø Kommune ønsker en drøftelse af, hvor i forløbet det er gået galt, så man er endt med den store overskridelse, og kunne der være skredet ind, så overskridelsen ikke blev så stor.

Vestsjællands Almene Boligselskab oplyste, at renoveringen er afsluttet inden fusionen mellem dem og Boligforeningen Dianalund, hvorfor det er sidstnævntes rådgiver KUBEN og Boligforeningen Dianalund, der kender historikken, og KUBEN derfor må redegøre for dette forhold i forbindelse med godkendelse af byggeregnskabet.

Vestsjællands Almene Boligselskab havde indtryk af, at Boligforeningen Dianalund havde en solid dispositionsfond. For at sikre, at dispositionsfonden blev i Dianalund, blev det aftalt, at den skulle overføres til henlæggelser. Men ved bogføringen af tidligere godkendte dispositioner mv. har det

Sorø Kommune		Sidenr. 5
		Formand:

vist sig, at dispositionsfonden har ydet ikke ubetydelige tilskud til afdeling 301, hvorfor der ikke har været nogen dispositionsfond at fordele.

Aftalen med bygherrerådgiver er opsagt, da denne efter Vestsjællands Almene Boligselskabs opfattelse ikke har levet op til sit ansvar. Ingen i den gamle bestyrelse har kunnet gennemskue opgaven. Der er typisk overskridelser i renoveringssager, men det er normalt 20 %, der afsættes til dette.

Landsbyggefonden er blevet bedt om at genberegne støtten, når byggeregnskabet bliver godkendt. Overskridelserne får ikke konsekvenser for huslejen, da denne er fastlagt i forbindelse med godkendelse af helhedsplanen.

Beboerne er ikke udpræget tilfredse med renoveringen. Soklerne på husene giver nu problemer i forhold til fugt, så der kommer en reklamationssag, der kan løbe op i 2-3 mio. kr. Entreprenørerne ved, at problemet ligger hos dem, men det er endnu uafklaret hvem af dem.

- Afdelingerne 302 og 303: Der kommer en renoveringssag på afdeling 302. Vestsjællands Almene Boligselskab forventer overblik i løbet af efteråret 2021. Det forventes at beløbe sig til 15-20 mio. kr. Det kommer ikke til at køre gennem Landsbyggefonden, men det forventes, at der vil blive givet tilskud fra dispositionsfonden.

Renoveringssag i afdeling 303 kan godt vente. Der er tidligere betalt rådgiverværdi på 700.000 kr. Dem har dispositionsfonden valgt at dække for afdelingen, således at det ikke kommer til at påvirke afdelingens økonomi.

- Afdeling 304: Helhedsplanen er godkendt i Sorø Kommune og Landsbyggefonden, men Vestsjællands Almene Boligselskab er udfordret af, at det ikke har været muligt at afholde afdelingsmøde. Boligselskabet vil gerne mødes fysisk og er bange for at miste nogen ved at forsøge med virtuelt afdelingsmøde. Det kan være det ender med urafstemning. Renoveringen er sat til 48 mio. kr.
- Afdeling 320: Kuben skal lave byggeregnskab og er blevet rykket for dette flere gange. Revisor skal have det til gennemsyn, inden det kan sendes til godkendelse hos Sorø Kommune. Vestsjællands Almene Boligselskab har bedt Kuben sikre, at fristen forlænges i BOSSINF, hvilket endnu ikke er sket.

Møde vedrørende udlejningsaftalen mellem Vestsjællands Almene Boligselskab og Sorø Kommune er blevet udskudt grundet corona. Boligselskabet er klar til at mødes via Teams, så der fastsættes snarest en dato. Pia Düring Lausen beder

Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

boliganvisningen om at indkalde til møde via Teams med deltagelse af Janus Tarp.

5. Beboerdemokratiet

Sagsfremstilling:

Her ønskes en tilbagemelding fra Vestsjællands Almene Boligselskab på beboerdemokratiets aktuelle tilstand, herunder kurser for beboerdemokraterne. På sidste styringsdialogmøde var der afdelingsbestyrelser i seks af afdelingerne og udpeget tre kontaktpersoner fra øvrige afdelinger.

Vestsjællands Almene Boligselskab oplyste på sidste møde, at der i 2020 ville blive gennemført en tilfredshedsundersøgelse i boligselskabet. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en tilbagemelding på resultaterne fra undersøgelsen.

Beslutning:

Afdelingsmøderne blev grundet corona flyttet til august og september 2020. Der er afdelingsbestyrelser i syv afdelinger i det daværende Boligforeningen Dianalund. Afdelingsmøderne i år skydes også til efteråret. Der er udfordringer i et par afdelinger, da afdelingsbestyrelserne er vant til have mere indflydelse, end de har nu. De har ikke klart fået defineret deres rolle.

Som Vestsjællands Almene Boligselskab kommer ned i Boligforeningen Dianalund finder de flere afgørelser vedrørende ret til blandt andet carporte og skure, der ikke fremgår andre steder end hos afdelingsbestyrelsen.

Der er rigtigt godt samarbejde med de øvrige afdelingsbestyrelser. Vestsjællands Almene Boligselskab håber, der kommer afdelingsbestyrelser i flere afdelinger.

Tilfredshedsundersøgelsen er udsat grundet corona.

6. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

Akutteamet i Sorø Kommune har holdt møde med viceværterne om, hvordan man kan håndtere svære borgere. Der er en god kontakt til akuttemaet.

Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

Vestsjællands Almene Boligselskab har ingen aktuelle ønsker.

7. Opfølgning på styringsrapporterne for 2019

Sagsfremstilling:

Her kan drøftes konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2019, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen.

- Boligforeningen – der ønskes en status på arbejdet med udvikling, drift og effektiviseringer; der ønskes også en tilbagemelding vedrørende udnyttelsen af råderetten til etablering af nye køkkener; endelig ønskes en redegørelse for de i 2019 to tabte sager ved Beboerklagenævnet.
- Afdelingerne 301, 303-304, 306 (Solparken) og 316 (Falkegårdsvej) – behov for øgede henlæggelser til vedligeholdelse og for sidstnævnte til tab ved fraflytninger.
- Afdeling 305 (Solparken) – i lighed med sidste år er der en rød effektivitetsmarkering.

Øvrige afdelingsforhold kan drøftes.

Bilag: Styringsrapporter for Boligforeningen Dianalund og afdelingerne for 2019

Beslutning:

Da Boligforeningen Dianalund blev nedlagt pr. 31. december 2019, kunne der ikke laves styringsrapporter i systemet. Vestsjællands Almene Boligselskab måtte derfor udfylde dem manuelt.

Der arbejdes med effektivisering ved blandt andet at indgå rammeaftaler og digital opmåling til brug ved syn. Der arbejdes med at få effektiviseret viceværternes hverdag. Der er ikke lagt planer for den nye effektiviseringsaftale frem til 2026 endnu. Aftalen er indgået mellem regeringen og BL – Danmarks Almene Boliger. Dette bliver den sidste aftale, der meldes ud centralt fra.

Aftalen med nye køkkener gælder hele Vestsjællands Almene Boligselskab. Der er lavet rammeaftale med HTH.

Vestsjællands Almene Boligselskab redegjorde for de tabte sager i Beboerklagenævnet.

Vedrørende behov for øgede henlæggelser i afdelingerne 301, 303-304, 306 og 316 arbejdes på det.

Sorø Kommune		Sidenr. 8
		Formand:

Der er afdelinger, hvor det er sværere at få udlejet boliger på trods af lange ventelister. Det blev aftalt, at Sorø Kommunes bosætningskonsulent kan rette henvendelse til Vestsjællands Almene Boligselskab for at høre, hvor dette gælder, så der kan henvises til opskrivning i de afdelinger.

Der er rød markering for effektivitet i afdeling 305, da der er store arealer at vedligeholde og det, grundet viceværtordningen der er, er meget dyrt. Have-mandsordningen har gennemgået afdelingen for at se på, hvordan den kan gøres billigere at vedligeholde.

8. Økonomi

Sagsfremstilling:

I forhold til årsregnskab 2019 og revisionsprotokollatet herfor ønskes en tilbagemelding fra Vestsjællands Almene Boligselskab vedrørende følgende forhold i protokollatet:

- Punkterne 23, 24 og 72: Dispositionsfonden var på 1.184 kr. pr. lejemål ved udgangen af 2019, hvorfor arbejdskapitalen overførte 900.000 kr. for at gøre fondens disponible del positiv. Hvad er status efter fusionen med Vestsjællands Almene Boligselskab? Se også dagsordenens punkt 4 om afdeling 301.

Herudover ønskes en status på fremtiden for afdeling 313 (Fælleshuset), der tidligere er forsøgt afhændet.

Der er ikke afgivet en særskilt årsberetning for Boligforeningen Dianalund for 2019, da boligforeningen efter 1. januar 2020 blev en del af Vestsjællands Almene Boligselskab.

Bilag: Revisionsprotokollat for Boligforeningen Dianalund for 2019

Beslutning:

Dispositionsfonden er drøftet under punkt 4. Vestsjællands Almene Boligselskabs dispositionsfond har det fint, men helhedsplanerne vil kunne mærkes.

Beslutning vedrørende afhændelse af Fælleshuset viste sig ikke at være godkendt af Boligforeningen Dianalunds generalforsamling, som vedtægterne foreskrev. Beboerne har endvidere udtrykt ønske om at beholde huset, hvorfor det er besluttet at beholde det. Boligselskabet vil nu genoptage udlejning af huset og bruge det til blandt andet afdelingsmøder. Ordningen vil blive evalueret om nogle år.

Sorø Kommune		Sidenr. 9
		Formand:

9. Fremtidsvisioner og –mål

Sagsfremstilling:

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

En ny vision for Vestsjællands Almene Boligselskab skulle vedtages af boligselskabets repræsentantskab i 2020. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på den nye vision og strategi.

Sorø Kommune orienterer om status på kommunens Vision og Planstrategi 2022.

Sorø Kommune orienterer om sin nye struktur på almenboligområdet.

Beslutning:

Vestsjællands Almene Boligselskabs Repræsentantskabsmøde blev udsat til august måned 2020. Bestyrelsen har i samarbejde med ledelsen fået nedskrevet nogle visioner. De er lagt på hjemmesiden, men ellers ikke kommunikeret ud til beboerne. Mange ting er sat på hold grundet corona. Visionen handler generelt om, at Vestsjællands Almene Boligselskab skal være et godt sted at bo, hvor man er rummelig, og der er fokus på bæredygtighed. FN's verdensmål er skrevet med ind i visionen.

Stine Rich Hansen orienterede om, at Sorø Kommune har ansat en verdensmålsambassadør og om muligheden for at adoptere et verdensmål. Stine beder verdensmålsambassadøren tage kontakt til Vestsjællands Almene Boligselskab for en drøftelse.

Stine Rich Hansen forventer, da der snart er valg, at sundhedsvæsenet og klimaat vil fylde den kommende tid. Sorø Kommune er blevet DK2020-kommune, hvilket også vil fylde.

Janus Tarp orienterede om ny struktur på det almene boligområde, hvor flere opgaver er flyttet til center for Økonomi og Personale.

Boligselskabet har ikke nogen aktuelle planer om boliger i Sorø Kommune. Der kigges pt. på blandede koncepter, hvor der både er almene boliger og andelsboliger. Dette kan godt blive aktuelt i Sorø Kommune på et tidspunkt.

10. Næste møde

Sorø Kommune		Sidenr. 10
		Formand:

Sagsfremstilling:

Aftale om næste møde indgås, idet det trods, at Sorø Kommune kun er forpligtet til at afholde styringsdialogmøder med boligorganisationer med hjemsted i kommunen, på sidste møde blev aftalt at mødes årligt med Vestsjællands Almene Boligselskab qua boligselskabets store engagement i kommunen.

Det skal i den forbindelse afklares, hvordan snitfladerne til hjemstedskommunen Holbæk Kommunes tilsyn med Vestsjællands Almene Boligselskab skal håndteres.

Der kan også drøftes emner til et eventuelt fællesmøde i 2021.

Beslutning:

Der var enighed om, at der fortsættes de kommende år med styringsdialog på trods af, at Sorø Kommune ikke er hjemstedskommune længere.

Næste møde forventes afholdt til oktober 2021 inden kommunalvalget.

11. Eventuelt**Sagsfremstilling:**

Dette punkt er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Ikke noget under eventuelt.