 Sorø Kommune		Sidenr. 1
		Formand:

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Vestsjællands Almene Boligselskab Regnskabsåret 2020

Dato:	10. januar 2022
Lokale:	Tinghuset, Torvet 2, Dianalund Stuen, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 1000 – 1230 incl. frokost
Fraværende:	

Deltagere

Vestsjællands Almene Boligselskab:


Administrerende direktør Karsten Krüger
Økonomi- og forvaltningschef Inge Nielsen

Sorø Kommune:

Centerchef Stine Rich Klausen
Jurist Bjarke Rix Rasmussen
Sekretær Pia Düring Lausen

Indholdsfortegnelse

- Pkt. 1: Velkomst og godkendelse af dagsorden
- Pkt. 2: Opfølgning på styringsdialogmøde den 4. marts 2021
- Pkt. 3: Emner fra Vestsjællands Almene Boligselskab
- Pkt. 4: Status på renoveringssager og nybyggeri
- Pkt. 5: Beboerdemokratiet
- Pkt. 6: Boligsociale tiltag
- Pkt. 7: Opfølgning på styringsrapporterne for 2020
- Pkt. 8: Økonomi

 Sorø Kommune		Sidenr. 2
		Formand:

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.

Beslutning:

Stine Rich Klausen bød velkommen.

Dagsorden blev godkendt.

2. Opfølgning på styringsdialogmøde den 4. marts 2021


Sagsfremstilling:

- a) Boligforeningen Dianalund har gennem flere år forsøgt at afhænde sit kraft-/varmeværk. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på sagen, der ved sidste møde var lagt over til revisionsfirmaet PwC, da de har erfaring med den type sager.
- b) Boligforeningen Dianalund og Vestsjællands Almene Boligselskab fusionerede 1. januar 2020 med sidstnævnte som det fortsættende selskab. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en fortsat status på fusionen, herunder viceværtordningen der ved sidste møde blev oplyst at man kigger på, da det er en dyr løsning.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 4. marts 2021

Beslutning:

- a) VAB er i dialog med AffaldPlus. Der skal være møde sidst i januar, men AffaldPlus vil formentlig overtage kraft/varmeværket, som dog først skal prisfastsættes. AffaldPlus har kørt med tilsynet siden 1/5-21. VAB er udfordret af, at AffaldPlus skal bruge nogle tegninger over rørføring m.m., som er vigtige i forhold til prisfastsættelsen. Det er vigtigt for VAB at sikre forsyningen til beboerne og nogle ordentlige priser.
- b) Fusionen er faldet helt på plads. Efter en periode med personaleudskiftning og midlertidig varetagelse af opgaven ved driftschefen i Holbæk, har VAB pr. 1. februar 2022 ansat en ny driftschef til varetagelse af driftsopgaverne i Dianalund.

	Sorø Kommune		Sidenr. 3
			Formand:

3. Emner fra Vestsjællands Almene Boligselskab

Sagsfremstilling:

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

Vestsjællands Almene Boligselskab har indsendt ønske om at drøfte vedligeholdelsesstanden i flere af afdelingerne fra det tidligere Dianalund Boligselskab, herunder Doktorhaven (afd. 320) og Søndermarksvej (afd. 301).

Beslutning:

For afd. 301 ligger der pt. en sag i byggeskedefonden, da der er tvivl om, hvorvidt pudsen er lavet rigtigt, da den skaller af. Der kigges blandt andet også på klimaskærmen og ventilation, om dette er udført korrekt.

I afd. 320 har Kuben oplyst til VAB i dag, at byggeregnskabet er på vej. Der er også her tvivl om, hvovidt byggeriet er udført korrekt. Problemet her er blandt andet omfangsdræn, der ikke fungerer, så der trænger fugt op og pudsen skaller af.

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. Kuben Management har ved mail af den 27. august 2021 fremsendt svar på mail fra Sorø Kommune af den 6. januar 2021, med en tilbagemelding på eventuelle husleje- og dispositionsfondskonsekvenser ved de forhøjede lån og ved sagen i øvrigt. Sorø Kommune giver en status på sagen.
- Afdeling 302 (Sømosevej/Blomstervænget/Lundtoftevej) – det blev oplyst ved sidste styringsdialog, at der ville komme en renoveringssag på afdelingen. Boligselskabet forventede at have overblikket i løbet af efteråret 2021. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på sagen.
- Afdeling 304 (Rosenvænget/Hybenvej) – Sorø Kommune gav i december 2020 tilsagn om garantistillelse og kapitaltilførsel til afdelingen til helhedsplanen for denne. Tilsagnet blev givet på betingelse af godkendelse af planen på afdelingsmøde. Det er den 27. maj 2021 oplyst, at planen er godkendt på afdelingsmøde den 26. maj 2021. Vestsjællands Almene Boligselskab har den 30. november 2021 anmodet om suspension af ventelisterne i området omkring Ruds Vedby og Dianalund i forbindelse med genhusning af beboere fra Rosenvænget og Hybenvej som følge af renovering.

 Sorø Kommune		Sidenr. 4
		Formand:

Sagen drøftes.

- Afdeling 320 (Doktorhaven) – boligerne er taget i brug i løbet af 2020. Sorø Kommune har rykket for fremsendelse af skema C – senest den 16. august 2021. 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. Arbejdet med udlejningsaftalen er påbegyndt. Sorø Kommune giver en status på sagen.

Øvrige renoveringsforhold kan drøftes.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 4. marts 2021

Beslutning:

Afd. 301: Sorø Kommune forventer at sagen forelægges Kommunalbestyrelsen primo marts.


Afd. 302: En renoveringssag af denne størrelse, skal godkendes af organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen har godkendt, at der arbejdes videre med projektet. Afdelingsbestyrelsen er orienteret, men der skal holdes møde med afdelingsbestyrelsen, inden projektet kan forelægges til godkendelse på afdelingsmøde. Der er lagt op til, at der skal laves tage, døre, vinduer, klimaskærm, rørinstallationer. Udgiften er estimeret til 40 mio. kr. og der er tale om 64 boliger. Bliver projektet godkendt som indstillet, skal afdelingen bidrage med 2,5 mio. kr. i henlæggelser, den får 4 mio i. kr. tilskud samt ca. 700.000 årligt i støtte over en årrække, for at holde lejen nede. Der betales i dag 643 kr. pr. m². Projektet vil medføre en stigning på mellem 1.000 og 2.000 kr. pr. lejemål, alt efter størrelsen. Landsbyggefonden giver ikke tilskud til projektet, da der er tale om ren vedligeholdelse.

Afd. 304: Sorø Kommune oplyste, at sagen vedrørende suspendering af ventelisten behandles i Økonomiudvalget den 19/1 og Kommunalbestyrelsen den 25/1. VAB oplyste, at der afholdes genhusningssamtaler i næste uge, hvor VAB håber, at nogle lejere selv kan løse genhusningen. Huslejen fastholdes i genhusningen og byggesagen betaler differencen. Der var licitation på sagen slut december 2021. Licitationen gik godt. Rammen der er til rådighed er blevet overholdt og supplerende ønsker fra nogle lejere har kunne opfyldes. Der fremsendes skema B på sagen i løbet af et par måneder.

Afd. 303 fremgår ikke under ovenstående, men VAB oplyste, at der forventes en større renoveringssag i afdelingen på 23 mio kr. Sagen omhandler udskiftning af tage, vinduer, træværk m.m. Der er ikke nogen afdelingsbestyrelse, men det skal godkendes af afdelingen. Projektet vil medføre en forventet lejestigning på mellem 300 og 900 kr. og forventes forelagt til godkendelse i foråret 2022.

Afd. 320: Drøftet under punkt 3.

Sorø Kommune oplyste, at der er internt møde vedrørende udlejningsaftalen i januar 2022. Sorø Kommune vil arbejde henimod ensartede og muligvis fælles udlejningsaftaler for alle boligselskaber i Sorø Kommune. VAB bifalder en fælles udlejningsaftale. VAB vil hjælpe med kontaktoplysninger til konsulent fra BL, der har erfaring og arbejder med udlejningsaftaler.

 Sorø Kommune		Sidenr. 5
		Formand:

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 syv af afdelingerne.

Vestsjællands Almene Boligselskab oplyste på sidste møde, at den planlagte tilfredshedsundersøgelse i boligselskabet var udsat grundet corona. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på undersøgelsen, såfremt det har været muligt at gennemføre denne.

Beslutning:

Tilfredshedsundersøgelsen er endnu ikke gennemført. VAB håber at kunne afholde en temadag med afdelingsbestyrelserne i efteråret. Der er 120 afdelinger der skal indkaldes. Der afholdes afdelingsmøder i april, hvorfor temamødet ikke kan blive før til efteråret.

Der er afdelingsbestyrelser i otte afdelinger i Dianalund. VAB har været ude i enkelte afdelinger og fortælle om hvilke opgaver der ligger i, at være en del af en afdelingsbestyrelse. Flere beboere har en forestilling om at afdelingsbestyrelsen for eksempel skal vælge håndværkere m.m. Dette er beboerne blevet oplyst om, ikke er en del af afdelingsbestyrelsens opgaver.

6. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:


VAB og viceværterne har været meget glade for kontakten til AKUTteamet. Der ønskes ikke yderligere tiltag.

7. Opfølgning på styringsrapporterne for 2020

Sagsfremstilling:

Her kan drøftes konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2020, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen.

- Der ønskes en status på arbejdet med udvikling, drift og effektiviseringer.
- Der ønskes en status på særlige indsatser vedrørende ledelse i forbindelse med deres fusionen af VAB og Dianalund Boligforening.

 Sorø Kommune		Sidenr. 6
		Formand:

- Der har i flere afdelinger været konstateret skimmelsvamp. Forsikringsselskabet har tidligere meddelt, at de ikke dækker udgifter i forbindelse hermed. Dispositionsfonden har dækket kr. 87.000, og det resterende beløb er dækket over afdelingernes drift. Der ønskes en status på arbejdet med skimmelsvampen.
- VAB's fokus er ifølge styringsrapporten at indtænke kvalitet og bæredygtige løsninger ind i alle renoveringssager i det omfang, det er muligt. Hvordan arbejdes der med dette?
- Der er en rød effektivitetsmarkering ved afdeling 069 (Stenlille 4/Skovglimt/Kirkevej), 305 (Solparken), 101 (Stenlille 2/Sneppevej), 306 (Solparken), 304 (Hybenvej/Rosenvænget), 308 (Engtoftevej),

Øvrige afdelingsforhold kan drøftes.

Bilag: Styringsrapport for Vestsjællands Almene Boligselskab for 2020

Beslutning:

Første og andet punkt drøftet under punkt 2.

I forhold til skimmelsvamp betaler afdelingerne selv 2.000 kr. pr. lejemål, selskabet dækker resten. Selskabet er ikke belastet af skimmelsager. Det er ofte kuldebroer der er skyld i skimmelsvamp samt hvis der bor for mange i lejemålene. Der sættes mekanisk ventilation op, hvis muligt. Boligerne er generelt i god stand. Der er en fast forretningsgang, hvis en lejer ringer vedrørende skimmelsvamp og der køres kontrolbesøg. Det står også i lejekontrakten i den ældre boligmasse, hvad man skal være opmærksom på for at undgå skimmelsvamp.

I forhold til effektiviseringer gælder det for afd. 69 at ejendomsskatterne er steget med 50%, for de resterende Dianalund er den røde markering fordi der ikke er individuel vandmåler, men den er inkluderet i huslejen. I afd. 101 er der noget både i forhold til belysning, græsslåning der giver den røde markering. Der kigges i år på afdelingerne, om der er noget der kan spares i forhold til el. VAB er i tvivl om, hvorvidt der kommer måler op i forbindelse med renoveringssagen i afd. 304.

8. Økonomi

Sagsfremstilling:


Her kan drøftes såfremt der er forhold i revisionsprotokolatet, som der skal rettes opmærksomhed på.

Afdeling 313 (Fælleshuset). Er udlejning af fælleshuset genoptaget som oplyst på sidste møde og hvad er status herfor?

Bilag: Revisionsprotokollat for Vestsjællands Almene Boligselskab for 2020

Beslutning:

Fælleshuset bliver lejet ud til beboerne. En tidligere formand i afd. 301 står for selve udlejningen af huset. Alle afdelingsmøder holdes i fælleshuset.

 Sorø Kommune		Sidenr. 7
		Formand:

9. Fremtidsvisioner og –mål

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

VAB arbejder med flere verdensmål. Karsten Krüger er en del af referencegruppen for DK2020. Han har ikke kunne deltage på de to første møder. Der er indkaldt til møde på torsdag den 13., hvor han håber at kunne deltage.

10. Næste møde

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, er aftalt at mødes årligt med Vestsjællands Almene Boligselskab qua boligselskabets store engagement i kommunen.

Der kan også drøftes emner til fællesmøde i 2022.

Beslutning:

Det blev besluttet at styringsdialogen afholdes efter temamødet i efteråret. Sorø Kommune finder forslag til dato, så det kan bookes allerede nu.

Der indkaldes til fællesmøde i løbet af foråret. VAB vil gerne have affald på dagsorden til fællesmødet.

11. Eventuelt

Sagsfremstilling:

Dette punkt er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Ikke noget under eventuelt.