

Referat

Styringsdialog mellem Sorø Kommune og Vestsjællands Almene Boligselskab Regnskabsåret 2021

Dato:	5. december 2022
Lokale:	Tinghuset, Torvet 2, Sorø Stuen, Sorø
Tidspunkt:	Kl. 10.00 – 12.30 incl. frokost
Fraværende:	Der var ingen afbud.

Deltagere

Vestsjællands Almene Boligselskab:

Administrerende direktør Karsten Krüger
Direktør Inge Nielsen

Sorø Kommune:

Leder af Sekretariat for Politik, Ledelse og Erhverv Louise Tarp Thorgaard
Juridisk chefkonsulent Mette Faurby Østergaard
Juridisk chefkonsulent Pia Møller-Larsen

Indholdsfortegnelse

- Pkt. 1: Velkomst og godkendelse af dagsorden
 - Pkt. 2: Opfølgning på styringsdialogmøde den 10. januar 2022
 - 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 2021
 - Pkt. 8: Økonomi
 - Pkt. 9: Fremtidsvisioner og -mål
 - Pkt. 10: Næste møde
 - Pkt. 11: Eventuelt
-

1. Velkomst og godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling:

Louise Tarp Thorgaard byder velkommen.

Dagsordenen foreligger til godkendelse.

Beslutning:

Dagsorden er godkendt.

2. Opfølgning på styringsdialogmøde den 10. januar 2022

Sagsfremstilling:

- 1) Boligforeningen Dianalund har gennem flere år forsøgt at afhænde sit kraft/varmeværk. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på sagen, hvor der ved sidste møde var dialog med AffaldPlus om overtagelse og hvor man afventede nogle tegninger over rørføring m.m., som var vigtige i forhold til prisfastsættelsen.
- 2) I forbindelse med færdiggørelse af renoveringen af afdeling 301 og etableringen af Doktorhaven er det tidligere aftalt, at der skal laves en ny fælles udlejningsaftale mellem Sorø Kommune og de almene boligorganisationer i kommunen. Sorø Kommune giver en status på sagen.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 10. januar 2022

Beslutning:

Ad 1) Der arbejdes fortsat henimod en overdragelse til AffaldPlus. Boligselskabet forventer, at de sidste detaljer falder på plads, så der kan ske overdragelse pr. 1. juli 2023. AffaldPlus tager sig allerede af driften af værket i weekenderne uden udfordringer. VAB har fokus på at sikre en god og sikker forsyning til VAB's lejere, idet driften af kraft/varmeværket er baseret på gas og der skal findes ny ordning.

Ad 2) Parterne er enige om, at der fortsat bør arbejdes henimod en fælles udlejningsaftale for alle tre boligselskaber. Det aftales, at Sorø Kommune tager kontakt til BL, som har erfaring med indgåelse af sådanne aftaler og herefter indbyder parterne til en fælles drøftelse.

3. Emner fra Vestsjællands Almene Boligselskab

Sagsfremstilling:

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

- 1) Vestsjællands Almene Boligselskab har indsendt ønske om at drøfte byggeskadesag for afd. 301. Renoveringen er afsluttet, og skema C er godkendt den 2. marts 2022. På styringsdialogmødet den 10. januar 2022

blev det oplyst, at der lå en sag i byggeskadefonden, da der er tvivl om, hvorvidt pudsen er lavet rigtigt, da den skaller af. Der kigges blandt andet også på om klimaskærmen og ventilation er udført korrekt. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på sagen.

- 2) Vestsjællands Almene Boligselskab har indsendt ønske om at drøfte en kommende renoveringssag og et svært beboerdemokrati i afdeling 302 (Sømoesevej/Blomstervænget/Lundtoftevej). Det blev oplyst ved sidste styringsdialog, at der ville komme en renoveringssag på afdelingen. Boligselskabet forventede, at der skulle laves tage, døre, vinduer, klimaskærm, rørinstallationer. Udgiften var estimeret til 40. mio. kr. fordelt på 64 boliger. Projektet ville medføre en huslejestigning på mellem 1.000 og 2.000 kr. pr. lejemål, alt efter størrelsen. Det blev oplyst, at Landsbyggefonden ikke giver tilskud til projektet, da der er tale om ren vedligeholdelse. Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på sagen.

Beslutning:

Ad 1) Byggeskadefonden er fortsat inde i sagen på VABs vegne. Der har i det tidlige efterår været afholdt mediation mellem sagens parter og deres advokater for at forsøge at undgå, at det bliver nødvendigt med en voldgiftssag. Parterne begynder at nærme sig hinanden, men der er ikke udsigt til en snarlig løsning på hele tvisten.

Ad 2) Afdeling 302 er i meget dårlig vedligeholdelsesstand med utætte tage og vinduer i lejemålene. Afdelingen har endvidere et meget dårligt varmeregnskab. Afdelingsbestyrelsen afholder et møde i næste uge, hvor der skal tages stilling til renoveringen. I første omgang skal det besluttes, om der skal bruges penge på en rådgiver til at kvalificere projektet. Selve renoveringen beløber sig til omkring 40 mio. kr. VAB` bestyrelse har besluttet at give et engangstilskud på 4. mio. samt et løbende tilskud på 447.000 kr. i lånets løbetid (30 år), men det betyder stadig en huslejestigning på 1. – 2.000 kr. på de små lejemål. Blandt beboerne i afdelingen er der opbakning til den fortsatte dialog.

VAB oplyser, at de har konstateret, at der mangler tilladelser til opførelse af flere af bygningerne i afdelingen, fx udestuer og carporte. VAB har opfordret alle lejere til at melde alle ikke godkendte ændringer ind hen over vinteren. VAB tager dialogen med kommunens miljø og teknik afdeling om de enkelte sager i forhold til, om der kan opnås tilladelser.

VAB oplyser, at nogle lejere, har haft svært ved at forstå, at standarden ved genudlejning bliver hævet, medens de øvrige lejere må leve med meget gamle køkkener osv. VAB vurderer, at det er nødvendigt at hæve standarden forud for genudlejning, da lejemålene ellers ikke vil være attraktive.

4. Status på renoveringssager og nybyggeri

Sagsfremstilling:

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

- 3) Afdeling 304 (Rosenvænget/Hybenvej) – Sorø Kommune gav i december 2020 tilsagn om garantistillelse og kapitaltilførsel til afdelingen til helhedsplanen for denne. 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. Dette blev godkendt politisk i januar 2022. Skema B blev godkendt i april 2022.

Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på sagen.

- 4) Afdeling 320 (Doktorhaven) – boligerne er taget i brug i løbet af 2020. Sorø Kommune har gentagne rykket for fremsendelse af skema C – senest har VAB oplyst den 14. oktober 2022, at de har rykket for regnskabet og forventer at have det inden længe.

Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på sagen.

Øvrige renoveringsforhold kan drøftes.

Bilag: Referat fra styringsdialogmøde den 10. januar 2022

Beslutning:

Ad Afdeling 304) Renoveringen består bl.a. af efterisolering, skabelse af tilgængelighed for flere boliger, og renoveringen bliver formentlig først afslutte ultimo 2023.

Ad Afdeling 320) VAB har trods gentagne rykkere endnu ikke modtaget byggeregnskab fra Kuben og samarbejdet med dem er meget svært. VAB har anmodet deres eget revisionsfirma om hjælp til at få det færdige byggeregnskab, så sagen kan afsluttes. VAB har ikke adgang til regnskabstallene, og kan derfor ikke selv færdiggøre regnskabet.

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 otte afdelinger i Dianalund. Det fremgår af det indsendte materiale, at der i forbindelse med de nyligt afholdte afdelingsmøder, er lykkedes at fa etableret yderligere 10 afdelingsbestyrelser.

VAB opfordrer alle afdelinger til at danne afdelingsbestyrelser.

Tilfredshedsundersøgelsen var endnu ikke gennemført på seneste styringsdialog-møde men VAB håbede at kunne afholde en temadag med afdelingsbestyrelserne i efteråret.

Vestsjællands Almene Boligselskab giver en status på undersøgelsen, såfremt det har været muligt at gennemføre denne.

Beslutning:

Det går fremad med arbejdet med etableringen af flere afdelingsbestyrelser, selvom der stadig er afdelinger, der ikke ser et behov herfor.

Der er efterspørgsel på yderligere information om bestyrelsesarbejdet fra de afdelinger, der endnu ikke har valgt afdelingsbestyrelser. VAB har udover at på møder opfordre til at vælge afdelingsbestyrelser, udarbejdet en pjece om arbejdet i en afdelingsbestyrelse, som skal støtte dannelsen af flere afdelingsbestyrelser og bidrage til rolleafklaring.

De afdelinger som har en afdelingsbestyrelse, har i efteråret været inviteret til temadag, hvor dagsorden var afdelingsbestyrelsens arbejde og samarbejde med administrationen. Tinus Lassen fra BL var oplægsholder på dagen, og der deltog knap 100 beboerdemokrater.

Der er endnu ikke lavet tilfredshedsundersøgelse, da VAB har vurderet, at det vil give mere værdi i stedet at lave en undersøgelse blandt de lejere, der fraflytter, for at af-dække årsagen til den forholdsvis høje fraflytningsprocent. VAB har endnu ikke nået at få spørgerammen på plads, men vil forsøge at prioritere opgaven. VAB ønsker en meget målrettet undersøgelse, så data kan bruges.

6. Boligsociale tiltag

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

Der er ingen aktuelle behov for boligsociale tiltag. Der er kun meget få udfordringer og de håndteres enkeltvis.

7. Opfølgning på styringsrapporterne for 2021

Sagsfremstilling:

Her kan drøftes konkrete forhold fra styringsrapporterne for 2021, der ikke er omfattet af andre punkter på dagsordenen.

- Der ønskes en status på arbejdet med udvikling, drift og effektiviseringer. VAB har ifølge styringsrapporten besluttet at der ikke blive opstillet præcise mål for hver enkelt afdeling. Arbejdet med effektiviseringer vil fremover tage udgangspunkt i egne benchmark-tal, og tal fra Landsbyggefonden. Hvordan arbejdes der med dette i praksis?
- Revisionen vurderer, at der ikke er afsat tilstrækkelige budgetmidler (henlæggelser) til vedligeholdelse af afdelingerne 303, 305 og 306 i Sorø Kommune, for de næste 20 år. Revisionen anbefaler fokus på styrkede henlæggelser.
- Revisionen vurderer, at der ikke er afsat tilstrækkelige budgetmidler (henlæggelser) til istandsættelse ved fraflytning i afdelingerne nr. 302, 304, 305, 307, 309, 312, 314, 315 og 316 i Sorø Kommune. Revisionen gør opmærksom på at hyppigere fraflytning i afdelingerne kan forårsage at henlæggelserne ikke rækker, og anbefaler at der tages højde for dette i fremtidige budgetter.
- Revisionen vurderer, at VAB overordnet set har et effektiviseringspotentiale mht. driften, i forhold til de andre sammenlignelige boligorganisationer i Region Sjælland. Særligt afd. nr. 101 Sneppevej har haft let faldende driftsmæssig effektivitet i tre år i træk, fra 2020-22. Denne afdeling er markeret som "rød afdeling 3 år" i styringsrapporten.

Øvrige afdelingsforhold kan drøftes.

Bilag: Styringsrapport for Vestsjællands Almene Boligselskab for 2021

Beslutning:

VAB oplyser, at i forhold til styringsrapporten bemærkninger i forhold til problemet med hensættelser, er særligt afdeling 302 et godt eksempel, idet der igennem mange år ikke har været hensat midler nok til den løbende reovering. Det vil ikke være muligt at løse problemet via henlæggelser alene, da huslejen så bliver så høj, at lejemålene ikke er attraktive.

VAB har i forhold til problematikken omkring henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, besluttet at der gives tilskud til afdelingerne, således, at afdelingen selv betaler de første 2.000 kr. pr. lejemål, resten af udgifterne dækkes af VAB.

I forhold til effektivitetstallene så oplyser VAB, at man bevidst har valgt at fastholde viceværterne i nogen afdelinger, selvom det er en dyr ordning, da viceværterne også har en vigtig boligsocial funktion. Sorø Kommune spurgte ind til om fordelingen mellem de klassiske viceværtsopgaverne og den boligsociale funktion var nærmere beskrevet, hvilket dog ikke var tilfældet.

Ift. Sneppevej oplyser VAB, at en væsentlig del af forklaringen er, at der er forholdsvis store fællesarealer. Man har i VAB valgt ikke fordele udgiften hertil ud på de enkelte lejemål, sådan som nogle boligorganisationer vælger, men at bogføre det som en fælles

driftsudgift. Det betyder en dårlige score på effektivitet, men VAB vurderer ikke desto mindre, at det er den mest korrekte måde at gøre det på.

VAB har over efteråret konstateret nogen problemer med fraflytning og slukning af varmen i lejemål pga. de øgede omkostninger for lejerne. Det giver problemer med skimmelsvampeangreb, da manglende varme i kombination med høj luftfugtighed giver øget grobund for skimmelsvampene. VAB skimmelsanerer løbende og informerer om hvad der skal til for at undgå nye angreb. VAB vurderer imidlertid ikke, at det altid er tilstrækkeligt til at ændre lejernes adfærd.

8. Økonomi

Sagsfremstilling:

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

Bilag: Revisionsprotokolat for Vestsjællands Almene Boligselskab for 2021

Beslutning:

Der var ingen bemærkninger fra revisionen.

9. Fremtidsvisioner og -mål

Sagsfremstilling:

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

Beslutning:

VAB har afholdt et bestyrelsesseminar, som bl.a. har omhandlet inflationskrisen, men der er i øvrigt ikke ændringer i fremtidsvisioner og mål.

VAB spurgte til varmeplanen for Sorø, herunder for Stenlille og Ruds Vedby i forhold til fjernvarme. Kommunen vender tilbage med oplysninger herom.

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.

Beslutning:

Ny dato for styringsdialogen for 2023 fastsættes og udsendes i 2023.

11. Eventuelt**Sagsfremstilling:**

Dette punkt er kun til drøftelse.

Drøftelse:

Der var ingen punkter til eventuelt.