



Referat

Mødedato: Den 8. november 2023

Mødetidspunkt: Kl. 14.00

Mødested: M4.3, Viborg Rådhus

Mødeleder: Trine Skammelsen

Referent: Viborg Kommune

Mødedeltagere: Boligselskabet Viborg: Grethe Hassing,
Johnni Sørensen, Anni A. Hansen og Susanne B. Schmidt

Viborg Kommune: Trine Skammelsen, Gry Christensen, Janni
Kristensen, Sabrina Kjærulff, Jørgen Tryk og Eva Grønborg

Teknik & Miljø
Strategi & Udvikling

Dato: 08-11-2023

Sagsnr.: 23/28833
Sagsbehandler: vpevg

Dialogmøde mellem Boligselskabet Viborg og Viborg Kommune

Viborg Kommune (VK) bød velkommen og vi havde en præsentationsrunde.

Merkur Kollegiet, Status

Boligselskabet Viborg (BV) har på vegne af Merkur Kollegiet sendt en ansøgning om optagelse af realkreditlån med kommunegaranti til renovering af taget. VK bekræftede, at ansøgningen er modtaget og at sagen forventes behandlet 1. halvår 2024.

Udlejningen på Merkur Kollegiet er i øjeblikket mere stabil end tidligere, da Asmild Landbrugsskole har lejet en del boliger.

Siden sidste år har BV sammenlagt 6 stk. deleboliger til 3 stk. 2-værelseslejligheder. Boligselskabet følger tiltaget, inden yderligere deleboliger sammenlægges.

Senere på året er der bestyrelsesmøde, hvor bl.a. målgrupper for udlejning og regnskabet er på dagsorden. VK bemærkede hertil, at BV skal være opmærksom på, at en ændring af målgruppen også kan medføre en ændring af vedtægterne, som skal behandles af VK.

1. Boligorganisationens generelle virke

- Aftaler indgået med Viborg Kommune
VK udleverede en liste med eksisterende udlejningsaftaler og gjorde opmærksom på, at BV skal indsende ansøgning om fornyelse hvert 4. år, hvis BV fortsat ønsker, at udlejningsaftalerne skal være gældende. BV gjorde opmærksom på udlejningsaftale vedrørende Solgården.
- Gennemgang af regnskab
Overordnet ser regnskabet fint ud. VK vil dog som revisor følge dispositionsfondens udviklingen tæt, da den disponible del ultimo 2023

forventes at blive lav. BV oplyste, at 10-års oversigten over dispositionsfonden løbende bliver ajourført og bliver behandlet af hovedbestyrelsen.

- Effektivisering og henlæggelser

BV havde på Almenstyringsdialogportalen uploadede en oversigt over udviklingen i effektiviteten. Udviklingen har generelt været positiv, dog oplyste boligselskabet, at de har udfordringer med renovation, som også forventes at stige i 2024 på baggrund af krav om ekstra sorteringsfraktioner.

Energipriserne har også været stigende og forventes at stige yderligere. BV har en fastprisaftale på gas, som udløber i andet kvartal i 2024. Ligeledes vil en fordelagtig fastprisaftale på strøm udløbe til årsskiftet, BV vurderer ikke, at det på nuværende tidspunkt vil være økonomisk fordelagtigt at indgå en ny fastprisaftale. Boligselskabet forventer, at boliger med gasfyr skal overgå til fjernvarme, når det bliver en mulighed.

BV har i en periode haft en lavere bemanning i teknisk afdeling, og har i stedet for købt ydelserne ude i byen.

BV oplyste, at det opsparede henlæggelsesniveau er steget, men bemærkede også, at huslejeniveauet er en balance i forhold til at kunne leje boliger ud.

VK bemærkede, at BV har hævet henlæggelsesniveauet ved nye tilsagn.

- Beboerdemokratiet

BV vurderer, at ca. 25 % af beboerne deltager i afdelingsmøderne. Beboerne vil gerne have en god oplevelse og høre, hvad der sker. Derimod har de ikke lyst til at høre på beklagelser og utilfredshed.

BV holder 2-årige formandsmøder samt inspirationsmøder med fx Energi Viborg og Revas.

- Konkrete spørgsmål til udlejning

- Status for udlejning i seniorbofællesskabet Hald Ege

BV har gode erfaringer med genudlejning. Det er en velfungerende afdeling, som har venteliste. Ledige boliger blive sendt i tilbud som almindelige boliger. Efterfølgende har beboerne en samtale med kommende lejere for at sikre, at de vil indgå i fællesskabet.

- Fraflytninger i Teatergården

BV fortalte, at udfordringerne for afdelingen er manglende parkering, støj fra midtbyen, samt at de øverste lejligheder er med hems.

- Houlkær Torv

BV spurgte til status for vedligeholdelsesplanerne for Houlkær Torv.

VK oplyste, at arbejdet med helhedsplanen er midtvejs i processen, hvor ønsker bliver prioriteret og konkretiseret. VK bekræftede, at vedligeholdelse af torvet er med i planen. Derudover bemærkede VK, at den ejer den ene ejerlejlighed og skal derfor også indgå i vedligeholdelsesudgifterne.

2. Punkter fra boligselskabet

- Administrationsgebyr for ældreboliger
Der pågår i øjeblikket et forløb mellem boligorganisationerne og VK, om der skal indgås en ny aftale. BV kunne ikke deltage i det første møde, men vil gerne deltage i de kommende møder. BV indkaldes.
- Strategisk anvisningsaftale, udfordringer med udsatte beboere
BV oplever, at flere anviste borgere har udfordringer, som presser de afdelinger, hvor de bliver boligplaceret. En konsekvens er, at nogle lejere fraflytter afdelingerne.

BV oplever ved udsættelser, at anviste borgere skifter mellem boligselskaberne, hvilket også medfører øget istandsættelsesudgifter for Kommunen. Boligselskabet bemærkede, om der måske er behov for flere skæve boliger.

BV ønsker generelt, at anviste borgere bliver spredt mere end det sker i dag. VK bemærkede, at Kommunen har opmærksomhed på udfordringerne, og at det ikke er påkrævet at indgå nye aftaler, da lovgivningen allerede giver mulighed for spredning, men at der kører et særskilt forløb mellem boligorganisationerne og VK, hvor der evalueres på udfordringerne, senest blev der afholdt møde den 7. november 2023.

BV orienterede om en model fra BL, hvor afdelinger bliver kategoriseret grønne eller røde i forhold til kapaciteten for boligplaceringer.

I et forsøg er drifts- og boligsociale medarbejdere placeret sammen, for at undersøge, om det kan bevirke en tidligere indsats, og dermed minimere udfordringerne.

- Flere afdelinger med udfordringer, indsatser eller behov for aftaler
 - Gennemgang af tiltag for at nedbringe lejeledigheden generelt
VK oplyste, at ved tilsagn med højere lejeledighed end 2 %, skal kommunen underrette Social- og Boligstyrelsen og begrunde, hvorfor det konkrete projekt er nødvendigt at gennemføre, og hvilke tiltag der gøres for at nedbringe lejeledigheden.

BV fortalte, at udlejningssituationen bliver drøftet på hvert bestyrelsesmøde, og hovedbestyrelsen er på besigtigelsestur i udvalgte afdelinger.

BV vurderer de enkelte afdelinger, fx om a conto-beløbene er passende, og om de enkelte lejemål kan opgraderes for at fremme

udlejning, således boligerne står skarpe ved fremvisninger. Derudover laver boligselskabet videoer til hjemmesiden og Facebook.

BV har generelt fokus på at yde en god service, da nuværende lejere også ved fraflytninger er reklame for boligselskabet.

3. Orientering om byggerier

- Nybyggeri

BV har to projekter om tilsagn, som forventes godkendt af byrådet i december.

- Renoveringer

BV vurderer ikke, at Landsbyggefonden har de samme muligheder for støtte til helhedsplaner i fremtiden.

BV fortalte, at Landsbyggefonden har stillet flere betingelser til en konkret helhedsplan for at meddele tilsagn om støtte. Boligselskabet overvejer på den baggrund at gennemføre renoveringen udenom Landsbyggefonden.

4. Tidspunkt for styringsdialogmøde 2024

Styringsdialogmødet blev i år holdt tidligere, i et forsøg på at få det indpasset med den politiske godkendelse af regnskabet. I praksis har det desværre ikke været optimalt.

Tidspunktet for næste års styringsdialogmøde blev derfor drøftet og der blev enighed om, at regnskabsgennemgangen bliver holdt separat ultimo september/primo oktober og styringsdialogmødet bliver holdt medio november inden regnskabssagen indstilles til godkendelse.

5. Aftale mellem Boligselskabet Viborg og Viborg Kommune

Det blev aftalt

- at Boligselskabet Viborg fortsat arbejder på at hæve henlæggelsesniveauet
- Viborg Kommune inviterer Boligselskabet Viborg med til møde om anvisningsaftaler
- at Viborg Kommune inviterer til møde om skema C ansøgninger
- at styringsdialogmødet holdes medio november 2024