



Referat

Mødedato: Den 2. november 2023

Mødetidspunkt: Kl. 13.00

Mødested: M1.8, Viborg Rådhus

Mødeleder: Trine Skammelsen

Referent: Viborg Kommune

Mødedeltagere: Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg:
Ole Nielsen, Klaus Madsen og Katrine Lyngsaa

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

Teknik & Miljø
Strategi & Udvikling

Dato: 02-11-2023

Sagsnr.: 23/28833
Sagsbehandler: vpevg

Dialogmøde mellem Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og Viborg Kommune

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

Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg (BSJ) gennemgik aftalen fra sidste års dialogmøde og der var enighed om, at der er blevet arbejdet med indsatserne.

1. Boligorganisationens generelle virke

- Aftaler indgået med Viborg Kommune

VK udleverede en liste over udlejningsaftaler efter særlige kriterier (§ 60 i almenboligloven) indgået mellem BSJ og VK. VK oplyste BSJ om, at aftalerne skal fornyes hvert 4. år, hvis de ønsker at fortsætte udlejningen efter de særlige kriterier.

VK fremhævede, at alle aftaler indgået mellem BSJ og VK om fx anvendelse af arealer også skal godkendes af tilsynet, inden de bliver indgået.

På baggrund af en ansøgning fra BSJ med ønske om hurtig behandling i byrådet, blev forvaltningens sagsbehandlingstid drøftet. På baggrund af ændret organisering har forvaltningen behov for at modtage en ansøgning min. 2 måneder før, det byrådsmøde ansøgningen ønskes behandlet på.

- Gennemgang af regnskab

BSJ forsøger til stidighed at minimere udlån til afdelinger. Ved udgangen af 2022 udgjorde udlånene til afdelingerne 108 mio. kr., hvorimod de i 2021 udgjorde 66,5 mio. kr. Boligselskabet forventer samme niveau af udlån ultimo 2023 som i 2022, men der er stor fokus på nedbringelse af udlån.

BSJ oplyser, at hovedbestyrelsen vil revidere nuværende mål på 50 mio. kr., da dette ikke vurderes realistisk. Boligselskabet vil i stedet fastsætte nye mål for udlån til afdelinger og foretage løbende opfølgning.

Det blev aftalt, at fastholde fokus på hovedselskabets udlån til afdelingerne og VK vil følge op på det igen i 2. halvår 2024, da boligselskabet forventer et markant fald i udlån til afdelinger i 2024.

BSJ har haft stigende udgifter til lejetab og tab ved fraflytninger. De forventer ikke, at lejetabsniveauet vil falde til tidligere års niveau igen. Udgifterne til lejetab påvirker boligselskabernes regnskaber, da lejetab delvist dækkes af boligselskabernes dispositionsfond. BSJ oplyser, at der er fokus på lejetab og tab ved fraflytninger.

- Effektivisering og henlæggelser

BSJ fortalte og viste eksempler på forskellen i effektiviseringen fra Styringsrapporten i forhold til Baselinemodellen. BSJ gjorde derfor opmærksom på, at effektiviseringsværktøjet ikke kan stå alene. VK anerkendte problematikken, men bemærkede, at Styringsrapporten er det redskab vi har, og over en årrække viser denne model også en positiv udvikling i effektiviseringen.

Fremadrettet fortsætte BSJ med at sende opgaver i udbud, anvende digitalisering (inkl. selvbetjeningsløsninger) og robotteknologi, hvor det er muligt.

Tidligere brugte BSJ en del personaletimer på at køre til landsbyerne for at drifte de grønne arealer. Tidsforbruget på kørsel er blevet mindre ved at de bl.a. har indsat robotplæneklippere. Derudover ansætter BSJ sæsonarbejdere i vækstsæsonen, idet boligselskabet ikke har det samme behov om vinteren. Hertil er BSJ også begyndt at hyrer lokale entreprenører til glatførebekæmpelse.

BSJ arbejder med udvikling af et koncept for udvidet serviceydelser fx rengøring og social vicevært til at modvirke ensomhed, som VK kan købe hos boligselskabet i områder, hvor boligselskabet i forvejen er til stede.

BSJ har endnu ikke modtaget alle rapport fra Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB). BSJ orienterede om uhensigtsmæssigheder ved DCAB fx er levetider og udskiftning af materialer teoretiske. BSJ ser frem til kommende versioner, da de vurderer, at et samlet register vil være gavnligt.

Niveauet for henlæggelser og behovet for lånefinansiering blev drøftet. BSJ oplyste, at de er i proces med at hæve henlæggelsesniveauet på afdelingsmøderne, men at det er et langt sejt træk også for at undgå lejeledighed. Boligselskabet oplever konkurrence fra private udlejere og dertil er yderligere en del nye private boliger på vej i Viborg.

VK bemærkede, at det er en balance, men at der kunne være et råderum for nogle afdelinger.

- Beboerdemokratiet

BSJ oplyste, at bestyrelsen er meget velfungerende og med stærk repræsentation til at lede og sætte visioner. Bestyrelsen har to næstformænd og er reduceret til 13 medlemmer, som har beboerflertal.

I 2024 skal hovedbestyrelsen gennemgå en bestyrelsesuddannelse og senere skal afdelingsbestyrelserne også gennemføre uddannelsen.

BSJ har udarbejdet retningslinjer for bestyrelsesvederlag, honorar, markedsføring m.v. Retningslinjerne er godkendt af bestyrelsen og er lagt på deres hjemmeside.

BSJ vurderer, at de bruger mange ressourcer på beboerdemokratiet og har svært ved at engagere de unge beboere.

2. Punkter fra boligselskabet

- Lejeledighed og tab på fraflytninger

- Gennemgang af tiltag for at nedbringe lejeledigheden generelt
Da Viborg Kommune har haft over 2% lejeledighed for de almene boliger ville VK høre, hvilke tiltag BSJ har foretaget for at nedbringe ledigheden.

BSJ fortalte, at de deltager i kommunale arrangementer fx Seniorfolkemøde og Grønne sammen, og de forsøger at være synlige på de sociale medier og med biografreklamer, samt tilbyder de rabatordninger til deres lejere.

Derudover opsøger BSJ nye målgrupper samt instruerer personalet i at fremvise forskellige typer boliger og orienterer kommende lejere om fordelene ved at bo alment.

BSJs erfaring er, at rækkehuse tæt på dagligvareindkøb er eftertragtet. Derudover er det ikke længere kun huslejen kommende lejere kigger på, men den samlede boligudgift.

BSJ oplyste, at deres ventelister er blevet kortere og bemærkede, at VK stort set ikke anviser borgere, da der er ledige boliger at leje. Det blev nævnt, at der pågår en proces vedrørende udlejning mellem boligorganisationer og VK.

Forespurgt bekræftede BSJ, at de er opmærksomme på muligheden for, at de ved udlejningsvanskeligheder kan forsøge at udleje til andre end den berettigede personkreds.

- Gennemgang af tiltag for at nedbringe lejeledigheden i afdeling 94, Camp Logos (målgruppe, ombygning, frasalg eller nedrivning)

BSJ har i 2023 fået godkendt ommærkning af 21 ungdomsboliger til familiebøliger, som blev omfattet af en udlejningsaftale efter særlige kriterier for unge med en varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

VK gjorde opmærksom på, at ungdomsboliger ved lejeledighed kan udlejes til andre end den berettigede personkreds uden krav om ommærkning eller udlejningsaftale.

BSJ fortalte, at de har sendt en ansøgning til Landsbyggefonden om en helhedsplan og driftsstøtte til bl.a. sammenlægning af deleboliger. BSJ oplyste, at de også har modtaget en henvendelse om at afhænde byggeafsnit i Stadionkomplekset til erhverv.

- Kommunegaranti ved ekstraordinære renoveringsarbejder, §98 i almenboligloven

Inden mødet havde VK sendt vejledning, som Social- og Boligstyrelsen udgav i september 2023, om kommunal garanti til ekstraordinære renoveringsarbejder til BSJ.

- Afdeling 29, Søparken

BSJ fortalte, at helhedsplaner fra Landsbyggefonden ikke er en mulighed for alle afdelinger, hvortil VK bemærkede, at det i vejledningen fremgår, at der også er mulighed for at anvende trækningretten samt tilskud fra dispositionsfonden.

VK oplyste, hvis BSJ finder det nødvendigt at søge om kommunegaranti til ekstraordinære renoveringsarbejder, skal de sende en begrundet ansøgning, som vil blive vedlagt sagsfremstillingen til byrådet.

- Afdeling 69, Langdammen (Byggeafsnit 2 og 3)

BSJ oplyste, at boligerne er 2 ejendomme med hver 4 små etværelseslejligheder, som boligselskabet modtog særlig statsstøtte til at opføre til udsatte borgere (Skæve boliger). Boligerne er svære at udleje og byggeteknisk er de ikke egnede til ombygning. BSJ vil på et senere tidspunkt drøfte mulighederne for ejendommene med VK.

3. Orientering om byggerier

- Eftersynsrapporter fra byggeskadefonden
Vi nåede ikke punktet.

- Nybyggeri

Udfordringer og opgørelse af lejeledighed blev drøftet. VK oplyste, at ved tilsagn med højere lejeledighed end 2%, skal kommunen underrettet Social- og Boligstyrelsen og begrunde, hvorfor det konkrete projekt er nødvendigt at gennemføre.

Herefter var der en generel drøftelse af ansøgningsfrister i forhold til de politiske møder, hvor ansøgningerne ønskes behandlet.

- Renoveringer
Vi nåede ikke punktet.

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 Sct. Jørgen, Viborg og Viborg Kommune Det blev aftalt

- at aftaler indgået mellem Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og Viborg Kommune forinden indgåelse skal være godkendt af tilsynet
- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg fortsat arbejder på at hæve henlæggelsesniveauet
- at der holdes møde med opfølgning på hovedselskabets udlån til afdelingerne i 2. halvår 2024
- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg sender ansøgning om helhedsplan til afdeling 94, Camp Logos til Viborg Kommune
- at styringsdialogmødet holdes medio november 2024