



Referat

Mødedato: Torsdag den 21. november 2024
Mødetidspunkt: Kl. 13.30 – 15.00
Mødested: M1.8 Viborg Rådhus
Mødeleder: Trine Skammelsen
Referent: Viborg Kommune
Mødedeltagere: Boligselskabet Viborg: Johnni Sørensen og Anni A. Hansen

Viborg Kommune: Trine Skammelsen, Gry Christensen, Janni Kristensen, Eva Grønborg og Andreas Ellitsgaard

Afbud: Susanne B. Schmidt

Teknik & Miljø
Strategi og Udvikling

Dato: 21-11-2024

Sagsnr.: 24/33707
Sagsbehandler: vpevg

Dialogmøde mellem Boligselskabet Viborg og Viborg Kommune

1. Velkommen og opfølgning på sidste års aftale
Viborg Kommune (VK) bød velkommen og vi havde en kort præsentationsrunde, hvor Andreas Ellitsgaard fra Strategi og Udvikling blev præsenteret som ny ressource på det almene område.

Aftalen fra sidste års dialogmøde blev kort gennemgået, og der var enighed om, at nogle aftaler var kommet i mål og andre ville vi drøfte på dagens møde.
2. Merkur
 - Status
Boligselskabet Viborg (BV) orienterede om, at bestyrelsen for Merkurkollegiet har besluttet at søge om, at der bliver foretaget en frivillig likvidation af kollegiet. VK bekræftede, at ansøgning om frivillig likvidation var modtaget. Ansøgningen suppleres med en eftersendt mæglervurdering, når BV modtager en sådan.
3. Boligorganisationens generelle virke
 - Gennemgang af regnskab
I revisionsprotokollatet til årsregnskabet for 2023 skriver revisor, dog uden at det giver anledning til en revisionsbemærkning, at udviklingen på dispositionsfonden skal følges tæt, herunder at der skal være fokus på uforudsete afgange fra dispositionsfonden. Den disponible dispositionsfond reduceres til 6.885 tkr. ultimo 2025, hvis alt går efter planen.

BV oplyser, at de løbende følger op på udviklingen i dispositionsfonden, og tager en status med på hovedbestyrelsesmøder 4 gange årligt.

Landsbyggefonden har genberegnet BVs dispositionsfond (sker hvert andet år). Som konsekvens af genberegningen tilbagebetaler Landsbyggefonden ca. 6 mio. kr., som dispositionsfonden har betalt til helhedsplanen i Houlkær for 2022 og 2023. Dispositionsfonden skal heller ikke indbetale driftsstøtte for 2024.

BV fortalte, at det i regnskabsåret 2023 er gået godt både i hovedselskabet og afdelinger.

- Effektivisering og henlæggelser, herunder driftsbudgetter med grundkapitallån
BV orienterede om, at effektiviseringen generelt er blevet bedre år for år. Siden sidste år er de faste driftsudgifter generelt steget på grund af inflationen, men boligselskabets effektivisering er fortsat fornuftig og ligger under landsgennemsnittet.

Boligselskabet fortalte, at de oplever en god kultur hos både personalet og afdelingsbestyrelserne i forhold til, hvad man prioriterer at bruge penge på.

BV har nogle få røde afdelinger (plejecentre), hvor udfordringerne er forholdsmæssigt store fællesarealer med dertil store udgifter til fælles energi og rengøring af disse, i forhold til andre afdelinger. Der var enighed om, at det er forhold der er nødvendige for driften.

I forbindelse med forvaltningsrevisionen fortalte BV, at de sammenligner sig med fire sammenlignelige boligorganisationer i regionen.

På sidste års møde blev der talt om, at boligselskabet skulle arbejde med at hæve henlæggelsesniveauet. BV fortalte, at de har de fokus på at hæve henlæggelserne, men mulighederne er dog forskellige fra afdeling til afdeling, da der er begrænsninger på, hvor meget huslejeniveauet kan stige i de enkelte afdelinger, for at sikre fortsat udlejning.

VK oplyste, at de første grundkapitallån blev stillet i 1975, og da de løber i 50 år, vil de falde til betaling i 2025. Da kommunerne ikke har hjemmel til at eftergive lånene, skal BV ved fremtidige driftsbudgetter være opmærksom på, om de har afdelinger, der skal budgettere med tilbagebetaling.

- Beboerdemokratiet
BV orienterede, at de har gennemført en beboertilfredshedsundersøgelse, som viste en høj grad af beboertilfredshed. Undersøgelsen viser også, at beboerne har stor opmærksomhed på, at huslejen ikke må stige for meget. Derimod har beboerne mindre interesse for grøn omstilling og nedbringelse af CO₂, et tankevækkende forhold, som BV dog fortsat vil arbejde med.

BV orienterede videre, at de oplevede en god tone overfor personalet på afdelingsmøderne, og der er kommet otte nye bestyrelser. Det er BV's

opfattelse, at folk gerne vil engagere sig, være en del af fællesskabet og lave nogle fællesskabsorienterede aktiviteter.

4. Punkter fra Viborg Kommune

- Ansøgningsskemaer på Viborg.dk
VK orienterede om, at flere ansøgningsskemaer er tilgængelig på Kommunens hjemmeside og, at der bliver arbejdet med at få flere ansøgningsskemaer digitaliseret. VK vil give besked, når nye ansøgningsskemaer er tilgængelige på hjemmesiden.

5. Punkter fra boligselskabet

- Anvisningsaftale
VK orienterede om, at der fra kommunens side er indkaldt til møde d. 28. november 2025 med øvrige boligselskaber samt ledelsesrepræsentanter fra Social- og Omsorgsafdelingen, hvor den kommunale strategiske anvisning skal evalueres. BV vil fortsætte samtalen om anvisning på det kommende møde
- Driftsaftale af Houlkær Torv
BV fremhævede, at forholdet er "en gammel travert", hvor man har søgt aflysning af servitut. VK er opmærksom på forholdet og fremhævede, hvis BV har været gennem tinglysningsretten, at opgaven ligger hos VK.
- Ønsker drøftelse med kommunen om boligbehov
Der var enighed mellem BV og VK, at der ikke er det store behov for nye boliger – da der i øjeblikket er en del ledige boliger til leje.

VK orienterede om, at byrådet ikke har afsat flere penge til kvoter i budget 2027, men bemærkede, at det alligevel kan blive aktuelt med et kvotemøde i foråret, hvor flytning af eksisterende kvoter kan blive relevant.

BV fortalte, at de gerne vil indgå i et samarbejde med kommunen i forbindelse med byomdannelse, fx med etablering af seniorbofællesskaber. BV bemærkede, at Overlund Skolegrunden kunne være interessant, men at de ikke har været i dialog med køber, da de ikke har kvoter.

BV fremhævede vigtigheden af, at byen bliver blandet, og der ikke kun opføres dyre ejerboliger.

6. Orientering om byggerier

- Eftersynsrapporter fra byggeskadefonden
Eftersynsrapporter fra byggeskadefonden og opfølgning på disse blev drøftet. BV fortalte, at de indberetter i Statuskortene på Byggeskadefondens hjemmeside.
- Nybyggeri, afsatte beløb
BV orienterede om, at første etape i Løgstrup er under projektering. Hvis udbuddet bliver positivt, vil boligselskabet også kigge på projektet i Løvel.

For projektet i Løgstrup vil BV holde huslejeniveauet nede ved at bygge mindre boliger, have fokus på byggeudgifterne og på de efterfølgende driftsudgifter, men uden at gå på kompromis med kvaliteten af byggeriet.

Hvis boligerne i første etape i Løgstrup bliver udlejet, vil BV gå videre med anden etape.

BV havde en stand på seniorfolkemødet, og her viste besøgende stor interesse for boligerne i Løgstrup bl.a. ved tilkendegivelser på interesseliste.

VK erindrede om, at boligselskabet har et halvt år til at få godkendt afsatte beløb efter en Skema C-godkendelsen. BV erkendte, at de i nogle tilfælde har en udfordring med at få sendt afsatte beløb indenfor fristen.

- Renoveringer
BV orienterede om, at renoveringsprojekter fylder meget og gav status på de enkelte renoveringsprojekter:

Afdeling 6, Ringparken

Renoveringen har givet store udfordringer. Der har været en del uenigheder med hovedentreprenøren og det vurderes, at byggeriet bliver ca. 16 måneder forsinket, hvilket vil medføre forskellige ekstraudgifter. Boligselskabet forhandler med hovedentreprenøren om, at "parkere" tvisterne omkring årsagerne til forsinkelsen. I øjeblikket er der dog fornuftig fremdrift på byggeriet.

BV har løbende rådført sig med entreprisadvokat, og er også i dialog med Landsbyggefonden omkring håndtering og retning.

Afdeling 8, Kølvrå

Renovering af 20 boliger har været i udbud med et fornuftigt resultat. BV arbejder med at skabe overblik over økonomien med henblik på at gennemføre projektet.

Afdeling 7, Digterparken

Renoveringen er den første af de tre afdelinger, som udgør Digterparken. Projektet er blevet reduceret, da det oprindelige projekt viste sig at være for dyrt. Projektet har været udbudt igen med et fornuftigt resultat.

Boligselskabet holder informationsmøde før jul med beboerne i afdeling 7 og holder efterfølgende et ekstraordinært afdelingsmøde i starten af januar, hvor den reviderede helhedsplan skal til afstemning på grund af de store ændringer i projektet.

Næste renovering vil omfatte afdeling 5 og derefter afdeling 9, som begge også er beliggende i Digterparken. Disse afdelinger har dog ikke været i udbud endnu.

7. Aftale mellem Boligselskabet Viborg og Viborg Kommune

Det aftales

- at efter første kvartal sender Boligselskabet Viborg oversigt over dispositionsfonden til Viborg Kommune
- at Boligselskabet Viborg giver besked til Viborg Kommune, når der er anmodet om aflysning af servitut vedrørende Houlkær Torv, så vil kommunen behandle anmodningen
- at Boligselskabet Viborg skal have fokus på grundkapitallån, som udløber efter 50 år
- at Viborg Kommune underretter Boligselskabet Viborg, når der kommer en statslig udmelding på, hvordan grundkapitallån skal tilbagebetales
- at Viborg Kommune orienterer Boligselskabet Viborg, når nye ansøgningsskemaer bliver tilgængelige på Kommunens hjemmeside
- at Viborg Kommune øger ressourcerne og får godkendt modtaget skema C-ansøgninger