



Referat

Mødedato: Den 15. november 2024
Mødetidspunkt: Kl. 9 – 10.30
Mødested: M1.17 Viborg Rådhus
Mødeleder: Trine Skammelsen
Referent: Viborg Kommune
Mødedeltagere: Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg:
Ole Nielsen, Claus Madsen og Katrine Lyngsaa

Viborg Kommune:
Trine Skammelsen, Gry Christensen, Sabrina Kjærulff, Eva
Grønborg og Andreas Ellitsgaard

Teknik & Miljø
Strategi og Udvikling

Dato: 15-11-2024

Sagsnr.: 24/33707
Sagsbehandler: vpevg

Dialogmøde mellem Boligselskabet Sct. Jørgen, 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 komme til at drøfte på dagens møde.

2. Boligorganisationens generelle virke
 - Gennemgang af regnskab
Der er holdt særskilt økonomigennemgang mellem Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg (BSJ) og VK. Der blev snakket om nedbringelse af mellemregninger, som BSJ har lavet en plan for. Boligselskabet oplever stigende udgifter til tomgangstab og fraflytninger.

Derudover gjorde VK opmærksom på, at henlæggelsesniveauet ikke er tilstrækkeligt højt, og der anbefales at hæve niveauet.

Revisor har desuden konstateret underskud i afdeling 960, 670, 980 og 990 på 2,5 mio. kr. BSJ har udarbejdet en plan for afvikling af de 2,5 mio. kr.

- Effektivisering og henlæggelser, herunder driftsbudgetter med grundkapitallån
BSJ fortalte og viste eksempler på forskellen i opgørelsen af effektivisering i Styringsrapporten i forhold til Baselinemodellen og gjorde derfor

opmærksom på, at effektiviseringsværktøjet i Styringsrapporten ikke kan stå alene. Der var dog enighed om, at begge modeller trods alt giver indikationer over afdelinger med udfordringer, og at der generelt sker en positiv udvikling.

BSJ viste desuden en graf af samtlige driftsbudgetter og bemærkede, at de sidste år lå under regionsgennemsnittet i Styringsrapporten, men at de i år ligger over, hvilket også indikerer at boligselskabet rykker sig.

De to afdelinger, som i Styringsrapporten har været røde tre år i streg, ligger i Silkeborg Kommune, og BSJ fortalte, at de er i dialog med Silkeborg Kommune.

BSJ arbejder med biodiversitet både som besparelse, men også af bæredygtighedshensyn. BSJ fortalte, at det generelt ikke er beboerdemokratiet, som efterspørger biodiversitet. BSJ arbejder derfor med at forventningsafstemme indsatsen med beboerdemokratiet og reklamerer med indsatsen både på hjemmesiden og ude i områderne.

BSJ har skiftet en stor del af bilpakken ud til el-biler, dog har de stadig enkelte diesel- og benzinbiler, der kan trække store trailere.

Hovedbestyrelsen i BSJ har taget stilling til, at bæredygtighedsbegrebet spænder over alle tre ben: Klima, sociale og økonomi. BSJ har de sidste tre år lavet ESG-afrapportering (Environment, Social and Governance), og uddelte fysiske eksemplarer til VK.

Niveauet for henlæggelser blev drøftet, herunder om BSJ kan hente hjælp i Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB). VK har fået adgang, men finder det svært, at hente oplysninger om henlæggelsesniveauet. BSJ fortalte, at der er lang vej til "fælles fodslag". Det er en kæmpe database, som BSJ bl.a. bruger som værktøj til at kunne sammenligne.

BSJ oplever en kæmpe forskel på landsplan i, hvordan man ser bygningsdrift i sektoren, men også forskellen på beboerdemokratier og, hvem der bor i de almene boligforeninger. BSJ fremhævede, at vi nu har en ensretning på landsplan, som vil blive bedre og bedre, og som man lærer at trække viden ud af. Det bliver spændende at følge DCAB og de muligheder det bringer med sig.

VK fremhævede, at der er talt om henlæggelsesniveauet i forbindelse med regnskabsmødet og det bliver derfor ikke drøftet yderligere på nærværende styringsdialogmøde. VK italesatte dog, at hvis henlæggelserne er for lave, kommer afdelingerne til at optage lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. BSJ ved godt, at henlæggelsesniveau er for lavt i gamle byggerier. I nybyggerier er niveauet dog højere.

BSJ begrundede henlæggelsesniveauet med, at markedssituationen for udlejning er svær med konkurrence fra mange private udlejningsboliger.

VK oplyste, at de første grundkapitallån blev stillet i 1975, og da de løber i 50 år, vil de falde til betaling i 2025. For BSJ's vedkommende udløber det første grundkapitallån 2026. Da kommunerne ikke har hjemmel til at eftergive lånene, skal BSJ være opmærksom på, at de skal budgettere med tilbagebetaling, når de holder afdelingsmøde i 2025.

- Beboerdemokratiet

BSJ henviste til en detaljeret beskrivelse for håndtering af beboerdemokrati i styringsrapporten. BSJ fortalte, at de er meget privilegeret med hovedbestyrelsen, som de oplever godt klædt på i det overordnede bestyrelsesarbejde.

I arbejdsdelingsbestyrelserne oplever boligselskabet dog, at det kan være svært at rekruttere og fastholde medlemmerne, da enkelte lejere kan ødelægge engagementet for andre. Det er en udfordring, som BSJ arbejder med. BSJ fortalte, at der på afdelingsmøderne har været 0,7 % mindre fremmøde end sidste år og 18 % fremmødte pr. afdeling.

BSJ fortalte, at i afdeling 3, Klostersvænget (omfattet af den boligsociale helhedsplan) lægger beboere stor indsats i at gøre noget for fællesskabet med fællesspisning, banko etc. I arbejdet med den boligsociale helhedsplan, har BSJ genbesøgt omfattede afdelinger med henblik på at få videreført den boligsociale helhedsplan fra 2025.

BSJ fortalte, at deres demokratiudvalg har et arrangement: "Livet mellem husene", hvor de gerne vil trække byens borgere ind i en almen boligafdeling og få skabt opmærksomhed. I år var arrangementet i Ellekonebakken i Viborg og der kom flere hundrede mennesker.

Det drejer sig også om at få alle afdelingsbestyrelser til at komme og være med, bakke op og løfte det. Fællesskabet skal gro ude i afdelinger.

Til næste år skal arrangementet være i Kjellerup, derefter Bjerringbro og Stoholm (de fire største byer, hvor BSJ har boliger).

BSJ oplever, at grundlæggende er engagementet i "Forenings Danmark" nedadgående. De unge vil gerne være med i nuet, men vil ikke binde sig. De forpligtende forhold er med til at trigge, og det udfordrer demokratiet.

3. Punkter fra Viborg Kommune

- Registreringer i Landsbyggefonden

VK fortalte, at sagsbehandling i det kommunale tilsyn i 2024 har vist uoverensstemmelser mellem ledige boliger registreret på Landsbyggefondens hjemmeside og de reelle faktiske tal registreret i boligorganisationen.

I medfør af driftsbekendtgørelsens § 129, jf. almenboliglovens § 64, stk. 1, 4. pkt., er en boligorganisation forpligtet til at indberette data om boligorganisationens boliger til den landsdækkende boligportal, DanmarkBolig.dk. Landsbyggefondens bestyrelse fastsætter nærmere

regler om, hvilke data boligorganisationen skal indberette samt fremgangsmåden herfor. Reglerne godkendes af Social- og Boligstyrelsen.

Landsbyggefonden har udstedt et regulativ om de nærmere regler for indberetningen: [boligportal_webpdf.pdf \(lbf.dk\)](#).

Det fremgår af regulativets § 2, stk. 5, at boligorganisationen skal indberette uden ugrundet ophold, hvis boligorganisationen konstaterer uoverensstemmelse mellem fondens data og boligorganisationens data.

Som ledige boliger anses boliger, som påfører boligorganisationen/afdelingen et økonomisk tab. Boliger, der midlertidigt står tomme, fordi de er under istandsættelse, renovering eller fordi kommunen råder over boligerne, anses således ikke for ledige, [Ny webbaseret ledighedsstatistik i den almene boligsektor - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](#).

Hvis ikke boligerne er omfattet af nogen af delene ovenfor, vil de skulle registreres som tomme.

VK fremhævede, at man skal kunne regne med de oplysninger, som bliver trukket fra Landsbyggefondens database. Tallene har bl.a. betydning, når kommunen skal behandle, hvorvidt der kan meddeles tilsagn til nye almene familie- og ungdomsboliger idet Social- og Boligstyrelsen skal underrettes, hvis byrådet meddeler tilsagn, og styrelsen skal yderligere modtage særlige oplysninger, såfremt ledighedsprocenten for almene familie- og ungdomsboliger i kommunen ligger over 2 % på tilsagnstidspunktet.

BSJ orienterede om, at der begynder at være lejligheder klar på Ellekonebakken, som skal registreres som ledige.

- Igangsætning af arbejder inden godkendelser
I forbindelse med behandling af to ansøgninger i 2024 konstaterede VK, at arbejderne var gennemført, inden BSJ søgte om kommunens godkendelse.

Foruden at VK havde givet henstillinger i de konkrete sager, påpegede VK, at arbejder fremover ikke må igangsættes før de nødvendige godkendelser fra Viborg Kommune foreligger.

BSJ anerkendte henstilling og italesættelsen og er enige i, at de skal indhente de nødvendige godkendelser.

Den kollektive råderet blev drøftet. BSJ fortalte, at afdelingerne har en ramme til kollektive råderetssager, som først bliver godkendt af den pågældende afdelingsbestyrelse og dernæst hovedbestyrelsen. BSJ spurgte, om VK skal godkende rammen. VK svarede, at hvis råderetsarbejderne medfører en huslejestigning over 5%, så skal byrådet også godkende rammen (Almenlejeloven § 10 stk. 3).

Der blev på mødet aftalt en foreløbig procedure, hvor BSJ sender ansøgninger om godkendelse af huslejestigninger, når rammen vil medføre huslejestigninger over 5%. Når BSJ er klar til at hjemtage realkreditlånet, sender de efterfølgende en ansøgning om godkendelse til lånoptagelse.

- Ansøgningskemaer på Viborg.dk
VK orienterede om, at der er ansøgningskemaer på trapperne for hhv. Skema A og Kollektiv råderet, og at "tilslutningsafgifter" er tilføjet under grundkøb i Ansøgningen om Skema A.

VK fortalte, at der er flere ansøgningskemaer på bedding, og de vil give besked, når de er tilgængelige på hjemmesiden.

4. Punkter fra boligselskabet

- Udlejning
VK orienterede om, at der fra kommunens side er indkaldt til møde d. 28. november med øvrige boligselskaber samt ledelsesrepræsentanter fra Social- og Omsorgsafdelingen, hvor den kommunale strategiske anvisning skal evalueres.

BSJ fremhævede, at det ikke er meget VK har anvist og nævnte et par eksempler herunder Jyllandsgården og Langdammen.

VK bemærkede med henvisning til styringsrapporten, at mange boliger bliver udlejet ved annoncering, hvilket indikerer korte ventelister. Der var enighed omkring dette.

5. Orientering om byggerier

- Eftersynsrapporter fra byggeskadefonden
VK modtager eftersynsrapporter fra Byggeskadefonden, og har registreret, at der for flere byggerier er konstateret byggetekniske fejl.

VK spurgte derfor, hvordan BSJ reagerer på eftersynsrapporterne. BSJ fortalte, at de oplever en generel udfordring med at rådgiverne bliver ringere og ringere. Efter ABR 18 er forholdet til rådgiverne blevet det samme som til entreprenørerne, hvor rådgiverne kun leverer det, som de bliver bedt om. BSJ har internt lavet en indsats med at granske udbudsmaterialet.

BSJ forklarede videre, at de store entreprenører udfordrer BSJ, særligt på den juridiske del.

- Nybyggeri, afsatte beløb
BSJ oplyste, at med baggrund i udlejningssituationen i Viborg Kommune kommer de til at gøre de projekter færdige, som de har sat i gang, men i forhold til kommende byggerier vil BSJ, i samarbejde med VK, kigge specifikt på by og område.

BSJ bemærkede, at der stadig er interessante byer, hvor der foregår udvikling og, hvor der ikke er mange lejeboliger. Når motorvejen kommer, vil andre byer også blive interessante.

BSJ holder øje med markedssituationen og særligt med de private bygherrer, som udvider boligmarkedet.

BSJ orienterede om, at de har udfordring med Udbetaling Danmark ift. nybyggeri i Stoholm. Udbetaling Danmark har fokus på, at indtægter ved grundsalg skal gå til at nedbringe de støttede lån.

BSJ har søgt om fristudsættelse for "Afsatte beløb", hvilket VK har undret sig over, idet det ikke bør være svært at få godkendt afsatte beløb, når byggeregnskaberne er godkendte. BSJ fortalte, at de ikke har haft det prioriteret, men har fokus på det, og er i gang med at lukke ældre projekter.

- **Renoveringer**

BSJ orienterede om status på igangværende renoveringer af fysiske helhedsplaner. På Kloster vænget går det godt med en mellemstor entreprenør, og de har fået afklaret uenigheder tidligt i processen. Derimod kæmper BSJ med en stor entreprenør på Ellekonebakken.

BSJ fortalte, at der i den almene sektor opleves flere sager med tvister mellem boligorganisationer og store entreprenører. Der arbejdes derfor med muligheden for, at Landsbyggefonden kan nedsætte en taskforce, som kan rejse ud og tager uenigheder med entreprenørerne og med fokus på optimering.

En fysisk helhedsplan for Camp Logos er i pipeline. BSJ håber på, at der snart vil komme et boligforlig, som vil frigive flere penge i Landsbyggefonden, da den nuværende ramme er brugt.

BSJ orienterede om en helhedsplan i Silkeborg Kommune, hvis VK skulle blive kontaktet af Silkeborg Kommune som led i krydstilsynet.

BSJ er ved at afslutte renoveringsprojekter fra det tidligere Fjends Boligselskab.

6. Øvrigt

BSJ orienterede om en sag, hvor en afdeling og en andelsboligforening gerne vil sælge et fælleshus – en ældre bygning som snart skal vedligeholdes. Afdelingen ser ikke værdi i fælleshuset. VK oplyste, at BSJ skal sende en ansøgning til Viborg Kommune og gjorde opmærksom på, at BSJ forinden skal undersøge opholdsarealer i forhold til lokalplan samt, hvordan grunden udbydes. I forhold til belåningen opfordrede VK BSJ til at kontakte Udbetaling Danmark.

7. Aftale mellem Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og Viborg Kommune

Det blev aftalt,

- at der fortsættes med at holde selvstændigt økonomimøde inden styringsdialogmødet
- at Viborg Kommune skriver til Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg halvårligt vedrørende udlån
- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg fortsat arbejder på at hæve henlæggelsesniveauet
- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg skal have fokus på grundkapitallån, som udløber efter 50 år
- at Viborg Kommune underretter Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, når der kommer en statslig udmelding på, hvordan grundkapitallån skal tilbagebetales
- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg skal have godkendt lånoptagelse, finansiering og huslejestigninger inden renoveringsarbejder og kollektive råderetsarbejder igangsættes
- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg skal foretage opdaterede og korrekte registreringer i Landsbyggefondens database
- at Viborg Kommune øger ressourcerne og får godkendt modtaget skema C-ansøgninger