



Referat

Mødedato: Den 4. december 2025

Mødetidspunkt: Kl. 10.30 – 11.30

Mødested: M1.16, Viborg Rådhus

Mødeleder: Trine Skammelsen

Referent: Viborg Kommune

Mødedeltagere: Boligselskabet Viborg Amt:
Anne Grethe Andersen og Lilly Jacobsen

Viborg Kommune:

Trine Skammelsen, Andy Dybdahl, Sabrina Kjærulff, Eva
Grønborg og Andreas Ellitsgaard

Teknik & Miljø
Strategi og Udvikling

Dato: 04-12-2025

Sagsnr.: 25/29829
Sagsbehandler: vpevg

Dialogmøde mellem Boligselskabet Viborg Amt og Viborg Kommune

1. Velkommen og opfølgning på sidste års aftale
Viborg Kommune (VK) bød velkommen, og vi havde en kort præsentationsrunde, hvor Andy Dybdahl blev præsenteret som ny jurist for det almene område.

I forhold til sidste års aftale oplyste VK, at ministeriet på et møde den 2. december udtalte, at Landsbyggefonden inden jul vil komme med en udmelding om tilbagebetaling af grundkapitallån.

2. Punkter fra Viborg Kommune

- Økonomi i forbindelse med nybyggeri og renoveringer
VK har bemærket, at almene byggeprojekter ofte er blevet dyrere end økonomien ved de første godkendelser.

VK ønsker en forklaring på, hvorfor budgettet fra skema A ikke holder, og varsler samtidig en strammere styring. Fremover bliver hovedreglen, at økonomien ved skema A fastholdes til og med godkendelsen af byggeregnskabet, skema C. Opstår der uforudsete udgifter, må boligorganisationen finde besparelser i anlægsøkonomien.

- Status for afslutning af byggerier
BVA oplyste, at de to byggeregnskaber, der mangler at blive godkendt, er sendt til revisor. Boligselskabet forventer, at VK vil modtage ansøgningerne om skema C i begyndelsen af 2026.
- Status for kommende og igangværende nybyggerier
BVA har gang i mange byggeprojektet og gennemgik status for de enkelte:

I Ulbjerg er fire boliger klar til indflytning i februar 2026. To af dem er allerede udlejet, mens de andre to er annonceret på Facebook og boligselskabets hjemmeside.

I november blev første spadestik taget til opførelsen af 12 etageboliger i Møldrup. Boligselskabet forventer, at byggeriet står færdigt ved udgangen af 2026, og oplyser, at der allerede er venteliste. BVA planlægger et orienteringsmøde om projektet i begyndelsen af 2026.

Projektet i Kvols mangler en landzonetilladelse, inden BVA kan søge skema A. I forbindelse landzonetilladelse har placering af boligerne på grunden været drøftet, og VK spurgte, hvorfor boligselskabet ønsker en anden placering af boligerne på grunden end den, som forvaltningen har foreslået. BVA forklarede, at boligernes placering udelukkende er baseret på projekts økonomi og ikke på afdelingens fremtidige forhold.

I Rindsholm arbejder boligselskabet på et underhåndsbud til to boliger. VK gjorde opmærksom på, at Skema B skal være søgt inden marts 2026, idet der ikke er lovhjemmel til at forlænge denne frist.

I Bjerregrav er der planlagt grundkapital til fire boliger i 2026. VK oplyste, at byrådet behandler grundeprisen i december, hvorefter grunden vil blive sat til salg i januar.

I Karup arbejder BVA med et fortætningsprojekt på syv boliger i 2027. VK bemærkede, at kvoten er bevilliget i budgettet for 2026, og den skal derfor søges flyttet til 2027 i den kommende kvotesag.

I Sjørslev i Silkeborg Kommune har BVA indgået en købsaftale og projektering af syv boliger er begyndt.

I Sennels forventer BVA, at 14 nye boliger med fælleshus står færdige til sommeren 2026. De nye boliger bliver sammenlagt med en eksisterende afdeling, så 26 boliger fremover vil være tilknyttet fælleshuset.

I Østerild arbejder BVA med 10 boliger, hvor der er licitation i januar 2026. Allerede inden byggeriet er begyndt oplever boligselskabet stor interesse for projektet.

BVA har rettet kontakt til Thisted Kommune, da de fortsat oplever stor interesse fra borgere om nye almene boliger blandt andet et seniorbofællesskab med 2 x 20 boliger i Sildstrup, udbygning med 12 boliger og fælleshus i Hanstholm derudover har de holdt et borgermøde med 140 interesserede i Vilsund.

3. Boligorganisationens generelle virke

- Gennemgang af regnskab

VK har kun få bemærkninger til regnskabet, men fremhævede revisors anbefaling om at udarbejde en konkret og detaljeret plan for anvendelsen af dispositionsfonden. Revisors bemærkning om manglende

funktionsadskillelse er kendt og ikke overraskende, da bemanningen kun består af to medarbejdere.

BVA har få fraflytninger, og genudlejninger sker fortrinsvis via ventelister, alternativt gennem Facebook, hvilket er med til at reducere arbejdet for administrationen.

Henlæggelsesniveauet blev drøftet, og BVA oplyste, at det hæves i takt med de generelle huslejestigninger. VK spurgte, om der med ventelister er mulighed for at markedslejen kan være højere, hvortil BVA bemærkede, at den store interesse netop kan skyldes den lave husleje. Flere afdelingerne ligger også i mindre byer med et lavere prisniveau.

BVA fortalte, at de i forbindelse med den kommende helhedsplan i Karup udlejer ledige boliger på tidsbegrænsede kontrakter. Det forhold blev drøftet på mødet.

Paragraf fra almenlejeloven og note fra Karnov er indsat efter mødet:

§ 87 "Det kan aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt...."

Note: "Som alt overvejende hovedregel udlejes almene boliger tidsbegrænset (på opsigelsesvilkår). Undtagelsesvis kan almene boliger dog udlejes tidsbegrænset, f.eks. hvor man afventer igangsætning af en foranstående renovering...."

- Beboerdemokratiet og social vicevært

BVA oplever, at der kan være udfordringer med få etableret afdelingsbestyrelser, men i Skals er der nu dannet en bestyrelse. Det betyder, at det kun er ungdomsboligerne og "1950erne", der mangler.

VK spurgte, hvor boligselskabet holder repræsentantskabsmøde, når afdelingerne er spredt over et stort geografisk område (Hanstholm til Sjørslev). BVA oplyste, at de holder møderne på Mønsted Kro og der generelt er god deltagelse. I juni arrangeres en bustur inden mødet til bl.a. nye grunde og kommende helhedsplaner, hvorefter regnskabet bliver godkendt. I december holdes der først bestyrelsesmøde og derefter repræsentantskabsmødet.

VK orienterede om, at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og Boligselskabet Viborg har søgt puljemidler til en social vicevært. BVA bemærkede, at de ikke oplever et behov, da deres handymænd i afdelingerne er gode til at tale med beboerne og har fingeren på pulsen. Derudover er udfordringerne mindre udtalte i landområdet, hvor boligselskabet har sine boliger.

4. Eventuelt
Intet.

5. Aftale mellem Boligselskabet Viborg Amt og Viborg Kommune
Det blev aftalt,

- at Viborg Kommune som hovedreglen vil fastholde den godkendte økonomi fra skema A indtil skema C
- at Boligselskabet Viborg Amt skal hæve niveauet for henlæggelser
- ved grundsalg skal Boligselskabet Viborg Amt kontakte Tanja Bach Nørgaard på tbac@viborg.dk eller telefon 8787 5006
- at Boligselskabet Viborg Amt skal søge om at få kvoten til syv boliger i Karup overført til Viborg Kommunes budget for 2027 i den kommende kvotesag, hvis ikke projektet forventes at få meddelt tilsagn, skema A i 2026.