



Referat

Mødedato: Den 12. november 2025

Mødetidspunkt: Kl. 11.30 – 13.00

Mødested: M1.11, Viborg Rådhus

Mødeleder: Stig Isaksen

Referent: Viborg Kommune

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

Viborg Kommune:
Stig Isaksen, Trine Skammelsen, Andy Dybdahl, Sabrina Kjærulff,
Eva Grønborg og Andreas Ellitsgaard

Teknik & Miljø
Strategi og Udvikling

Dato: 12-11-2025

Sagsnr.: 25/29829
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 Stig Isaksen og Andy Dybdahl blev præsenteret som
henholdsvis ny direktør for Teknik & Miljø og jurist for det almene område.
2. Punkter fra Viborg Kommune
 - Økonomi i forbindelse med nybyggeri og renoveringer
VK har bemærket, at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborgs (BSJ)
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, hvor hovedreglen fremover vil
blive, at økonomien ved skema A fastholdes til og med godkendelsen af
byggeregnskabet, skema C. Opstår der uforudsete udgifter, må
boligorganisationen finde besparelser i anlægsøkonomien.

BSJ understregede, at der overordnet er stor forskel på, om projekterne
er nybyggeri eller renovering.

For nybyggeri er det kun muligt at overskride maksimumsbeløbet fra
skema B med indeksering ud over fastprisperioden. BSJ bemærkede, at
maksimumsbeløbet hvert år reguleres med inflationen. Med den seneste
udvikling har det derfor været vanskeligt at få anlægsøkonomien til at
hænge sammen, når skema A og Skema B bliver godkendt i forskellige år.

For renoveringsprojekter tillader Landsbyggefonden (LBF) ikke, at der bliver budgetteret med uforudsete udgifter, som er hovedparten af budgetudfordringer i et renoveringsprojekt.

- Betingede kontrakter til totalentrepriser
BSJ har sendt flere projekter i totalentreprise, hvilket i sig selv ikke giver problemer. BSJ har dog indført en kontraktbetingelse om, at der skal foreligge et godkendt skema B fra VK, før entreprenøren kan begynde projektering. Denne betingelse finder VK problematisk.

Skema B er den sidste tilsynsgodkendelse, inden byggeriet påbegyndes. For at sikre, at byggetilladelsen ikke indeholder forhold, der kan påvirke projektet efter Skema B er godkendt, skal der foreligge en byggetilladelse, før boligselskabet indsender ansøgningen om Skema B.

BSJ bemærkede, at betingelsen i totalentreprisekontakten er indført for at sikre, at projektet bliver gennemført. VK svarede, at det er Skema A-tilsagnet, som udgør en begunstigende forvaltningsakt og derfor ikke uden videre kan tilbagekaldes, der sikrer, at boligselskabet har et projekt.

BSJ oplyste, at de har udarbejdet en mellemting mellem hovedentreprise og totalentreprise, og at mange forhold er fastlagt, inden projekterne sendes i udbud.

BSJ spurgte, om vi kan aftale, hvilket materiale der skal foreligge. Som udgangspunkt forventer VK at modtage udfyldt ansøgningsskema, myndighedsprojektet, erklæring om risikobehæftede forhold samt statiske beregninger, som dog normalt sendes til byggeri i forbindelse med byggetilladelsen.

Det blev drøftet, om det kan være totalentreprenøren som forretningsfører i byggefasen, der sender skema B-ansøgningen eller om det skal være BSJ. BSJ vurderede at det vil være dem.

- Henlæggelser og lånoptag
BSJ har inden mødet sendt en opgørelse over udviklingen af de seneste års gennemsnitlige henlæggelsesniveau, som har været stigende, hvilket VK anerkendte.

VK undrede sig dog over, at de to seneste projekter ved skema A godkendelserne har et henlæggelsesniveau på det halve af det nuværende gennemsnit for boligselskabet samt at de nyeste afdelinger i drift også har et lavere henlæggelsesniveau.

BSJ oplyste, at det højere henlæggelsesniveau for de ældre afdelinger skyldes, at de har et efterslæb, som boligselskabet forsøger at indhente.

BSJ fortalte, at udfordringen er at henlæggelsesniveauet påvirker huslejeniveauet og det derfor er en balance mellem at sikre udlejning og undgå tomgang, hvis balancelejen bliver højere end markedslejen.

VK bemærkede hertil, at de aktuelt behandler tre ansøgninger fra BSJ om lånoptagelse til finansiering af vedligeholdelsesarbejder. VK bemærkede samtidigt, at når lånene hjemtages, vil afdragene medføre en stigning i huslejen. Dette gav anledning til en drøftelse af, om det bør være tidligere eller nuværende beboere, der skal bære omkostningerne til vedligeholdelsen.

Indsat efter mødet:

["Den almene boligsektors vedligeholdelse og henlæggelser"](#) rapport fra indenrigs- og boligministeriet:

"Dette princip indebærer, at der løbende skal henlægges til vedligeholdelse, således at vedligeholdelsesudgiften forbundet med de løbende vedligeholdelsesaktiviteter i afdelingerne ikke kun betales af lejerne, som bor der på tidspunktet for vedligeholdelsesarbejdets udførelse, men også af tidligere lejere, som har bidraget til det løbende slid på bygningerne."

- Igangsætning af arbejder inden godkendelser
Punktet blev også behandlet på dialogmødet sidste år. VK har alligevel modtaget tre ansøgninger, hvor arbejdet er udført inden byrådet skal tage stilling til en godkendelse.

BSJ fortalte, at ansøgningerne stadig stammer fra et oprydningsarbejder, som de næsten er færdige med, og bemærkede, at de kender procedurerne. Fremadrettet vil de sikre, at arbejder ikke igangsættes inden VK har godkendt det.

3. Punkter fra Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg

- Anvisning (konsekvens af manglende kommunal anvisning)
Afdelingsleder, Rikke Sandal fra socialafdelingen deltog under dette punkt.

BSJ ønsker et tættere samarbejde med VK om anvisning af udsatte borgere og fremhævede problemer med ødelagte boliger og utryghed blandt øvrige beboere, som vælger at fraflytte. BSJ bemærkede, at manglende kommunale anvisninger har kostet boligselskabet 3,7 mio. kr. det senest år.

VK oplyste, at Vibohøj har 58 pladser, hvoraf kun 30 er til borgere fra VK. Derfor kommer nogle af de borgere, der udfordrer BSJ, ikke nødvendigvis fra Viborg Kommune. Ifølge Styringsrapporten anviser VK flere borgere end de øvrige kommuner, hvor BSJ har boliger. VK tilføjede, at der i øjeblikket er ledige boliger, hvor det er muligt at anvise borgere.

Der var enighed om behovet for efterværn. VK fortalte, at de får en fremskudt sagsbehandler på Vibohøj, men bemærkede også, at nogle borgere ikke ønsker støtte fra kommunen. Udsatte borgere ønsker generelt at bo i Viborg, selvom BSJ har ledige boliger i landdistriktet, som kan være egnede.

VK bemærkede desuden, at der er dialog med BSJ om tidligere beboere med gæld til boligselskabet.

- Råderet (godkendelses procedure ved stigninger over 5%)
Punktet blev også behandlet sidste år, og VK vil gerne have ændret en sætning i referatet vedrørende hjemtagelse af lån: Når både afdelingsmødet og hovedbestyrelsen har godkendt rammen for kollektivt råderetsarbejder, skal byrådet også godkende beslutningen i samme omgang.

Der blev drøftet, om det kunne være en fordel at indføre en mere mekanisk procedure, og om der kan godkendes en låneramme for afdelingerne. Det blev aftalt at fortsætte mulighederne for de fremtidige godkendelser på et selvstændigt møde. VK nævnte, at [Odense Kommune](#) arbejder med to ansøgningsskemaer, og at de godkender kollektiv råderet for en periode på ti år. VK har ambitioner om at kunne foreligge en sag til politisk behandling, som kan give mere struktur på området.

- Sagsbehandlingstid (evt. brug af bemyndigelse til administrationen)
Siden Styringsdialogmødet sidste år har VK godkendt to skema A-sager, en skema B og fire skema C-sager samt forventer en skema C-sag godkendt på byrådsmødet i december. Derudover er en sag under behandling. Det efterlader en sag som er modtaget i 2024 samt en sag som er modtaget i 2025. BSJ anerkender, at der er godkendt mange sager i 2025. De glæder sig over, at det kommer til udtryk på boligselskabets mellemregninger, at de sidste sager er i proces, og at det ser ud til, at de sidste godkendelserne er nært forstående.

I drøftelsen om kollektiv råderet spurgte BSJ, om forvaltningen kunne søge om bemyndigelse til administrativt at godkende huslejestigninger. VK oplyste, at forvaltningen allerede har flere bemyndigelser, men vil gerne undersøge muligheden nærmere. Boligselskabet bemærkede, at flere jyske kommuner har bemyndiget administrationen til at godkende huslejestigninger på op til 20%. VK tilføjede, at andre kommuner herunder Herning Kommune heller ikke har en bemyndigelse til at godkende huslejestigninger.

4. Boligorganisationens generelle virke

- Gennemgang af regnskab
Det er tidligere blevet aftalt, at BSJ og VK holder et økonomimøde inden Styringsdialogmødet. VK og BSJ har i år vurderet, at det ikke har været nødvendigt.

VK har dog været i dialog med BSJ om niveauet for mellemregninger, som er blevet reduceret siden sidste år, men anbefaler at udlån fortsat minimeres og at BSJ udarbejder en langsigtet plan for nedbringelse af mellemregninger. VK er opmærksom på at der er en sammenhæng mellem de manglende kommunale godkendelser og mellemregningerne.

VK bemærkede, at dispositionsfonden i øjeblikket er lav, men at BSJ har udarbejdet en 10-årsplan, som revisionen har vurderet som realistisk.

10 afdelinger har opsamlet overskud over 10 % af huslejeindtægten, mens 23 har underskud over samme niveau. VK anbefalede at BSJ fokuserer på realistisk budgettering og forebyggelse af nye underskud.

VK konkluderede, at der fortsat skal være fokus på lejeledighed, fraflytningstab, udlån og henlæggelser, og vil tage en konkret vurdering om der er behov for et separat økonomimøde inden Styringsdialogmødet i 2026.

- Beboerdemokratiet og social vicevært
BSJ har fået en ny formand, Lars Hamann, som har igangsat flere aktiviteter. Den tidligere formand gennemførte et arbejde med governance, der sikrede en klar adskillelse mellem foreningen og forretningen. Administrationen oplever, at beboerdemokraterne ikke blander sig i den administrative drift, men fokuserer på den overordnede strategi og stiller mange relevante spørgsmål til administrationen.

Fra puljen "Fra bolig til hjem" i BL har BSJ sammen med Boligselskabet Viborg modtaget en bevilling til en social vicevært, som bliver tilknyttet den boligsociale indsats.

5. Eventuelt

- Status for Sct. Mogens Gade
BSJ fortalte, at de har indgået en aftale med en landinspektør om at undersøge mulighederne for at opdele ejendommen i en ejerlejlighed.
- Byggeri
BSJ fortalte, at de forventer at sende fire ansøgninger til helhedsplaner primo 2026.

Derudover spurgte de til status for en tidligere ansøgning om salg af jord, hvor VK oplyste, at der mangler yderligere materiale for at kunne gennemføre sagsbehandlingen.

6. Aftale mellem Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og Viborg Kommune Det blev aftalt,

- at Viborg Kommune som hovedreglen vil fastholde den godkendte økonomi fra skema A indtil skema C.
Efter Styringsdialogmødet er det aftalt, at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og Viborg Kommune holder et møde om udmeldingen samt den mulighed, der er i Støttebekendtgørelsen
- at Viborg Kommune tidligst modtager skema B ansøgning samtidig med ansøgning om byggetilladelse eller efter byggetilladelsen er meddelt.
Efter Styringsdialogmødet er det aftalt, at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og Viborg Kommune holder et møde for at fastlægge retningslinjer

for Boligselskabets Sct. Jørgen, Viborgs håndtering af projekter i totalentreprise

- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg skal forsøge at hæve henlæggelsesniveauet i det første driftsår.
- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg fremadrettet ikke vil igangsætte arbejder før der ligger en godkendelse fra Viborg Kommune.
- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og Viborg Kommune skal drøfte mulighederne for godkendelser til kollektive råderetsarbejder.
- Viborg Kommune gennemgår eksisterende og eventuelt søger nye bemyndigelser fra byrådet.
- at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg og Viborg Kommune fremadrettet skal styrke det koordinerende samarbejde om boligplacering af udsatte borgere, med særligt fokus på de borgere, der søger hjælp ved ydelseskontoret. Formålet er at give boligselskabet bedre mulighed for at finde en passende afdeling og bolig.
- at Viborg Kommune vurderer, om der skal holdes et økonomimøde inden styringsdialogmødet.