



Referat

Mødedato: Den 3. december 2025

Mødetidspunkt: Kl. 11.30 – 13.00

Mødested: M4.3, Viborg Rådhus

Mødeleder: Stig Isaksen

Referent: Viborg Kommune

Mødedeltagere: Boligselskabet Viborg:
Johnni Sørensen, Anni A. Hansen, Susanne B. Schmidt, Lars K.
Nielsen og Dennis Mosbæk

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

Afbud: Janni Kristensen

Teknik & Miljø
Strategi og Udvikling

Dato: 03-12-2025

Sagsnr.: 25/29829
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 Stig Isaksen og Andy Dybdahl blev præsenteret som henholdsvis ny direktør for Teknik & Miljø og 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. Boligselskabet Viborg (BV) spurgte i den forbindelse, om det var muligt at få en oversigt over boligselskabets grundkapitallån.

I forhold til de digitale ansøgningsskemaer opfordrede VK boligselskabet til at anvende skemaerne og gerne informere, hvis de har forslag til forbedringer, idet de fortsat kan tilrettes. BV roste initiativet med digitale ansøgningsskemaer.

2. Merkurkollegiet
 - Status på likvidation
VK godkendte i juni, at bestyrelsen for Merkurkollegiet kan nedlægge kollegiet og sælge ejendommen. Social- og Boligstyrelsen har efterspurgt yderligere oplysninger vedrørende tomgang over de seneste fem år. VK har hørt, at kravet om ministeriets godkendelse muligvis bortfalder i den kommende boligaftale som led i afbureaukratisering.

BV gav en status på Merkurkollegiet, som har et betydeligt underskud og i gennemsnitligt er 8-10 ledige boliger. Kollegiet har dog fortsat likviditet til

at dække de løbende udgifter, men ikke til større vedligeholdelsesarbejder.

3. 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.

BV bemærkede, at de har haft projekter med kraftig indeksering, men at de seneste licitationer har vist god konkurrence med tætte bud. BV er samtidig opmærksom på økonomiske udfordringer og har derfor opgivet to projekter, blandt andet da markedsløjen i landdistrikterne kan være lavere end balanceløjen.

- Status for afslutning af byggerier
I maj 2024 oplyste BV, at byggeregnskaberne for to nybyggeriprojekter var klar til indberetning, men VK har ikke modtaget de to ansøgninger.

BV oplyste, at de har fået ekstra bemanning, og at det ene byggeregnskab er på vej til revisor. Derefter forventer de at afslutte det sidste byggeregnskab.

Når årsregnskabet er afsluttet, vil BV udarbejde byggeregnskabet for et renoveringsprojekt, som har været længe undervejs. BV forventer derfor at sende alle tre byggeregnskaber til godkendelse i løbet af 2026.

- Status for renovering i afdeling 6, Ringparken
BV og hovedentreprenøren har gennem flere år været i konflikt om dagbod eller forsinket byggetid. I 2024 indgik de en aftale om at fortsætte byggeriet, men i september 2025 opstod konflikten igen. Det førte til, at entreprenøren varslede standsning og stoppede arbejdet i oktober 2025. Efterfølgende har BV ophævet kontrakten med hovedentreprenøren, og arbejder nu på at indgå aftaler med de underentreprenører, der har været tilknyttet projektet. BV forventer fortsat, at tidsplanen holder med færdiggørelse i september 2026.

BV har rådført sig med en entrepriseadvokat og holder løbende Landsbyggefonden orienteret, som fortsat bakker op om renoveringen. Det er endnu uvist, om sagen ender i voldgift.

Sideløbende med ophævelsen af kontrakten kører BV også en sag mod hovedentreprenøren vedrørende valg af beslag til altaner, da der ikke er leveret i henhold til kontrakten.

4. Punkter fra Boligselskabet Viborg

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

BV 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. BV bemærkede, at tab på fraflyttere har kostet boligselskabet over 3 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 BV, ikke nødvendigvis fra Viborg Kommune. BV oplever, at Vibohøj på det seneste har haft en større udslusning end tidligere og er begyndt at analysere, om der er et mønster, hvor borgerne kommer fra og hvor de bosætter sig.

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. VK har inviteret til møde med Vibohøj, fremskudt sagsbehandler og boligselskaberne.

BV udtrykte bekymring over den kommende boligplacering af unge ukrainske flygtninge, som i øjeblikke er indkvarteret på et plejehjem. BV oplyste, at de er i dialog med jobcentret, som har inviteret til møde om en indsats for flygtningene.

Afdeling 12, Houkærvænget

Social- og Boligministeriet har netop offentliggjort liste over forebyggelsesområder, hvor Houkærvænget fortsat fremgår. I år opfylder afdelingen alle fire kriterier – hvilket er en forværring i forhold til sidste år, hvor kun to kriterier var opfyldt.

Boligselskabet oplyste, at de oplever udfordringer, da der ikke er venteliste til afdelingen, og ledige boliger derfor bliver annonceret og udlejet uden om den obligatoriske fleksibel udlejningsaftale, som er indgået med VK, da alternativet vil være ledige/tomme boliger.

- Råderet
BV oplyste, at der er beboere, som ønsker nye køkkener. BV vurderer, at nye køkkener kan gøre boligerne mere attraktive og fastholde beboere. Udskiftningen skal gennemføres ved brug af den kollektive råderet, da beboerne ikke altid har økonomi til at udskifte køkkenerne med den individuelle råderet.

VK oplyste, at efter afdelingsmødet og hovedbestyrelsen har godkendt det kollektive råderetsarbejde skal byrådet godkende beslutningen inden arbejderne igangsættes.

VK oplyste, at der er aftalt et møde hos Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg for at aftale en procedure for godkendelse af de kollektive

råderetsarbejder. Som inspiration nævnte VK, at [Odense Kommune](#) arbejder med to ansøgningsskemaer. BV vil gerne deltage i mødet og kontakter Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg.

5. Boligorganisationens generelle virke

- Gennemgang af regnskab

VK og BV har inden mødet drøftet bemærkningen fra revisor om, at dispositionsfonden skal følges tæt. BV oplyste, at Landsbyggefonden trækker midler fra dispositionsfonden, når der er overskud. BV er derfor påpasselige med, hvordan de anvender de midler, der er til rådighed. Hovedbestyrelsen godkender forbrug ud over de lovpligtige betalinger og modtager fortsat kvartalsvise rapporter og forklaringer. BV understregede, at revisor i år havde skrevet at dispositionsfonden "fortsat" skal følges tæt – i anerkendelse af, at dette allerede sker.

BV har fokus på tomgangsudgifter og oplyste, at antallet af ledige boliger er faldet. Det er dog primært de større og dermed dyre boliger, som står tomme.

- Beboerdemokratiet og social vicevært

BV oplyste, at fremmødet til afdelingsmøderne i 2025 har været godt og højere end i 2024. Der opleves generelt et godt engagement i afdelingsbestyrelserne. Dog mangler 25 % af afdelinger en bestyrelse, det er dog primært afdelinger med ungdoms- og ældreboliger.

Under hovedbestyrelsen har BV nedsat et demokratiudvalg, der skal styrke og uddanne afdelingsbestyrelserne med fokus på pligter, rettigheder og begrænsninger. Udvalget består af fire medlemmer fra hovedbestyrelsen og inviterer efter behov repræsentanter fra administrationen. Derudover er der oprettet et strategiudvalg, der arbejder med politikker og god almen ledelse.

Social vicevært

Startbolig-projektet udløber om to år. BV har opsagt samarbejdet med Ungbo som socialvicevært og har i stedet projektansat en medarbejder til at varetage og afslutte projektet. Derudover har BV sammen med Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg modtaget en bevilling til en social vicevært fra puljen "Fra bolig til hjem" i BL.

6. Eventuelt

Aftale fra styringsdialogmødet 2024 vedrørende aflysning af servitut for Houkærthorv blev drøftet, og BV vil følge op.

7. Aftale mellem Boligselskabet Viborg og Viborg Kommune

Det blev aftalt,

- at Boligselskabet Viborg og Viborg Kommune i januar følger op på ansøgning til Social- og Boligstyrelsen vedrørende afhændelse af Merkurkollegiet

- at Viborg Kommune som hovedreglen vil fastholde den godkendte økonomi fra skema A indtil skema C
- at Viborg Kommune sender en oversigt over grundkapital lån
- at Viborg Kommune vil modtage tre skema C-ansøgninger
- Boligselskabet Viborg og Viborg Kommune skal drøfte proces for kollektive råderetsarbejder
- at Viborg Kommune undersøger udlejning ved annoncering i forhold til Den obligatoriske fleksibel udlejningsaftale.