

Dialogmøde 2020 – Bomidtvest

Mødedato: 10. september 2020 kl. 10-12

Fra Herning Kommune deltog Peter Vallentin, Signe Maibom Krøjgaard, Kaare Hjort, Karin Locander og Vibeke Hother

Fra Bomidtvest deltog direktør Per Dyhr og økonomichef Jette Würts

Referat

1. Velkomst

Herning Kommune bød velkommen til mødet

2. Boligselskabets vurdering af egne udfordringer

Bomidtvest (BMV) oplyser, at umiddelbart er største udfordring afd. 5 i Vildbjerg, hvor der er tomme ældreboliger. Der er dialog med kommunen i forhold til denne.

BMV oplyser, at der generelt er og har været mange helhedsplaner i gang i andre byer, hvor etagebyggerierne er gennemrenoveret.

Næste opgave bliver renovering af tæt og lavt byggeri, hvor nogle er beliggende i Herning Kommune. BMV arbejder med at lave en samlet oversigt og plan for renoveringer af denne type boliger med henblik på at forsøge med en samlet ansøgning til Landsbyggefonden.

BMV er ved at udarbejde en opgørelse af boligselskabets samlede boligmasse med henblik på udskiftning af olie/gas til varmepumper.

BMV ønsker at sælge afdelingerne, der består af en enkelt bolig. De har flere af disse boliger i flere kommuner, herunder i Herning. Boligernes værdi er fastlagt og der er ansøgt om salg ved ministeriet. BMV afventer svar fra ministeriet og ved et positivt udfald vil kommunen herefter blive involveret. BMV har stadig overvejelser i forhold til om et evt. salg skal vente til nuværende lejer flytter i de tilfælde, hvor nuværende lejer ikke ønsker at købe. Alternativt skal boligerne sælges til en køber, hvor denne er indforstået med at overtage forpligtelserne i henhold til lejer.

BMV har opmærksomhed på markedet i forhold til de penge, der på nuværende tidspunkt bliver tilført det almene boligområde fra Landsbyggefonden som følge af folketingets beslutning herom. BMV vil gerne have en andel af de midler og udvikle, hvor der er behov. BMV oplever, at de håndværksmæssige fag i Danmark ikke umiddelbart har oplevet en nedgang af ordrer som følge af Corona. BMV er derfor opmærksom på de problemstillinger, der kan følge med et marked, der lige nu kan have stigende priser og måske svingende kvalitet ved udførelsen.

BMV melder ellers at det går godt i Herning, boligerne er udlejet og de oplever ingen tomgang.

3. Dokumentationspakken 2020

Der er delvist tabt 2 sager ved Beboerklagenævnet. BMV kan ikke erindre om det er sager, der er tabt i Herning Kommune eller et andet sted. Generelt oplyser BMV, at

de går langt for at finde en mindelig løsning med beboerne. En gang imellem tager de en klagenævns sag for at få afklaret gråzoner og skabt en præcedens for hvordan noget skal behandles.

Vedrørende de enkelte afdelinger, er der i forhold til sidste år kommet 3 afdelinger yderligere på listen over afdelinger med kritiske nøgletal. For alle tre afdelingers vedkommende skyldes det fraflytninger. BMV oplyser, at vedrørende afd. 2 i Sdr. Felling, så har der været en del fraflytninger sidste år, men der er ikke umiddelbart en særlig årsag hertil. Det skyldes formentlig at der er en del, der har boet der i mange år og så kommer udskiftningerne nu.

Der er store fraflytningsprocenter på ungdomsboliger i de mindre byer. De kan typisk ikke lejes ud til den berettede personkreds.

Generelt set kan BMV leje alt ud lige pt. Hvis det senere viser sig at det ikke kan lade sig gøre, så har BMV en klar strategi for, hvilke byer de vil satse på, og hvilke byer de vil forsøge at sælge i.

Revisionsprotokollen udviser endnu engang, at der oplyses om at der udarbejdes individuelle rapporter for de enkelte byer, hvilket er underskrevet af bestyrelsen. BMV oplyser at de har oplyst til revisor, at de individuelle rapporter ikke længere udarbejdes og de vil gøre opmærksom på dette igen.

4. Status og handling på udfordringerne

Status på helhedsplanen for Blomstertoften;

BMV forventer, at byggeriet kan afleveres i september 2021. Den tidligere oplyste økonomiske overskridelse af budgettet på ca. 10 % holder stadig.

Status på fleksible udlejningsregler. Hvilke aftaler er I en del af og hvor ofte anvendes de?:

BMV er en del af to udlejningsaftaler og de benyttes stort set ikke. Herning Kommune oplyser, at udlejningsaftalerne skal revideres i forbindelse med næste byrådsperiode, og i den forbindelse gøres opmærksom på at der skal revideres i nogle af aftalerne. Samtidig vil vi gerne evaluere aftalerne og eventuelle behov for andre eller færre aftaler.

Det besluttet, at dette med fordel kan vendes på et af møderne mellem udlejningscheferne fra de almene boliger og Social, Sundhed og Beskæftigelse.

5. Temadrøftelse 2020 - Renovering med den grønne vinkel

Folketinget har for nyligt besluttet at afsætte midler til grøn renovering i den almene sektor. I aftalen er der sat midler af til en ekstraordinær fremrykning af renoveringsindsatsen, hvor det er prioriteret at der i tilknytning til renoveringerne gennemføres yderligere grønne tiltage, der oplagt kan indpasses og supplere renoveringerne

BMV ser ikke sig selv som first-movers på det grønne område henset til omkostningerne herved. BMV oplyser, at de læner sig op ad BL's anbefalinger i forhold til grøn profil.

BMV oplyser, at de helhedsplaner der allerede er indsendt, jo ikke har haft den grønne screening med. Renoveringerne indeholder dog energioptimerende elementer idet der fx udskiftes vinduer og ses på varmforsyning.

Ved renovering af tæt og lav bebyggelse er der fokus på at erstatte olie/gas med varmepumpe. Alle BMV's boliger er blevet energimærket og dermed ligger der også anbefalinger af rentable energiforbedringer og BMV har disse med i overvejelserne ved renoveringer.

Af andre grønne tiltag oplyser BMV, at der i administrationsbygningen er solceller, de køber vindmøllestrøm og deres viceværter kører i el-biler. Bestyrelsen har drøftet FN's verdensmål, herunder bæredygtighed og det er således en del af dagsordenen. Investeringen skal dog stadig stå mål med økonomien og sikre rimelige huslejer m.v.

I forhold til beboernes holdning til den grønne dagsorden oplyser BMV, at der er få steder med en afdelingsbestyrelse, fordi boligerne er spredt meget. BMV oplever i øvrigt at beboerne generelt er mere optagede af lave huslejer end grønne boliger.

6. Planer for almene boliger

BMV ønsker ikke at bygge i Herning by, hvor andre boligselskaber er bedre repræsenteret. De vil gerne bygge i Vildbjerg, Tjørring og Gødstrup, hvor de ser gode muligheder og synergi mellem en evt. ny afdeling og afdelinger de allerede har i området.

BMV oplyser, at de kan leje flere boliger ud i Vildbjerg. BMV har for nuværende mellem 50-90 personer på venteliste til lejeboliger i Vildbjerg, afhængig af hvor i byen. Nogle af dem som er på ventelisten, er dog gengangere, idet nogle af dem er opskrevet til flere af boligerne i Vildbjerg. BMV oplyser, at de aktivt bruger medierne for at skabe gode historier og sikre at boligerne bliver udlejet. BMV vil gerne aktivt være med til at udvikle byen.

BMV savner en langsigtet strategi i Herning. Der kan gå 4 år, fra idé til boligerne står klar til indflytning. I løbet af de 4 år kan skoler være lukket og anden infrastruktur forsvundet, hvormed forudsætningerne for udlejningsmarkedet har ændret sig.

7. Visioner for eventuelle boligsociale tiltag

BMV har ikke boliger i Herning, hvor der behov for en boligsocial indsats.

8. Evt.

BMV oplever at Herning Kommune ikke ønsker at deltage i medfinansieringen til Molokker. Det håber BMV at Herning Kommune vil genoverveje.