

Referat dialogmøde 2020 – Fællesbo

Mødedato: 10. november 2020 kl. 8.15-10

Fra Herning Kommune deltog Signe Maibom Krøjgaard, Peter Vallentin og Vibeke Hother

Fra Fællesbo deltog udlejningschef Gitte Bjerregaard, driftschef Peter B. Mortensen og økonomichef Søren Mortensen.

1. Velkomst

2. Boligselskabets vurdering af egne udfordringer

Fællesbo oplyser, at de i 2019 vandt Facility Management prisen sammen med ebase A/S for digitaliseringen af en række arbejdsprocesser, hvilket har medført at de gennemsnitlige fraflytningsomkostninger er faldet fra 18.000 kr. til 7.500 kr.

Fællesbo oplyser, at de har fokus på beboerdemokratiet og temaet på kursusweekenden for repræsentantskabet var "det gode naboskab". Fællesbo udgiver et beboerblad fire gange årligt og i sommerens udgave var der et tillæg om det gode naboskab som følge af drøftelserne på kursusweekenden. Fællesbo har iværksat en undersøgelse om tryghed og trivsel i Fællesbo's boliger, hvor der var en svarprocent på 26. Af de deltagende i undersøgelsen tilkendegav 83 % af beboerne, at de trives i afdelingerne og 88 % tilkendegav at de føler sig trygge i afdelingerne. Svarene havde fokus på omgivelserne og nabofællesskabet.

Fællesbo har produceret flere små film med forskellige vinkler med henblik på at øge viden og kendskab til de almene boliger og Fællesbo.

Fællesbo oplyser at renoveringerne af Elmegården og Ørstedgården er afsluttet og beboerne er vendt tilbage i boligerne. Der er lange ventelister til boligerne.

De nye afdelinger i Sunds og Teglparken i Herning gik i drift i 2019. Der er stor søgning og venteliste. Der er fokus på at sikre den rigtige beboersammensætning.

Fællesbo oplyser, at de ligesom alle andre er udfordret af covid-19, der har indvirkning på afholdelse af erfagrupper og beboermøder m.v. Derudover har de ekstra omkostninger til håndsprit på fællesarealer i afdelingerne som fx vaskerierne, hvor de har prioriteret at stille det til rådighed for beboerne.

Fællesbo oplyser, at de har udfordringer i afdelingen i Aulum med ældreboliger. Kommunen har anvisningsret til nogle boliger og anvisningen har medført enkelte uheldige tilfælde, hvor beboere er blevet utrygge som følge af beboersammensætningen. Fællesbo er i god dialog med kommunen med henblik på fremadrettet at have fokus på beboersammensætningen.

Fællesbo oplyser, at der har været lignende udfordringer i Sdr. Felding, hvor kommunen har lejet nogle boliger og bruger dem til løsning af boligsociale opgaver. Fællesbo er også her i god dialog med kommunen i forhold til at sikre ro i afdelingen.

Fællesbo oplyser, at de fortsat arbejder med et nyt drift- og vedligeholdelsessoftware kaldet E-drift. Programmet er igangsat og Fællesbo regner med at det er implementeret i 2024. Det er endvidere besluttet, at der skal foretages en screeningsrapport som skal afdække afdelingernes tekniske tilstand, hvilket hænger godt sammen med E-drift, hvor der er brug for alle bygningsdata. Derfor er der nu – med ekstern bistand – sat en undersøgelse i gang af afdelingernes byggefysiske tilstand. Denne undersøgelse skal så danne grundlag for både screeningsrapport, E-drift og den eksterne audit som er varslet fra myndighedernes side.

Fællesbo oplyser, at de er blevet meldt til datatilsynet i februar i forhold til videoovervågning i afdelingerne. Fællesbo har hyret en advokat til at håndtere sagen. Fællesbo afventer afgørelsen fra datatilsynet og det aftales, at kommunen bliver orienteret når afgørelsen kommer.

3. Dokumentationspakken 2020

På Fællesbos seneste møde med politikerdeltagelse mødte 11 politikere op og Fællesbo oplever, at det er positivt at have dialogen direkte med det politiske niveau. Fællesbo noterede sig en praktisk udfordring i mailsystemet, når de sender mails til byrådspolitikerne fx i forbindelse med invitationer til fællesmøde. Det er aftalt at kommunen undersøger om IT-udfordringen er i det kommunale (fx spamfilter).

Dispositionsfondens midler ligger lidt under benchmark, men det stiger fornuftigt i forhold til sidste år og ser fint ud. Det er på vej i den rigtige retning.

Revisor har anbefalet yderligere henlæggelser til periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 11 afdelinger. Fællesbo oplyser, at de har fokus på dette, men de er også er nødt til at skele til huslejen, så det stadig er muligt at leje boligerne ud.

Der er desværre en lille stigning tomgangen i Lyngbyen. Fællesbo oplyser, at siden tallene til dokumentationspakken blev trukket, så er der blevet rettet op herpå således at tomgang nu er på et acceptabelt niveau. Fællesbo oplyser at der nok altid vil være lidt tomgang i afdelingen.

Afd. 401 og 230 har store henlæggelser, hvilket Fællesbo forklarer med behovet for renovering i de pågældende afdelinger. Fællesbo vil gennemføre "mini helhedsplaner", således at de nødvendige renoveringer kan gennemføres uden at gennemføre det som en egentlig helhedsplan med involvering af Landsbyggefonden.

I afd. 10 og 511 er henlæggelserne lave. Fællesbo oplyser hertil at der findes ejerforening i de to afdelinger. I ejerforeningen henlægges der også til ex. tag og klimaskærm mv. Derfor er henlæggelserne i afdelingen mindre end benchmark, da der henlægges 2 steder.

4. Status og handling på udfordringer

- Status på henlæggelser til tab på fraflytning i Lyngbyen

Tab ved fraflytninger steg sidste år selvom forventningen det foregående år var at det ville falde. Fællesbo oplyste i 2019, at de forventede at det var et tilfældigt ud-

sving og ikke udtryk for en generel tendens og vi aftalte at følge op på det til dette års møde.

Tab ved fraflytning er faldet i afdelingen igen. Fællesbo oplyser, at der er tale om store lejligheder, hvorfor der er store udgifter til istandsættelse når en beboer fraflytter en misligholdt lejlighed og ikke betaler denne regning.

- Status for bygningen på Porshøj

Fællesbo oplyser, at der for nyligt har været ekstraordinært afdelingsmøde, hvor det er besluttet at sælge hele matriklen til COOP, som har planer om at udvide den eksisterende Fakta og i den forbindelse bevare apoteket.

- Status for kommende helhedsplaner

Det er aftalt at Fællesbo fremsender en opdateret liste over nuværende og kommende helhedsplaner og større renoveringsplaner.

- Status på fleksible udlejningsregler.

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. Fællesbo oplyser, at de oplever stor efterspørgsel på udlejningsaftalen med fortrinsret til brandmænd og de vil nødtigt undvære den aftale.

Herning Kommune oplyser, at udlejningsaftalerne ikke må være for specifikke i forhold til målgruppen, hvorfor vi er nødt til at se på alle aftalerne, herunder den der giver en fortrinsret til brandmænd i Herning.

5. **Temadrøftelse 2020** - Renovering med den grønne vinkel.

Fællesbo oplyser, at den grønne dagsorden har været et tema i Fællesbo længe, hvor renoveringer blandt andet fokuserer på energitiltag som renovering af facade, tag og vinduer.

I forhold til de aktuelle helhedsplaner oplyser Fællesbo, at en række af afdelingerne allerede har gennemgået den grønne screening i henhold til den politiske beslutning herom. De grønne tiltag indarbejdes nu i helhedsplanerne.

Fællesbo oplyser, at beboerne generelt har stort fokus på økonomien og Fællesbo oplever ikke, at beboerne er villige til at betale mere for grønne renoveringstiltag. Fællesbo energioptimerer således mere end de renoverer grønt, ment på den måde at renoveringen skal give mening rent økonomisk. Beboerne er pt. ikke interesseret i at betale mere for en renovering fordi den er grøn, hvis ikke det også betyder at huslejen eller varmeregningen falder. I de konkrete sager kan det være svært konkret at op-

lyse beboerne om reelle besparelser for den enkelte beboer, da det vil være forbrugs- og individafhængigt.

6. Plan for almene boliger

Fællesbo oplyser, at de gerne vil bygge flere boliger, hvis muligheden byder sig. Fællesbo har en del afdelinger i Herning by, men de føler sig ikke låst i forhold til geografi, når det kommer til nye projekter. Fællesbo oplyser, at de gerne vil være med til at løse boligopgaver, der hvor det giver mening for kommunen.

Det er aftalt at Herning Kommune vender tilbage med status for Fællesbos indsendte projektforslag til boliger i Lind.

Drøftelse af muligheden for at indsende projektideer til kommunen. Kommunen oplyser, at kommunen har fokus på innovation, boligtyper og hvordan projektet bidrager til løsning af en boligopgave det konkrete sted.

Fællesbo har fokus på at der er kommet flere uddannelser til byen, hvilket øger efterspørgslen på ungdomsboliger. Fællesbo oplyser, at de i forvejen har lange ventelister til deres ungdomsboliger.

Herning Kommune oplyser, at kommunen har fokus på udviklingen og boligbehovet i byen. Der er for nuværende 150 kommende ungdomsboliger i midtbyen på Dalgasgade og Herning+, og den politiske holdning er at afvente, hvad disse boliger betyder for markedet.

7. Boligsociale helhedsplaner

Det går godt med "Mennesket i midten".

Kommunen har lanceret en ny plan for en Fælles boligsocial vision og strategi på tværs af boligorganisationerne i Herning Kommune.

Plads Til Forskel skal til at søge om forlængelse af den boligsociale helhedsplan i Herning Kommune (fordelt over 3 områder: Lyngbyen, Holtbjerg og Brændgårdsområdet). Landsbyggefonden har givet tilsagn, men det er endnu uklart, hvor mange midler, der er tale om og hvad midlerne evt. skal øremærkes til.

Det er udfordringer med boligafdelingerne i den vestlige del af byen, hvor der er en del unge mennesker, der gør de øvrige beboere utrygge. Fællesbo oplever, at der er behov for "Plads til forskel" og samarbejdet med kommunen herom er godt.

8. Evt.

Der var intet til dette punkt