

Referat dialogmøde 2020 – Fruehøjgaard

Mødedato: 18. september 2020 kl. 9-11

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

Fra Boligselskabet Fruehøjgaard deltog direktør Birgitte Juhl, regnskabschef Hanne Skov og bestyrelsesformand Steen Jonassen.

1. **Velkomst**

Herning Kommune bød velkommen

2. **Boligselskabets vurdering af egne udfordringer**

Fruehøjgaard (FHG) oplyser, at renoveringen af afd. Fruehøj stadig er den udfordring, der fylder mest. Det har været en frustrerende renovering, hvor der dagligt har været uenigheder med de udførende om hvad der er aftalt. Der er nogle potentielle sager vedr. krav mod FHG på omkring 10 millioner, der kan ende i voldgift. Der er en tredje syn- og skønssag på vej. FHG har vundet de to tidligere sager.

Søndergade er stadig en udfordring i forhold til økonomi og udlejning. Uddybet under punkt 4.

FHG oplyser, at de har et øget fokus på involvering af unge mennesker. FHG vil tage initiativ og forsøge at motivere til at der etableres afdelingsbestyrelser i afdelingerne med ungdomsboliger. De vil desuden udarbejde materiale målrettet de unge beboere, der kan skabe fokus på initiativer, der bidrager til mere fællesskabsfølelse. Det er aftalt at FHG sender materialet til Herning Kommune, når det er færdigt.

FHG oplyser, at de generelt over det næste år vil have øget fokus på effektiviseringer.

3. **Dokumentationspakken 2020 – opmærksomhedspunkter m.v.**

FHG vil gerne i dialog med politikerne med henblik på at oplyse om alle de ting FHG arbejder med fx i forhold til boligsociale tiltag. FHG oplyser at de ønsker en uformel drøftelse af roller og muligheden for at det politiske niveau får et blik for, hvilke styrker det almene område har og hvad de kan tilbyde.

FHG oplyser, at der sker ting indenfor seniorbofællesskaber, hvor der er nogle spændende private projekter. Det almene målgruppe vil almindeligvis ikke have råd til at bo i de private seniorbofællesskaber og FHG er optagede af muligheden for almene seniorbofællesskaber, hvor huslejeniveauet betyder at flere af kommunens borgere kan være med.

FHG ønsker at bygge mere, blandt andet for at styrke den boligsociale vinkel. Hvis de er større, så har de en større økonomi, og derved også større mulighed for at spille ind i forhold til at udvikle og støtte fx boligsociale tiltag og initiativer.

FHG oplyser at de er meget optagede af den boligsociale vinkel og holder mange foredrag og workshops om forskellige emner f. eks angst, depression og ensomhed. FHG har 2 gange i samarbejde med "Herning Cykler" haft et arrangement, hvor beboerne cykler sammen til Løvbakkerne, hvor der er fællesspisning og fælles arrangement fx. mindfulness.

FHG oplyser at de ud fra en vurdering af behovet for tømrerhjælp flytter tømrerne over i serviceafdelingen, som er en integreret del af FHG. Dette medfører nogle effektiviseringsgevinster, bl.a. færre udgifter ifm tømreropgaverne og ejendommen, hvor tømrerne holder til i dag, kan sælges.

I forhold til de konkrete afdelinger er der tre afdelinger, hvor FHG oplever et behov for drøftelse som følge af udfordringer. Det er Fruehøj, Søndergade og Dalgasparken. Fruehøj er allerede vendt under punkt 2 og Søndergade uddybes i punkt 4.

Dalgasparken er en forsøgsordning med medejerboliger, hvor man til en vis grad kan bestemme indskuddet selv. Men det har vist sig, fordi indskuddet skal indekseres, at indskuddet stiger mere og mere, og de vil blive svære at leje ud på sigt. FHG har planer om at undersøge mulighederne for at konvertere boligerne til almindelige familieboliger, sådan at medejerdelen skippes og de allerede indbetalte indskud tilbagebetales.

I forhold til regnskabsnøgletal oplyser Herning Kommune, at FHG har et højt administrationsbidrag. FHG forklarer dette med deres organisering, hvor flere opgaver er centraliseret således, at beboerne ringer ind til hovedkontoret og opkaldende og opgaverne fordeles derfra. FHG oplyser, at hvis man skal kunne sammenligne administrationsbidrag på tværs af organisationer, så kræver det at man konterer på samme måde på tværs af organisationerne, og det gør man ikke i dag.

FHG oplyser, at de arbejder på fremadrettet at lægge opgaven tilbage til serviceafdelingen, så man ikke længere skal ringe ind til hovedkontoret, men ringer direkte til serviceafdelingen, der så fordeler opgaverne.

Generelt set ser tallene fine ud i de fleste afdelinger. Afd. Birk Campus gav dog anledning til en drøftelse i forhold til afdelingens lave henlæggelser. Henlæggelserne er faldet yderligere siden sidste år.

FHG oplyser, at der er relativt høje vedligeholdelsesudgifter i denne afdeling, da bygningerne skal være hvide ifølge lokalplanen. Der er desuden meget store grønne områder som skal holdes. FHG er opmærksomme på problemstillingen.

FHG oplyser, at afdelingen i øvrigt kan komme under pres, hvis uddannelsesinstitutioner flytter ind til byen. Ventelisten er ikke så lang længere ved studiestart, og FHG kan godt mærke at der er kommet flere ungdomsboliger i Herning By. De følger udviklingen tæt og overvejer forskellige muligheder.

4. Status og handling på udfordringerne

Herunder;

- Status på helhedsplanen i afd. Fruehøj
Fruehøjgaard forventer at byggeriet er færdig en måned tidligere end planlagt. På nuværende tidspunkt forventer de ca. 12,5 overskridelse af budgettet svarende til omkring 37,5 mio. FHG regner med at have et overblik over økonomien i løbet af sommeren 2021. FHG oplyser, at der kommer nogle gode boliger ud af projektet.

- **Status på Søndergade**
FHG oplyser, at den øverste lejlighed ikke lejes ud på grund af boligens størrelse, huslejen og indretning, hvor der er dårlig adgang til lejligheden. FHG har sendt en forhåndsforespørgsel til Landsbyggefonden (LBF) i forhold til muligheden for støtte til gennemførelse af en helhedsplan, hvor der sættes elevatorer ind og den øverste lejlighed deles i to boliger. Hvis der kommer en positiv tilkendegivelse fra LBF på denne forespørgsel, så vil den almindelige proces sættes i gang og kommunen involveres. Det aftales at FHG sender en kopi til Herning Kommune af forespørgslen til LBF.
- **Status på fleksible udlejningsregler.** Hvilke aftaler er I en del af og hvor ofte anvendes de?
Herning Kommune oplyser at udlejningsaftalerne skal godkendes på ny i den næste byrådsperiode. I den forbindelse vil de nuværende udlejningsaftaler blive drøftet på et af møderne mellem udlejningscheferne og Social, Sundhed og Beskæftigelse i Herning Kommune.

5. Temadrøftelse 2020 - Renovering med den grønne vinkel.

God drøftelse af forskellige aspekter indenfor den grønne vinkel. FHG vil gerne i dialog med kommunen om mulighederne indenfor den grønne dagsorden. FHG foreslår muligheden for et forum, hvor der er mulighed for at dele de gode ideer og historier fx, dialogmøder med et tema som fx cykelskure, genbrug m.v.

FHG oplyser, at de har drøftet FN's 17 verdensmål og udvalgt at de vil arbejde videre med 3, 7 og 11 (verdensmålene). Det vil være oplagt i forbindelse med nybyggeri at kigge på materialer ifht bæredygtighed og vedligehold, men også se mere overordnet på fællesskaber og udearealer i forhold til at understøtte fællesskaber.

Den nuværende renovering i afdeling Fruehøj er påbegyndt før den grønne screening er kommet på banen, men FHG oplyser, at de har haft stort fokus på arbejdsmiljø og afskaffelse af materiale i forbindelse med udbuddet.

FHG oplyser, at den grønne dagsorden naturligt vil fylde mere i kommende projekter og renoveringer. FHG oplyser, at en renovering af Søndergade ligeledes vil blive vurderet i forhold til bæredygtige og grønne valg indenfor de rammer som er mulige eftersom bygningen er bevaringsværdig.

FHG forventer, at flere beboere vil efterspørge den grønne dagsorden fremadrettet – særligt er de unge mennesker meget optagede af klima og miljø. Beboerdemokratiet kan også være en aktiv del af dette, hvor beboerne kan være med til at skabe fokus på hvordan man i den enkelte afdeling har fokus på genbrug, klima o.lign.

FHG's bestyrelse har drøftet mulighederne for at boligselskabet kan indarbejde sociale klausuler i deres aftaler og på den måde stille krav til leverandører om at de tager elever ind.

6. Planer for almene boliger

Geografisk set satser FHG på Herning By, men vil ikke udelukke at bygge andre steder.

FHG har store forhåbninger til Bo-, Lev og Lær projektet, hvor de kan vise, hvad det er de er særligt gode til.

FHG har ingen udlejningsproblemer og vil gerne bygge mere. FHG er ret optagede af ideen om seniorboligfællesskaber og mener der er et stort uudnyttet potentiale i det marked. Boligerne skal opføres som familieboliger, hvor man vil begrænse beboerne til mennesker fra 50 år. Lejlighederne er mindre end typiske familieboliger, idet udearealerne prioriteres i forhold til at sikre fællesskabet. Der er også en mulighed for at lave et interessefællesskab i forhold til seniorfællesskab fx madlavning/urtehaven. FHG mener at reglerne i dag er til, at man godt kan begrænse beboerne der kan komme i betragtning til boligerne, til at de skal være 50+. FHG vil i øvrigt styre beboersammensætningen ved at italesætte at fællesskabet prioriteres og det skal man have lyst til aktivt at engagere sig i, hvis man søger ind i sådanne boliger.

7. Visioner for eventuelle boligsociale tiltag

FHG er glade for det forum de har med kommunen i forhold til Plads til Forskel. Der er søgt om forlængelse af projektet. FHG oplyser, at arbejdet er meget vigtigt og FHG vil gerne selv kunne fortsætte arbejdet, hvis ikke der bliver mulighed for forlængelse. Det kræver dog stor økonomi.

8. Evt.

FHG har søgt om at Bo, Lev, Lær- projektet (samskabelsesprojektet) udvides til en kvote på 70-80 boliger i forhold til de 40 boliger, der oprindeligt var tale om. FHG oplyser, at der er behov for større økonomi i projektet, idet grunden er meget dyr og udearealerne og fællesskabet er meget vigtigt i dette projekt.

FHG oplyser, at når der bygges boliger, hvor en del af boligerne skal bebos af sårbare mennesker, så anbefales det at denne gruppe beboere udgør op til 20 % af beboerne i afdelingen for at sikre den bedste beboersammensætning. FHG er indstillet på at 20 % af boligerne skal være til rådighed for brugerne af SIND-minihøjskole.

Herning Kommune og FHG aftaler et møde, hvor FHG kan dele ud af erfaringer med anvendelse af den delegerede bygherremodel