



Herning
Kommune

Udbud og Jura
Rådhuset, Torvet
7400 Herning
Tlf: 9628 2828
Lokal 2318

vibeke.hother@herning.dk
www.herning.dk

Sagsnummer:
03.10.00-K09-1-20

Kontaktperson:
Vibeke Hother

Referat dialogmøde 2020 – Lejerbo Herning

Mødedato: 5. november 2020 kl. 8-9

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

Fra Lejerbo deltog forretningsfører Ebbe Johansson og bestyrelsesformand Ulla Helena Jensen

1. Velkomst

Herning Kommune bød velkommen til mødet

2. Boligselskabets vurdering af egne udfordringer

Lejerbo Herning oplyser, at beboerdemokratiet har været meget påvirket af Covid-19 i 2020, særligt i foråret hvor der ikke kunne afholdes møder. Efter genåbningen har de forsøgt sig med afdelingsmøder udenfor. De oplyser, at det ikke har været en mulighed med digitale møder med henblik på at sikre, at alle har mulighed for at deltage.

Lejerbo Herning oplyser, at de har en god og stabil økonomi. Der er således ikke behov for lånoptagelse i forbindelse med mindre projekter. De oplever ingen problemer med udlejning.

Lejerbo Herning arbejder ud fra en strategi om at pengene skal arbejde for lejerne. Dette sker blandt andet via bæredygtige renoveringer. Lejerbo har gjort sig erfaringer med selv at forestå mindre renoveringer uden involvering af midler fra Landsbyggefonden (LBF). Det har Lejerbo oplevet som en succes både i forhold til et godt og bæredygtigt resultat, men også i forhold til at renoveringen hurtigere kunne realiseres sammenlignet med helhedsplaner i samarbejde med LBF. Der er på nuværende tidspunkt ikke behov for yderligere store renoveringer, da afdelingerne er opdaterede og i god vedligeholdelsesstand.

Lejerbo oplyser, at der stadig er et behov for at rette opmærksomhed mod Museumsgade, hvor der i løbet af nogle år vil blive behov for en løsning. Lejerbo skal bygge ungdomsboliger på Herning+ og Fruehøjgaard skal ligeledes bygge ungdomsboliger i byen, så det er en overvejelse om der fremadrettet er et marked for ungdomsboligerne på Museumsgade. Det er allerede på nuværende tidspunkt – før opførelsen af de

kommende ungdomsboliger - ikke muligt at leje ud til unge og det er således ikke denne målgruppe, der bor på Museumsgade.

3. Dokumentationspakken 2019 – opmærksomhedspunkter m.v.

Drøftelse om mulighed for nybyggeri. Lejerbo Herning glæder sig til at komme i gang på Herning+. Lejerbo Herning har planer om at der skal etableres 132 boliger, hvor 114 er ungdomsboliger og resten er familieboliger. Den oprindelige plan om seniorboliger var ikke hensigtsmæssig i forhold til mulighederne for at gøre lejlighederne tilgængelige for seniorer.

Den givne kvote gælder 130 boliger og det aftales at Lejerbo Herning følger op overfor kommunen i forhold til evt. ansøgning om udvidelse af kvoteantallet og ændring af boligtype i forhold til deres nuværende tegninger/planer.

Derudover oplyser Lejerbo, at de er interesserede i at bygge ved Gødstrup og de vil byde ind på en kvote her, hvis kommunen vælger at en eventuel kvote skal udbydes i konkurrence mellem boligselskaberne.

Vedrørende de enkelte afdelinger, så er der høj fraflytning i afdelingen i Ilskov. Lejerbo oplyser herom, at det er en meget lille afdeling med 10 boliger, hvorfor beboersammensætningen indimellem giver anledning til uro og fraflytninger. Der er delvis ro i afdelingen igen.

Der er ligeledes høj fraflytningsprocent i ungdomsboligerne på Gl. Skolevej, hvilket skyldtes 4 fraflytninger efter det blev besluttet at boligerne fremadrettet skal bebos af unge, der kan dokumentere at være under uddannelse.

Generelt er der store henlæggelser, hvilket Lejerbo oplever som en god ting, når pengene anvendes rigtigt og til gavn for lejerne. Det kan fx betyde mindre huslejestigninger i forbindelse med renovering af en afdeling, når pengene til renovering allerede findes i afdelingen.

I revisionsprotokollen er der en bemærkning vedrørende hensættelser til feriepengeforpligtelsen. Lejerbo oplyser, at det er rettet fra den 30. september 2020.

Det aftales at lån til afd. 231-0 kommer på Lejerbos næste bestyrelsesmøde jf. bemærkning herom i revisionsprotokollen.

4. Status og handling på udfordringerne

Status på Museumsgade;

Lejerbo er i tvivl om hvorvidt der er behov for afdelingen og i så fald til hvilken målgruppe. Alt er lejet ud på nuværende tidspunkt og ikke til målgruppen og der er ikke en venteliste til boligerne. Lejerbo oplyser, at de har svært ved at forestille sig at boligerne på Museumsgade er samme sted om 5 år.

Kommunen opfordrer Lejerbo til at gå i dialog med Landsbyggefonden allerede nu med henblik på drøftelse af løsningsmuligheder.

Status ifht revisionsprotokollen;

På mødet sidste år drøftede vi en påtegning i revisionsprotokollen om at den førte praksis om at modregningen ml. 2 konti ikke er i tråd med lovgivning og vejledning. Denne påtegning er ligeledes i årets revisionsprotokol.

Lejerbo oplyser, at de anvender denne metode i alle afdelinger, og andre revisionsfirmaer laver ikke denne påtegning. Lejerbo har kontaktet Landsbyggefonden med henblik på afklaring af reglerne.

Det er aftalt at Lejerbo orienterer Herning Kommune herom, når de hører tilbage fra Landsbyggefonden.

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

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.

Lejerbo Herning oplyser, at de på landsplan arbejder seriøst med bæredygtighed både i forhold til renoveringer, herunder mulighederne for anvendelse af genbrugsmaterialer, men også i forhold til menneskelige relationer og fællesskaber.

Fx er der i Århus opført et forsøgshus (Circle house), hvor alt er fuldt ud genanvendeligt. Huset kan således tages helt ned og genopføres. Lejerbo sender hvert år 350 udsatte familier på ferier. I år var familierne på ferie i Søndervig i uge 42.

Lejerbo udleverede et notat om bæredygtighed, hvoraf det fremgår at Lejerbo har ambitioner om at bæredygtighed skal være et parameter som tænkes ind i alle processer og indarbejdes i nuværende og fremtidige strategier og initiativer.

6. Plan for almene boliger

Lejerbo oplyser at de gerne vil bygge nyt fx i Gødstrup. Lejerbo vil gerne deltage i udbud, hvis det bliver formen.

7. Boligsociale tiltag el. helhedsplaner?

Lejerbo oplyser, at samarbejdet med de andre boligselskaber er rigtig godt. Den boligsociale helhedsplan "plads til forskel" er prækvalificeret til en forlængelse med et foreløbigt støttebeløb på 13.000.000 kr. Boligselskaberne og kommunen skal nu i gang med den egentlige ansøgningsproces.

8. Evt.

Der var intet til dette punkt.