



Boligselskabet Fællesbo

Staben  
Rådhuset, Torvet  
7400 Herning  
Tlf.: 9628 2828  
Lokal 9628 2315

stagw@herning.dk  
www.herning.dk

Sagsnummer:  
03.10.00-K09-1-15

Kontaktperson:  
Grethe Wilmoes

Dato: 18-09-2017

## Opsamling fra dialogmøde 2017

**Mødedato:** den 18. september 2017

**Deltagere:** fra Fællesbo formand Jonas Philipsen, næstformand Tove Pedersen, direktør Kaj Mortensen, Søren Mortensen, Jan Kjeldsen, Gitte Bjerregaard, Peter Mortensen og Jesper Kjeldsen.  
Fra Herning Kommune deltog Grethe Wilmoes, Peter Vallentin, Mette Berggreen og Jens Bech Vestergaard.

### Ad. 2. Boligselskabets vurdering af egne udfordringer

Erhvervslejemål i afdelingerne Porshøj og Sønderager, Herning  
Fællesbo afventer Herning Kommunes opsigelse af lejeaftaler vedrørende erhvervslejemål, der i dag er i brug til institutionsformål i afdeling Porshøj og afdeling Sønderager, begge Herning. Boligselskabet har undersøgt, om lånene kan udskilles og afvikles separat, men det lader ikke til at være tilfældet. Finansieringsmodellen er fra før gældende krav om, at erhvervslejemål skal separeres som såkaldte sideaktiviteter. Der vil, jf. Fællesbos beregninger, blive en væsentlig huslejebelastning for lejerne på henholdsvis 2,44% og 2,46% som konsekvens af manglende lejeindtægter fra erhvervslejemålene.

Der er enighed om, at der er behov for videre dialog om sagen.

#### Genhusning ved helhedsplaner

Fællesbo oplever udfordringer med at skaffe boliger til genhusning i forbindelse med en række planlagte helhedsplaner. Der er allerede dialog med kommunens Planafdeling om forskellige modeller. Der er fortsat behov for dialog, problemstillingen udestår uændret.

Nationalt er der fokus på de almene boligselskabers effektiviseringsmål. Fællesbo oplyser, at de for nuværende har indfriet kravene til effektivisering.

### **Ad. 3. Dokumentationspakken 2016** – opmærksomhedspunkter, herunder organisationsbestyrelsens fokus

#### Digitalisering

Fællesbo er påbegyndt og fortsætter implementeringen af digitale underskrifter på lejekontrakter, samt digitalisering af indkaldelser til afdelingsmøder og indkaldelser til til- og fraflytningssyn.

Digitaliseringen er frivillig for lejerne. Pt. har ca. 50 % af lejerne accepteret digital post fra boligselskabet.

#### Indsats mod udsættelser

Fællesbos projekt "Mennesket i midten" (det handler om indsats mod udsættelser) oplever et godt samarbejde med Herning Kommune. Drøftet politisk afrapportering i 2018. Aftalt at der stiles mod politisk afrapportering til det ansvarlige udvalg under Herning Byråd, når den første ministerielle afrapportering sker pr. 30. september 2018.

#### Fokus på indkøb og administration

Boligselskabet har fokus på indkøb som pilotprojekt under drift- og vedligeholdelse.

Drøftelse af dispositionsfondens udvikling og af at boligselskabets administrationsbidrag er uændret.

Drøftelse af et flerårigt projekt i samarbejde med et arkitektfirma om udviklingen af digital håndtering af genhusning ved helhedsplaner. Projektet er pt. afløst af Fællesbos egen regnearksløsning.

#### Kommunal garantistillelse

Drøftelse af kommunens praksis for kommunal garantistillelse. Herning Kommune oplyser, at praksis er uændret: Udgangspunktet er, at der alene er garantistillelse for støttede lån ved helhedsplaner, og kommunale garantistillelser "hænger ikke på træerne".

Drøftet praksisafvigelse i konkret sag vedrørende andet boligselskab (Lejerbo Hernings afdeling Spiren). Kommunen bemærker, at i den sag var situationen, at der ikke blev lavet en helhedsplan.

#### Fraflytninger

60 % af Fællesbos samlede fraflytningsomkostninger vedrører afdeling Lyngbyen, Herning. Fraflytningsprocenten i Lyngbyen, Herning er forholdsvis høj i 2016, men foreløbig ser 2017 fint ud. Lejetabet er stagneret i afdelingen. Der er 5 tomgangsboliger. Erhvervsudlejning af boliger er ophørt.

Det tomme Aktivitetscenter i Holtbjerg medfører udgifter til lejetab. Udgiften finansieres pt. af Dispositionsfondens.

#### Regnskab og revisionsprotokol

Årsresultatet 2016 viser et overskud på 783.000 kr.

#### **4. Status og handling på udfordringerne**

Helhedsplan i afdeling 110, Gyvel Herning er godkendt af byrådet og i proces.

Afdeling Kastanievej i Sunds, der er opført i 2012 har konkrete udfordringer med overfladevand, der går igennem facademuren. Fællesbo arbejder med afdækning af, om der er tale om en byggeskadefondssag.

*Aftalt:*

*Der afholdes et separat møde vedr. tomme erhvervslejemål som følge af nybyggeriet af Galaxen, jf. ovenfor.*

*Fællesbo laver et notat på mulig etablering af genhusningsboliger i det tidligere Aktivitetsscenter i Holtbjerg.*

#### **5. Temadrøftelse 2017:**

##### **Evaluering af forsøg med udbud af kvoter til Alfagrunden i Sunds**

Baggrund: Byrådet besluttede i juni 2016 en ny model for tildeling af kvoter til boligselskaberne. Modellen blev drøftet på dialogmøderne efteråret 2016. Siden har kvoten på 25 familieboliger på "Alfa-grunden" i Sunds været i "udbud". Fire boligselskaber blev inviteret til at deltage. Tre har givet tilbud. Økonomi- og Erhvervsudvalget behandlede sagen den 13. juni 2017. Der er ikke tale om et udbud i juridisk forstand. Der er tale om en forsøgsordning. Herning Kommune vil gerne evaluere processen med boligselskaberne.

Drøftelse:

Generelt har Fællesbo overordnet den tilgang, at konkurrence er sundt. Konkurrenceelementet er helt ok. Men det er dyrt for boligselskaberne at deltage i en sådan konkurrence uden "at være sikker på gevinst". Beboerdemokratiet er kritisk ift. at bruge penge uden sikkerhed for at komme til at bygge.

Konkret er Fællesbo af den opfattelse, at grundprisen for Alfagrunden var meget høj. Endvidere var der oplevelse af uklarhed på rækkevidden af udbudsbetingelserne.

Herning Kommune påpeger, at vi i "udbudsmaterialet" har opfordret alle inviterede boligselskaber til at have dialog med grundejeren i processen frem mod aflevering. Grundejeren kontaktede kommunen, fordi de undrede sig over, at ingen boligselskaber henvendte sig for nærmere dialog. Den besked reagerede vi som kommune på ved at opfordre boligselskaberne til at følge opfordringen til dialog med grundsælger. Drøftelse af andre måder, f.eks. fælles møder til dialog ift. med udbud.

Status er, at Fællesbo og grundsælger er enige om salget i overensstemmelse med Økonomi- og Erhvervsudvalgets beslutning om tildeling af kvote i juni 2017.

## **6. Udmøntning af Plan for almene boliger 2016 - 2021**

Drøftelse af plan for almene boliger, herunder at planen er vedtaget i 2016 inden kommunens erhvervelse af den nuværende sygehusgrund.

Drøftelse af status på kvote tildelt til skæve boliger / Blå Kors i Bethaniagade.

Forud for mødet er det aftalt, at der i direkte forlængelse af dialogmødet drøftes status på udviklingsprojektet angående billige boliger kl. 13.00-14.30.

## **7. Visioner for boligsociale tiltag**

Fællesbo udtrykker ros til kommunens etablering af dialogforum for boligselskabernes udlejningsansvarlige.

Drøftelse af status på boligsocial helhedsplan for Holtbjerg og Lyngbyen

## **8. Evt.**

Henlæggelserne er i visse afdelinger ved at være så store, at der kan argumentes for, at huslejeniveauet i stedet bør sænkes frem for yderligere opsparing. Der er et paradoks for Fællesbo at se i kommunens ønske om både høje henlæggelser og lave huslejer.

*Aftalt:*

*Herning Kommunes aftale med boligselskaberne om henlæggelser skal have et gennemsyn med henblik på politisk behandlet i foråret 2018 sammen med revision af udlejningsaftalerne. Den nuværende aftale er fra 2011.*

Bestyrelsen arbejder målrettet med boligselskabets vision for 2018 – 2022. Der er generelt en oplevelse af ro i afdelingerne.