

Boligselskabet Bomidtvost

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

## Opsamling fra dialogmøde 2017

**Mødedato:** den 24. august kl. 09.00 – 11.00

**Deltagere:** fra Bomidtvost Per Dyhr Jensen og Jette Würtz.  
Fra Herning Kommune deltog Karin Locander, Mette Berggreen, Peter Vallentin og Grethe Wilmoes.

stagw@herning.dk  
www.herning.dk

Sagsnummer:  
03.10.00-K09-1-15

Kontaktperson:  
Grethe Wilmoes

Dato: 28-08-2017

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

Alle Bomidtvosts boliger i Herning Kommune er lejet ud, incl. afdeling 3, Karstoft. Nævnte afdeling består af 4 familieboliger, andre 4 er tidligere solgt. Boligselskabets strategi er fortsat på sigt at afhænde i boliger i alle mindre byområder, incl. Afdeling 3.

Helhedsplanen for Blomstertoften er på vej i licitation og forventes afsluttet i maj 2020.

Drøftelse af boligselskabets erfaringer med den byggefysiske helhedsplan i Ikast by, hvor der har været markante budgetoverskridelser. Boligselskabet har skærpet opmærksomhed på bygherrerådgiverens rolle. Herning Kommune understreger, at Herning Byråd forventer, at den godkendte skema A-ramme overholdes for godkendte helhedsplaner, således også for Blomstertoften.

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

Afd. 2 i Sdr. Felding har en fraflytningsprocent på 23 %. Afdelingen består af 31 en-familiehuse. Der sker genudlejning, og afdelingens situation er som sådan ikke kritisk.

Afd. 3 i Karstoft: Boligselskabet vil på sigt søge Herning Kommune og ministeriet om godkendelse til salg i Stakroge (8), Skarrild (6) og Karstoft (4).

Afd. 5, der består af 72 ældreboliger i Sørvad, Ørnvej og Vildbjerg har en vis tomgang. Der er en tom ældrebolig i Ørnvej, der har stået tom siden 2013. Bomidtvost er åben for en drøftelse af permanent løsning på tomme ældreboliger på sigt.

Afd. 11, Bytoften: Driften i afdelingen er dyr pga. ekstraordinær slidtage ift. boligernes målgruppe af lejere. Der er oparbejdet underskud, der afvikles over huslejen over en 10 årig periode.

Afd. 13, Blomstertoften: Helhedsplanen er drøftet. Der henvises til pkt. 2 ovenfor.

Afd. 21, Jasminvej: Lejeren har ansøgt om at købe boligen efter almenboliglovens § 75. Salget forudsætter ministeriel godkendelse, men ikke kommunal godkendelse. Afdelingen består af en bolig, et hus i et almindeligt villakvarter. Salget gennemføres efter gældende regler og vurderes af mægler.

Revisionsprotokolat:

Bemærket at der ikke længere er behov for kommunal dispensation fra at bruge selskabets dispositionsfond til at dække afdelingernes underskud. Det skyldes, at Bomidtvest har i andre kommuner solgt ud af udlejningssvage boliger. Der er tilsvarende iværksat nedrivning. Landsbyggefonden har været behjælpelig med løsning på restgæld i udlejningssvage afdelinger, hvor ejendommene ikke har kunnet sælges til restgælden.

Herudover generel drøftelse af selskabets projektstyring af byggeprojekter.

#### 4. Status og handling på udfordringerne

Der henvises til pkt. 2 og 3, særligt afdeling 3, Karstoft samt helhedsplanen for afdeling 13, Blomstertoften.

#### 5. Temadrøftelse 2017:

Tema: 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". 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:

Bomidtvest afgav ikke bud på byggeriet på Alfagrunden. Det er boligselskabets oplevelse, at grundprisen på Alfagrunden er for høj. Selskabet opfordrer ved vurdering af indkomne tilbud fremadrettet til skærpet opmærksomheden på den nye afdelings driftsomkostninger på længere sigt, f.eks. driftsregnskab for de første 5-10 år.

Per Dyhr Jensen vurderer, at konkurrenceforholdet er illusorisk for almene boligernes nybyggeri, idet reglerne grundlæggende er de samme for alle boligselskaber, og de faste udgifter ikke kan flyttes.

Han foreslår, at en anden måde at gøre det på kunne være, at kommunen fastlægger et huslejemax., som boligselskaberne kan byde ind på. Konkurrenceparameteret skulle så være, hvilken kvalitet man kan få for pengene.

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

Byrådet har den 4. april 2017 udenfor Plan for almene boliger 2016-2021 tildelt Bomidtvest kvote til 6 familieboliger på Bredgade 3-5 i Vildbjerg.

Status på projektet er drøftet. Bomidtvest oplyser, at projektets realisering er usikker.

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

#### 7. Visioner for eventuelle boligsociale tiltag

Bomidtvest har ikke planer for boligsociale tiltag i Herning Kommune, men oplyser, at selskabet arbejder seriøst med boligsociale indsatser i Ikast, bl.a. i afdeling Stadion Allé, Ikast.

Drøftelse af muligheden for inspirationstur til Ikast. Kontaktperson ved Bomidtvest er projektleder Louise Egeris Møller.

#### 8. Administration vedrørende ældreboliger

Drøftelse af tidsplan for kommunens udbud af administration af ældreboliger.

Bomidtvest orienterer om, at Holstebro Kommune udbyder administrationen i omdelte geografiske områder.

#### 9. 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.

*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.*