

Boligselskabet Fruehøjgaard

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: 13-09-2017

## Opsamling fra dialogmøde 2017

Mødedato: den 13. september kl. 10.00 – 12.00

Tilstede: Birgitte Juhl, Steen Jonassen og Hanne Skov  
Fra Herning Kommune Peter Vallentin, Mette Berggreen og Grethe Wilmoes

Afbud: Karin Locander

### 2. Boligselskabets vurdering af egne udfordringer

Boligselskabet ønsker mere volume og har derfor taget initiativ til nybyggeri i flere kommuner. Fruehøjgaard oplever sig vel modtaget i Ikast-Brande Kommune, hvor der arbejdes med en model, der er 50 % private boliger / 50 % almene boliger, når der gives kvoter til nybyggeri. Pt. forventning om at opføre yderligere 12 familieboliger i Smallegade i Ikast. Der arbejdes desuden med familieboliger ved Banegårdspladsen i Ikast.

Udover en god platform i Ikast, er boligselskabet også interesseret i de større byer i omegnskommunerne til Herning.

Licitationer er en udfordring, men det gælder for hele landet.

For konkrete sager, henvises til nedenfor under pkt. 3.

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

Afdelinger med væsentlige problemer:

Afdeling Fruehøj er i gang med en helhedsplan og oplever pt. høj fraflytning, bl.a. som følge af tidsbegrænsede lejemål.

Søndergade se nedenfor.

Beboertilfredshed blev drøftet.

Revisionsprotokollatet:

Boligselskabet har haft væsentlige budgetoverskridelser på administrationsomkostningerne igennem de seneste år. Det er drøftet på dialogmøderne i 2015 og 2016. Budgettet for administrationsomkostninger har i 2016 fortsat et mindre merforbrug, dog ulig hvad der er set tidligere år.

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

Status: Afdeling 1, Fruehøj:

Helhedsplanen for afdeling 1, Fruehøj kører. Skema B er godkendt. Entreprenøren er Ene-mærke og Petersen, der har erfaringer fra andre helhedsplaner. Den første blok er rømmet. Der er en udfordring i tidsplanen. Stærk opmærksomhed på økonomien ift. byggeriets alder (1950'erne).

Status på afdeling Søndergade:

Efter ministeriets afslag på ansøgning om salg af afdelingens 16 boliger og 3 erhvervslejemål arbejdes der videre med afdækning af økonomien i projektet ved genetablering via helhedsplan, som anbefalet af Landsbyggefonden. Der indhentes tilbud på projektet. Et realkreditinstitut har tilkendegivet at ville bistå med kapitalførsel i 1/5-ordning.

Bestyrelsen har vedtaget, at boligselskabet skal have en skærpet boligsocial profil. Der er bl.a. igangsat tilbud om økonomisk rådgivning til beboerne via frivillige.

#### **5. Temadrøftelse 2017:**

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

Oplæg til drøftelse:

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.

Samlet set er boligselskabet kritisk overfor det konkrete forløb. Boligselskabet er som udgangspunkt med på konkurrencevilkår. Men det er dyrt at deltage i en konkurrence som denne, projektomkostningerne er høje. Der giver en uheldig ubalance for boligselskaberne, der står til ansvar overfor lejerne, der reelt betaler udgiften.

Drøftelse af at de bydende boligselskaber har haft forskellige strategier for afgivelse af bud.

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

Drøftelse på baggrund af udsendt bilag (plan for almene boliger, vedtaget af Byrådet juni 2016).

Drøftet status på udviklingsprojektet i samarbejde med foreningen SIND m.fl. Det står fast, at boligerne i dette projekt af tidsmæssige årsager ikke når at blive omfattet af statens pulje til billige boliger.

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

Boligsocial helhedsplan for Brændgårdparken er afsluttet i november 2016. Afdelingen har videreført aktiviteter fra planen, bl.a. læringscafé via Røde Kors. Afsluttede projekter i planen

har haft fokus på familier med støttebehov samt økonomisk rådgivning. Sidstnævnte er videreført.

Boligselskabet har taget kontakt til Landsbyggefonden vedrørende støtte til en fortsættelse boligsocial helhedsplan i Brændegårdparken.

Der er endvidere etableret lektiecafé på afdeling Fruehøj.

## **8. Evt.**

8 ud af 13 afdelinger overholder ikke aftalen om henlæggelser. Det skyldes primært, at afdelingerne er nyetablerede.

*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.*

Bestyrelsesformanden opfordrer kommunen til at være omdrejningspunkt for en ny form for dialog mellem boligorganisationer omkring boligselskabernes rolle (lex Odense).