

Ekstraordinært afdelingsmøde – Afdeling Søndergade

Tirsdag den 10. marts 2015

Klokken 18.30 – 19.10

Mødested: Boligselskabet Fruehøjgaard (gildesalen), Aaparken 4, 7400 Herning

4 personer fra 3 husstande er mødt frem til afdelingsmødet.

Fra Boligselskabet Fruehøjgaard deltager Birgitte Juhl, Bjarne Krog-Jensen, Hanne Skov og Lene Merrild.

1. Valg af dirigent

Bjarne Krog-Jensen bliver valgt som dirigent for mødet.

Dirigenten konstaterer, at mødet er indkaldt med minimum 14 dages varsel jf. vedtægterne. Afdelingsmødet er dermed beslutningsdygtigt.

2. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen

Der er ingen kandidater til formandsposten.

Med kun 2 medlemmer i afdelingsbestyrelsen, er afdelingsbestyrelsen ikke længere funktionsdygtig. Organisationsbestyrelsen overtager de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen jf. vedtægterne.

3. Orientering om eventuelt salg af Afdeling Søndergade v/ Bjarne Krog-Jensen

Som baggrund for beslutning om et eventuelt salg af Afdeling Søndergade, gennemgår Bjarne Krog-Jensen det historiske forløb for Afdeling Søndergade, fra Boligselskabet Fruehøjgaards køb af bebyggelsen i 1990, og frem til nu.



Afdelingsmøde - Søndergade

10. MARTS 2015

Søndergade

- » Købt i 1990 for 7.4 mio kr.
- » I 1995 igangsat renovering for 3.4 mio kr., samt et underskud på 1.6 mio kr.
- » Renovering færdig i 1997, men afdelingen var stadig i ubalance.
- » Finansiering på plads i 1999

- » Finansieret med driftsstøttelån, samt et driftstilskud
- » på 320 t.kr. i 10 år.
- » Fruehøjgaard fortsætter tilskuddet frem til 2013
- » Kontakt igen til Landsbyggefonden – Herning kommune deltager renovering for 15 mio. kr.
- » Vil give en ydelse på ca. 1 mio. kr.

- » Herning Kommune lufte tanken om salg.
- » Landsbyggefonden umiddelbart ikke positiv.
- » Herning Kommune holder fast, og sætter det på dagsorden til byrådsmødet den 27. januar – Byrådet indstiller til salg.
- » Byrådet fremsender ansøgning til Ministeriet
- » Sendes i høring hos Landsbyggefonden

- » Nybolig har vurderet ejendommen til 10.3 mio. kr.
- » Den samlede gæld udgør pt. 6.9 mio. kr. – Herning Kommune hæfter for 2.7 mio. kr.
- » Med en nuværende gæld og igangsætning af renovering vil den samlede gæld langt overstige vurderingen, og vil kræve en stor kapitaltilførsel.

- » Fruehøjgaards bestyrelse indstiller til, at Afd. Søndergade sættes til salg – forudsat ministeriets godkendelse.

Bjarne Krog-Jensen gør opmærksom på, at der er lang vej til en afklaring – og et eventuelt salg af bebyggelsen.

Lige nu har Herning Kommune og Boligselskabet Fruehøjgaard ansøgt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om tilladelse til at kunne sælge bebyggelsen. Ansøgningen skal behandles i ministeriet, og blandt andet sendes i høring i Landsbyggefonden, og Bjarne Krog-Jensen forventer, at der let kan gå et år, inden der foreligger et svar på ansøgningen.

Situationen og et eventuelt salg vil ikke umiddelbart få den store betydning for lejerne i Afdeling Søndergade, og beboerne vil stadig have samme beboerdemokratiske indflydelse, som nu – i form af beboerråd.

I forbindelse med eventuel overgang til en privat investor, skal der afklares noget omkring beboernes opsparing til istandsættelse, og der er også bestemte regler omkring råderetsreglerne. Beboerne ville skulle indgå en ny privat lejekontrakt, og i Boligselskabet Fruehøjgaard vil der formentlig blive lavet "en teknisk fraflytning", som afslutning af den almene lejeaftale.

En privat investor vil kunne optage lavtforrentede lån til en eventuel renovering. Det kan en almen boligorganisation ikke ifølge lovgivningen, og der er stor forskel på at låne penge til 7,5 % eller 1,5 %. Hvis en renovering er så omfattende, at lejerne ikke kan bo der under renoveringen, så er der en genhusningsforpligtelse. Denne forpligtelse gælder også for private.

- **Er der regler for genhusning?**

Bjarne Krog-Jensen: Det skal være en tilsvarende bolig. Hvis det var i Boligselskabet Fruehøjgaard, ville vi løse det inden for vores boligselskab – eksempelvis ville vi tilbageholde boliger på Fruehøj eller i Brændgårdsparken.

- **Jeg er bekymret for huslejen. Hvad vil det ikke stige til? Og huslejen er allerede høj.**

Hanne Skov: Huslejen skal dække afdelingens udgifter (balanceleje). For en privat investor vil det også handle om udbud og efterspørgsel. Hvis huslejen bliver for høj, så gider lejerne ikke bo der.

- **Skal Landsbyggefonden ikke kompensere for det stramme lånesystem?**

Bjarne Krog-Jensen: Landsbyggefonden yder ikke støttede lån til forbedringsarbejder – som det vil være i Afdeling Søndergade. De støtter for eksempel sammenlægning af små lejligheder, forbedring af adgangsforhold med elevator og lignende.

Landsbyggefonden kan indgå i noget, der kaldes 1/5-dels ordning. Det er en mulighed for kapitaltilførsel, hvor Landsbyggefonden kommer med 2/5, og så skal der komme 1/5 fra Herning Kommune, 1/5 fra kreditforeningen og 1/5 fra Herning Kommune. Det vil Herning Kommune ikke være med til, og kreditforeningen er heller ikke interesseret.

Mulighederne for støtte synes at være udtømte.

- **Hvad nu, hvis der ikke kommer en privat investor? Går afdelingen så konkurs?**

Bjarne Krog-Jensen: Det er en teoretisk tankegang. Ingen er interesseret i en konkurs.

- **Har I haft henvendelser fra interesserede købere, efter Herning Folkeblads artikel?**

Hanne Skov: Der har været nogle stykker. Det er svært at sige, om det er seriøse henvendelser.

Bjarne Krog-Jensen: Det er attraktive og bynære boliger, så der skal nok være interesserede. Det bliver nærmere et spørgsmål om prisen. Vi skal dog ikke have noget solgt, før ministeriet har godkendt ansøgningen, så lad os nu se.

- **Er I bekymrede for revner i gavlen?**

Bjarne Krog-Jensen: Vi har haft uvildige teknikere til at gennemgå afdelingen – netop forårsaget af revnen i gavlen, og bebyggelsen er ikke ved at falde sammen, så det er jeg ikke bekymret for.

Bjarne Krog-Jensen runder punktet af: Vi afventer afgørelsen fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, og indtil da fortsætter driftstilskuddet fra boligselskabet.

Vi vil selvfølgelig orientere beboerne løbende.

Er der beboere, der har spørgsmål, er de altid velkommen til at henvende sig i administrationen.

4. Eventuelt

Intet at bemærke.

Referat: Lene Merrild

Dirigenten bekræfter referatet:

.....
Dato

.....
Bjarne Krog-Jensen