

Ordinært repræsentantskabsmøde 2013

Torsdag den 23. maj 2013

Klokken 18.00 – 19.40

Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, 7400 Herning

1. Valg af dirigent

Egon Bjørn Andersen bliver valgt uden modkandidater.

Egon Bjørn Andersen konstaterer, at repræsentantskabet er lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtigt.

Der er mødt 28 repræsentanter til mødet.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år

v/ formand Steen Jonassen:

I forlængelse af den skriftlige årsberetning skal jeg her, på bestyrelsens vegne over for repræsentantskabet, give nogle mundtlige betragtninger om arbejdet i organisationsbestyrelsen.

I årsberetningen er der en udførlig beskrivelse af forløbet om konsulentbistand i forbindelse med ansættelse af ny direktør. Vores referencer om konsulentfirmaet kom fra andre boligselskaber og fra samtaler med virksomhedens ejer. Resultatet af dette samarbejde blev ikke en god oplevelse: Vores forventninger om en professionel sagsbehandling blev ikke imødekommet, og tilliden til firmaet forsvandt. Vi afbrød herefter samarbejdet med konsulentfirmaet, og vi ønskede ikke at ansætte den kandidat, som vi havde en kontrakt med. En sådan beslutning er naturligvis forbundet med nogle økonomiske omkostninger. Det var en rigtig beslutning, som organisationsbestyrelsen fik truffet. Alternativet var mere skræmmende. At det var en rigtig beslutning blev bekræftet af kandidatens tidligere arbejdsgiver, som indvilgede i at betale halvdelen af den udgift, som vi havde til kandidatens løn. Kunne det forløb have været anderledes? Svaret er nej. Organisationsbestyrelsen handlede i situationen med den styrke og konsekvens, der kunne forventes af os. Ikke ét medlem af bestyrelsen rystede på hånden, da beslutningen om ophævelse af kontrakten med konsulent og kandidat blev truffet. Det skal man have anerkendelse for!

Kommunens beslutning om fravalg af bestyrelsesposter i foreninger gav anledning til en principiel drøftelse. Et stort flertal ønsker en repræsentation uden for den beboervalgte repræsentation i bestyrelsen. Det store flertal mener, at vi skal passe på, at vi ikke lukker os om os selv. Det har ført til nye vedtægter, og konsekvensen af dette forslag er sat på dagsordenen til mødet i dag.

Mange gode ansøgninger er kommet til 'Fonden til sociale beboeraktiviteter'. Organisationsbestyrelsen har, ved møder og ved udarbejdelse af et skema, forsøgt at give afdelinger lige muligheder i deres ansøgning. Ligeledes er beslutningen om behandling af ansøgningerne blev ændret, så ansøgere kan få svar inden for en rimelig tidshorisont. Via proces har vi fået forbedret forløbet, og vi håber, at der vil komme flere ansøgninger til gavn for beboerne.

Renoveringen i Afdeling Brændgårdsparken er nu afsluttet. Afdelingen er blevet væsentlig forbedret. Der har været styr på såvel økonomi som organisation, så renoveringen er afsluttet et års tid før oprindelig planlagt. 'Samarbejde' har været nøgleordet i Brændgårdsparken. Afdelingsbestyrelse og håndværkere har, sammen med Tryghed Under Tag, udført et banebrydende samarbejde. Det har, som resultat, givet større social relation i afdelingen, og der er kommet venteliste til at få en lejlighed. Som boligselskab lægger vi vægt på udvikling. Renoveringen skal naturligvis evalueres, så de erfaringer, der er gjort, kan bruges fremover.

Samarbejdet med andre boligselskaber i Energi og Miljø viser nu sin berettigelse. At nedsætte omkostningerne ved energiforanstaltninger sætter nye normer for almene boligselskaber. Her skabes også banebrydende resultater, som har store positive konsekvenser for beboerne, og set i et samfundsmæssigt perspektiv viser det en ny vej.

At forstå og bruge netværksdannelser er vigtig i en politisk organisation: Det være sig i udmøntningen af aftalerne med Domea, i dialogen og samarbejdet med kommunale politikere og embedsfolk, i vores energisamarbejde med andre boligselskaber, i hvordan fremtidens repræsentantskabsmøder skal afholdes, og i samarbejdet mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne. Alt dette tager organisationsbestyrelsen alvorligt.

For at kunne håndtere førnævnte, og boligselskabets mange andre udfordringer, skal man have en organisationsbestyrelse, der er i harmoni med sig selv.

Samarbejdet mellem organisationsbestyrelsens medlemmer er godt, og udvikler sig fortsat meget positivt. Inddragelsen af nye medlemmer i arbejdet er en af hjørnestenene i vores bestyrelsesarbejde. Vi deltager alle på ligeværdig vis i en dialog om punkterne på den udsendte dagsorden. *Vores Univers* bygger på tillid – og ikke mistillid. *Vores Univers* bygger på samarbejde og dialog – og ikke på mistillid eller egenrådighed fra den enkelte. *Vores Univers* bygger på fællesskab i udvikling af boligselskabet – og ikke på intriger til fordel for det enkelte medlem. *Vores Univers* bygger på et stærkt samarbejde mellem direktør og bestyrelse, hvor rollefordelingerne ligger fast for, hvem der har det politiske ansvar, og hvem der har det administrative ansvar.

Vi ønsker et stærkere samarbejde med repræsentantskabet og afdelingernes bestyrelser i vores univers. Det skal blot foregå gennem dialog, tillid, og i et demokratisk samarbejde. Lad os i fællesskab finde svarene på, hvordan vi skal håndtere dette!

Det er enhver formands forpligtende opgave – og det gælder såvel min egen ringhed som alle andre formænd – at forene en bestyrelses mangfoldighed til et samarbejde om organisationens fremtid og udvikling.

Tak til bestyrelsen, og til direktør og medarbejdere for et godt samarbejde.

2a) Organisationsbestyrelsens redegørelse om Domea-samarbejdet v/ Niels Haldor Bertelsen

Med baggrund i et strategimøde den 30/4 2013 har organisationsbestyrelsen udarbejdet en redegørelse over følgende punkter:

1. Administrationsaftalen med Domea.
2. Energiaftale med andre boligorganisationer.
3. Økonomistyring og administration.
4. Byggeadministration og beboersamarbejde.
5. Afdelingsadministration, service og områdedrift.
6. Omorganisering af administration og evaluering.

I redegørelsen er de enkelte punkter forsøgt beskrevet ud fra indhold, status, samt målsætning og videreudvikling.

Både Niels Haldor Bertelsens præsentation og organisationsbestyrelsens redegørelse (i fuld længde) er vedlagt referatet som bilag.

Spørgsmål og bemærkninger:

- *Hvad er der tænkt med afdelingshjemmesider?*
Egne hjemmesider for afdelingerne, som afdelingerne selv kan disponere over, for eksempel med kalender m.v. Afdelingsbestyrelsen vil kunne gå ind og se posteringer i bogholderiet i deres egen afdeling og lignende. Målet er en web-redaktør i hver afdeling.
Beboerne vil også få deres egen side med et log-in, så lejere kan få adgang til egne oplysninger om lejemålet – for eksempel lejekontrakt og lignende.
Bjarne Krog-Jensen håber, at afdelingshjemmesiderne er oppe at køre inden årets udgang.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget

Bjarne Krog-Jensen gennemgår selskabets regnskab for 2012, samt budgettet for 2013 i en grafisk udlægning.

Dirigenten konstaterer, at ingen repræsentanter har indvendinger mod at godkende regnskabet.

Regnskabet er godkendt.

Bjarne Krog-Jensens præsentation er vedlagt referatet som bilag.

4. Behandling af indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag til behandling på mødet.

5. Valg til organisationsbestyrelsen

Stemmetællere: Jeanne Schou og Hanne Skov.

Valg af formand for organisationsbestyrelsen – for 1 år

Steen Jonassen bliver foreslået og valgt uden afstemning. Steen Jonassen, der er valgt blandt personer udenfor boligorganisationen, er valgt til organisationsbestyrelsen for 2 år, men som formand for 1 år.

Formand for organisationsbestyrelsen for 1 år er Steen Jonassen.

Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen fra boligorganisationens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer – for 2 år

Kandidater: Agnete Petersen, Afdeling Fruehøj
Martin Erni, Afdeling Aaparken
Vivian Bøjgaard, Afdeling Fruehøj
Torben Skov Hansen, Afdeling Brændgårdsparken
Peter Østergård Eriksen, Afdeling Børglumparken

Resultatet af skriftlig afstemning giver:

22 stemmer til Agnete Petersen
23 stemmer til Martin Erni
18 stemmer til Vivian Bøjgaard
24 stemmer til Torben Skov Hansen
9 stemmer til Peter Østergård Eriksen

Valgt til organisationsbestyrelsen for 2 år er Agnete Petersen, Martin Erni, Vivian Bøjgaard og Torben Skov Hansen.

Valg af medlem til organisationsbestyrelsen blandt personer udenfor boligorganisationen

Harly Jørgensen bliver foreslået og valgt uden afstemning. Valget gælder for 1 år.

Valgt til organisationsbestyrelsen for 1 år er Harly Jørgensen.

Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen fra boligorganisationens lejere, og disses myndige husstandsmedlemmer – for 1 år

Kandidater: Aage Voigt, Afdeling Klosterparken
Karen-Marie Holse, Afdeling Aaparken
Peter Østergård Eriksen, Afdeling Børglumparken

Resultatet af skriftlig afstemning giver:

23 stemmer til Aage Voigt
22 stemmer til Karen-Marie Holse
7 stemmer til Peter Østergård Eriksen

Valgt er Aage Voigt som 1. suppleant og Karen-Marie Holse som 2. suppleant.

Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen blandt personer udenfor boligorganisationen – for 1 år

Poul Siggard bliver foreslået og valgt uden afstemning.

Valgt er Poul Siggard som eneste suppleant blandt personer udenfor organisationen.

6. Valg af revisor

BDO bliver valgt uden afstemning.

7. Drøftelse af formen på boligselskabets fremtidige repræsentantskabsmøder

Organisationsbestyrelsen har ved flere lejligheder talt om mødeformen for boligselskabets repræsentantskabsmøder, og har besluttet at tage temaet op til drøftelse i repræsentantskabet. Skal boligselskabets repræsentantskabsmøde afholdes traditionelt – eller kan vi tilføje det noget nyt?

Steen Jonassen præsenterer organisationsbestyrelsens bud på et repræsentantskabsmøde, men hvad mener repræsentantskabet?

Spørgsmål og bemærkninger:

- *Mødested ude i byen: Kunne det flyttes ud i de forskellige afdelinger – for eksempel til Birk? Det kunne give en forståelse for, hvad repræsentantskabet og bestyrelsen laver.*
For år tilbage havde boligselskabet et temaarrangement for beboerne med et par hundrede deltagere. Det stiller nogle krav til mødestedets størrelse.
- *God idé. Kør videre med det.*
- *Bestyrelsen har brug for sparring, så send idéer videre til bestyrelsen.*
- *Det kunne være rigtig fint, hvis enkelte afdelinger kunne byde ind med noget til et møde.*

Steen Jonassen konkluderer, at organisationsbestyrelsen arbejder videre på forsøget på et alternativt repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsens præsentation er vedlagt referatet som bilag.

8. Eventuelt

Kai Møller Andersen, Afdeling Brændgårdsparken:

Stor ros til Tryghed Under Tag, der gør et rigtig godt stykke arbejde. Håber på økonomiske midler, så projektet kan fortsætte.

Steen Jonassen, Organisationsbestyrelsen:

Tak for repræsentantskabets tillid, og tak til Lotte Jensen og Jan Kristensen, der er udtrådt af organisationsbestyrelsen.

Tak til dirigenten.

Referat: Lene Merrild

Dirigenten bekræfter referatet:

30/5-2013

Dato

Egon Bjørn Andersen

Boligselskabets formand bekræfter referatet:

29/5 2013

Dato

Steen Jonassen

Mødedeltagere:

Betty Stræde	Afdeling Fruehøj
Steen Georg Sønderby Jensen	Afdeling Fruehøj
Vivian Bøjgaard	Afdeling Fruehøj
Birthe Solveig Andersen	Afdeling Fruehøj
Tove Kuhlmann	Afdeling Fruehøj
Lisbet R. Sørensen	Afdeling Brændgårdsparken
Theresa Ahle	Afdeling Brændgårdsparken
Kai Møller Andersen	Afdeling Brændgårdsparken
Torben Skov Hansen	Afdeling Brændgårdsparken
Ulla Thusgaard Jørgensen	Afdeling Børglumparken
Peter Østergård Eriksen	Afdeling Børglumparken
Torben Ringsø Jensen	Afdeling Børglumparken
Inge Birthe Nielsen	Afdeling Storgaarden
Lars Løkke Leth	Afdeling Birk Campus
Niels J. Toft Andersen	Afdeling Aaparken
Karen-Marie Holse	Afdeling Aaparken
Jørn Overgård	Afdeling Dalgasparken
Ole Kildevang Kristensen	Afdeling Dalgasparken
Søren Thygesen Gjesse	Afdeling Hammerthor
Aage Voigt	Afdeling Klosterparken
Steen Jonassen	Organisationsbestyrelsen
Agnete Petersen	Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen	Organisationsbestyrelsen
Sivanathan Arudchelvam	Organisationsbestyrelsen
Lynge Kristensen	Organisationsbestyrelsen
Mona Haven Jensen	Organisationsbestyrelsen
Lotte Jensen	Organisationsbestyrelsen
Martin Erni	Organisationsbestyrelsen

Ikke mødt:

René Teilmann	Afdeling Brændgårdsparken
Finn Jensen	Afdeling Vævergården
Simone Fejerskov	Afdeling Birk Campus
Mads Madsen	Afdeling Birk Campus
Jennifer Agerlund Broughton	Afdeling Birk Campus
Martin Østergaard	Afdeling Birk Campus
Jan Kristensen	Organisationsbestyrelsen

Gæster:

Egon Bjørn Andersen, advokat (dirigent)
Jeanne Schou, advokatfuldmægtig
Niels Haldor Bertelsen
Poul Siggaard
Wanda Andersen

Boligselskabet Fruehøjgaard:

Hanne Skov
Bjarne Krog-Jensen
Anne Hedegaard
Lotte Christensen
Inge Sander
Helle Aagaard
Mette Steensig

Betina Voss
Jonna Madsen
Lene Lund Hansen
Katrine Callesen
Morten Hove Andersen
Kjeld Kristensen
Lene Merrild

23. maj 2013, Herning
Repræsentantskabsmøde
Boligselskabet Fruehøjgaard
Pkt. 2a. Redegørelse om Domea mv.

Niels Haldor Bertelsen

1

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Organisationsbestyrelsen aftalte i 2009 følgende dogme-regler

- Vi gør os umage med at lytte og forstå – vi stikker fingeren i jorden!
- Vi "stjæler" gode ideer med arme og ben og bygger videre på dem!
- Vi stiller konstruktive spørgsmål, og det er forbudt at være negativ!
- Vi hjælper med at få alle på banen og samarbejder ligeværdigt!
- Vi ved at udvikling skaber usikkerhed, og vi vil forebygge konflikter!
- Vi tør det, vi gør det, og vi lærer af det!

4

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Organisationsbestyrelsens redegørelse om Domea-samarbejdet

Organisationsbestyrelsen udarbejdede redegørelsen på strategimøde den 30. april 2013 over følgende punkter:

1. Administrationsaftale med Domea
2. Energifaftale med andre boligorganisationer
3. Økonomistyring og administration
4. Byggeadministration og beboersamarbejde
5. Afdelingsadministration, service og områdedrift
6. Omorganisering af administration og evaluering

2

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 1: Domea-aftale - Indhold

Boligorganisationen Fruehøjgaard indgik i 2011 en administrationsaftale med Domea om levering og administration af ydelserne:

- IT-plattform med styring af økonomi og administration inklusive forretningsgange
- Intranet for medarbejdere, ekstranet for bestyrelse og beboere samt en hjemmeside for Boligselskabet Fruehøjgaard og hver enkelt afdeling
- Lønadministration og HR-ydelser
- Juridisk bistand

5

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Redegørelsen bygger videre på visioner for ny dialogproces i 2009

Organisationsbestyrelsen ønskede i 2009:

- At inddrage afdelingsbestyrelserne aktivt i arbejdet
- At udvikle en bedre boligsociale profil i afdelingerne
- At organisationsbestyrelsen går foran i udviklingen
- At der skrives "udviklingsaftaler" med afdelingerne
- At der søges fondsstøtte til boligsocialt projekt
- At dialogprocessen videreudvikles med mål for:
 - Fremtidssikring
 - Grøn profil
 - Et bedre internt udviklingsmiljø.

3

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 1: Domea-aftale - Status

- Administrationen har nu gennemført konverteringen og den daglige drift er nu inde i en stabil fremdrift
- Souschef Hanne Skov har det daglige ansvar
- Administrationen arbejder nu med supplerende aftale om administration af Domeas familie- og ældreboliger i Midt- og Vestjylland
- I efteråret vil administrationen fremlægge en pengestrømsanalyse mellem Boligselskabet Fruehøjgaard og Domea, som forventes af være i balance

6

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 1: Domea-aftale - Målsætning og videreudvikling

Målsætning:

- Omkostningsneutralt fra 2014
- Ser på yderligere omkostningsbesparelser

Videreudvikling af samarbejdet mellem bestyrelserne:

- Medlem til Domeas repræsentantskab fra bestyrelsen
- Samarbejdet med Domea på bestyrelsens dagsorden
- Årligt møde mellem formænd og næstformænd
- Årlig evaluering af politisk/administrativt samarbejde

7

23/5 2013

Niels Håldor Bertelsen

Pkt. 2: Energi-aftale - Målsætning og videreudvikling

Målsætning:

- Pris for energimærkning nu kun 1,85 kr/m² ekskl. moms
- Uddannelse og udvikling giver besparelser for beboerne
- Selskabet bidrager til at overholde miljømålsætninger

Videreudvikling af samarbejdet:

- Formidling af resultater – fx til offentlige institutioner
- Der arbejder for at få én organisation med fra hver by
- Fyraftensmøde med klima-ambassadører 1-2 gange/år
- Status inkl. udviklingsforslag gives på bestyrelsesmøder

10

23/5 2013

Niels Håldor Bertelsen

Pkt. 2: Energi-aftale - Indhold

Boligselskabet Fruehøjgaard har indgået energi-aftale med 8 andre boligorganisationer for 80.000 boliger, som dækker ydelserne:

- Energimærkning af boligafdelinger
- Energirådgivning af de blå mænd
- Kurser for beboere som klimaambassadører
- Gennemførelser af fælles udviklingsprojekter

8

23/5 2013

Niels Håldor Bertelsen

Pkt. 3: Økonomistyring og adm. - Indhold og status

- Økonomistyringen er ændret jf. Domea-aftalen
- Lønadministrationen foretages af Domea
- Medarbejderdata godkendes af Hanne Skov
- Intranettet for medarbejdere er implementeret
- Souschef Hanne Skov og direktør Bjarne Krog-Jensen har det daglige ansvar

11

23/5 2013

Niels Håldor Bertelsen

Pkt. 2: Energi-aftale - Status

- 3 medarbejdere er ansat i Domea i Frederikssund og 2 i Boligselskabet Fruehøjgaard
- Økonomisk hviler aftalen i sig selv
- Ydelser betales efter fælles priskatalog
- Pris for energimærkning er blevet væsentligt lavere
- Afdelingerne har fået bedre effekt af indsatsen
- Arbejdet viser positive udviklingsperspektiver
- Direktør Bjarne Krog-Jensen har det daglige ansvar

9

23/5 2013

Niels Håldor Bertelsen

Pkt. 3: Økonomistyring og adm. - Målsætning og videreudvikling

Målsætning:

- Ekstranet for bestyrelser og beboere
- HR-ydelser og juridisk bistand anvendt ad-hoc

Videreudvikling af hjemmeside og intranet

- www.fruehojgaard.dk fortsætter inkl. afdelingssider
- Bestyrelser og beboere får egne intranet-sider
- Link på hjemmeside til intranet undersøges

12

23/5 2013

Niels Håldor Bertelsen

Pkt. 4: Byggeadministration - Indhold og status

Fruehøjgaard administrerer nybygninger og renovering med støtte fra LBF, og det omfatter følgende ydelser:

- Helhedsplanlægning og fremtidsanalyse inkl. støtteansøgning til LBF og kommunal godkendelse
- Administration og ledelse af byggesager
- Beboersamarbejdet gennem hele byggesagen

Der er en positiv udvikling, og ydelserne planlægges tilbudt til andre boligorganisationer i Midt- og Sønderjylland

Direktør Bjarne Krog-Jensen har det daglige ansvar

13

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 5: Afdelingsadministration - Status

- Administration af godt 600 kommunale boliger
- Administration af Egefondens 40 kollegieboliger i Birk
- Undersøger muligheder for at overføre Domeas afdelinger til administration på Herning-kontoret
- Souschef Henne Skov har det daglige ansvar

16

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 4: Byggeadministration - Målsætning og videreudvikling

Målsætning:

- Billigere, hurtigere og bedre renovering og nybygning
- Lavere omkostning giver lavere husleje/bedre kvalitet
- Bedre beboersamarbejde og tryggere forløb

Videreudvikling af byggeadministration:

- Samarbejde med Domea forsøges videreudviklet
- Ydelser tilbydes andre organisationer og kommuner
- Arbejder efter DK løn- og arbejdsforhold/socialklausuler
- Evaluering og læring gennemføres så vi bliver bedre

14

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 5: Afdelingsadministration - Målsætning og videreudvikling

Målsætning:

- Fastholde og videreudvikle selskabets grønne profil
 - Udvikling af administration i samarbejde med Domea
- Videreudvikling af afdelingsadministration:
- Udeområder: Forfine markvandringer, Gøre beskrivelserne bedre, Definere behov og omkostninger
 - Bygningsservice: Vedligeholdelse af lejermål er beboernes ansvar, Fællesarealer mv. aftales nærmere
 - Andet: Tilbud om møder ol. med adm. og bestyrelse

17

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 5: Afdelingsadministration - Indhold

Fruehøjgaard gennemfører afd.adm. af egne afdelinger samt afd.adm. for Herning Kommune og andre boligselskaber. Arbejde omfatter følgende ydelser:

- Afdelingsregnskab og huslejeopkrævning
- Samarbejde med afdelingsbestyrelse
- Det beboerdemokratiske arbejde og udlejning
- Service og drift af bygninger i afdeling
- Drift af grønne områder i afdeling
- Tilbud om afd.adm. til kommuner og organisationer

15

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 6: Omorganisering af administrationen i to områder

- Administrationen har gennemført en organisationsændring, som følge af de indgåede administrationsaftaler og planer for udvikling
- Konkretiseringen af denne udvikling forventes at fortsætte, og den vil blive videreudviklet
- Administrationen er nu opdelt i to områder:
 - Organisationsledelse og byggeadministration - Bjarne
 - Økonomistyring og afdelingsadministration - Hanne

18

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 6: Organisationsbestyrelsens evaluering af eget arbejde

- Organisationsbestyrelsen har aftalt, at de regelmæssigt vil evaluere deres arbejde
- Første evaluering er gennemført på strategimødet den 30. april 2013
- Med baggrund i evalueringerne vil organisationsbestyrelsen drøfte, hvorledes deres arbejde og Boligselskabet Fruehøjgaard kan udvikles

19

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen

Pkt. 6: Organisationsbestyrelsens evaluering 30. april 2013

- | | |
|--|-----|
| • 1. Samarbejdet i organisationsbestyrelsen | 3,8 |
| • 2. Samarbejdet med repræsentantskabet | 3,2 |
| • 3. Samarbejdet med afdelingerne | 3,2 |
| • 4. Samarbejdet med administrationen | 3,8 |
| • 5. Administration af økonomi, net, løn og HR | 3,7 |
| • 6. Administration af afdelingerne | 3,7 |
| • 7. Administrationsaftalen med Domea | 3,7 |
| • 8. Administrationsaftalen om energi | 3,8 |
| • 9. Byggeadministration med beboersamarbejde | 3,7 |

20

23/5 2013

Niels Haldor Bertelsen



Redegørelse fra organisationsbestyrelsen til repræsentantskabet

Organisationsbestyrelsen afholdt tirsdag den 30. april 2013 et strategimøde på Sinatur Skarrildhus i Skarrild ved Kibæk. Her blev drøftet ændringer i vedtægterne og omlægning af administrationen, samt hvorledes det er gået med samarbejdsaftalerne med Domea om administration og andre boligorganisationer om energibesparelser. Organisationsbestyrelsen vil i det efterfølgende give et resumé af resultatet af disse drøftelser opdelt på følgende hovedpunkter:

1. Administrationsaftale med Domea
2. Energifaftale med andre boligorganisationer
3. Økonomistyring og administration
4. Byggeadministration og beboersamarbejde
5. Afdelingsadministration, service og områdedrift
6. Omorganisering af administration, vedtægter og organisationsbestyrelse.

1. Administrationsaftale med Domea

Boligselskabet Fruehøjgaard indgik i 2011 en administrationsaftale med Domea om levering og administration af følgende ydelser:

- IT-plattform med styring af økonomi og administration inklusive forretningsgange.
- Intranet for medarbejdere, ekstranet for bestyrelse og beboere samt en hjemmeside for Boligselskabet Fruehøjgaard og hver enkelt afdeling.
- Lønadministration og HR-ydelser.
- Juridisk bistand.

Jf. aftalen køber Boligselskabet Fruehøjgaard 6 garantbeviser i Domea. Boligselskabet Fruehøjgaard har 7 pladser i Domeas repræsentantskab og 5 stemmer til garantforsamlingen. Boligselskabet Fruehøjgaards medlemskab af Domea sker på lige fod med øvrige administrerede boligorganisationer i Domea. Parterne er desuden enige om, at samarbejdet evalueres løbende, og mindst en gang årligt drøftes mulighederne for en udvidelse.

Status:

Administrationen har nu gennemført konverteringen, og den daglige drift er nu inde i stabil fremdrift. Det daglige driftsansvar i Boligselskabet Fruehøjgaard ligger hos souschef Hanne Skov.

Der arbejdes nu med at supplere aftalen, så Boligselskabet Fruehøjgaard kommer til at administrere Domeas familie- og ældreboliger i primært Midt- og Vestjylland. I efteråret vil administrationen fremlægge en pengestrømsanalyse mellem Boligselskabet Fruehøjgaard og Domea, som forventes at være i balance for de to organisationer.

Målsætning:

- Omkostningsneutralt fra 2014 (forventede ekstra omkostninger i 2012 og 2013).
- Se på yderligere omkostningsbesparelser.

Forslag til forbedring og videreudvikling:

Organisationsbestyrelsen har drøftet, hvorledes Boligselskabet Fruehøjgaards repræsentanter i Domeas repræsentantskab kan vælges, og hvorledes samarbejdet mellem bestyrelserne skal foregå, og de har besluttet følgende:

- Medlemmer til Domeas repræsentantskab vælges blandt organisationsbestyrelsens medlemmer på det konstituerende bestyrelsesmøde umiddelbart efter repræsentantskabsmødet.
- Orientering om samarbejdet med Domea sættes på organisationsbestyrelsens dagsorden.
- Samarbejdet mellem bestyrelserne: Årligt møde med formand og næstformand, samt en årlig evaluering af samarbejdet.
- Eventuel deltagelse af organisationsbestyrelsens medlemmer på Domeas Landskonference.
- Årlig evaluering af det politiske/administrative samarbejde.

2. Energiaftale med andre boligorganisationer

I 2011 indgik Boligselskabet Fruehøjgaard en energiaftale med Viborg Boligforening, AL2bolig, Arbejdernes Andelsboligforening i Skive og Domea. Siden da er der kommet 4 nye medlemmer til, og flere ønsker at komme med, når der bliver kapacitet til det. Det vil sige, at aftalen nu dækker omkring 80.000 boliger i alle dele af landet.

Status:

Energiaftalen dækker for tiden følgende ydelser, men flere kan komme til med tiden, når der er behov for det:

- Energimærkning af boligafdelinger.
- Energirådgivning af de blå mænd fx om indregulering og bedre energistyring.
- Kurser for beboerne om uddannelse som klimaambassadører, idet det er vigtigt at inddrage beboerne aktivt i arbejdet med at reducere energiforbruget og forbedre affaldshåndteringen.
- Gennemførelse af udviklingsprojekter fx om bedre energiadfærd. To udviklingsprojekter er i gang.

Der er for tiden ansat 5 medarbejdere i Energi & Miljø, hvor af to medarbejdere sidder i Boligselskabet Fruehøjgaard og tre medarbejdere sidder hos Domea i Frederikssund. De 5 medarbejdere samarbejder om at realisere og udvikle energiaftalen. Økonomisk hviler energiaftalen i sig selv, idet de enkelte afdelinger og organisationer betaler for de ydelser de trækker på hos de 5 medarbejdere. Betalingen sker efter et priskatalog for de enkelte ydelser. Det har blandt andet vist sig, at omkostningerne til energimærkning er blevet væsentligt lavere samtidig med, at afdelingerne har fået en bedre effekt af dem i form af flere besparelser.

Arbejdet viser mange positive resultater, og de fremtidige udviklingsperspektiver er meget positive. Det daglige driftsansvar for Boligselskabet Fruehøjgaard ligger hos direktør Bjarne Krog-Jensen.

Målsætning:

- Prisen for energimærkning er faldende (kr. 1,85 pr. kvm. excl. moms).
- Flere boligorganisationer med i ordningen i den takt, som der er kapacitet til.
- Uddannelse af blå mænd og beboere, og udviklingsaktiviteter at give besparelse for beboerne.
- Boligselskabet Fruehøjgaard bidrager til at overholde miljømålsætning.

Forslag til forbedring og videreudvikling:

Organisationsbestyrelsen har drøftet udviklingen af samarbejdet og de tilhørende ydelser, og de har besluttet følgende:

- Formidling af resultater til andre – for eksempel til offentlige institutioner.
- Vi arbejder på at få en boligorganisation med fra hver by – for at profilere vores grønne profil.
- Fyraftensmøde (et eller to om året) med klima-ambassadører og afdelinger for at formidle resultater og erfaringer.
- Statuspunkt på bestyrelsesmøde, inklusive udviklingsområder.

3. Økonomistyring og administration

Boligselskabet Fruehøjgaard indgik i 2011 en administrationsaftale med Domea om levering og administration af ydelserne:

- IT-plattform med styring af økonomi og administration inklusive forretningsgange.
- Intranet for medarbejdere, ekstranet for bestyrelse og beboere samt en hjemmeside for Boligselskabet Fruehøjgaard og hver enkelt afdeling.
- Lønadministration og HR-ydelser.
- Juridisk bistand.

Status:

Lønadministrationen foretages af Domea efter indtastning af data fra den enkelte medarbejder. De indtastede data godkendes af souschef Hanne Skov.

Intranettet for medarbejdere er implementeret.

Det daglige driftsansvar for Boligselskabet Fruehøjgaard ligger hos henholdsvis souschef Hanne Skov og direktør Bjarne Krog-Jensen.

Målsætning:

- Ekstranet for bestyrelser og beboere.
- HR-ydelser og juridisk bistand vil blive anvendt ad-hoc.

Forslag til forbedring og videreudvikling:

Organisationsbestyrelsen har drøftet udviklingen af samarbejdet og de tilhørende ydelser, og de har besluttet følgende:

- Organisationens hjemmeside www.fruehojgaard.dk: Fortsætter layoutmæssigt og indholdsmæssigt som i dag, inklusive sider for afdelinger (tilgængelig for alle). www.fruehojgaard.dk styres af Boligselskabet Fruehøjgaard selv.
- Afdelingsbestyrelsens/organisationsbestyrelsens egen side (intranet): Et værktøj som ligger på Domeas intranet, som tilbydes afdelingsbestyrelsen. Vi ser på, om logo kan blive ændret til Boligselskabet Fruehøjgaard. Opsætningen er fastlagt ens for alle inden for Domea.

- Beboernes egen side (intranet): Vi giver beboerne tilbuddet, så man får et log-in ved henvendelse til Boligselskabet Fruehøjgaards administration. Der får beboerne adgang til egne oplysninger, for eksempel lejemaal, kontrakter, forbrugsudgifter m.v. Boligselskabet Fruehøjgaard skal vælge, hvilke dokumenter, der er tilgængelige.
- Boligselskabet Fruehøjgaard undersøger, hvordan der linkes op mellem www.fruehojgaard.dk og de to intranet.

4. Byggeadministration og beboersamarbejde

Domea administrerer i samarbejde med Boligselskabet Fruehøjgaard nybygninger og renoveringsopgaver med støtte fra Landsbyggefonden og efter godkendelse fra kommunen. Dette arbejde omfatter følgende hovedgrupper af ydelser:

- Gennemførelse af helhedsplanlægning og fremtidsanalyser inklusive ansøgninger om støtte fra bl.a. Landsbyggefonden og godkendelse i kommunen.
- Administration og ledelse af ny-, ombygning og renovering fra tilsagn til aflevering til afdelingsdrift inklusive bygherreopgaver i projektering og udførelse.
- Beboersamarbejdet gennem hele byggesagen inklusive genhusning og det boligsociale arbejde, som styrker beboernes deltagelse i og nytte af byggesagen.

Status:

Boligselskabet Fruehøjgaard og Domea planlægger at tilbyde disse ydelser til andre boligorganisationer, som ikke selv kan magte opgaven. Det forventes, at det hovedsageligt drejer sig om mindre boligorganisationer i Midtjylland eller Sønderjylland.

Arbejdet viser en positive udvikling med gode muligheder for fremtiden. Det daglige driftsansvar for Boligselskabet Fruehøjgaard ligger hos direktør Bjarne Krog-Jensen.

Målsætning:

Organisationsbestyrelsen har drøftet udviklingen af byggeadministrationen og dens nuværende og kommende ydelser på de tre områder, og de har besluttet følgende:

- Billigere og hurtigere renoveringer og nybygninger til samme kvalitet.
- Bedre (kvalitet) renoveringer og nybygninger til glæde for beboerne.
- Forsøge at reducere huslejen som følge af lavere omkostninger – eller veksle det til bedre kvalitet.
- Bedre samarbejde med beboerne, der får en tryggere oplevelse af renovering.

Forslag til forbedring og videreudvikling:

Organisationsbestyrelsen har besluttet at videreudvikle byggeadministrationen på følgende områder:

- Domea og Boligselskabet Fruehøjgaard vil sammen forsøge at udvikle byggeadministrationen.
- Vi kan tilbyde ydelserne til andre organisationer og kommuner.
- Vi ønsker, at arbejdet her udføres efter danske løn- og arbejdsforhold. Dette gælder også entreprenører og underentreprenører. Indførelse af sociale klausuler.

- Vi gennemfører evalueringer af byggesager, og lærer af dem, så vi bliver bedre næste gang.

5. Afdelingsadministration, bygningservice og områdedrift

Boligselskabet Fruehøjgaard gennemfører administration af egne afdelinger og tilbyder afdelingsadministration for Herning Kommune og andre boligselskaber. Dette arbejde omfatter følgende hovedgrupper af ydelser:

- Afdelingsregnskab og huslejeopkrævning.
- Samarbejdet med afdelingsbestyrelse.
- Det beboerdemokratiske arbejde og udlejning.
- Service og drift af bygninger i boligafdelinger.
- Drift af grønne områder i boligafdelinger.
- Tilbud om boligadministration for kommuner og andre boligorganisationer.

Status:

- Administration af godt 600 kommunale boliger.
- Administration af Egefondens 40 kollegieboliger i Birk.
- Pt. igangsættes undersøgelser om overførsel af Domeas afdelinger til administration på Herning-kontoret.

Det daglige driftsansvar for Boligselskabet Fruehøjgaard ligger hos souschef Hanne Skov.

Målsætning:

- Fastholde og videreudvikle boligselskabets grønne profil.
- Udvikling af yderligere administration i samarbejde med Domea.

Forslag til forbedring og videreudvikling:

Organisationsbestyrelsen har drøftet afdelingsadministration og den fremtidige udvikling og samarbejde med andre boligorganisationer på følgende områder:

- Udeområder: Forfine markvandring. Gøre beskrivelserne tydeligere og forståelsen bedre. Definere behov, og omkostning.
- Bygningservice: Vedligeholdelse af de enkelte lejemål, er de enkelte lejeres ansvar. Fælles arealer som gange, opgange og vaskehuse aftales.
- Anden service: Vi kan tilbyde afdelinger f.eks. månedlige møder med administrationen, kvartalsmøder med organisationsbestyrelsen – eller lignende.

6. Omorganisering af administrationen, vedtægter og organisationsbestyrelse

Administrationen har gennemført en organisationsændring, som følge af de ovenstående aftaler og udviklingstendenser, og konkretiseringen af denne udvikling forventes at fortsætte. Ændringen er gennemført som en opdeling af administrationen i følgende to områder:

- Organisationsledelse og byggeadministration
- Økonomistyring og afdelingsadministration.

Direktør Bjarne Krog-Jensen er ansvarlig for organisationsledelse og byggeadministration, som tager sig af følgende ydelser:

- Samarbejdet med organisationsbestyrelsen.
- Samarbejds- og administrationsaftaler med andre boligorganisationer.
- Drift og udvikling af energiaftalen med andre boligorganisationer.

- Helhedsplanlægning og fremtidsanalyser for egne og andre afdelinger.
- Byggeadministration fra byggetilsagn og aflevering til afdelingsdrift.
- Genhusning, boligsocial støtte og beboersamarbejde under byggesag.
- Tilbud om boligadministration for kommuner og andre boligorganisationer.

Souschef Hanne Skov er ansvarlig for økonomistyring og afdelingsadministration, som tager sig af følgende ydelser:

- Økonomistyring og administrationsarbejdet i Boligselskabet Fruehøjgaard i tilknytning til Domea aftalen.
- Afdelingsregnskaber og samarbejdet med afdelingsbestyrelser og det beboerdemokratiske arbejde.
- Service og drift af bygninger i boligafdelinger.
- Drift af grønne områder i boligafdelinger.

Den 6. maj 2013 blev der vedtaget nye vedtægter for Boligselskabet Fruehøjgaard, idet Herning Kommune ikke længere ønsker at udpege to repræsentanter til organisationsbestyrelsen. Vedtægtsændringen betyder, at 7 bestyrelsesmedlemmer vælges blandt beboerne og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges udefra. Formanden vælges nu ved direkte valg på repræsentantskabsmødet.

Med vedtægtsændringen vil organisationsbestyrelsen søge at sikre balance og handlekraft i kommende bestyrelser.

Organisationsbestyrelsen har aftalt, at de regelmæssigt evaluerer deres arbejde. På strategimødet den 30. april 2013 evaluerede bestyrelsen sit arbejde med baggrund i svar på et spørgeskema. Spørgeskemaet og resultatet af besvarelsene kan ses i henholdsvis Bilag A og Bilag B. På den baggrund drøftede organisationsbestyrelsen, hvorledes den fremtidige evaluering kunne foregå og hvorledes udfordringerne kunne håndteres.

Venlig hilsen

**Organisationsbestyrelsen
Boligselskabet Fruehøjgaard**

Bilag A: Spørgeskema om arbejdet i organisationsbestyrelsen

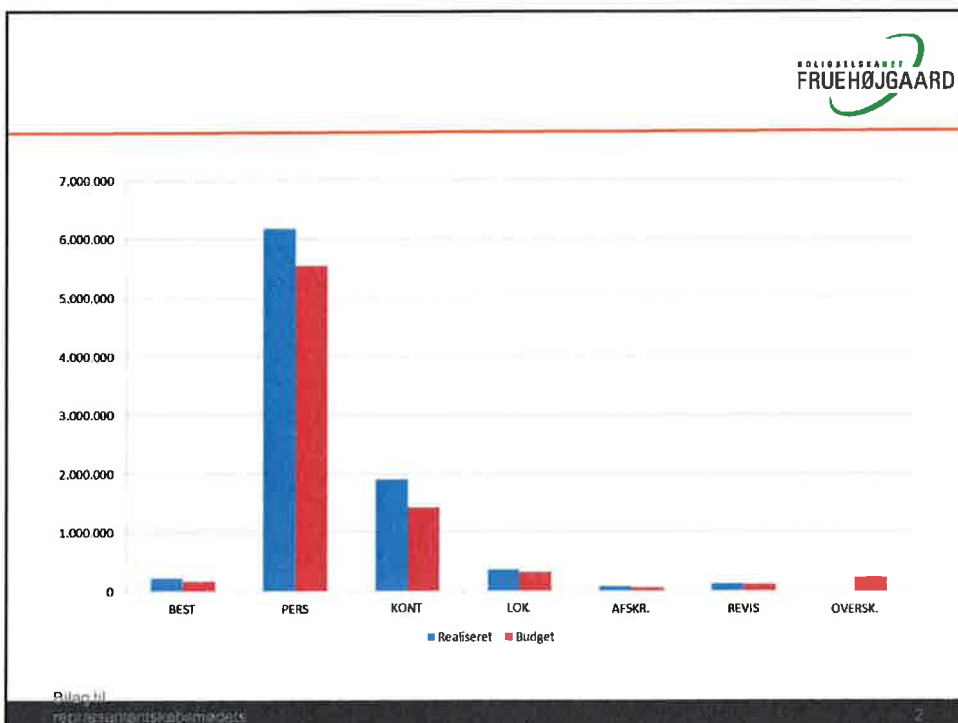
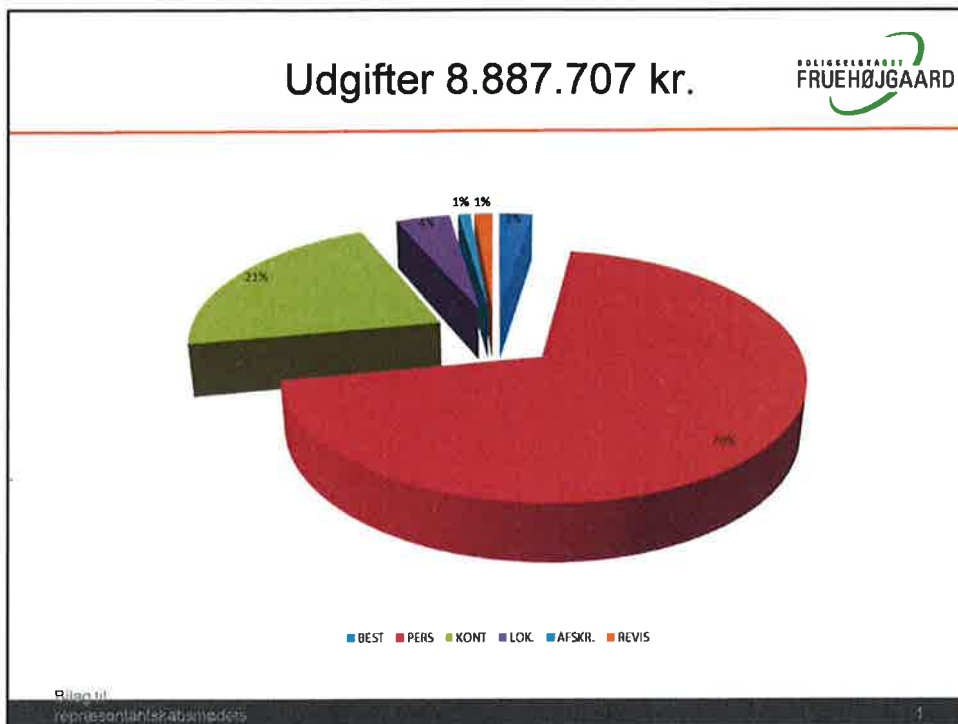
	Hvert af nedenstående ni spørgsmål bedømmes med karakteren 1, 2, 3, 4 eller 5, hvor 1 er 'dårlig', 3 er 'middel' og 5 er 'godt'	1	2	3	4	5
1	Hvordan fungerer <u>samarbejdet i organisationsbestyrelsen</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?					
	Evt. forslag til forbedringer:					
2	Hvordan fungerer <u>samarbejdet med repræsentantskabet</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?					
	Evt. forslag til forbedringer:					
3	Hvordan fungerer <u>samarbejdet med afdelingerne</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?					
	Evt. forslag til forbedringer:					
4	Hvordan fungerer <u>samarbejdet med administrationen</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?					
	Evt. forslag til forbedringer:					
5	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>administration af økonomi, net, løn og HR</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?					
	Evt. forslag til forbedringer:					
6	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>afdelingernes område-drift og bygningservice</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?					
	Evt. forslag til forbedringer:					
7	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>administrationsaftalen med Domea</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?					
	Evt. forslag til forbedringer:					
8	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>administrationsaftalen om energi</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?					
	Evt. forslag til forbedringer:					
9	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>nybygning, renovering, genhusning og boligsocial</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?					
	Evt. forslag til forbedringer:					

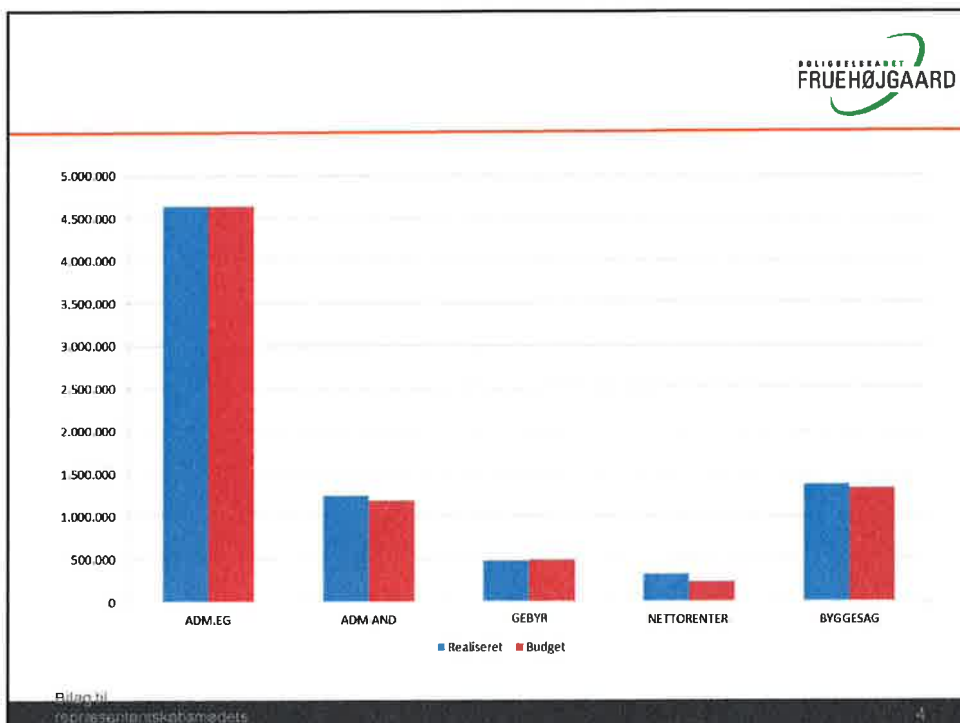
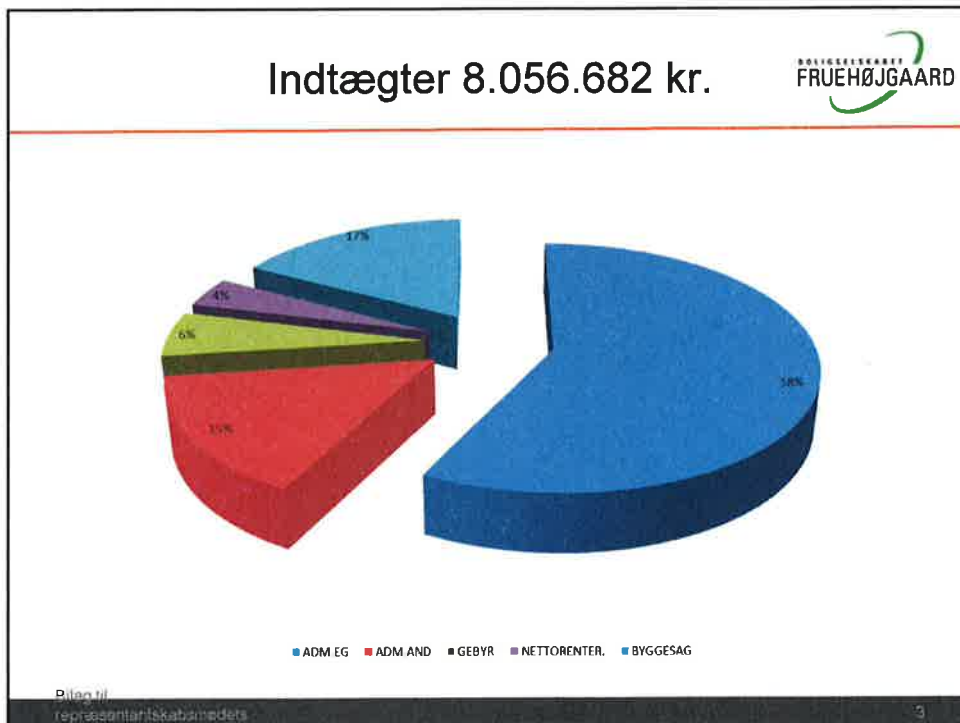
Bilag B: Svar på spørgsmål om arbejdet i organisationsbestyrelsen

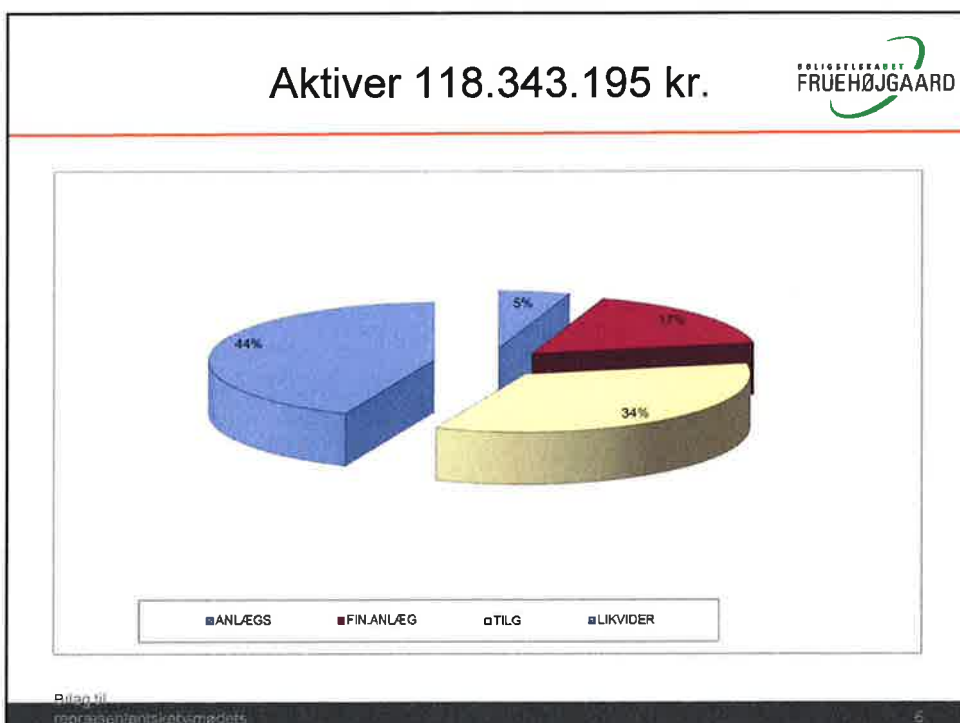
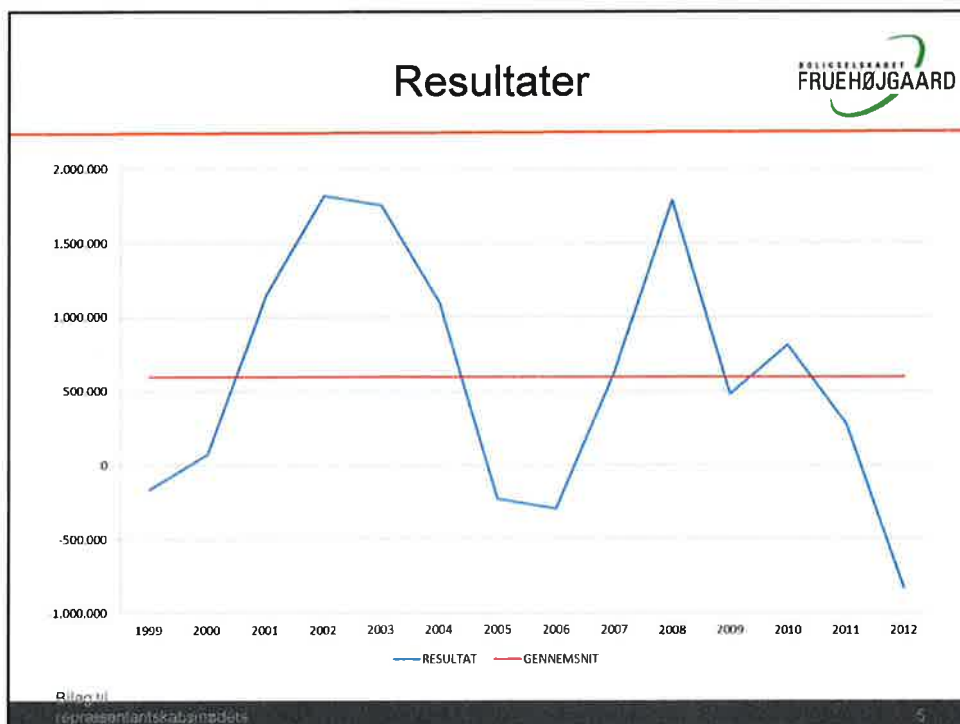
	Svar i to runder på de ni spørgsmål, som bedømmes med karakteren 1, 2, 3, 4 eller 5, hvor 1 er 'dårlig', 3 er 'middel' og 5 er 'godt'	Kl. 10	Kl. 15	Bedre
1	Hvordan fungerer <u>samarbejdet</u> i <u>organisationsbestyrelsen</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?	3,5	3,8	+0,5
	Evt. forslag til forbedringer:			
2	Hvordan fungerer <u>samarbejdet</u> med <u>repræsentantskabet</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?	3,0	3,2	+0,2
	Evt. forslag til forbedringer: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Mere synlighed</i> 			
3	Hvordan fungerer <u>samarbejdet</u> med <u>afdelingerne</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?	2,8	3,2	+0,4
	Evt. forslag til forbedringer: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Husk opfølgning på vedtagelser</i> 			
4	Hvordan fungerer <u>samarbejdet</u> med <u>administrationen</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?	3,6	3,8	+0,2
	Evt. forslag til forbedringer: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Hvem man snakker med</i> 			
5	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>administration af økonomi, net, løn og HR</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?	3,4	3,7	+0,3
	Evt. forslag til forbedringer:			
6	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>afdelingernes område</u> drift og <u>bygningsservice</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?	3,4	3,7	+0,3
	Evt. forslag til forbedringer:			
7	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>administrationsaftalen med Domea</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?	3,0	3,7	+0,7
	Evt. forslag til forbedringer: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Kender for lidt til Domea indefra endnu</i> • <i>Status på hvordan edb-plattformen virker? Domea har været meget lydhør over for idéer. Konverteringen gik godt og forarbejdet var på plads inden. Teknisk kører det godt, og der er god samarbejdsånd.</i> • <i>Information om status.</i> • <i>Politiker eller administrativ. Uddelegering til administrationen.</i> 			
8	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>administrationsaftalen om energi</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?	3,3	3,8	+0,5
	Evt. forslag til forbedringer:			

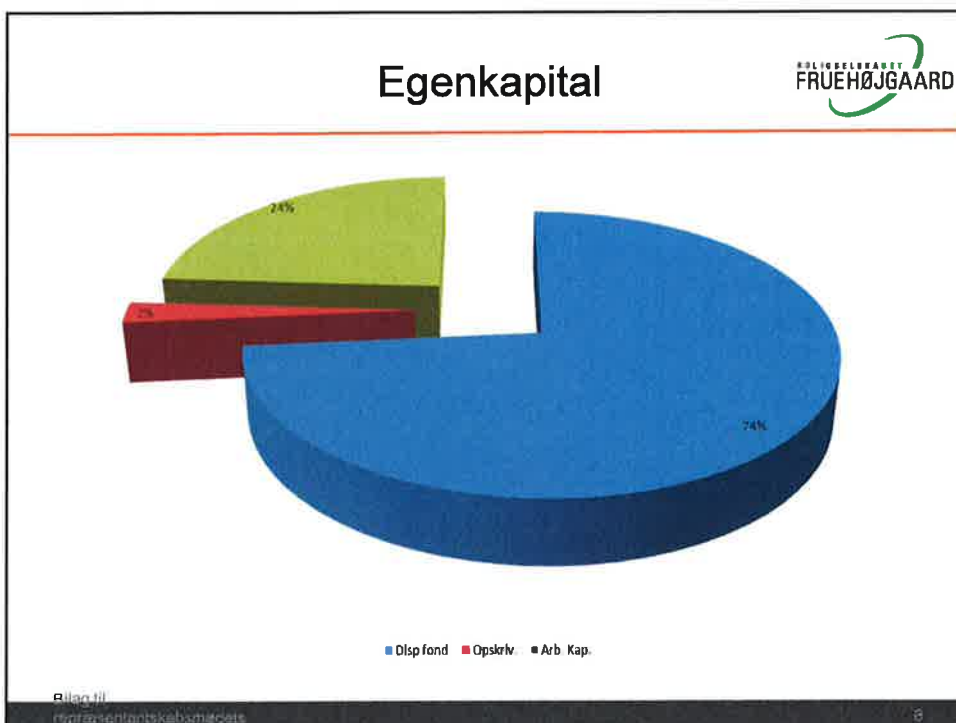
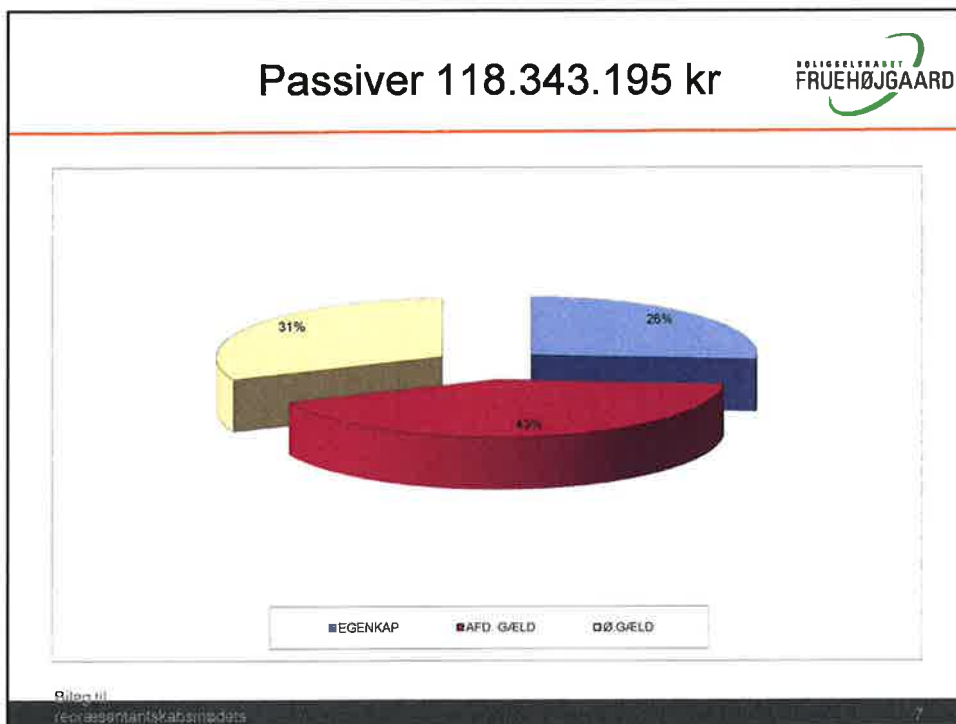
9	Hvordan arbejder organisationsbestyrelsen med <u>nybygning, renovering, genhusning og boligsocial</u> , så det indvirker bedst muligt på afdelinger, adm., husleje, kvalitet og det sociale?	3,6	3,7	+0,1
	Evt. forslag til forbedringer:			

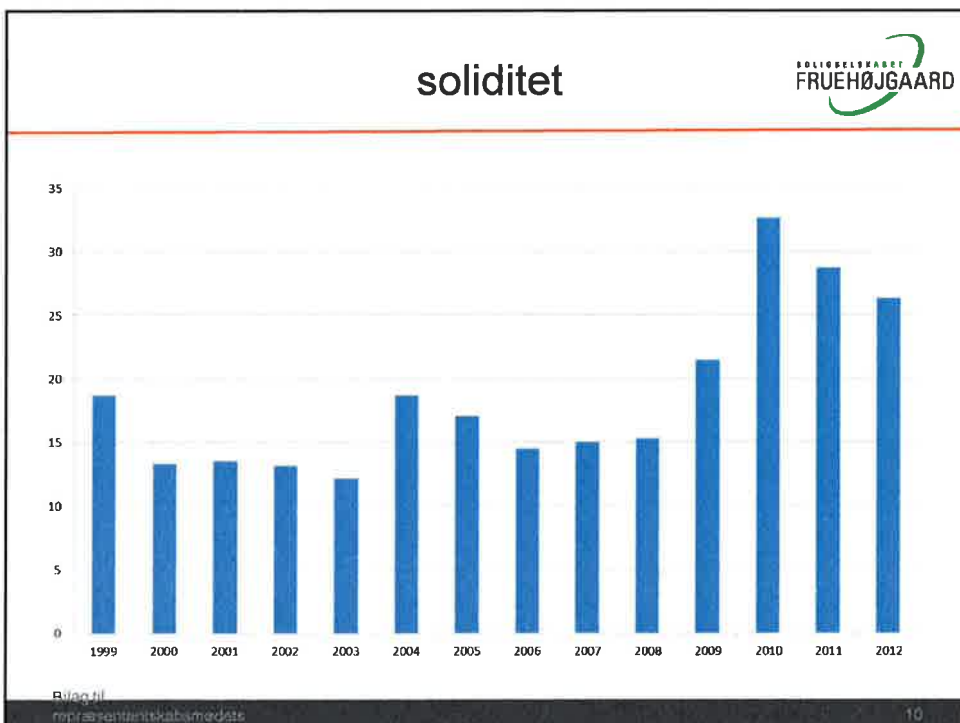
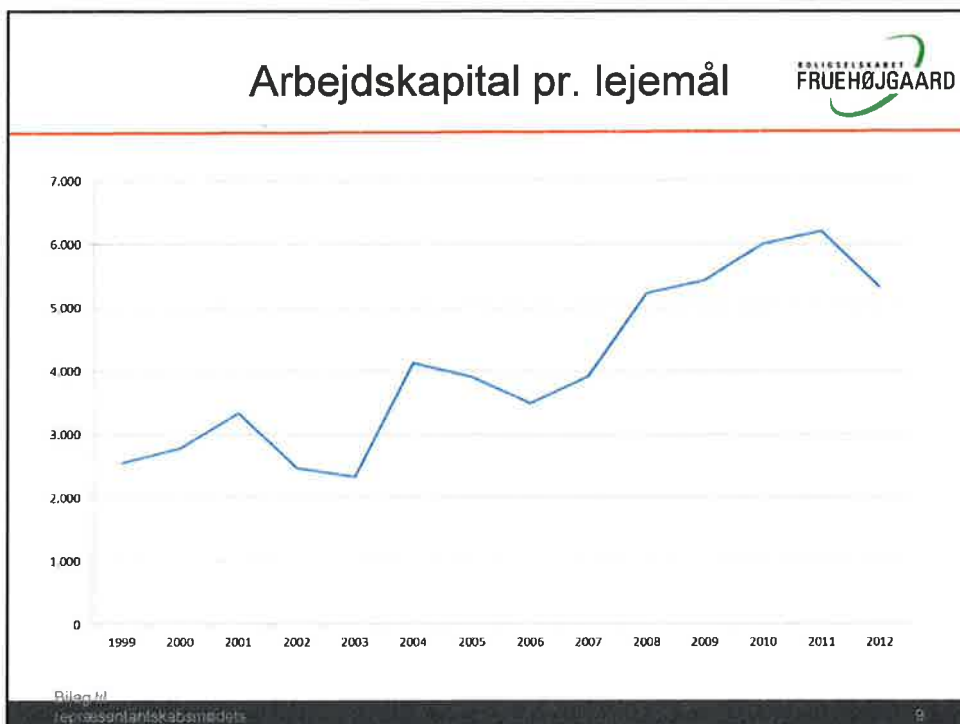
Bilag til repræsentantskabsmødets referat – punkt 3

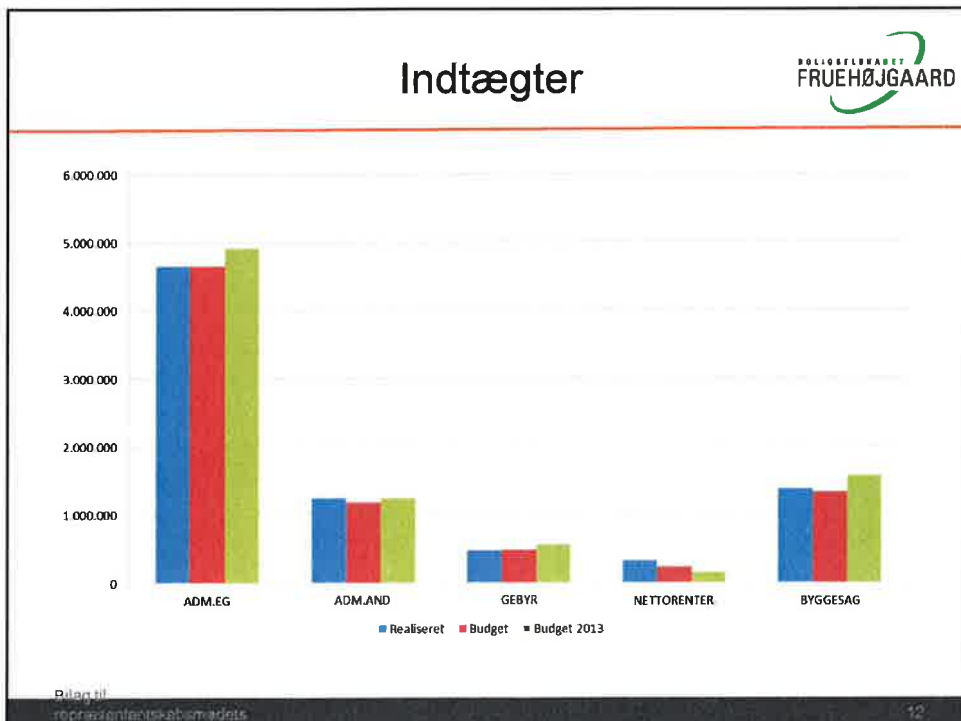
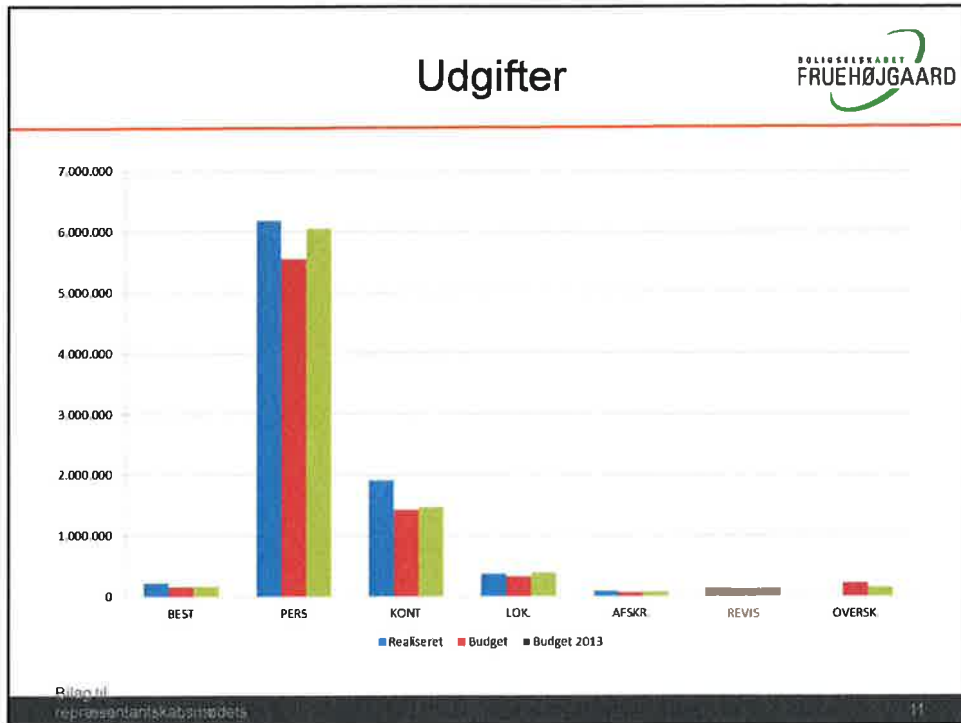












Fremtidens repræsentantskabsmøde



- Traditionelt, som hidtil?
- Eller kan vi tilføje repræsentantskabsmødet noget nyt?

Forslag til alternativ form på repræsentantskabsmødet:



- Torsdag med start kl. 17
- Mødested: Ude i byen
- Først den formelle dagsorden
- Kl. 18.30: Middag for repræsentantskabet
- Kl. 20: Arrangement for alle beboere
- Skal arrangementet for beboere erstatter den traditionelle 'Årsrapport'?

Arrangementet for beboere:

BOLIGSELSKABET
FRUEHØJGAARD

Kort orientering om repræsentantskabsmødet

Interessant og aktuelt tema

Bestyrelsens år – meget kort fortalt

Et underholdende indslag

1 eller 2 indlægsholdere

Hvad mener repræsentantskabet?

BOLIGSELSKABET
FRUEHØJGAARD