

Bestyrelsesmøde nr. 148

Torsdag den 26. januar 2023

Klokken 17.00

Mødested: Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 4, Herning

Deltagere: Bodil SønderkjærOrganisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen.....Organisationsbestyrelsen
Marianne AndreassenOrganisationsbestyrelsen
Jørgen Peter MadsenOrganisationsbestyrelsen
Klaus Orla Thierry AndersenOrganisationsbestyrelsen
Lisbet R. SørensenOrganisationsbestyrelsen
Lotte Jensen.....Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang KristensenOrganisationsbestyrelsen
Bjarne KrogOrganisationsbestyrelsen
Hanne SkovRegnskabschef
Carina KjærsgaardKommunikation

Mødeleder: Bjarne Krog

Bjarne Krog byder velkommen til organisationsbestyrelsens møde. Særligt velkommen til boligselskabet nye direktør Jens Laier, som er kommet for at hilse på og præsentere sig selv inden mødet.

Jens fortæller lidt om sig selv: Han er 44 år gammel, uddannet indenfor indkøb og logistik og har været en del år i it-branchen. Senere skiftede han branche til Kvik Køkkener i Vildbjerg, og siden har han været 11 år ved Egetæpper, hvor han havde ansvar for en afdeling med 50 ansatte. I den sidste tid har han været ved Horn Bordplader, hvor han har arbejdet med nogle af de samme områder som ved Egetæpper, samt med marketing og forretningsudvikling.

Lotte Jensen: Jeg havde egentlig nogle spørgsmål, men jeg synes, at du har svaret på dem. Det handlede blandt andet om, at du skulle ud til bestyrelserne i afdelingerne.

Jens Laier: Helt sikkert, jeg skal ud at finde ud af, hvem I er, og hvad I tænker om tingene, og det finder man kun ud af ved at sidde overfor hinanden og snakke om det.

Bjarne: Vi glæder os til samarbejdet, Jens. Der bliver nok at se til, og det glæder vi os meget til. Vi skal nok sørge for at give dig den support, du skal have. Tak skal du have.

Jens Laier forlader mødet og Bjarne Krog fortæller:

Jens Laier tiltræder den 1. marts – Vi har snakket om, at det er klogt, at han venter til 1. marts, for det kunne være gavnligt for Lene, som starter her engang i februar, at hun lige får lidt tid til at starte op. Er der nogen indvendinger?

1. Godkendelse af referater

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 147 - 15/12 2022

Lotte Jensen havde en kommentar, men det er rettet i det offentlige referater, og Hanne retter til på bestyrelsesintra, når Lene kommer tilbage.

Organisationsbestyrelsen godkender referatet.

2. Orientering vedrørende byggeri, administration og drift mv.

Bjarne Krog orienterer om, at der er skrevet kontrakter på byggerierne i Ikast og Tingvej. Toftevænget i Ikast er godkendt af ØK, og de er allerede i gang med projekteringsmøderne. Efter planen kan vi starte op efter sommerferien, hvis alt går godt.

Vi havde møde med Rema 1000 forleden omkring byggeriet på Tingvej, og den skal behandles af byrådet til marts.

Jeg har møde i morgen i forhold til, om vi kan få de ekstra 23 boliger med. Vi skal have fundet nogen der kan tegne for os.

Vi har et andet projekt på bedding, som ikke er helt officielt endnu.

Der er en renovering i gang ude i Birk. Det går godt.

Vi nævnte også sidste gang et møde, vi har angående Søndergade, hvor vi skal prøve at få en realistisk løsning på problemet. Der er specielt noget med nogle vinduer, som vi måske kan søge dispensation for.

Hanne Skov: I administrationen er der ikke sket så meget siden sidst, vi har travlt i bogholderiet pga. revision.

Men vi glæder os over, at vi har fået ældreboligerne for de næste 4 år. Nu har vi efterhånden noget erfaring, da vi har haft dem i 12 år. Så nu søger vi også mere seriøst efter en driftschef.

Harly Jørgensen: Hvornår går byggeriet på Tingvej i gang?

Bjarne Krog: Vi får Skema B om 7 måneder, så vi er nok henne omkring oktober måned.

Ole Kristensen: Kan licitationspriserne holde?

Bjarne Krog: Det tror vi på – priserne er efterhånden ved at stabilisere sig, men man ved jo aldrig.

Lotte Jensen: Bliver det en driftschef?

Hanne Skov: Det ved vi ikke endnu, vi vil gerne have en, der både kan ledelse, drift og byggeri.

Vi har snakket om en bygningskonstruktør.

Bjarne Krog: Kunne vi få en med forstand på byggeri, ville det også være gavnligt for Jens, som jo ikke har noget erfaring med den del. Jeg har også lovet at være standby, men jeg holder jo ikke evigt.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

3. Orientering om personalesituationen

Forslag fra administrationen, at punktet udgår som selvstændigt punkt, og fremover indgår i

Organisationsbestyrelsens møde nr. 148
Torsdag den 26/1 2023

orienteringen vedrørende administration og drift mv.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at punktet "Orientering om Personalsituationen" fremover indgår i orienteringen vedrørende administration og drift mv.

Organisationsbestyrelsen beslutter, at punktet fremover indgår i orienteringen vedrørende administration og drift og ikke længere er et selvstændigt lukket punkt, medmindre der er et særligt behov for det.

4. Status på arbejdet i helhedsplanen Plads Til Forskel

Herunder en status for situationen i Afdeling Fruehøj og Brændgårdsparken.

Hanne Skov fortæller, at Carina Sohnemann har lavet en kort status, som allerede er indberettet til LBF. Se vedlagte bilag.

På alle deres målepunkter på nær ét, har de haft fremgang. Det eneste punkt, hvor der ikke har været fremgang, er i forhold til kriminalitet.

Bjarne Krog: De har haft møde med Landsbyggefonden, som var vældigt tilfredse. Ulempen ved statistikkerne er, at man ikke kan se tal på de enkelte afdelinger.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

5. Organisationsbestyrelsens Egenkontrol

Egenkontrollen skal skabe sikkerhed for, at boligorganisationen:

- arbejder med at forbedre produktiviteten og effektiviteten
- arbejder med at udvikle og fastholde kvaliteten af produkter og ydelser
- har etableret en betryggende økonomistyring
- udviser den nødvendige sparsommelighed

a. **Valg af fokuspunkter / målepunkter, samt vurdering af analyser**

- **Kapitalforvaltning**, analyseres ved sammenligning af afkast
- **Administrationsbidrag**, analyseres ved sammenligning med nettoprisindekset
- **Arbejdsdage før genudlejning påbegyndes**, analyseres ved registrering af antallet af dage før genudlejning påbegyndes
- **Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10% i forhold til afgivet overslag**, analyseres ved registrering af antallet af fraflytningsoverslag med overskridelse på 10 % eller mere
- **Bygningsforsikringer**, analyseres ved sammenligning pr. lejemålsenhed, sammenholdt med selvrisikoen

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at de tidligere valgte fokuspunkter/målepunkter bibeholdes.

b. Fastsættelse af mål

- **Kapitalforvaltning:** Afkastet skal ligge over Benchmarking
- **Administrationsbidrag:** Med udgangspunkt i 2019 må stigningen i administrationsbidraget ikke overstige nettoprisindekset.
- **7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes:** Minimum 90 % af alle genudlejninger er påbegyndt indenfor 7 arbejdsdage.
- **Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag:** Maximalt 5 % af fraflytningsopgørelserne overskrides med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag.
- **Bygningsforsikringer:** Udgiften til bygningsforsikring inklusive selvrisko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at de fastsatte mål fortsætter.

c. Fastsættelse af mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode

Organisationsbestyrelsen har i 2022 vedtaget effektiviseringstiltag i driften, som et mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter:

- Koordinator i Serviceafdelingen, herunder at telefoner går direkte til serviceafdelingen
- Digitalisering af alle bygningsdele og udearealer (Eseebase)

Det er ikke muligt at måle på effektiviteten, når serviceopgaver ikke registreres. Derfor indstiller forretningsudvalget til organisationsbestyrelsens beslutning, at fastsættelsen af mål for udviklingen, udsættes indtil en ny driftschef er ansat. Målet skal dog indeholde øget fokus på beboerservice.

Hanne Skov fortæller, at administrationen har lagt op til, at vi beholder de samme målepunkter for at kunne se en sammenligning over flere år.

Organisationsbestyrelsen beslutter at beholde de samme målepunkter.

6. Evaluering af bestyrelsens arbejde 2022-2023

Forretningsudvalget indstiller at punktet udsættes til næste møde i april 2023.

Organisationsbestyrelsen beslutter, at punktet udsættes.

7. Temadag med organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at drøfte initiativet: Hvordan kunne en Temadag gribes an? Temadagen kunne afholdes lørdag den 15/4 eller 22/4 2023.

Temadagen var oprindeligt kun for bestyrelsen, men Bjarne synes, at vi skal inddrage afdelingsbestyrelserne og administration, så vi alle arbejder efter samme mål.

Bjarne forudsår, at den beboersammensætning, som vi får fremadrettet, bliver svagere, for kommunen skal spare, og vi kan se, at der bor mange sårbare, så det bliver en stor opgave.

Når Plads Til Forskel skal til at slutte, så vil medarbejderne typisk søge andre steder hen. Det har vi oplevet før, så vi bør være på forkant med dette.

Vi har dog ikke ressourcer i administrationen til at planlægge en temadag lige pt, så jeg vil indstille til, at vi udsætter det til 22. april.

Flere gør opmærksom på, at der er konfirmationer i hele april. Det bliver foreslået, at temadagen udsættes til maj.

Carina Kjærsgaard sender en Doodle ud med forslag til datoer.

Bodil Sønderkjær: Jeg har lavet et oplæg til, hvordan temadagen kunne gribes an (Bestyrelsen får tid til at læse dokumentet fra Bodil):

Jeg har tænkt over, hvordan en temadag med organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelser kan gribes an. For mig er det vigtigste resultat af en sådan dag, at vi får formuleret en fælles retning, og at vi får startet et samarbejde, hvor vi alle bevæger os den samme vej mod et fælles formål.

Når jeg tænker fælles formål handler det om at finde et overordnet formål, som vi alle kan blive enige om, at det er dét, vi ønsker at opnå, med vores indsats i Boligselskabet Fruehøjgaard. Det kan fx være at skabe gode og trygge boligområder, eller det kan være at fremme social og grøn bæredygtighed eller noget helt tredje. Der er jo sådan set allerede gjort et solidt forarbejde på de workshops, der blev holdt med beboere og medarbejdere sidste år, så jeg vil foreslå, at der tages udgangspunkt i de resultater, der kom ud af det.

På temadagen kunne det være et forslag at få en udefra, måske fra BL, til at komme og fortælle os om, hvordan vi konstruktivt kan samarbejde og hjælpe os med at formulere vores fælles formål (hvad er det helt overordnet, vi som organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelser og personale skal styre efter/opnå med vores arbejde?) og evt. formulere nogle delmål, som fx kunne være positiv og konstruktiv kommunikation på alle niveauer, at fremme frivillighed mv. Det kan også være en god ide at inddrage et udvalg af nuværende personale, eller starte en proces i personalegruppen omkring dét at arbejde med et fælles formål - vi skal jo alle gerne trække i samme retning.

Jeg kunne tænke mig en fast tovholder på et sådant projekt, som så er ansvarlig for at følge op og være i god dialog med de forskellige bestyrelser og personalet og holde jævnlige møder om vores samarbejde om et fælles formål til gavn for boligselskabet Fruehøjgaard.

Hvad kan vi så få ud af det:

At alle både personale og bestyrelsesmedlemmer kommer til at føle større medejerskab og oplever, at de er en del af en helhed - den indsats, de yder, er meningsfuld.

At vi kan tale om de dynamikker og handlinger, som spænder ben for det fælles formål (og som måske direkte skader vores afdelinger og beboere), så vi bliver i stand til at samarbejde om at igangsætte og forstærke mere positive processer (som gavner og løfter vores afdelinger og beboere).

Vi har brug for en positiv fortælling, som har rod i virkeligheden, så vi fortsat kan tiltrække nye beboere til vores afdelinger, også dem som er mere resursestærke. Vi har brug for en mere positiv indstilling/fortælling, som vi selv og beboerne kan fortælle ude i byen.

Jeg har også en tro på, at det vil gøre, at flere får lyst til bestyrelsesarbejde og engagere sig som frivillig i den afdeling, man bor i.

Bjarne Krog: Jeg ved ikke om I kender begrebet GreenWashing. Det er vigtigt at vi også gør det, vi praler af at gøre.

Bodil Sønderkjær: Nogle gange oplever jeg, at nogle afdelingsbestyrelser tror, at det hele bare løses herinde fra, men hvis de fik en ide om, hvordan tingene fungerede, så kunne det jo godt være, at de fik en anden opfattelse.

Bjarne Krog: Det er vigtigt at vi arbejder mod samme mål.

Bodil Sønderkjær: Vi burde have et formålssæt.

Bjarne Krog: Vi kunne jo lave en tiårsplan – før jeg stoppede som direktør, havde vi en temadag, hvor vi snakkede om fremtiden.

Harly Jørgensen: Er det 10 år siden?

Bjarne Krog: Carina Kjærsgaard sender idekatalogerne ud sammen med referatet.

Klaus Andersen: Det er vigtigt at få den nye direktør med i arbejdet.

Bjarne Krog: Det arbejder vi videre på. Det kunne være, at et par stykker i organisationsbestyrelsen skal være med i det arbejde. Så måske prikker vi nogle af jer på skulderen.

Organisationsbestyrelsen beslutter, at temadagen udsættes, og at der sendes en Doodle ud med forslag til mødedatoer.

8. Forberedelse af ordinært repræsentantskabsmøde

a. Tidsplan og mødested

Det ordinære repræsentantskabsmøde er foreløbigt planlagt til torsdag den 25. maj 2023 kl. 19.00

b. Dirigent

c. Forplejning

d. Tema, oplæg eller underholdning

e. Hvem skal inviteres ud over repræsentantskabet

f. På valg: Klaus Orla Thierry Andersen (blandt beboere)

Ole Kildevang Kristensen (blandt beboere)

Peter Madsen (blandt beboere)

Marianne Andreassen (blandt beboere)

Bjarne Krog (udefra)

Bjarne Krog: Datoen er den 25. maj kl. 19 på Hotel Eyde med spisning kl. 17.30 – Der er blevet foreslået dansk bøf med bløde løg. Forretningsudvalget foreslår Kristian Skovsgaard som dirigent igen. Vi sparer temaet væk. Der er pt. 33 repræsentanter, så med dem, afdelingsbestyrelser og medarbejdere (uden stemmeret) kan vi blive over 70 deltagere.

Både Klaus Andersen, Ole K. Kristensen, Peter J. Madsen, Marianne Andreassen og Bjarne Krog modtager genvalg.

Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

9. FrivilligHjælperne

Bilag 1: Orientering om status på projektet og budget for en fortsættelse.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at FrivilligHjælperne fortsætter 1 år, hvorefter at det skal tages op igen.

Bodil Sønderkjær fortæller om FrivilligHjælperne. Hun er selv FrivilligHjælper og fortæller, at hun i øjeblikket har 4 mennesker, som hun hjælper med forskellige udfordringer. Bodil synes, at det ville være frygteligt ærgerligt, hvis vi skulle fortælle dem, at hun ikke kommer mere.

Bjarne Krog: Der skal afsættes 102.000 kr., og forretningsudvalget indstiller positivt.

Bodil Sønderkjær: Carina Kjærsgaard har lovet at tage sig af projektledelsen og sparring med de frivillige, og Hanne Skov styrer økonomien. Jeg tror, at det er i gode hænder, mens Sara har orlov.

Klaus Andersen: Holder budgettet, hvis der er 15 frivillige?

Hanne Skov: Det er allerhøjst telefonen, der koster.

Bodil Sønderkjær: Jeg tror ikke, at vi kommer til at rekruttere nye frivillige, mens Sara er på orlov.

Klaus Andersen: Det er ikke, fordi jeg er imod det, og der er også nogle stykker ude ved os, som kunne bruge det, men der er mange, der ikke kender til FrivilligHjælperne.

Bodil Sønderkjær: Kunne det være en ide at tage ud på afdelingsmøderne og fortælle om det igen?

Harly Jørgensen: Det synes jeg, at vi skal føre til referat.

Bodil Sønderkjær: Da jeg startede, var der stor modstand fra afdelingsbestyrelserne. og jeg brugte al min charme på at få det til at lykkes. Det har ændret sig nu.

Bjarne Krog: Det kunne måske også hjælpe, når vi mødes med alle afdelingsbestyrelserne.

Bodil Sønderkjær: Vi *må* jo også bakke op, når vi har fået så mange penge fra en fond til at gennemføre projektet. Det er vigtigt, at man er positiv, når der er sådan nogle projekter, som det her.

Bjarne Krog: 102.000 er pebernødder i forhold til det store job, vi får om noget tid, når kommunen skal spare, for det kommer til at koste. Det bliver stillet helt andre krav til os som boligorganisation fremover.

Organisationsbestyrelsen beslutter at bevilge pengene

10. Fejl i huslejevarslingen pr. 1/10 2022

Bilag 2: Orientering og konsekvensberegninger for fejl i huslejevarslingen pr. 1/10 2022.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at fejlen rettes hurtigst muligt.

Der er lavet en fejl i forbindelse med beregningen af huslejestigningen per 1. okt. 2022. Det er ikke det store i kroner og ører for den enkelte, men det skal der rettes op på. Den nye husleje bliver gældende fra

1. maj. Det bliver varslet med 3 måneder. Varmen stiger også, og det kommer der også varslinger ud på. Der er 6 ugers varsel.

Bjarne Krog udtrykker en generel bekymring for, at folk skruer så meget ned for varmen, at der kommer skimmelsvamp.

Bemærkninger:

Harly Jørgensen: Måske skulle man sende noget information ud.

Lotte Jensen: Det har vi allerede fået.

Marianne Andreassen: Men måske skulle man sende en reminder ud

Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

10. Eventuelt

Ole Kristensen: Hvornår bliver der sendt info ud til beboerne om den nye direktør – altså en officiel pressemeddelelse?

Bjarne Krog: Når han starter, bliver der sendt pressemeddelelse ud. Det er sådan, det normalt gøres.

Bodil Sønderkjær: Vi har jo kun én suppleant – skulle vi lægge os i selen for at finde en suppleant mere? Jeg har et forslag: Den nye formand på Fruehøj: Lone. Jeg vil godt kontakte hende. Jeg har læst artiklen om hende i Hjem til dig.

Bjarne Krog: Det er en god ide.

Det er der opbakning til

Ole Kristensen: Så er det også godt, at vi mødes inden med alle afdelingsbestyrelserne.

Klaus Andersen: Kan vi få Hjem til Dig elektronisk? Jeg får den kun læst, hvis den er elektronisk.

Carina Kjærsgaard: Den er på hjemmesiden

Ole Kristensen: Men den bliver ikke sendt ud elektronisk?

Hanne Skov: Nej, det er et håndteringsspørgsmål, men det er noget, vi er opmærksomme på.

Referat: Carina Kjærsgaard

Formand:

