

Bestyrelsesmøde nr. 151

Torsdag den 22. juni 2023

Klokken 17.00

Mødested: Hotel Eyde i "Galleriet", Mindegade 1, Herning

Deltagere: Bodil Sønderkjær Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen Organisationsbestyrelsen
Henning Nielsen Organisationsbestyrelsen
Karsten Nielsen Organisationsbestyrelsen
Klaus Orla Thierry Andersen Organisationsbestyrelsen
Lisbet R. Sørensen Organisationsbestyrelsen
Lotte Jensen Organisationsbestyrelsen
Jens Laier Direktør
Hanne Skov Regnskabschef
Lene Merrild Sekretær

Mødeleder: Henning Nielsen, formand

Afbud fra: Lone Olesen Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen Organisationsbestyrelsen

REFERAT - ÅBEN DAGSORDEN:

1. Evaluering af repræsentantskabsmødet den 25. maj 2023 + velkommen til et nyt bestyrelsesår

På hvilken måde kan vi forbedre repræsentantskabsmødet næste år?

- Præsentation af den siddende bestyrelse før og efter valget
- Bestyrelsens beretning som videoklip
- Det skriftlige kandidatmateriale
- ... og eventuelt andet

Henning Nielsen: Finder det godt med kandidatmaterialet. Det er en fair forventning til dem, der stiller op til bestyrelsen, og det er også godt at se på sig selv, hvad man selv vil ved at stille op. Jeg er meget overrasket over, at så mange ville i bestyrelsen. Det er rigtig positivt at så mange vil være med til at forme Fruehøjgaard. Skal vi gøre mere ud af præsentationen af bestyrelsen, så folk kan sætte ansigter på?

Lotte Jensen: Det er fint med videoklip til årsberetning, men ikke til at præsentere bestyrelsen eller kandidater til bestyrelsen.

Karsten Nielsen: Da jeg så det med kandidatmaterialet tænkte jeg, at det ikke er et arbejde jeg søger. Jeg vil gerne præsentere mig selv på mødet, i stedet for at lave det på skrift. Men det er fint, at man kan begge dele.

Bodil Sønderkjær: Formålet med kandidatmaterialet er, at repræsentantskabet har muligheden for at forberede sig inden mødet. Jeg vil også gerne have en mundtlig præsentation af alle, der stiller op – uanset om der afleveret noget skriftligt. Det er en mulighed for/et supplement til at se, hvad det er for nogle mennesker, og få dem til at tage stilling til, hvad de vil i en bestyrelse. Det er også for at få så mange interesserede som muligt.

Jeg synes også, at bestyrelsens beretning som videoklip var med til at give årsberetningen mere dynamik – i stedet for, hvis den bare blev læst op.

Klaus Andersen: Jeg har også brugt kandidatmaterialet til at overveje, hvad jeg vil med bestyrelsesarbejdet. Jeg synes ikke, at dirigenten var speciel god – eller forberedt.

Harly Jørgensen: Har vi overhovedet behov for at have en advokat som dirigent? Jeg går ind for, at vi bruger en intern fra boligselskabet?

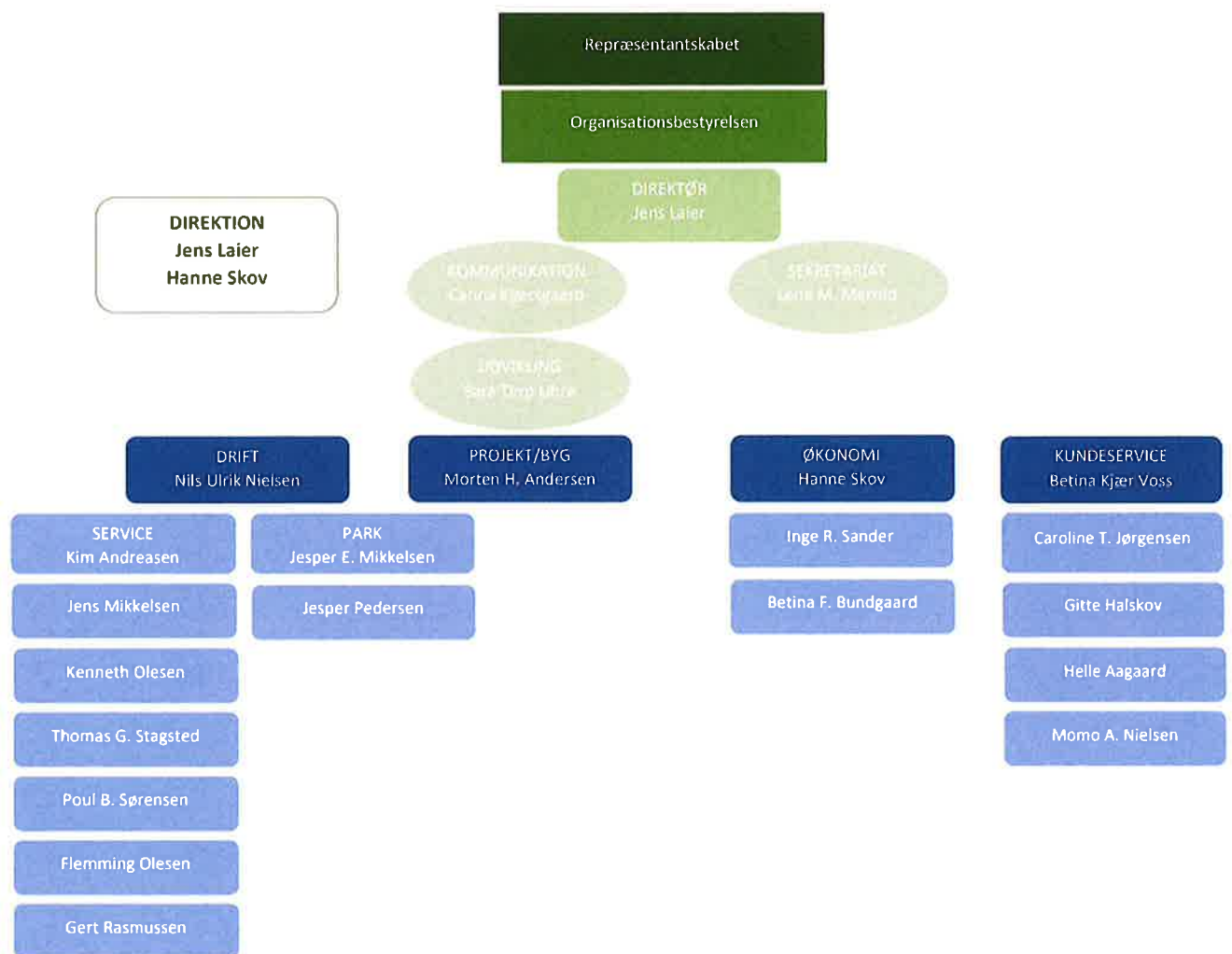
Henning Nielsen: Jeg tror, at vi skal være forsigtige med, hvordan et bestemt synspunkt bliver opfattet, hvis vi har en intern som dirigent. En tvist kan afklares på stedet af en advokat.

Konklusion: Organisationen beslutter, at der på næste repræsentantskabsmøde skal være

- **en ekstern dirigent.**
- **en præsentation af hele bestyrelsen ved mødets begyndelse, så alle kan se den siddende bestyrelse.**
- **årsberetningen kan være en kombination med videoklip eller billeder. Det er op til formanden.**
- **med skriftligt kandidatmateriale, til de kandidater, der vil gøre brug af det, og en præsentation af alle kandidater på mødet. Det er selvfølgelig fortsat muligt at stille op på selve repræsentantskabsmødet.**
- **en præsentation af den nye bestyrelse, så alle kan se, hvem der blev valgt.**

Et nyt bestyrelsesår

- Organisationsplan
- Roller, ansvar, tavshedspligt mv.
- Temamøde om bestyrelsens overordnede ansvar og opgaver



Ansvar og opgaver: Repræsentantskabet

- Fruehøjgaards øverste myndighed
- Godkender Fruehøjgaards vedtægter, årsregnskab og beretning
- Vælger medlemmer til organisationsbestyrelsen samt revisor
- Træffer beslutning om boligselskabets opløsning
- Kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse skal udøves af øverste myndighed (repræsentantskabet).

Ansvar og opgaver: Organisationsbestyrelsen

- Overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen og dens afdelinger og er økonomisk og juridisk ansvarlig for hele boligorganisationen.
- Skal sætte den politiske dagsorden – lægge den overordnede strategi og udstikke rammer/retning og mål for, hvad Fruehøjgaard skal arbejde hen mod
- Skal sikre Fruehøjgaards fortsatte udvikling

- Skal sikre en intern styring og kontrol af udviklingen, og skabe bevidsthed om omkostninger/effektivitet (forvaltningsrevision)
- Ansættelse/afskedigelse af direktør til at lede den daglige drift af organisation og ansatte
- Bestyrelsen er valgt som beslutningstager og ikke som administrator
- Opgaver til administrationen går via direktøren
- Træffer beslutning om nyt byggeri, grundkøb, salg (uddelegeret af repræsentantskabet)
- Skal sikre 'God almen ledelse': Etik, troværdighed og åbenhed!

Ansvar og opgaver: Administration (direktøren)

- Daglig ledelse af boligorganisationen, dens ansatte og afdelinger
- Træffer beslutninger, der vedrører den daglige drift og ledelse af organisationen
- Sikrer god administration indenfor rammerne af den almene lovgivning og ifølge boligselskabets vedtægter
- Udvikling og implementering af strategier

Temamøde om bestyrelsens overordnede ansvar og opgaver

Torsdag den 31. august 2023 kl. 19 i Fælleshuset, Aaparken 4.

Oplæg om ansvar og opgaver v/ Egon Bjørn (Harly Jørgensen aftaler nærmere med Egon Bjørn)

Oplæg om opbygning af økonomien i boligorganisationen v/ Hanne Skov

2. Beslutning vedr. godtgørelse til organisationsbestyrelsen 2023-2024

a) Bestyrelsesvederlag

I 2023 udgør bestyrelsesvederlaget kr. 90.002, -. Hidtil er hele bestyrelsesvederlaget gået til formanden.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at bestyrelsesvederlaget går til formanden. Beslutningen tages op igen efter repræsentantskabsmødet i 2024.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen. Bestyrelsesvederlaget går til formanden. Beløbet deles ud på de fungerende formænd i forhold til den tid, som de har siddet som formand.

b) Kontorholdsudgifter

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at der kan udbetales

kr. 1.500, - i kontorholdsudgifter pr. bestyrelsesmedlem pr. valgår, til de bestyrelsesmedlemmer, der vælger at modtage korrespondance og materiale digitalt. Papir kan afhentes i boligselskabets administration. Beslutningen tages op igen på første ordinære bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet i 2024.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen.

c) Kørselsgodtgørelse

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at der kan gives kørselsgodtgørelse til bestyrelsesmedlemmers kørsel uden for Herning, når kørsel sker i bestyrelsens regi. Godtgørelse følger

statens takst på pt. **kr. 3,73 pr. kilometer**. Af skattemæssige hensyn skal skema for kørselsregnskab udfyldes og afleveres til Hanne Skov i samme måned, som kørslen har fundet sted.
Beslutningen tages op igen på første ordinære bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet i 2024.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen.

d) Tabt arbejdsfortjeneste

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse, at der kan ydes compensation for tabt arbejdsfortjeneste ved særlige arrangementer (for eksempel temadage) – mod arbejdsgiverens dokumentation for arbejdstabet. Godtgørelsen, der tager udgangspunkt i kr. 160,- pr. time, reguleres kvartalsvis med Danmarks Statistiks lønindeks for ejendomshandel og udlejning. Satsen for tabt arbejdsfortjeneste udgør efter regulering for 1. kvartal 2023 **kr. 186,- pr. time**.
Beslutningen tages op igen på første ordinære bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet i 2024.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen.

Hanne Skov udarbejder en blanket til dokumentation af tabt arbejdsfortjeneste (i lighed med kørselsgodtgørelse).

3. Forretningsordenen for organisationsbestyrelsen

Forretningsudvalget indstiller oplæg til forretningsordenen til organisationsbestyrelsens beslutning.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen, og underskriver forretningsordenen for organisationsbestyrelsen.

4. Organisationsbestyrelsens mødeplan for 2023-2024

Forretningsudvalgsmødet indstiller oplæg til mødeplan for 2023-2024 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Temamøde for organisationsbestyrelsen	Torsdag den 31. august 2023	kl. 19.00
Forretningsudvalgsmøde	Tirsdag den 5. september 2023	kl. 15.00
Ordinært bestyrelsesmøde	Torsdag den 21. september 2023	kl. 17.00
Temadag med medarbejdere	Fredag den 6. oktober 2023 - med overnatning til lørdag	Hele dagen
Forretningsudvalgsmøde	Tirsdag den 28. november 2023	kl. 15.00
Ordinært bestyrelsesmøde	Torsdag den 14. december 2023 – julemøde	kl. 17.00
Forretningsudvalgsmøde	Tirsdag den 6. februar 2024	kl. 15.00
Ordinært bestyrelsesmøde	Torsdag den 22. februar 2024	kl. 17.00

Temadag for organisationsbestyrelsen	Tirsdag den 5. marts 2024	kl. 9.00 – 15.00
Forretningsudvalgsmøde	Tirsdag den 2. april 2024	kl. 15.00
Ordinært bestyrelsesmøde	Torsdag den 11. april 2024	kl. 17.00
Repræsentantskabsmøde	Onsdag den 15. maj 2024	kl. 19.00
Ordinært bestyrelsesmøde - konstituering	Onsdag den 15. maj 2024	efter repræsentantskabsmødet
Forretningsudvalgsmøde	Tirsdag den 4. juni 2024	kl. 15.00
Ordinært bestyrelsesmøde	Torsdag den 20. juni 2024	kl. 17.00

Temadag med organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelse og medarbejdere udsættes indtil videre.

Organisationsbestyrelsen ændrer dagen for repræsentantskabsmødet til onsdag den 15. maj 2024, og godkender mødeplanen.

5. Organisationsbestyrelsens deltagelse i afdelingsmøder

Forretningsudvalget indstiller til, at organisationsbestyrelsens medlemmer fordeler de ordinære afdelingsmøder imellem sig, så organisationsbestyrelsen er repræsenteret på alle møder.

Oplæg til mødetidspunkter er pt. ikke endeligt godkendt af alle afdelinger, så ændringer af mødetidspunkter kan forekomme.

Afdeling	Mødested	Forslag til mødetidspunkt	Primær deltager fra administrationen	Deltager fra organisationsbest.
Søndergade	Aaparken 2, Køkkenet	Tirsdag den 29/8 kl. 17	HSO	Bodil Sønderkjær
Storgården	Fælleshuset, Aaparken 4	Tirsdag den 29/8 kl. 18.30	HSO	Ole Kildevang Kristensen
North Camp*	Multirummet, Nørregade 9	Torsdag den 31/8 kl. 17	HSO	Klaus Andersen
Birk Campus*	Fælleshuset, Birk Centerpark 105	Torsdag den 31/8 kl. 18.30	HSO	
Rådhusstrædet	Hotel Medi, Rådhusstrædet 8	Mandag den 4/9 kl. 17	JLA / Nils	Harly Jørgensen
Strikkeriet*	Hotel Medi, Rådhusstrædet 8	Mandag den 4/9 kl. 19	JLA / Nils	Harly Jørgensen
Fruehøj	Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A	Tirsdag den 5/9 kl. 18	JLA / HSO/ Nils	Lotte Jensen Karsten Nielsen
Klosterparken	Fælleshuset, Aaparken 4	Onsdag den 6/9 kl. 17	JLA / Nils	Harly Jørgensen

Hyvildhus	?	Onsdag den 6/9 kl. 19	JLA / Nils	Henning Nielsen
Hammerthor*	Fællesrummet i kælderen, Elmegade 5 A-C	Mandag den 11/9 kl. 17	JLA / Nils	
Vævergården*	Vævergårdens gildesal i kælderen	Mandag den 11/9 kl. 17.00	HSO	Ole Kildevang Kristensen
Børglumsparken	Gildesalen, Børglumvej 59	Tirsdag den 12/9 kl. 17	JLA / Nils	Lisbet Sørensen Henning Nielsen
Dalgasparken	Gildesalen, Dalgas Allé 2 E 5.sal	Tirsdag den 12/9 kl. 19	HSO	Klaus Andersen
Frisenborgparken	Palmehaven	Torsdag den 14/9 kl. 16	HSO	
Aaparken*	Fælleshuset, Aaparken 4	Torsdag den 14/9 kl. 17	JLA / Nils	Lisbet Sørensen
Brændgårdsparken	Multihuset, Brændgårdvej 81	Onsdag den 20/9 kl. 19	JLA / HSO / Nils	Henning Nielsen Klaus Andersen

* = afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

6. Godkendelse af referater

Bestyrelsesmøde nr. 149: 20/4 2023

Bestyrelsesmøde nr. 150: 25/5 2023

Organisationsbestyrelsen godkender referaterne – uden bemærkninger.

7. Orientering om byggeri, administration og drift

Jens Laier orienterer:

- **Nybyggeri på Toftevænget i Ikast**

64 boliger. Skema B er godkendt og vi har fået tilbud ind. Vi er klar til at starte op og holder et 1. spadestik-arrangement **fredag den 11. august 2023 kl. 10**, hvor borgmesteren kommer og stikker spaden i jorden. Vi sætter aktiviteter i gang for at markedsføre boligerne.

- **Nybyggeri på Tingvej, Herning**

39 boliger i en delegeret bygherremodel. Skema A godkendt, så projektet skal nu i udbud. Vi følger tidsplanen..

- **Mere biodiversitet i Birk**

I projektet til udvikling af biodiversitet i Birk, hvor vi har fået kr. 783.000, -har oplægget været til godkendelse hos Herning Kommune. Her har de flyttet rundt på nogle elementer i projektet, som de unge mennesker ikke er enige i. Vi afventer, at vi når til enighed om planen.

- **Borgmester og kommunaldirektør på besøg**

Et hilse-på-møde, hvor vi kunne præsentere vores projekter. Det var et godt møde, hvor flere ting blev drøftet.

- **Ungdomsboliger i tomgang**

Vi er udfordret af mange tomgangsboliger – primært i Birk. Pt. har vi 65 boliger i tomgang + 35 opsagte lejemål. Herning er i det hele taget udfordret af for få studerende i byen.

Vi har sat nogle aktiviteter i gang:

- nye billeder
- det er nogle studerende, der fremviser boliger
- et møde med VIA og AU for at styrke samarbejdet, så vi i fællesskab kan tiltrække flere unge
- Studenterhuset renoveres
- reklame i Arriva-tog i en radius af 20 km i et år
- måske mulighed for møblering af nogle 5-10 ungdomsboliger til udenlandske studerende – i en businesscase. (Klaus Andersen vil gerne, at vi undersøger, om det også kunne være til danske studerende).

- **Bæredygtig Herning**

Jens Laier har sagt ja tak til at sidde med i Bæredygtig Herning, der er et bæredygtighedsråd, der ser på hvordan bæredygtigheden kan udvikles i Herning.

- **Ny driftschef**

Nils Ulrik Nielsen er startet 19. juni 2023. Nils har en god faglig baggrund, og denne første uge er forløbet godt.

- **Centralt lager**

Der arbejdes på et centralt lager på Fyret i samarbejde med Bolind. Vi ser også på evt. selvstændig indkøbsaftale – eller om vi skal koble os på indkøbsaftale i samarbejdet med Domea.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

8. Orientering om status på arbejdet med helhedsplanen Plads Til Forskel

Jens Laier og Henning Nielsen deltager i bestyrelsesmøderne i Plads Til Forskel – senest den 9. juni 2023.

Pengene fra Landsbyggefonden slipper op i 2025, og hvad skal der så ske? Der kigges ind i forskellige modeller.

Lotte Jensen: Hvorfor begynder I at tænke på det allerede nu? Hvad nu, hvis beboerne ikke vil være med til 4 nye år?

Karsten Nielsen: Projektet kører ikke godt, og de har ikke styr på noget. Der er ikke struktur, referater eller aftaler, og vi må ikke vide, i hvilket omfang Plads Til Forskel har hjulpet beboere i Brændgårdsparken - eller i andre afdelinger.

Henning Nielsen: Jeg hører, at der er behov for klarhed, men projektet kører til og med 2025, og det skal vi have det bedst mulige ud af.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

9. Godkendelse af selskabets driftsbudget for 2024

Forretningsudvalget indstiller budgetudkast til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Hanne Skov gennemgår udkastet til selskabets driftsbudget for 2024, der tager udgangspunkt i regnskabet for 2022 + en stigning på 1 %.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen og godkender selskabets driftsbudget for 2024.

10. Behandling af henvendelse vedr. dispensation for fraflytningsreglement for ungdomsbolig

Sagsfremstilling:

Boligselskabet har modtaget en ansøgning om dispensation fra fraflytningsreglementet, for så vidt angår fraflytningstidspunktet i en ungdomsbolig – efter afsluttet uddannelse. Lejeren ønsker aktuelt at forlænge lejemålet 1-2 måneder ud over de normale 3 måneders opsigelse, og argumenterer med at et større antal boliger står tomme i Birk.

Boligselskabet Fruehøjgaard oplever et stigende antal af tomgangsboliger i boligselskabets ungdomsboliger, og for at mindske lejetab, kunne en principiel beslutning om dispensation til at blive boende i en ungdomsbolig - efter afsluttet uddannelse - være en mulighed for at afhjælpe et lejetab. Boligselskabet har pt. 65 tomgangsboliger og 35 opsigelser i boligselskabets ungdomsboliger.

Ifølge loven er det tilladt at udleje ungdomsboliger til ikke berettigede lejere jf. *Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. (BEK nr. 1360 af 28/11-2018)*

Kapitel 3, § 12, stk. 3:

Stk. 3. Den almene boligorganisation kan udleje almene ungdomsboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, jf. stk. 1, 1. pkt. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Økonomi:

Ungdomsboligbidraget udgør kr. 900-1.000, - pr. måned pr. ungdomsbolig. Ungdomsboligbidraget bortfalder, når kriterier for at være berettiget til en ungdomsbolig, ikke længere er opfyldt.

Indstilling:

Administrationen og forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at Boligselskabet Fruehøjgaard giver mulighed for, at lejere i ungdomsboliger, som afslutter studie, kan få dispensation til at blive boende i nuværende ungdomsbolig i op til 3 år, dog på betingelse af, at lejeren betaler 50 % af det tabte ungdomsboligbidrag, og 50 % bliver dækket af dispositionsfonden.

Kommunikation:

Jens Laier har ansvaret for, at organisationsbestyrelsens beslutning bliver kommunikeret ud i boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen drøfter indstillingen.

Karsten Nielsen vil gerne gøre muligheden mere tidsbegrænset og fleksibel i en kortere tidsbegrænsning, så boligselskabet ikke er låst fast på fx 3 år – mere i lighed med genhusningsboligerne under reovering af Afd. Fruehøj.

Klaus Andersen er bekymret for studiemiljøet, hvis for mange bliver boende, uden at være under uddannelse.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen for så vidt angår muligheden for, at lejere i ungdomsboliger, som afslutter studie, kan få dispensation til at blive boende i nuværende

ungdomsbolig – men kun op til 1 år. Det tabte ungdomsboligbidrag skal betales af lejerer med 50 %, og 50 % kan dækkes af dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen pålægger administrationen at følge udviklingen, for at kunne ændre beslutningen igen, når der igen er venteliste til ungdomsboliger.

11. Eventuelt

-

Referat: Lene Merrild

Foymand:

