

Bestyrelsesmøde nr. 153

Torsdag den 14. december 2023

Klokken 17.00

Mødested: Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 4, Herning

Deltagere: Bodil Sønderkjær Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen Organisationsbestyrelsen
Henning Nielsen Organisationsbestyrelsen
Karsten Nielsen Organisationsbestyrelsen
Klaus Orla Thierry Andersen Organisationsbestyrelsen
Lisbet R. Sørensen Organisationsbestyrelsen
Lone Olesen Organisationsbestyrelsen
Lotte Jensen Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen Organisationsbestyrelsen

Jens Laier Direktør
Hanne Skov Regnskabschef
Lene Merrild Sekretær

Mødeleder: Henning Nielsen, formand

DAGSORDEN:

1. Godkendelse af referat

Bestyrelsesmøde nr. 152: 21/9 2023

2. Evaluering af temadagen den 6/10 2023

3. Igangsætning af proces for 'En fremtid uden tomgang', med afdelingsbestyrelserne i centrum

Baggrund for indstilling:

Boligorganisationen står over for en stor udfordring på alle niveauer: **At udleje boligerne**, så målet om '**en fremtid uden tomgang**' kan opnås. Der bliver bygget rigtig mange nye boliger i Herning, både ejer- og leje-lejligheder, og der bliver gennemført store renoveringsprojekter, hvor der pt bliver tilbageholdt en række boliger til genhusning, der efterfølgende vil blive udbudt på lejemarkedet, og udbuddet af renoverede og moderniserede boliger vil være større. Konkurrencen på både pris og kvalitet bliver hårdere.

Udlejning af boligselskabets boliger er kernen i vores forretning. Hvis først udlejningsvanskelighederne breder sig, udvikler det sig hurtigt til en økonomisk udfordring for både afdelingerne og organisationen. En u hensigtsmæssig situation, hvor vi vil have færre ressourcer at investere i de gode løsninger, hvilket kan forværre situationen.

Der er altså et presserende behov for at arbejde med vores konkurrencedygtighed og gerne i god tid, inden udfordringerne og udgifterne bliver for store. Men Fruehøjgaards organisationsbestyrelse og administration kan ikke gøre det alene. **Afdelingsbestyrelserne** (og dermed også beboerne, som de repræsenterer)

vurderes som det største aktiv og den helt centrale spiller, men også de som personligt vil opleve de største omkostninger ved udlejningsvanskelighederne: De som skal dække huslejetabet, leve med tomme boliger, nedskæring i service, drift og vedligehold og et socialt miljø, som er præget af stor beboerudskiftning og flere beboere, som befinder sig i en situation, hvor de er udfordret.

Sagsfremstilling:

Udlejning - og herunder forebyggelse og håndtering af udlejningsvanskeligheder - er en del af vores kerneopgaver og daglige arbejde, men med begrundelse i ovenstående ser vi et behov for, at der sker en ekstraordinær indsats, hvor alle afdelingsbestyrelser inviteres ind i et samarbejde med hinanden, organisationsbestyrelsen og medarbejdere fra Fruehøjgaards administration. Man kunne vælge at tage de pt. mest udlejningstruede afdelinger ud og fokusere på dem. Det vurderes dog at være en kortsigtet løsning, da de fleste afdelinger på langt sigt vil blive berørt og derfor med fordel kan være på forkant. Ved at inddrage alle afdelinger opnår man også, at viden og erfaringer deles og værktøjer (fx en plan for kommunikation) udviklet i en afdeling, hurtigt udbredes og bliver anvendt i flere afdelinger.

De overordnede spørgsmål der melder sig, og som vi håber at kunne få svar og løsninger på igennem denne indsats, er følgende:

- *Hvordan ruster vi os?*
- *Hvordan gør vi vores boligområder så attraktive* at det er dem fremtidens lejere vælger at blive boende i eller flytte til? (*attraktive i forhold til det sociale miljø, naboskab og trivsel, det fysiske miljø (boliger, bygninger, fællesfaciliteter og udearealer), grøn bæredygtighed (klima, miljø, biodiversitet mv.)*
- *Hvordan skiller vi os ud eller hvordan kan vi komme til det, og blive dem, der kan tilbyde noget, som de andre ikke har?*
- *Hvordan kan vi gennem beboerdemokratiet (de nuværende beboere) arbejde med fremtidssikring af vores boligområder? – en fremtid som de nuværende beboere måske ikke bliver en del af.*
- *Hvordan markedsfører og kommunikerer vi om vores boliger/boligområder, så det er her man vil bo?*
- *Hvem er vores samarbejdspartnere i den proces, hvem vil støtte os, hvem vil det samme og hvordan inddrager vi dem / inviterer dem ind?*

Proces for aktiviteter i 2024, budget og timeforbrug:

Aktiviteter mv. er beskrevet i bilag 1.

Finansiering:

Udgifterne kan i 2024 vælges finansieret af de midler, som er budgetteret til temamøder for beboerne og til den årlige temadag for organisationsbestyrelsen.

Sammenhæng og koordinering med andre aktiviteter og tidligere beslutninger:

Behovet og ønsket om at etablere et tættere samarbejde med afdelingsbestyrelserne er ad flere gange blevet drøftet, både blandt medarbejderne i Fruehøjgaard og i organisationsbestyrelsen. Desuden er der i afdelingsbestyrelserne også tidligere ytret ønske om at mødes på tværs, lære hinanden at kende og udveksle erfaringer. På møde i organisationsbestyrelsen, den 26. januar 2023, blev en fælles temadag for både afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse, drøftet ud fra et oplæg fremlagt af Bodil Sønderkjær. Oplægget omhandlede behovet for et bedre samarbejde mellem organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelser og medarbejdere: At man arbejder i en fælles retning, efter fælles formål, og med den målsætning:

- at de involverede kommer til at opleve sig som en del af en helhed,
- at ejerskabet øges, og at den indsats alle yder opleves som meningsfuld,

- at vi kan tale om det, der spænder ben og understøtte positive processer, som løfter vores afdelinger og beboere,
- og at skabe en fælles positiv fortælling, som har rod i virkeligheden.

Tanken var dengang, at temadagen for alle afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse skulle erstatte organisationsbestyrelsens årlige temadag.

Bæredygtighed (socialt, grønt og økonomisk) og arbejdet med at udvikle en bæredygtighedsstrategi for Fruehøjgaard er blevet genoptaget i efteråret 2023. Der er et øget pres og en forventning til, at vi som boligselskab bevæger os i en mere bæredygtig retning, og på et tidspunkt forventes der at komme skærpede lovkrav på området. Både på et praktisk og strategisk plan vil bæredygtighed derfor komme til at fylde meget i årene fremover. På selskabsniveau kan vi lave strategier, træffe en række beslutninger og gennemføre mange tiltag. Når det kommer til implementering af bæredygtige tiltag i eksisterende afdelinger, så er det (indtil der kommer lovkrav) op til beboerne at træffe beslutningerne og prioritere de bæredygtige valg og tiltag. Medarbejdere og organisationsbestyrelse kan kun anbefale, inspirere og rådgive. Arbejdet med bæredygtighed kalder derfor på et øget samarbejde med afdelingsbestyrelserne, hvilket netop er det centrale i den ovenfor beskrevne proces. I forhold til udfordringerne om fremtidssikring og konkurrencedygtighed så vil både social, grøn og økonomisk bæredygtighed være naturlige emner at drøfte, samt rumme mange svar og bud på løsninger. Fruehøjgaard-medarbejderne har ansvar for at knytte sammenhæng og koordinere mellem arbejdet med bæredygtighed og den ovenfor beskrevne proces, og det kan overvejes at behandle bæredygtighed som et centralt emne for samarbejdet med afdelingsbestyrelserne fx i 2025.

Efter 2024:

Processen kan i princippet gentages hvert år og kompetencerne og værktøjskassen kan på den måde udbygges og nye emner/pressende problemer kan tages op. Når der kommer nye bestyrelser, kan de på efterårets temamøde præsenteres for værktøjerne og sættes ind i, hvordan de kan bruges.

Projektteam i Boligselskabet Fruehøjgaard:

Carina Kjærsgaard, Lene Merrild, Jens Laier og Sara Terp Uhre.

Ved temamøderne kan flere medarbejdere med fordel deltage.

Indstilling:

Der indstilles til, at den ovenfor beskrevne proces for '**En fremtid uden tomgang**' gennemføres, og at udgifterne hertil dækkes af de i forvejen budgetterede midler (i 2023 og 2024) til temamøder for beboerne og temadag for organisationsbestyrelsen.

4. Godkendelse af renovering/driftsstøttesag i Afd. Søndergade

a) Orientering om den kommende renovering

- Opretning / omlægning af flisebelægning i gårdområde
- Gennemgang/reparation af kældervægge og lofter
- Tagudskiftning, efterisolering, nye ovenlys, kvist, tagrender og nedløb. I taglejlighed hæves hanebånd for ny loftshøjde
- Reparation af facadepuds + maling
- Nye vinduer: Kælder, facade, butik- og kvist. Ny tilsætning
- Brandsikring af bagtrappe
- Nyt linoleum på bagtrappe. Vægge males

- Nye varmeinstallationer tilkobles eksisterende anlæg fra 2019

Indvendigt arbejde i de enkelte lejemål:

- Ny vinylbelægning i køkkener
- Opretning for nye trægulve + nye fodlister
- Maling af vægge efter udskiftning af gulve/fodlister og elarbejde
- Nye vand- og varmerør / stigstrengsløsning udskiftes
- Nyt køkkeninventar
- Nye elinstallationer
- Nye radiatorer
- Ventilationsanlæg til det enkelte lejemål
- Hvidevarer: Køleskab, komfur og emfang
- Ny sanitet i badeværelse

b) Foreløbig tidsplan

- Dispositionsforslag: januar 2024
- Myndighedsprojekt: marts 2024
- Udbudsprojekt inkl. udbud: maj 2024
- Udførelsesprojekt: juni 2024
- Byggeperiode: august 2024 – august 2025

c) Genhusning

Det er endnu ikke besluttet, hvordan den del af opgaven skal koordineres. Heller ikke hvilke lejemål i Fruehøjgaard, der skal indgå i genhusningsprojektet. Vi arbejder med forskellige muligheder.

Det skal forventes af genhusningsperioden vil være 4 til 6 måneder. Den endelige tidsplan for dette vil blive detailprojekteret i forhandling med hovedentreprenøren.

d) Økonomi

Byggesagen beløber sig til ca. kr. 22 millioner inkl. moms. Sagen er behandlet af Landsbyggefonden som en driftsstøttesag, og hvor der til projektet gives en økonomisk støtte for at holde huslejen i bero. Der vil ske en nedtrækning af driftsstøtten fra Landsbyggefonden på cirka 1 % pr. år.

Finansiering:	Kr.
Forventet renoveringsudgifter	22.000.000
Kapitaldepot 1/5 dels ordning	-1.000.000
Egen finansiering Afd. Søndergade	-1.252.000
Trækningsretten	-1.748.000
Belåning	18.000.000
Ydelse på ovennævnte lån 7 pct.	1.260.000
Udgået lån i afdelingen	-486.000
Driftsstøtte fra LBF	774.000
Støtten fra LBF nedtrappes med ca. 1% pr. år	
Følgende vedrører Herning Kommune:	Kr.
Kapitaldepot 1/5 dels ordning	200.000

Regaranti for kreditforeningslån

18.000.000

Dette er udarbejdet ud fra huslejeniveauet i lignende boliger i Herning Kommune. Sagen skal endelig godkendes ved Herning byråd, og vil blive behandlet ved december mødet 2023.

Beboerne i Afd. Søndergade har godkendt den kommende renovering/driftsstøttesag på et ekstraordinært afdelingsmøde den 15/11 2023.

Administrationen indstiller den kommende renovering/driftsstøttesag i Afd. Søndergade til organisationsbestyrelsens godkendelse.

5. Orientering om byggeri, administration og drift

6. Drøftelse og beslutning vedr. røgfri boliger i nybyggeri

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens drøftelse og beslutning, om Boligselskabet Fruehøjgaard skal opføre **røgfri boliger** i nybyggeri.

Der er pt. 2 nybyggerier i gang:

- Toftevænget/Nørregade, Ikast: 64 boliger, fordelt på 4 blokke
- Krarupsvej (Tingvej), Herning: 39 boliger i forbindelse med Rema 1000

Det er muligt at etablere røgfri boligafdelinger ved nybyggeri. Det vil sige afdelinger, hvor der ikke må ryges indendørs – heller ikke i egen lejlighed. Et rygeforbud skal indsættes som et vilkår i lejeaftalerne.

Overtrædelse af et rygeforbud kan formentlig sanktioneres på lige fod med andre overtrædelser af lejeaftalen og husordenen, men der skal givetvis flere overtrædelser til af en vis karakter for at kunne ophæve eller opsige en beboer på grund af rygning. Der er endnu ingen retspraksis herom.

Kilde: BL Danmarks Almene Boliger

7. Forslag om etablering af vaske-tørremaskiner i boligerne på Kousgaards Plads

For at imødegå tomgangsproblemer i ungdomsboligerne på Kousgaards Plads, foreslår forretningsudvalget, at der etableres vaske- tørremaskiner i boligerne. I dag benytter beboerne fællesvaskeriet på Nørregade 9. Dette tiltag vil forbedre beboernes livskvalitet og adgang til vaskemuligheder, og dermed øge tiltrækningskraften til boligerne.

For at etablere vaske- tørremaskine i ungdomsboligerne på Kousgaards Plads, skal beboerne i Afd. North Camp, der omfatter bebyggelserne på både Kousgaards Plads og på Nørregade 9, træffe en endelig beslutning på et ekstraordinært afdelingsmøde. Det er kun beboerne på Kousgaards Plads, der vil få vaske-tørremaskine, og det er også kun dem, der vil opleve en huslejestigning, da det kun er de beboere, der vil få gavn af tiltaget. Beboerne på Nørregade 9 vil fortsat have adgang til fællesvaskeriet i kælderen.

Økonomi:

Anskaffelsessum vil udgøre 72 stk. á kr. 8.000,- = kr. 576.000,- hvilket vil give en gennemsnitlig huslejestigning på kr. 70,- pr. måned/pr. bolig på Kousgaards Plads.



Indstilling:

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at der kan etableres vaske-tørremaskine i ungdomsboligerne på Kousgaards Plads, under forudsætning af, at beboerne i Afd. North Camp vedtager det på et ekstraordinært afdelingsmøde.

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

9. Valg af organisationsbestyrelsesmedlem til Beboerpanelet i Plads Til Forskel

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at der udpeges et organisationsbestyrelsesmedlem til beboerpanelet.

10. Beslutning vedrørende årsberetning til det kommende repræsentantskabsmøde (størrelse, format og økonomi)

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens beslutningen, at årsberetningen 2024 bliver på 12 sider, med et tidsforbrug på 40 timer = kr. 20.000, -. Hertil kommer udgift til trykning på kr. 2.000, -.

11. Eventuelt
