

Bestyrelsesmøde nr. 154

Torsdag den 22. februar 2024

Klokken 17.00

Mødested: Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 4, Herning

Deltagere: 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

Afbud fra: Bodil Sønderkjær Organisationsbestyrelsen

Mødeleder: Henning Nielsen, formand

REFERAT:

1. Godkendelse af referat

Organisationsbestyrelsen godkender referatet fra bestyrelsesmøde nr. 153, torsdag den 14. december 2023 – uden yderligere bemærkninger.

2. Orientering om byggeri, administration og drift

Jens Laier orienterer om status på boligselskabets byggeaktiviteter, blandt andet om et veloverstået rejsegilde på **Bøgens Kvartet** i Ikast, nybyggeri på Krarupsvej i Herning, samt om den kommende renovering i Afd. Søndergade.

Jens Laier orienterer desuden om administrationens ønske om tættere samarbejde med afdelingsbestyrelserne og den kommende temadag den 20. marts, samt om det fortsatte arbejde med bæredygtighedsstrategien.

I driften har arbejdet med biodiversitets-projektet i Birk taget sin begyndelse sammen med 9 frivillige. Projektet er blevet navngivet Birks Have.

Markvandringerne i de kommunale boliger for budgetåret 2025 er gennemført. Driften arbejder fortsat på at hjemtage mere arbejde, for derved også at skabe mere synlighed i afdelingerne.

Skitser og yderligere detaljer til orienteringen fremgår af **bilag 8**.

Organisationsbestyrelsen tager Jens Laiers orientering til efterretning.

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

Jens Laier kan oplyse, at nytåret er forløbet forholdsvis stille ifølge tilbagemeldinger fra afdelinger og politi.

Plads Til Forskel har etableret nyt samarbejde med

- Kræftens bekæmpelse – udsatte kræftramte
- Region Midtjylland, Afdeling for folkeundersøgelser, kræftscreening (etniske minoriteter)
- FOF, ordblindeundervisning, unge i uddannelse

Beboerpanelet er inviteret til individuelle samtaler.

Karsten Nielsen kan berette, at Plads Til Forskel har meget gang i fastelavn mv., men de har endnu ikke været i BUC. Karsten vil gerne have mere i gang i Brændgårdsparken, og samarbejdet og dialogen er godt i gang.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

4. Behandling af administrationens indstilling om ændring af dispensationsregler for lejere i ungdomsboliger, som afslutter studie

Den 22/6 2023 besluttede organisationsbestyrelsen, at lejere i ungdomsboliger, som afslutter studie, kan få dispensation til at blive boende i nuværende ungdomsbolig i op til 1 år, mod at det tabte ungdomsboligbidrag bliver betalt af lejeren med 50 % og 50 % bliver dækket af dispositionsfonden.

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at nuværende beslutning om dispensationsregler ændres fra 1 år til 3 år.

Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

5. Behandling af administrationens indstilling om udlejning af boliger på Kousgaards Plads 4 til en ikke-berettiget personkreds

Administrationen oplever en stigning i antallet af tomgangsboliger i boligselskabets ungdomsboliger. For at mindske lejetab kunne tomme boliger udlejes til en ikke-berettiget personkreds, fx i forbindelse med genhusningsopgaver.

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at tomme boliger på Kousgaards Plads 4 kan udlejes til personer, der ikke er berettiget til en studiebolig.

Lejeren betaler det fulde tabte ungdomsboligbidrag.

Beslutningen om at udleje til ikke-berettigede personer træffes af administrationen, og kun i tilfælde af forventet udsigt til udlejningsvanskeligheder i en længere periode.

Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

6. Principbeslutning for genhusning i renoveringsprojektet i Afd. Søndergade

I fortsættelse af organisationsbestyrelsens beslutning den 14/12 2023 om at igangsætte renoveringsprojekt/driftsstøttesag af bebyggelsen, indstiller administrationen principperne for hhv. midlertidig og permanent genhusning til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Administrationens indstilling til principbeslutningen er nærmere beskrevet i bilag 3.

Organisationsbestyrelsen godkender principbeslutning for genhusning i renoveringsprojektet i Afd. Søndergade.

7. 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

Administrationen indstiller til beslutning, at følgende fokuspunkter og analyser indgår i organisationsbestyrelsens egenkontrol:

- **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 selvrisko
- **Tilfredshedsundersøgelse for hhv. nye lejere og fraflyttende lejere**, analyseres ved at sammenligne udviklingen med tidligere år indenfor parametrene service, information, boligerne, boligområder, naboskab, tryghed og beboerdemokrati, og inddele dem i tre kategorier: Grøn (godt) for tilfredshed over 75%, Gul (OBS) for tilfredshed mellem 65-75%, og Rød (kritisk) for tilfredshed under 65%.

Organisationsbestyrelsen godkender de fokuspunkter og analyser, som administrationen har foreslået.

b) Fastsættelse af mål

Administrationen indstiller nedenstående mål til fastsættelse i organisationsbestyrelsens egenkontrol:

- **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.
- **Tilfredshedsundersøgelse for hhv. nye lejere og fraflyttende lejere:** Succeskriteriet er kategorien Grøn, hvor tilfredsheden, baseret på indsamlede data, ligger over 75 %.

Organisationsbestyrelsen godkender de foreslåede mål for egenkontrollen.

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

Organisationsbestyrelsen har i 2023 vedtaget, at mål for udviklingen skal indeholde øget fokus på beboerservice. Driftschefen arbejder på udviklingstiltag i driften:

- Vi vil hjemtage driftsopgaver, hvor vi tager højde for økonomien i form af besparelser eller omkostningsneutralitet.
- Parkafdelingen gennemgår en omstrukturering. Vi hjemtager opgaver fra afdelingerne Fruehøj og Brændgårdsparken og vurderer dem over de næste 4 år med henblik på at opnå en effektivisering på mindst 5 %.
- Vi vil højne beboerservicen med
 - nemmere kontakt til driften via en beboer-app
 - mere synlighed af driftspersonalet i afdelingerne (pga. hjemtagning af driftsopgaver)
- Vi vil forbedre kvaliteten af vores sagsstyring – både internt og overfor afdelingsbestyrelsen, for at styrke overblikket over drifts- og vedligeholdelsesplaner.
- Vi har et mål om at forbedre vores driftsresultater ved at sammenligne os med relevante nøgletal. Vi vil arbejde på at benytte Landsbyggefondens data til benchmarking.

Organisationsbestyrelsen godkender de foreslåede udviklingstiltag i driften.

8. Evaluering af bestyrelsens arbejde 2023-2024

Gennemgang og konklusion på evalueringsskemaet som én samlet besvarelse.

Formålet med evalueringen er at skabe et fælles udgangspunkt for udvikling af organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen gennemgår evalueringen og retter fokus på de forhold, der kan styrke og forbedre bestyrelsens arbejde og samarbejde. Alle synspunkter er vigtige, så bestyrelsens medlemmer er enige om, at alle skal melde sig ind i debatten.

9. Forberedelse af boligselskabets ordinære repræsentantskabsmøde

Boligselskabets ordinære repræsentantskabsmøde er planlagt til onsdag den 15. maj 2024.

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet skal ske med mindst 4 ugers varsel (15/4 2024).

Organisationsbestyrelsen godkender administrationens forberedelser og indkaldelse til repræsentantskabsmødet.

10. BLs kredsvalg i 6. kreds 2024

Drøftelse og beslutning vedr. opstilling af kandidater, samt deltagelse i BLs kredsvalg den 4. april 2024.

Ole Kildevang Kristensen, Henning Nielsen, Harly Jørgensen, Klaus Andersen, Bodil Sønderkjær og Jens Laier deltager i BLs kredsvalgmøde. Lene Merrild sørger for tilmeldingen.

11. Eventuelt

• Reklame- og synlighedsaktiviteter

Organisationsbestyrelsen drøfter mulighederne for at synliggøre boligselskabets aktiviteter på, herunder overvejelser om, at reklamer ved sportsarrangementer og andre større begivenheder, udvidelse af Facebook-annoncering til også at omfatte Instagram, kunne være brugbare midler.

Til byggeriet i Ikast er der pt. forsøg med en QR-kode, der fører til relevante informationer om de nye lejligheder. Der kan trækkes data om antallet af brugere af QR-koden, så vi kan måle effekten. Uanset hvilken vej boligselskabet vil gå, så vil det koste penge. Spørgsmålet er, hvor vi får mest ud af det? Temamøde-samarbejdet skal give et godt fundament for et langsigtet projekt, og det skal tage den tid, der er nødvendig.

- **Markvandring og driftsopgaver**

Boligselskabet har været uden driftschef i tæt på et år, og som følge heraf er der stadig driftsopgaver fra markvandring og afdelingsmøder i 2022 og 2023, der her forud for forårets markvandring, endnu ikke er blevet udført. Boligselskabet har en forventning om, at mængden af driftsopgaver er blevet fulgt op i løbet af 2024.

Referat: Lene Merrild

Formand:

