

Bestyrelsesmøde nr. 90

Torsdag den 12/5 2016

Klokken 17.00

Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, 7400 Herning (Den lille gildesal)

Deltagere:	Agnete Petersen	Organisationsbestyrelsen
	Harly Jørgensen.....	Organisationsbestyrelsen
	Karen-Marie Holse	Organisationsbestyrelsen
	Lotte Jensen.....	Organisationsbestyrelsen
	Lynge Kristensen	Organisationsbestyrelsen
	Mona Haven Jensen	Organisationsbestyrelsen
	Ole Kildevang Kristensen	Organisationsbestyrelsen
	Steen Jonassen.....	Organisationsbestyrelsen
	Vivian Bøjgaard	Organisationsbestyrelsen
	Birgitte Juhl.....	Direktør
	Hanne Skov.....	Souschef
	Lene Merrild	Sekretær

Mødeleder: Steen Jonassen**1. Godkendelse af referater**

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 89 – Torsdag den 11/2 2016

Organisationsbestyrelsen godkender referat nr. 89 uden bemærkninger.

2. Orientering fra Birgitte Juhl

- **Byggeri på Kousgaards Plads i Herning og på Rådhusstrædet i Ikast**

Byggerierne på Kousgaards Plads og på Rådhusstrædet er afleveret og beboerne er flyttet ind. Der er lange ventelister på begge byggerier.

- **Nye køkkener i Afdeling Storgården og Afdeling Vævergården**

Arbejdet med udskiftning af køkkener i afdelingerne Storgården og Vævergården er i gang. I Afdeling Storgården starter arbejdet op i uge 21, mens arbejdet i Afdeling Vævergården pågår i august og september 2016.

- **Nybyggeri i Brande**

Byrådet i Ikast-Brande Kommune meddelte på mødet den 18. april 2016 godkendelse af Skema A for byggeriet af 28 boliger på Hyvildvej i Brande. Totalentreprenøren Egebæk Byg går nu i gang med projektering og udbud, hvorefter det forventes, at byggeriet kan starte op i foråret 2017.

- **LUKKET PUNKT (fortroligt)**

- **Flygtningeboliger**

Regeringen har besluttet, at Staten, i forbindelse med opførelse af flygtningeboliger, vil betale 75 procent af den grundkapital, som kommunerne normalt skal betale ved opførelse af almene boliger. Kravene er billig husleje og at boligerne ikke overstiger 40 kvm.

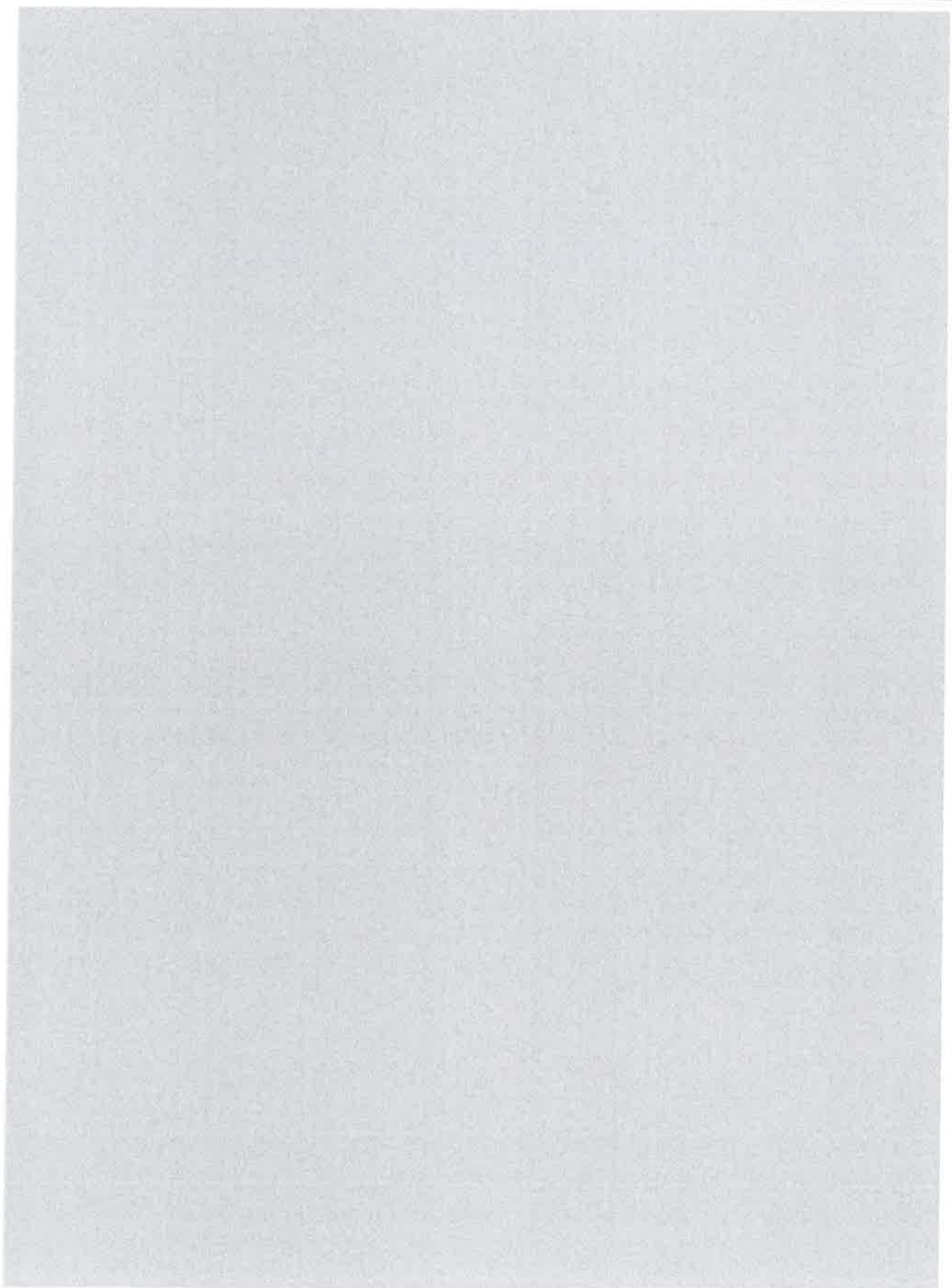
I Herning Kommune vil behovet være på 150-180 boliger.

- **Dialogmøde med Herning Kommune**

Kommunens boligorganisationer mødes den 25/5 og diskuterer ventelister og boligorganisationernes planer.

3. LUKKET PUNKT (fortroligt)

4. LUKKET PUNKT (fortroligt)



5. LUKKET PUNKT (fortroligt):



6. Status på renovering – Afdeling Fruehøj

Birgitte Juhl orienterer:

Der tegnes og projekteres. Ifølge tidsplanen skal materiale udsendes til prækvalifikation udsendes midt i juni. Så skal projektet være færdigtegnet.

Der er endnu detaljer ved Landsbyggefonden, og økonomidelen er stadig en udfordring. Prækvalifikation løber hen over sommeren, og entreprenøren vælges til oktober.

Der er udsendt breve ud til de lejere, der får nedlagt deres lejlighed – 39 stk. Genhusningskonsulenterne er i dialog med de beboere.

Midt i juni kommer der breve ud til de øvrige beboere om, hvordan deres bolig kommer til at se ud. Rigtig mange beboere vil blive berørt af ændringer.

Agnete Petersen påpeger, at når beboere har fået invitationer fra gårdlaugene, som de ikke har tilmeldt sig, så vil de gerne have sig frabedt, at der bliver ringet på døren for at følge op. Ældre mennesker bryder sig ikke om, at der bliver ringet på om aftenen.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

7. Principbeslutning omkring tolerancetærskel for ændringer af boliger i renoveringsprojektet Afdeling Fruehøj

Administrationen indstiller oplæg til organisationsbestyrelsens beslutning.

Baggrunden for indstillingen er, at rigtig mange boliger vil blive ændret i størrelse og indretning.

Princip for, hvornår beboere SKAL flytte tilbage til samme bolig (midlertidig genhusning)

- *Boligen får færre antal rum,*
OG antal rum *BLIVER* minimum 1 rum mere end antallet af hushandsmedlemmer,
OG huslejeforhøjelse pga. arealstigning udgør max. 15 % af nuværende husleje.

- Boligen får samme antal rum eller flere antal rum,
OG huslejeforhøjelse pga. arealstigning udgør max 15 % af nuværende husleje.

Princip for, hvornår beboere KAN flytte tilbage til samme bolig (lejers valg) (midlertidig eller permanent genhusning)

- Boligen får færre antal rum,
og antal rum ikke får 1 værelse mere end antal husstandsmedlemmer
- Boligen får samme eller flere antal rum
Og huslejeforhøjelse pga. arealstigning over 15% af nuværende husleje

Princip for, hvornår beboere SKAL flytte til en anden bolig (permanent genhusning)

- Nedlagte lejermål

Senarier	Lejer SKAL flytte tilbage til samme bolig (boligselskabets krav)	Lejer KAN flytte tilbage til samme bolig (lejers valg)	Lejer SKAL flytte til anden bolig (nedlægning)
Boligen nedlægges			X
Boligen får samme antal rum og samme antal m ²	X		
Boligen får samme antal rum, men flere antal m ²	Huslejeforøgelsen pga. arealstigning er UNDER 15 % af nuværende husleje	Huslejeforøgelsen pga. arealstigning er 15 % ELLER DEROVER af nuværende husleje	
Boligen får samme antal rum, men færre antal m ²	X		
Boligen får flere rum, men samme antal m ²	X		
Boligen får flere rum, og flere antal m ²	Huslejeforøgelsen pga. arealstigning er UNDER 15 % af nuværende husleje.	Huslejeforøgelsen pga. arealstigning er 15 % ELLER DEROVER af nuværende husleje.	
Boligen får flere rum men færre m ²	X		

<p>Boligen får færre antal rum, men samme antal m²</p>	<p>Antallet af husstandsmedlemmer + 1 skal være lig med/mindre end antallet af rum.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 personer skal flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 3 rum. • 1 person skal flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 2 eller 3 rum. • 1 person skal flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 3 rum til 2 rum. 	<p>Antallet af husstandsmedlemmer er lig med/større end antallet af rum.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 personer kan vælge at flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 2 rum. • 2 personer kan vælge at flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 3 rum til 2 rum. • 3 eller flere personer kan vælge at flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 2 eller 3 rum. 	
<p>Boligen får færre antal rum, og færre antal m²</p>	<p>Antallet af husstandsmedlemmer + 1 skal være lig med/mindre end antallet af rum.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 personer skal flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 3 rum. • 1 person skal flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 2 eller 3 rum. • 1 person skal flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 3 rum til 2 rum. 	<p>Antallet af husstandsmedlemmer er lig med/større end antallet af rum.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 personer kan vælge at flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 2 rum. • 2 personer kan vælge at flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 3 rum til 2 rum. • 3 eller flere personer kan vælge at flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 2 eller 3 rum. 	

<p>Boligen får færre antal rum, og flere antal m²</p>	<p>Antallet af husstandsmedlemmer + 1 skal være lig med/mindre end antallet af rum.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 personer skal flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 3 rum. • 1 person skal flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 2 eller 3 rum. • 1 person skal flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 3 rum til 2 rum. <p>OG SAMTIDIG: Huslejeforøgelsen pga. arealstigning er UNDER 15 % af nuværende husleje</p>	<p>Antallet af husstandsmedlemmer er lig med/større end antallet af rum.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 personer kan vælge at flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 2 rum. • 2 personer kan vælge at flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 3 rum til 2 rum. • 3 eller flere personer kan vælge at flytte tilbage til samme bolig, der ændres fra 4 rum til 2 eller 3 rum. <p>OG SAMTIDIG: Huslejeforøgelsen pga. arealstigning er 15 % ELLER DEROVER af nuværende husleje</p>
	<p>Der er lejemaal, hvor lejer i lejekontrakten accepterer de planlagte ændringer i lejemalet med hensyn til antal rum/m²</p>	<p>X</p>

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen.

8. Principbeslutning omkring midlertidig/permanent genhusning i renoveringsprojektet Afdeling Fruehøj

I fortsættelse af organisationsbestyrelsens beslutning på bestyrelsesmøde nr. 89 – den 11/2 2016 – indstiller administrationen en tilføjelse/udbygning af principbeslutningen til organisationsbestyrelsens beslutning.

Principper for PERMANENT genhusning

Tilføjelse/udbygning er angivet med rød skrift.

Tidsplan

Gård 1 → Gård 2 → Gård 3 → Gård 6 → Gård 5 → Gård 4

Tilbud om permanent bolig

Vi har opfyldt krav om antal tilbud, når vi har tilbudt 1 bolig, svarende til lovens krav.

Vi tilbyder - så vidt det er muligt - en bolig ud fra lejers ønske, også hvis lejer ønsker en bolig i anden afdeling.

Begrundelse:

- ❖ *Vi kan komme ud i at vi tvinger flere end højst nødvendigt til at fraflytte afdelingen, fordi vi tvinger andre til at blive på Fruehøj – dette kan frigøre boliger på Fruehøj til brug for senere genhusning.*
- ❖ *Vi har pligt til at genhuse alle lejere, vi må derfor ikke begrænse os så meget, at vi risikere at stå med lejere uden bolig, fordi vi prioriterer intern oprykningsventeliste foran genhusning.*

Samtidig med tilbud om permanent bolig, sendes opsigelse på grund af ombygning eller nedlæggelse.

Prioriteringsliste for tildeling af permanent bolig

- 1. prioritet: Lejere, som indenfor 6 måneder, skal opsiges pga. ombygning/nedlæggelse, og som på grund af handicap/gangbesvær kræver, at der tages hensyn til etage – sorteret efter længste ubrudte bo periode – dog prioriteres børnefamilier ved 4-5 rums.**
- 2. prioritet: Lejere, som indenfor 6 måneder, skal opsiges på grund af ombygning/nedlæggelse, og hvor nuværende bolig har max samme etage som permanent bolig – sorteret efter længste ubrudte bo periode – dog prioriteres børnefamilier ved 4-5 rums.**
- 3. prioritet: Lejere, som indenfor 6 måneder, skal opsiges på grund af ombygning/nedlæggelse, og hvor nuværende bolig, har højere etage - sorteret efter længste ubrudte bo periode – dog prioriteres børnefamilier ved 4-5 rums.**
- 4. prioritet: Lejere, som mellem 6-12 måneder, skal opsiges på grund af ombygning – sorteret efter længste bo periode – dog prioriteres børnefamilier ved 4-5 rums.**
5. *prioritet: Anviste lejere af Herning Kommune.*
6. *prioritet: Ansøgere med fortrinsret jf. aftale med Herning Kommune, f.eks. pendlere.*
7. **prioritet: Lejere på Fruehøj (bo periode minimum 1 år) – dog prioriteres børnefamilier ved 4-5 rums.**
8. *prioritet: Lejere hos Boligselskabet Fruehøjgaard (bo periode minimum 1 år) – dog prioriteres børnefamilier ved 4-5 rums.*
9. *prioritet: Lejere hos FællesBo og BoMidtvest (bo periode minimum 1 år) – dog prioriteres børnefamilier ved 4-5 rums.*
10. *prioritet: Eksterne ansøgere – dog prioriteres børnefamilier ved 4-5 rums.*

Kvalitet og udstyr i permanent genhusningsbolig

Permanent genhusningsbolig er af passende kvalitet, udstyr og beliggenhed, når:

- **Kvalitet:** Alle selskabets boliger er af minimum samme kvalitet som Fruehøj, dermed er alle af passende kvalitet.
- **Udstyr:** Alle selskabets boliger har minimum samme mængde udstyr som Fruehøj, dermed er alle af passende udstyr.
- **Beliggenhed:**
 - **Etage:** Samme etage som nuværende bolig som udgangspunkt – dog prioriteres lejere med handicap/gangbesvær til stuelejligheder og alternativt 1. sal, såfremt nuværende bolig er beliggende st. eller 1. sal.

- Område: Herning By som udgangspunkt, men i yderste konsekvens Hammerum, Tjørring og Gjellerup – hvis alle andre muligheder er forsøgt (Vi har pligt til at genhuse alle lejere, vi må derfor ikke begrænse os så meget, at vi risikere at stå med lejere uden bolig).

Køle-/fryseskab er lejers egen, og medtages, hvis lejer genhuses permanent på Fruehøj – dog kun såfremt renoveringen ikke omfatter køle-/fryseskab.

Tidsbegrænset lejeaftaler

- Boliger, som tilbageholdes til brug for permanent genhusning, forsøges genudlejet på tidsbegrænset lejeaftaler.
- Boliger som nedlægges, genudlejes på tidsbegrænset lejeaftale, for at mindske antallet af permanente genhusninger
- Boliger som ændres væsentlig i rum og m2 (defineres senere) genudlejes på tidsbegrænset lejeaftaler indtil boligen renoveres, for at mindske antallet af permanente genhusninger.
- **Tidsbegrænset lejeaftaler forsøges genudlejet indtil bo perioden er minimum 4 måneder. Fraflytter frigøres 14 dage efter fraflytning.**
- **Hvis lejer er blevet opsagt og genhuset permanent, laves en individuel vurdering af, om der skal ske en minimums istandsættelse, som betales af afdeling/byggeriet, for at få boligen genudlejet tidsbegrænset. Tidsbegrænset genudlejning afhænger af, hvor meget istandsættelse der skal til, samt hvor lang tid boligen skal stå i tomgang.**
- **En bolig beregnet til genhusning (permanent eller midlertidig) kan *KUN UDLEJES TIDSBEGRÆNSET!* Dette gælder også for interne beboere på Fruehøj (som kunne være interesseret, og som derved kunne afgive egen bolig til genhusning).**

Kælderrum

- Lejere som genhuses permanent i Afdeling Fruehøj, har ret til at beholde nuværende ekstra kælderrum, såfremt de består efter renoveringen, ellers opsiges de med 1 mdr. varsel jf. loven.
- **Ekstra kælderrum tilbageholdes til erstatning for kælderrum som nedlægges. Dog kun til lejere, som genhuses på Fruehøj.**
- **Kælderrum, som tilhører nedlagte lejemål, tilbageholdes til erstatning for nedlagte ekstra kælderrum. Dog kun til lejere, som genhuses på Fruehøj.**

Garager

- Lejere som genhuses permanent i afdeling Fruehøj, har ret til at beholde nuværende garage.

Fraflytning og frigørelsesdato

- Lejere af boliger som holdes tilbage til brug for permanent genhusning har 3 måneders opsigelsesvarsel – mens lejere som har fraflytningsdato 01-07-2016 og fremefter frigøres 14 dage efter fraflytning.
- **Hvis lejer opsiger sin bolig i perioden, fra opsigelse på grund af ombygning/nedlæggelse er sendt og til 1,5 mdr. før kontraktbolig er renoveret, frigøres fraflytter 14 dage efter fraflytning.**

Tilbud og lejekontrakt til kommende lejere

- **Ledige boliger som jf. principbeslutning omkring tolerancetærskel ændres så væsentligt, at lejer kan kræve permanent genhusning, forsøges genudlejet, med aftale om at lejer midlertidig genhusning. Lejer får, i tilbud og kontrakt, oplyst om fremtidige forhold, som m², rum og husleje.**

Indskud

- Nuværende indskud overflyttes til permanent bolig, lejer betaler eventuel difference.
 - Undtaget er:
 - Udlæg er foretaget i indestående indskud.
 - Beboerindskudslån.
 - Kaution til banklån.(Vi undersøger om Kommunen tillader at overflytte beboerindskudslån/kaution til permanent bolig. I så fald ændres beslutningen til at indskud også overflyttes i disse tilfælde – men ved udlæg er det ikke muligt).
- **Differencen på indestående indskud og indskud på permanent bolig, kan afdrages via husleje over maksimalt 3 antal måneder.**

Overtagelsesdato på permanent bolig

- Lejer skal have minimum 3 hverdage fra overtagelse af permanent bolig, til de skal være helt ude af opsagte kontraktbolig.
- Lejere, som genhuses permanent, betaler leje mv. i permanentbolig fra overtagelsesdagen, og frigøres samme dag fra nuværende bolig.
- **Overtagelsesdato på permanent bolig er minimum 3 måneder efter lejer er opsagt, med mindre boligen først er ledig senere. Hvis boligen er klar før, afgør lejer om flytning sker før. Fraflytter af den tilbudte bolig, frigøres 14 dage efter fraflytning.**

Flyttefirma

- Kontrakt indgås med flyttefirma, som flytter møbler og indbo, samt stiller flyttekasser/silkepapir mv til rådighed.
- Lejer skal selv pakke indbo ned og ud af flyttekasser – undtaget særlige tilfælde, hvilket afgøres af genhusningskonsulenten.

Tilkøb af hjælp

- **Lejer kan tilkøbe hjælp til nedtagning/opsætning af lamper hos flyttefirmaet. Boligselskabet forhandler en pris i udbud.**
- **Lejer kan tilkøbe hjælp til at få adskilt og samlet møbler mv hos flyttefirmaet. Boligselskabet forhandler en pris i udbud.**
- **Lejer kan tilkøbe hjælp til ned- og udpakning hos flyttefirmaet. Boligselskabet forhandler en pris i udbud.**

Refusion af flytteudgifter

Følgende er rimelige dokumenterede flytteudgifter, som dækkes af flyttesagen:

- Flyttemand til flytning af indbo/møbler.
- Flyttekasser og silkepapir.
- Lejers dokumenterede udgift for flytning af nuværende fastnettelefon (Kopi af faktura).
- Lejers dokumenterede udgift for flytning af nuværende Internetforbindelse (Kopi af faktura).
- Hjælp til ned- og udpakning af indbo, for lejere med særlige behov, som ikke kan få familie,

- venner mv. til at hjælpe. Særlige behov afgøres af genhusningskonsulent, samt mod forevisning af lægeerklæring.
 - Aflæsningsgebyr Techem.
 - Tilslutningsgebyr til YouSee i permanentbolig, såfremt lejer er nuværende kunde hos YouSee (Kopi af faktura).
 - Nedtagelse af parabol i kontraktbolig, samt genopsætning af nuværende parabol i permanent bolig.
 - Af installation af nuværende hårde hvidevarer (opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler) samt genopsætning i permanent bolig.
- Listen er udtømmende – lejer dækker andre udgifter.*

Kompensation

Kompensation gives på kr. 5.000, såfremt lejer genhuses i en bolig på Fruehøj, som endnu ikke er renoveret og dermed skal genhuses igen.

Istandsættelse af bolig – uden genhusning

- Hvis lejer fraflytter sin bolig - uden genhusning - fra vi har opsagt lejer og indtil kontraktbolig skal være fraflyttet, skal lejer ikke betale evt. normalistsandsættelse af lofter og vægge, som ikke istandsættes under renoveringen. Denne udgift dækkes af afdelingen.
(Det formodes at alle lofter og vægge istandsættes under renoveringen, men endnu ikke sikkert).
- Hvis lejer fraflytter sin bolig - uden genhusning - fra vi har opsagt lejer og indtil kontraktbolig skal være fraflyttet, skal lejer betale evt. mislighold, som var/bliver konstateret til fraflytningssyn af kontrakt bolig.

Principper for MIDLERTIDIG genhusning

Tilføjelse/udbygning er angivet med rød skrift.

Tidsplan

Gård 1 → Gård 2 → Gård 3 → Gård 6 → Gård 5 → Gård 4

Tilbud om midlertidig bolig

Vi har opfyldt krav om tilbud, når vi har tilbudt 1 midlertidig bolig.

Kvalitet og udstyr i midlertidig genhusningsbolig

- Boliger, der tilbageholdes til brug for midlertidig genhusning i Afdeling Fruehøj, er i første omgang ikke renoverede boliger, men udskiftes til renoverede efterhånden, efterhånden som byggeriet skrider frem, og disse boliger skal renoveres.
 - Ved særlige behov i andre af boligselskabets afdelinger.
- Midlertidige boliger vil ved første genhusning være nyistsandsat, men istandsættes ikke før sidste genhusning er afsluttet – dog med undtagelse af eventuel mislighold, som ikke kan udelades.
- En midlertidig bolig er passende når:
 - Minimum samme antal rum som nuværende bolig eller 1 værelse mere end antal husstandsmedlemmer.
 - Samme etage som nuværende bolig som udgangspunkt – dog prioriteres lejere med handicap/gangbesvær til stuelejligheder og alternativt 1. sal, såfremt nuværende bolig er beliggende st. eller 1. sal.

- Midlertidige boliger udstyres med:
 - Internetforbindelse YouSee
 - YouSee Fuld pakke
 - Persiener i alle rum
 - Loftslamper i alle rum
- Køle-/fryseskab er lejers egen, og medtages i midlertidig bolig. Såfremt renoveringen ikke omfatter køle-/fryseskab flyttes den med tilbage. Hvis egne køle/fryseskab ikke kan være i skabet i den midlertidige – stiller boligselskabet et til rådighed.

Tidsbegrænset lejemål

- **Tidsbegrænset lejeaftaler forsøges genudlejet indtil bo perioden er minimum 4 måneder. Fraflytter frigøres 14 dage efter fraflytning.**

Kælderrum

- Lejere har ret til at beholde ekstra kælderrum, såfremt de består efter renoveringen ellers opsiges de med 1 mdr. varsel jf. loven.
- **Ekstra kælderrum (eventuelt kun de store) tilbageholdes til erstatning for store kælderrum, som nedlægges.**
- **Kælderrum som tilhører nedlagte lejemål tilbageholdes til erstatning for nedlagte ekstra kælderrum, og udlejes dermed ikke via ventelisten.**

Garager

- Lejere, som lejer garage, har ret til at beholde garage.

Fraflytning og frigørelsesdato

- Lejere af boliger, som tilbageholdes til brug for midlertidig genhusning i Afdeling Fruehøj har 3 måneders opsigelsesvarsel, mens lejere, som har fraflytningsdato 01-07-2016 og fremefter, frigøres 14 dage efter fraflytning.
- **Hvis lejer opsiger sin bolig, fra varsling om midlertidig genhusning er sendt og indtil 1, 5 måned før kontraktbolig er renoveret, frigøres fraflytter 14 dage efter fraflytning.**

Overtagelse af midlertidig bolig

- Lejer skal have minimum 3 hverdage fra overtagelse af genhusningsbolig til lejer skal være fraflyttet kontraktbolig, samt 3 hverdage når lejer skal tilbage igen.

Flyttefirma

- Kontrakt indgås med flyttefirma, som flytter møbler og indbo, samt stiller flyttekasser/silkepapir mv til rådighed og eventuel opmagasinering.
- Lejer skal selv pakke indbo ned og ud af flyttekasser – undtaget særlige tilfælde, hvilket afgøres af genhusningskonsulenten.

Tilkøb af hjælp

- **Lejer kan tilkøbe hjælp til nedtagning/opsætning af lamper hos flyttefirmaet. Boligselskabet forhandler en pris i udbud.**

- **Lejer kan tilkøbe hjælp til at få adskilt og samlet møbler mv hos flyttefirmaet. Boligselskabet forhandler en pris i udbud.**
- **Lejer kan tilkøbe hjælp til ned- og udpakning hos flyttefirmaet. Boligselskabet forhandler en pris i udbud.**

Refusion af flytteudgifter

- Følgende er rimelige dokumenterede flytteudgifter, som dækkes af flyttesagen:
 - Flyttemand til flytning af indbo/møbler frem og tilbage.
 - Flyttekasser og silkepapir.
 - Lejers dokumenterede udgift for flytning af nuværende fastnettelefon (Kopi af faktura).
 - Hjælp til ned- og udpakning af indbo, for lejere med særlige behov, som ikke kan få familie, venner mv. til at hjælpe. Særlige behov afgøres af genhusningskonsulent, samt mod forevisning af lægeerklæring.
 - Aflæsningsgebyr Techem.
 - Hvis det kræves af nuværende parabol nedtages, betales nedtagning af parabol i kontraktbolig, samt genopsætning i kontraktbolig – men ikke i midlertidig bolig.
 - Af installation af nuværende hårde hvidevarer (opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler) samt genopsætning i kontraktbolig – men ikke i midlertidig bolig.

Listen er udtømmende – lejer dækker andre udgifter.

Kompensation

- Der gives ikke kompensation til lejere, som selv flytter deres møbler, indbo mv.
- Der gives ikke nedslag i huslejen, hvis lejere selv finder en midlertidig bolig.
- Der gives ikke kompensation for gulvtæpper, gardiner, møbler mv., som ikke længere kan anvendes på grund af størrelse mv.
- Vi betaler ikke evt. tilslutningsgebyr til YouSee, telefon, internet mv., såfremt lejer framelder det i genhusningsperioden.

Istandsættelse ved opsigelse af bolig

- Hvis lejer opsiges sin bolig i genhusningsperioden (fra varsling er sendt og indtil kontraktbolig er renoveret) skal lejer ikke betale eventuel normalistsandsættelse af lofter og vægge, som ikke istandsættes under renoeringen. Denne udgift dækkes af afdelingen. (Det formodes at alle lofter og vægge istandsættes under renoeringen, men endnu ikke sikkert).
- Hvis lejer opsiges sin bolig i genhusningsperioden (fra varsling er sendt og indtil kontraktbolig er renoveret) skal lejer betale evt. mislighold, som var/bliver konstateret til fraflytningssyn af kontrakt bolig.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen, og godkender dermed principperne for henholdsvis permanent og midlertidig genhusning.

9. Beslutning om markedsføringsstrategi i Boligselskabet Fruehøjgaard

Administrationen indstiller oplæg til organisationsbestyrelsens beslutning.

Birgitte Juhl gennemgår oplægget til Markedsføring, mission og værdier 2016

Styrker:

- Beboertilfredshed
- Hilses på beboerne – byder velkommen

Organisationsbestyrelsens møde nr. 90
Torsdag den 12/5 2016

- Centralt placeret boliger i områder med gode vilkår for børn
- Størstedelen af boligmassen er ny eller nyrenoveret
- Få klager i beboerklagenævnet
- Hurtige til at træffe beslutninger
- Villighed til investering i udvikling
- Mindre sårbare end private – kan bygge i krisetider
- Adgang til det politiske system
- Kan være vanskeligt at finansiere en ejerbolig

Svagheder

- Lejebolig = ingen opsparing
- Almene boliger kan have et dårligt image
- Fare for selvtilfredshed. Mangler intern fokus på egne svagheder
- Drukner i mængden af boligselskaber
- Er politisk styret – træghed
- Må kun bygge lejligheder på max. 115 m²
- Grundpriser forhindrer tæt/lav bebyggelse

Muligheder

- Kan påvirke unge i studieboliger til at blive boende alment
- Kan skabe rammen for et trygt seniorliv/fællesskab
- Kan påvirke nuværende lejere gennem den løbende kommunikation
- Kan benytte renoveringer og nybyggeri til aktiv kommunikation til offentligheden
- Udvikle nye boformer
- Mersalg af serviceydelser

Trusler

- Andre bygger nye og bedre boliger
- Andre tager den offentlige dagsorden gennem mere effektiv kommunikation
- Andre har bedre kontakt til det politiske system og får godkendt flere byggeprojekter
- Ejerboliger får bedre finansieringsvilkår
- Nye politiske strømninger. Alment byggeri stoppes eller begrænses, vilkår ændres
- Mangler selvstændig profil. Ansigtet er Lejehuset

Målgrupper - Nye beboere vi ønsker at tiltrække

Unge med planer om varig bolig:

Mellem 18 og 28 år med ambitioner om at etablere sig i en blivende bolig. De unge bor primært i lejebolig. En stor del af målgruppen bor i Boligselskabet Fruehøjgaard's studieboliger og kan påvirkes direkte i den løbende kommunikation til afdelingen. Kommunikation bør inspirere og opmuntre til et blivende liv i almen bolig.

Målgruppen er digital og foretrækker kommunikation på digitale medier – helst på deres foretrukne platform. De unge foretrækker generelt pull markedsføring og streaming-tv, hvor de selv aktivt opsøger deres indhold.

Seniorer med planer for seniorlivet + enlige:

Seniorer mellem 50 og 65 år med planer om at etablere sig i en blivende seniorbolig.

Enlige uden børn mellem 40 og 65 år.

Målgruppen bor eller fraflytter primært ejerbolig. De ønsker at gøre livet mere simpelt med mere fokus på sociale relationer, bekvemmelighed, tryghed, ro og fleksibilitet.

Selv om 40+ og 50+ i 2016 er digitaliseret, er målgruppen vokset op i en primært analog verden, og mange tænker derfor først analogt. Som eksempel foretrækker 50+ flow-tv frem for streamet indhold. Målgruppen er i mindre grad aktivt opsøgende, hvilket i højere grad gør push markedsføring og outdoor aktuel.

Enlige med børn:

Enlige forældre med hjemmeboende eller "weekend"-børn.

Målgruppen vægter tryghed for både børn og voksne. Særligt er det vigtigt at børnene har mulighed for at

skabe sunde sociale relationer.

Målgruppen er vokset op i den digitale tidsalder og foretrækker derfor direkte digital kommunikation.

Målgruppen foretrækker generelt pull markedsføring og streaming-tv, hvor målgruppen aktivt opsøger sit indhold.

Mission:

Boligselskabet Fruehøjgaard er en troværdig og fremsynet organisation, der bidrager til at dække boligbehovet i midtjylland ved at opføre, modernisere og drifte almene boliger.

Værdier:

- Hilsen på beboerne
- Bæredygtige
- Nytænkning
- Loyalitet

Kernedydelser:

- Nærværende administration
- Boliger for alle
- Tryghed
- Service

Vision:

Med fokus på at skabe de bedste hjem til mennesker og med øje for økonomiske, miljømæssige og sociale forhold, vil vi være kendt for at understøtte og dyrke nye bæredygtige løsninger inden for drift, administration og byggeri.

Organisationsbestyrelsen tiltræder administrationens indstilling, og godkender oplægget til Markedsføringsstrategi i Boligselskabet Fruehøjgaard.

10. Beslutning om skiltepolitik i Boligselskabet Fruehøjgaard

Administrationen indstiller oplæg til organisationsbestyrelsens drøftelse og beslutning.

Organisationsbestyrelsen gennemgår oplægget og beslutter sig for den varme 'rust'-farvede version til boligselskabets fremtidige skiltning.



11. Nedlægning af 'Fonden til sociale beboeraktiviteter i Boligselskabet Fruehøjgaard'

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at 'Fonden til sociale beboeraktiviteter i Boligselskabet Fruehøjgaard' nedlægges, og det resterende beløb, kr. 22.220,- bliver brugt til foredrag/arrangement i forbindelse med repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen tiltræder forretningsudvalgets indstilling. 'Fonden til sociale beboeraktiviteter i Boligselskabet Fruehøjgaard' er dermed nedlagt.

12. Ansøgning om kr. 4.000,- Eventudvalget Birk Campus' arrangement, afholdt den 12/2 2016

Det er Foreningen Studenterhuset, der arrangerer aktiviteterne i afdelingen. Der er afsat penge til beboeraktiviteter i afdelingens budget, men der er ingen afdelingsbestyrelse til at bevillige pengene, og derfor ender beslutningen hos organisationsbestyrelsen.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at de kr. 4.000,- bevilliges til arrangementet, der er afholdt.

Organisationsbestyrelsen tiltræder forretningsudvalgets indstilling. Kr. 4.000,- er bevilliget fra budgettet i Afdeling Birk Campus.

13. Principbeslutning for bevilling af midler til beboeraktiviteter i afdelinger uden afdelingsbestyrelser

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at administrationen varetager bevillinger fra konto 119, i afdelinger uden afdelingsbestyrelser – i henhold til vedtagne budgetter.

Organisationsbestyrelsen tiltræder forretningsudvalgets indstilling. Administrationen varetager fremover bevillinger fra konto 119, i afdelinger uden afdelingsbestyrelser jf. vedtagne budgetter.

14. Godkendelse af årsregnskab for boligorganisation og afdelinger, samt gennemgang af revisionsprotokol

Hanne Skov gennemgår udkastet til selskabets årsregnskab for 2015, med et overskud på kr. 131.000,-. Afgivelsen i forhold til det budgetterede skyldes primært 'Mødeudgifter', herunder arrangementet om kommunikation på Mediehuset Herning Folkeblad og Bjarne Krog-Jensens afskedsreception, og 'Kontorholdsudgifter', med øgede udgifter til markedsføring og ny hjemmeside. Organisationsbestyrelsen godkender selskabets årsregnskab for 2015.

Hanne Skov gennemgår udkast til afdelingernes årsregnskaber for 2015 og kommentar-arket med farve-markering af vurdering af udfordringer i afdelingerne. Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber for 2015.

Hanne Skov gennemgår årsregnskabet 2015 for Håndværker Afdelingen, med et overskud på kr. 42.000,-. Organisationsbestyrelsen godkender årsregnskabet 2015 for Håndværker Afdelingen.

Hanne Skov gennemgår udskriften fra revisionsprotokollen for årsregnskabet 2015, der er uden forbehold og supplerende oplysninger. Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

15. Tilskud fra dispositionsfonden til Afdeling Klosterparken

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at underskuddet – kr. 59.865,-, der er opstået på grund af ekstraordinære udgifter i Afdeling Klosterparken, bliver dækket af boligselskabets dispositionsfond.

Organisationsbestyrelsen tiltræder administrationens indstilling. Der bevilges kr. 59.865,- som tilskud fra dispositionsfonden til dækning af underskud i Afdeling Klosterparken, som følge af ekstraordinære udgifter.

16. Principbeslutning om tilskud fra dispositionsfonden til dækning af underskud i nye afdelinger

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at der gives tilskud fra dispositionsfonden til dækning af eventuel underskud, opstået på grund af ekstraordinære udgifter, i nye afdelingers første 5 år.

Organisationsbestyrelsen tiltræder forretningsudvalgets indstilling. Fremover dækker boligselskabets dispositionsfond eventuelt underskud, opstået på grund af ekstraordinære udgifter, i nye afdelingers første 5 år.

17. Repræsentantskabsmødet den 26/5 2016

På valg: Harly Jørgensen, Lyng Kristensen, Lotte Jensen og Mona Haven Jensen.

Lotte Jensen meddeler, at hun ikke genopstiller til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen mødes klokken 16.30.

18. TEMA jf. forretningsordenen

Punktet udgår denne gang, som en følge af de mange projekter, der er under drøftelse på bestyrelsesmødet.

19. Næste mødes tema

Forretningsudvalget foreslår en bustur til henholdsvis Brande og Ikast.

Organisationsbestyrelsen beslutter at tage på en bustur til Brande og Ikast efter bestyrelsesmødet den 16/6 2016.

20. Eventuelt

Intet at berette.

21. 'Bestyrelsestid'

Referat: Lene Merrild

Formand:



Organisationsbestyrelsens møde nr. 90
Torsdag den 12/5 2016