

Bestyrelsesmøde nr. 96

Torsdag den 15/12 2016

Klokken 17.00

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

Deltagere: Agnete PetersenOrganisationsbestyrelsen
 Harly Jørgensen.....Organisationsbestyrelsen
 Karen-Marie HolseOrganisationsbestyrelsen
 Lyng KristensenOrganisationsbestyrelsen
 Mona Haven JensenOrganisationsbestyrelsen
 Ole Kildevang KristensenOrganisationsbestyrelsen
 Steen Jonassen.....Organisationsbestyrelsen
 Vivian BøjgaardOrganisationsbestyrelsen
 Birgitte JuhlDirektør
 Hanne SkovSouschef
 Lene MerrildSekretær

Mødeleder: Steen Jonassen

Afbud: Erik Thorstenson.....Organisationsbestyrelsen

1. Godkendelse af referater

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 94 – Torsdag den 29/9 2016

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 95 – Mandag den 10/10 2016

Organisationsbestyrelsen godkender referaterne uden yderligere bemærkninger.

2. Orientering fra Birgitte Juhl

• Mulighed for byggeprojekt i Sunds

Herning Kommune har besluttet en ny model for tildeling af kvoter. Det er således besluttet, at de lokale boligorganisationer inviteres til at fremsende et projekt med en m2-pris indenfor en tidsfrist. Økonomiudvalget har efterfølgende besluttet, at projekterne skal udbydes på en sådan måde, at økonomien vægter 75 procent, mens arkitekturen vægter 25 procent. Første udbud forventes at vedrøre 25 familieboliger på "Alfagrunden" i Sunds i 2017. Udbuddet forventes at blive igangsat inden udgangen af 2016.

• Ingen mulighed for salg af Afd. Søndergade

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har primo november 2016 meddelt afslag til salg af afdelingen Søndergade. Afslaget er givet med begrundelsen, at "boligerne er beliggende i Herning by og er fuldt udlejede. Ministeriet har endvidere lagt vægt på Landsbyggefondens udtalelse og vurdering af sagen. Ministeriet

Organisationsbestyrelsens møde nr. 96

Torsdag den 15/12 2016

anbefaler på baggrund heraf, Herning Kommune, Boligselskabet Fruehøjgaard og Landsbyggefonden i fællesskab overvejer muligheden for at finde en løsning på de aktuelle problemer. Der afholdes derfor et møde mellem Boligselskabet og Herning Kommune den 8. december 2016 med det formål at tage en dialog om en plan, der kan få Landsbyggefondens opbakning.

- **Administrationsaftale med Domea.dk**

Det endelige udkast til administrationsaftale med Domea.dk er udsendt til bestyrelsen tidligere - og er nu klar til underskrift af formandsskabet i Fruehøjgaard og i Domea.dk.

- **Hyvildhus, Brande**

Byggeriet i Brande – Hyvildhus – går planmæssigt, idet rådgiverne nu er i gang med at udarbejde hovedprojektet.

- **Strikkeriet, Ikast**

Der er indsendt Skema A til godkendelse på opførelse af 10 almene boliger på Strikkerigrunden i Ikast – beliggende Smallegade.

- **SIND-projekt**

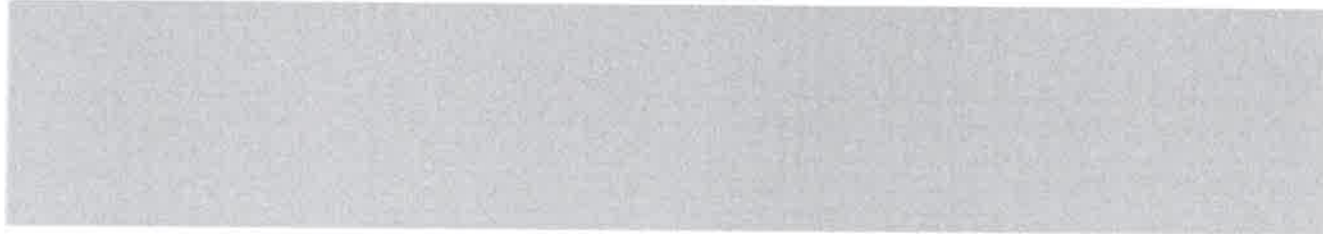
Der arbejdes fortsat på SIND projektet, hvor Boligselskabet Fruehøjgaard har fået en kvote på 40 boliger. Der har været afholdt møde i Styregruppen.

- **Opfølgning på temadag med medarbejdere**

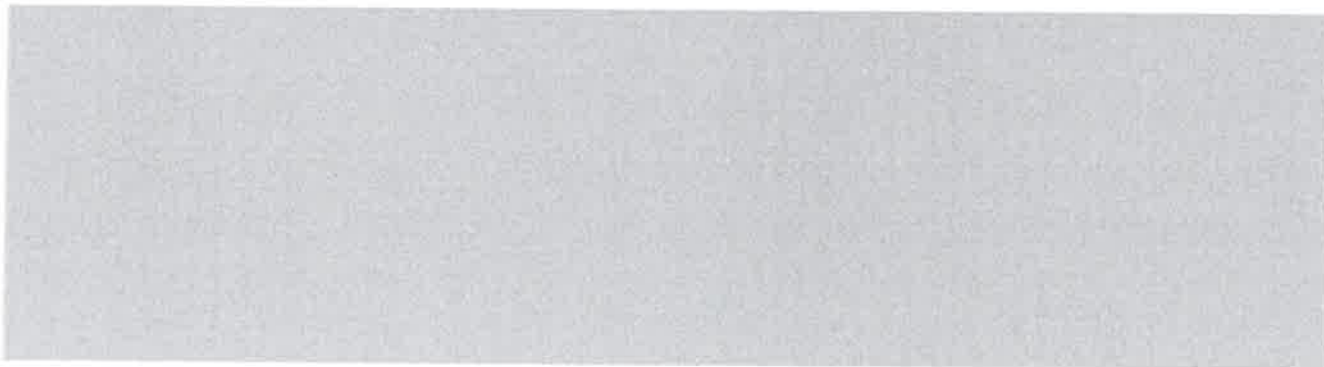
Der har, som opfølgning på temadagen den 9. september 2016, været afholdt møder med medarbejderne – opdelt i 3 grupper efter fagområde. Møderne resulterer i en konkret handlingsplan, der i store træk har fokus på synlighed og markedsføring.

Organisationsbestyrelsen tager Birgitte Juhls orientering til efterretning.

3. LUKKET PUNKT (fortroligt)



4. LUKKET PUNKT (fortroligt)



5. Status på renoveringen i Afdeling Fruehøj

Birgitte Juhl orienterer:

Entreprenøropgaven er i licitation fredag den 16/12 2016.

Flytteopgaven har været i licitation, og der følger nu kontraktforhandlinger.

Der har været afholdt et orienteringsmøde for beboerne, fordi der opstod 'snak i krogene' om, hvad der skulle med renoveringen – i forhold til der blev besluttet i 2014. Planen er faktisk bedre, end det der blev fremlagt i 2014. Det var nogle gode møder, der også blev positivt omtalt i avisen.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

6. Ændring/tilføjelse til 'Principbeslutning omkring tolerancetærskel for ændringer af boliger i renoveringsprojektet Afdeling Fruehøj'

Der er tale om præciseringer i forhold til tidligere vedtaget oplæg. Ændringer/tilføjelser er markeret med rødt i bilaget.

Vedrørende Principper for PERMANENT genhusning

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).

NYT PUNKT - Lejeaftaler på fremtidige vilkår

- ~~Ledige boliger som ikke anvendes til genhusning, og som ændres væsentlig (jf. principbeslutning omkring tolerancetærskel) genudlejes på fremtidige vilkår, såfremt boperioden er min. 4 måneder, for at mindske antallet af permanente genhusninger. Lejer får, i tilbud og kontrakt, oplyst om fremtidige forhold, som m2, rum og husleje.~~

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.~~

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.~~
- Hvis lejer flytter til **en ikke-renoveret bolig** i Afdeling Fruehøj, kan lejer vælge at vente med flytningen, indtil renoveringen af kontraktboligen påbegyndes.
- Hvis lejer flytter til **en renoveret bolig** i Afdeling Fruehøj, eller til en af boligselskabets andre afdelinger, kan lejer vælge datoen for overtagelse inden for den periode, der går fra den permanente bolig er ledig og til den varslede fraflytningsdato (løbende måned + 3 måneder). Hvis overtagelsesdatoen for den tilbudte permanente bolig er senere end den varslede fraflytningsdato, har lejer ikke noget valg. Fraflytter fra den tilbudte permanente bolig frigøres 14 dage efter fraflytning. Det betyder, at lejer ikke kan vente med at flytte til renovering af kontraktboligen påbegyndes, men skal flytte op til 9 måneder før. Derved minimeres tomgangslejen mest mulig, og udgiften indeholdes i Afd. Fruehøj.

Organisationsbestyrelsen godkender de markerede ændringer/tilføjelser uden bemærkninger.

7. Godkendelse af prisstigning på ventelistegebyr

Forretningsudvalget indstiller hermed til organisationsbestyrelsens beslutning, at priserne for opnotering på ventelisten lejehuset.dk og det årlige ajourføringsgebyr skal stige.

Ifølge loven skal prisen, for at stå på ventelisten, svare til de udgifter, som vi har med at håndtere venteliste/tilbud/ansøgere mv. Herunder også porto, print, papir, arbejds løn, samt udgifter til udvikling af ventelistesystemet, hjemmesiden mv.

Prisstigningen begrundes i:

- Portostigninger
- Udgifterne til håndtering af ventelisterne ikke svarer til det vi får ind i opnoterings-/ajourføringsgebyrer.

Gebyr:	Nuværende:	Forslag til ny pris:
Opnoteringsgebyr brevtildbud	100	0
Opnoteringsgebyr etilbud	0	0
Årlig ajourføring brevtildbud	200	400
Årlig ajourføring etilbud	100	150
Opnoteringsgebyr brevtildbud m sms	Ny løsning på vej	400
Opnoteringsgebyr etilbud med hjælp	Ny løsning på vej	400

Ordforklaring:

Brevtilbud: Ansøgeren får tilbud pr. traditionelt brev. Boligselskaberne retter ansøgningen, boligønsker mv.

Etilbud: Ansøgeren bliver adviseret via email og evt. sms, at der ligger et tilbud til dem på lejehuset.dk. Ansøgere tilretter selv ansøgning, boligønsker, svar på tilbud mv.

Brevtilbud med sms: Som Brevtilbud, dog adviseres ansøgeren via sms om, at der er et tilbud på vej.

Etilbud med hjælp: Som Etilbud, dog hjælper boligselskabet med at tilrette ønsker, ansøgning, svar på tilbud mv.

Administrationen lægger op til, at priserne skal være så ensartet som muligt, da det er nemmere at huske og formidle videre til ansøgerne.

Organisationsbestyrelsen godkender prisstigninger på ventelistegebyrer uden bemærkninger.

8. Evaluering af tema-aften den 27/10 2016 med afdelingsbestyrelser m.fl.

Tema: *Pengene hænger ikke på træerne*

Der er enighed om, at det var et godt møde med en god debat.

Birgitte Juhl har også fået gode og positive tilbagemeldinger. Boligselskabet Fruehøjgaard inviterer til en ny temaaften sidst i januar, hvor programmet byder på sociale viceværter og delebiler.

Succeskriteriet er at ramme nogle temaer, som de enkelte afdelinger kan have noget ud af.

9. Godkendelse af retningslinjer for aftale for frivillige sociale viceværter i Boligselskabet Fruehøjgaard

Forretningsudvalget indstiller retningslinjer for aftaler for frivillige sociale viceværter i Boligselskabet Fruehøjgaard til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Retningslinjerne omfatter:

Arbejdssted

Primært i boligafdelinger, i afdelingernes fælleshuse og hjemme hos/sammen med de beboere, som efterspørger hjælp og byder indenfor. Der refereres til selskabets og vil i det daglige arbejde kunne søge sparring og støtte ved selskabets udviklingskonsulent.

Arbejdsbeskrivelse

Tilknytning til selskabet er som frivillig social vicevært.

Arbejdsopgaver som social vicevært omhandler arbejde med voksne beboere (over 18 år) og aftales mellem den sociale vicevært og den enkelte beboer, grupper af beboere og/eller ansatte i selskabet. Det er altid en ret at sige fra og der skal kontinuerligt vurderes, om den opgave, som beboere og ansatte i selskabet beder om at få løst, ligger indenfor den overordnede funktionsbeskrivelse for sociale viceværter (se de tre punkter nedenfor samt vejledning for frivillige sociale viceværter i selskabet), kompetencer, samt at der ikke overtrædes personlige grænser.

Der er en forpligtelse til altid at lytte til beboerne, være opmærksom på deres grænser og kun udføre opgaver, som beboerne helt eksplicit beder om. Der skal være opmærksomhed på at beboere, som befinder sig i en udsat situation, kan have svært ved at mærke og udtrykke grænser, hvorfor det forventes, at der udvises forsigtighed.

Funktionen som social vicevært afhænger altså meget af, hvilke opgaver den sociale vicevært ønsker at løse, og hvilke opgaver beboerne ønsker at få hjælp til. Overordnet kan funktionsbeskrivelsen for frivillige sociale viceværter i selskabet afgrænses til:

- *En at følges med:* At følges med beboere til aktiviteter og gøremål udenfor hjemmet, fx indkøb, sociale-, kulturelle- og sportslige aktiviteter, som bisidder ved møder mv.
- *En at hjælper ad:* At hjælpe med praktiske ting i og udenfor hjemmet samt hjælpe i forhold til at læse, forstå og reagere på (fx digitale) henvendelser fra fx myndigheder
- *En at snakke med:* At lytte til det, som den enkelte beboer har på hjertet af glæder og bekymringer og evt. guide videre til relevante fagpersoner og instanser som kan hjælpe.

Boligselskabet kan tilbyde

- Et godt og stabilt arbejdsmiljø, hvor du vil komme til at samarbejde og sparre med de lønnede medarbejdere og efter ønske og behov modtage faglig sparring og supervision.
- Lærerige udfordringer hvor den sociale vicevært sammen med beboere, medarbejdere og eksterne samarbejdspartnere er med til at udvikle boligselskabets sociale profil og tilbud til beboerne.
- T-shirt og vest/jakke med FHG logo samt navneskilt og visitkort (**skal bæres**).
- I nærmere aftalt omfang, deltagelse i relevante kurser og konferencer fx ved Center for frivilligt arbejde: <http://frivillighed.dk/>

Praktiske forhold

Det frivillige arbejde er ulønnet, og aftalen med selskabet kan til hver en tid opsiges – af både den sociale vicevært og af selskabet. Der er ingen opsigelsesvarsel for nogen af parterne.

Den frivillige sociale vicevært bestemmer selv, hvornår der ydes frivilligt arbejde. Indgås der aftaler med beboere og ansatte i selskabet om at mødes eller deltage i arrangementer, forventes det, at aftalen overholdes, og hvis der opstår forhindringer, at der hurtigst muligt gives besked til den, som aftalen involverer. Ved forhindring i en længere periode skal der gives besked til udviklingskonsulent.

Øvrige vilkår

Der er en forpligtelse til at følge de anvisninger, selskabet giver, og som af selskabet også betragtes som væsentlige forhold. Det drejer sig blandt andet, men ikke udelukkende, om den personlige adfærd både internt overfor øvrige medarbejdere og ledelsen og eksternt overfor kunder og samarbejdspartnere.

Der er en forpligtelse til:

- At overholde påbud om personlig fremtræden og påklædning.
- At overholde instrukser af arbejds- og sikkerhedsmæssig karakter, også i henhold til sikkerheds- og arbejdsmiljømæssige forskrifter.
- At overholde de ordens- og arbejdsbestemmelser i selskabet, der til enhver tid er gældende, herunder diverse politikker m.m.
- At udføre det frivillige arbejde på den, for beboerne og selskabet, bedst tænkelige måde.
- *Ikke* at modtage lån, gaver eller andre fordele af selskabets beboere, kunder og/eller disses forretningsforbindelser.
- *Ikke* at kræve modydelser af nogen art af selskabets beboere, ansatte eller andre samarbejdspartnere.
- *Ikke* at handle på boligselskabets vegne i eget eller families firma
- *Ikke* at møde påvirket eller indtage alkohol eller andre rusmidler når der udføres frivilligt arbejde i selskabet

Den sociale vicevært er forpligtet - såvel *under* som *efter* aftalens virke - til at iagttage fuldstændig tavshed med hensyn til forhold, som man bliver bekendt med i arbejdets medfør, og hvis hemmeligholdelse i sagens natur er påkrævet eller bliver pålagt af selskabet eller af beboere. Personlige og virksomhedsmæssige oplysninger om selskabet og dets kunder er strengt fortrolige og må ikke, på nogen måde, videregives til andre – ej heller til øvrige ansatte i selskabet. Der rejses krav om erstatning, hvis dette punkt overtrædes. Der er endvidere almindelig tavsheds- og underretningspligt Jvf. Center for Frivilligt Socialt Arbejde's *Guide i Tavshedspligt i frivilligt socialt arbejde* og *Serviceovens § 154* om underretningspligt.

Da der i det frivillige arbejde vil kunne forekomme kontakt til børn, vil selskabet inden arbejdets begyndelse indhente børneattest på frivillige sociale viceværter.

Birgitte Juhl informerer om, at der kommer en artikel om frivillige sociale viceværter i Hjem til Dig inden jul, foruden informationen på temamødet sidst i januar måned.

Organisationsbestyrelsen godkender retningslinjerne for aftalen for frivillige sociale viceværter i Boligselskabet Fruehøjgaard.

10. Beslutning vedrørende årsberetningen til det kommende repræsentantskabsmøde

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at årsberetningen skal være af samme niveau som sidste år.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen. Årsberetningen til det kommende repræsentantskabsmøde bliver på samme niveau som sidste år.

11. Ekstraordinært bestyrelsesmøde

Forslag om et ekstraordinært bestyrelsesmøde i uge 6 (den 7., 8. eller 9. februar 2017).

Punkter til dagsorden:

- Godkendelse af redigeret budget (konsekvens af Birgitte Juhls ansættelse).
- Birgitte Juhls første 100 dage i 2017.
- Drøftelse af niveauet for boligselskabets byggerier.
- Tema: Strategiske drøftelser om politiske netværk og konkurrencevirksomhed blandt almene boliger (besluttet i juni måned og udsat i december måned).
- Næste mødes tema.

Organisationsbestyrelsen beslutter at holde et ekstraordinært bestyrelsesmøde torsdag den 9/2 2017, klokken 17. Der serveres en bid mad til bestyrelsesmødet.

12. Eventuelt

Ole Kildevang Kristensen: Med hensyn til tilmelding til digital kommunikation, så er det et problem, at der ikke kan tilmeldes 2 mailadresser på et lejemål. Hvis der er 2 lejere i et lejemål, bør de begge kunne modtage den post, der sendes digitalt.

13. 'Bestyrelsestid'

Referat: Lene Merrild

Formand:

