

## Bestyrelsesmøde nr. 112

Torsdag den 21/2 2019

Klokken 17.00

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

**Deltagere:** Agnete Petersen .....Organisationsbestyrelsen  
Bodil Sønderkjær .....Organisationsbestyrelsen  
Harly Jørgensen.....Organisationsbestyrelsen  
Karen-Marie Holse .....Organisationsbestyrelsen  
Ole Kildevang Kristensen .....Organisationsbestyrelsen  
Steen Dalager.....Organisationsbestyrelsen  
Steen Jonassen.....Organisationsbestyrelsen  
Vivian Bøjgaard .....Organisationsbestyrelsen  
Birgitte Juhl .....Direktør  
Hanne Skov .....Souschef  
Kjeld Kristensen.....Driftschef  
Lene Merrild .....Sekretær

**Afbud fra:** Lotte Jensen .....Organisationsbestyrelsen

**Mødeleder:** Steen Jonassen

---

### 1. Godkendelse af referater

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 110 – Torsdag den 18/12 2018

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 111 – Torsdag den 24/1 2019

**Organisationsbestyrelsen godkender begge referater uden bemærkninger.**

---

### 2. Orientering fra Birgitte Juhl

- **Afd. Hyvildhus**

Det første afdelingsmøde i afdelingen Hyvildhus i Brande er afholdt. Der var fint fremmøde, og der blev valgt en afdelingsbestyrelse på 3 medlemmer.

Der er desuden afholdt bestyrelsesmøde i grundejerforeningen og i ejerforeningen. Det er en speciel konstellation med både private og almene boliger i samme bebyggelse.

Ejerforeningen tager sig af de udvendige fælles anliggender i bebyggelsen. Beslutninger træffes efter fordelingstal i forhold til antal kvadratmeter. Afdelingsmødets beslutninger skal efterfølgende godkendes af ejerforeningen.

Grundejerforeningen er et krav fra Ikast-Brande Kommune, som består af bebyggelsen med Afd. Hyvildhus og bebyggelsen, der ligger ved siden af på Hyvildvej. Grundejerforeningen står for snerydning, saltning og forsikring.

---

---

- **Strikkeriet**

Der har været en alvorlig vandskade i en af lejlighederne på Smallegade. Det forventes, at vandskaden skyldes fugt i et betonelement, som nu kan udbedres.

- **(fortroligt)**

- **Afd. Brændgårdsparken**

Der er udfordringer med brugen af kælderrum i Brændgårdsparken, hvilket nogle beboere med rette har klaget over. Administrationen har afholdt møder med afdelingsbestyrelsen i Brændgårdsparken og lagt en plan for at komme problemerne til livs. Desuden er der taget kontakt til SSP og til politiet med henblik på, at disse også følger op i området.

Udfordringen er muligvis også flyttet videre til Fruehøj.

- **Plads Til Forskel**

Der afholdes opstartsmøde for beboerne i Brændgaardssområdet den 25. februar 2019 vedr. helhedsplanen Plads Til Forskel.

- **(fortroligt)**

- **Boligselskabets nye biler**

De nye biler til driftens folk i 'marken' er bestilt og forventes leveret i uge 10

**Organisationsbestyrelsen tager Birgitte Juhls orientering til efterretning.**

---

### 3. LUKKET PUNKT



---

### 4. Status på renoveringen i Afd. Fruehøj

Birgitte Juhl orienterer: Tidsplanen kører planmæssigt, og generelt er beboerne meget glade for at komme tilbage til de nyrenoverede lejligheder. Der er udfordringer, blandt andet med hensyn til priser, arbejdets kvalitet og hovedentreprenørens manglende opfølgning.

De mange ikke-afsluttede diskussioner omkring økonomien vanskeliggør afrapporteringen til Herning Kommune og Landsbyggefonden vedrørende ekstra udgifter.

For at kunne gå mere i detaljer kommer renoveringen også med på organisationsbestyrelsens temadag.

**Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

---

## 5. Organisationsbestyrelsens egenkontrol

Bekendtgørelsen om drift af almene boliger medfører, at der er øgede krav til 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

Hidtil har administrationen haft følgende fokuspunkter:

- Kapitalforvaltning
- Administrationsbidrag
- Genudlejning
- Fraflytningsopgørelser
- Bygningsforsikring

Administrationen vil på bestyrelsesmøde redegøre for hvert enkelt **fokuspunkt** – med henblik på bestyrelsens godkendelse og kontrol.

### Hanne Skov gennemgår de aktuelle målepunkter:

- **Forvaltningsrevision:** Boligselskabets kriterium er, at afkastet skal ligge over Benchmarking. I 2018 har Nordea givet et afkast på 0,06 %, hvilket ligger under Benchmarking på 0,20 %.
- **Administrationsbidrag:** Her sammenlignes med AAB i Skive, Boligselskabet Viborg og Fællesbo.
- **Arbejdsdage før genudlejning påbegyndes:** Boligselskabets kriterium er, at en bolig er udsendt i tilbud første gang senest 7 arbejdsdage efter modtagelse af opsigelse. I 2018 er de 7 arbejdsdage overskredet for 27 genudlejninger, ud af 451 opsigelser. Årsagen til overskridelsen er hovedsagelig flyttesager i forbindelse med fagedudsættelser og udlejers opsigelse af lejemålet.
- **Overskridelse af fraflytningsopgørelser med mere end 10 % i forhold til afgivet overslag:** Boligselskabets kriterium er, at antallet af fraflytningsopgørelser, med overskridelse, skal ligge **under 5%**. Målepunktet er blevet justeret til 5 % i forbindelse med indførsel af iSyn, idet synsassistenten skal vurdere prisen på synstidspunktet. I 2017 er der sket en overskridelse med mere end 10% i 7 fraflyttede lejemål ud af 367 flytninger = 1,91%.
- **Bygningsforsikringer – pris pr. kvadratmeter:** Boligselskabet Fruehøjgaard betaler et gennemsnit på kr. 8,- pr. kvadratmeter. Ved Benchmarking med Landsbyggefondens statistik for hele landet ligger niveauet på kr. 14,- pr. kvadratmeter, og i Herning Kommune ligger niveauet på kr. 11,- pr. kvadratmeter.
- **Bygningsforsikringer – selvrisiko:** I 2004 havde Boligselskabet Fruehøjgaard ingen selvrisiko ved forsikringskader og en kvadratmeterpris på kr. 9,-. I perioden 2005 – 2014 er selvrisikoen steget af 2 omgange – første gang til kr. 5.000,- pr. skade og senere til kr. 10.000,- pr. skade. Målinger viser, at selvrisikoens størrelse ikke har indflydelse på kvadratmeterprisen.

### Organisationsbestyrelsen beslutter at fastholde målepunkterne.

Administrationen vil desuden fremlægge status for de **effektiviserings tiltag**, der er lavet hidtil – samt kommende tiltag med henblik på bestyrelsens godkendelse og kontrol. Under punktet vil der blive redegjort for, hvilke opgaver, der indtil nu er konkurrenceudsat.

**Kjeld Kristensen gennemgår de effektiviseringstiltag**, der er foretaget i en løbende proces, begyndende med indførelse af iSyn:

- Istandsættelse af flyttelejligheder er udbudt i malerarbejde, rengøring og gulvafslibning.
- Opmåling af mængder i forbindelse med istandsættelse.
- Samling af driftens folk i et servicecenter på Brorsonsvej.
- Mange maskiner er blevet solgt. I stedet for at have 10 traktorer, er der nu 4 mere moderne maskiner, der kan bruges til flere ting.
- Robotplæneklippere, der giver en stor besparelse på mandetimer. Der kører nu 35-40 stk.
- Opdeling i teams med parkfolk, tømrere og syn/servicefolk har givet mindre sårbarhed ved sygdom, ferie mv. Det er en stor fordel, at der er ansat mange fagområder, så boligselskabet er godt rustet. Hver medarbejder servicere nu 140 boliger, mod tidligere 80 boliger – excl. de kommunale boliger.

**Organisationsbestyrelsen tager effektiviseringstiltagene til efterretning og godkender udviklingen.** Organisationsbestyrelsen finder det vigtigt, at der er opmærksomhed på arbejdsmiljøet, og at udviklingen foregår i en god dialog.

Administrationen vil på mødet redegøre for, at der forligger **skriftlige forretningsgange** på alle væsentlige driftsområder – herunder lægge op til en beslutning om, hvorledes disse forretningsgange gøres tilgængelige for bestyrelsen.

Hanne Skov har udarbejdet en liste over boligselskabets skriftlige forretningsgange.

**Organisationsbestyrelsen beslutter, at alle forretningsgangsbeskrivelser skal være tilgængelige for organisationsbestyrelsen på Org.Bestyrelseswebben.**

Der kan udskrives efter behov.

Endelig vil administrationen redegøre for de krav, der er til følgende, idet der efterfølgende skal laves en **handlingsplan** for hvert af de 3 emner:

- Bestyrelsen skal fastlægge mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode
- Der skal udarbejdes vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år
- I afdelinger, der ikke er omfattet af Byggeskadefonden, skal der 1 gang årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. Gennemgangen omfatter ikke de enkelte lejemål indvendigt. På baggrund af gennemgangen udarbejdes en rapport om ejendommens tilstand. Denne rapport samt den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der også skal laves, skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

*Fastlægnings af mål for udvikling af driftsudgifter:* Den årlige 'Markvandring' udvides til at omfatte driftsopgaver 4 år frem.

*Udvidelse af vedligeholdelses- og fornyelsesplaner:* På nuværende tidspunkt dækker boligselskabets vedligeholdelsesplaner 20 år. Administrationen afventer opdatering af edb-systemerne for at kunne opfylde planerne for 25 og 30 år.

*Afdelinger, der ikke er omfattet af Byggeskadefonden:* Afd. Brændgårdsparken og Afd. Søndergade.

**Organisationsbestyrelsen tiltræder de stillede krav.**

---

---

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens 'Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer' bliver omdelt. Organisationsbestyrelsens egenkontrol er indarbejdet i boligselskabets årshjul, og bliver et tilbagevendende punkt på dagsordenen i februar måned.

---

---

## 6. Eventuelt

(fortroligt)

**Birgitte Juhl:** Temadag for organisationsbestyrelsen den 5/3 2019. Programmet kommer ud den 25/2. Ud over et bestyrelsesmøde kommer der en diskussion om, hvilket boligselskab Boligselskabet Fruehøjgaard vil være. Hvad vil vi kendes for? Hvad er vi stolte af?

**Steen Jonassen:** Vi skal overveje, om vi skal have noget boligsocialt i Ikast-Brande Kommune.

**Ole Kildevang Kristensen:** Jeg har et spørgsmål til håndteringen af det køkkenskab, der sættes ind dér, hvor opvaskemaskinen har været installeret i en flyttelejlighed. Det virker 'molbo-agtigt', at det skal samles og sættes ind, for så at blive taget ud igen, fordi den nye lejer skal have opvaskemaskine installeret.

Kjeld Kristensen: Hvis skabet ikke er der, når en lejer flytter ind, er det afdelingen der kommer til at betale for skabet og for monteringen.

Steen Dalager: Fremadrettet bliver det nok sådan, at stort set alle vil have en opvaskemaskine, når de flytter ind i en lejlighed.

Hanne Skov: Lovgivningsmæssigt må boligselskabet ikke sætte opvaskemaskine ind i lejligheder.

---

---

## 7. 'Bestyrelsestid'

Referat: Lene Merrild

Formand:

