

REFERAT

ÅBEN

Bestyrelsesmøde nr. 121

Onsdag den 19/2 2020

Klokken 17.00

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

Deltagere: Agnete Petersen Organisationsbestyrelsen
 Harly Jørgensen Organisationsbestyrelsen
 Leif Pedersen Organisationsbestyrelsen
 Lotte Jensen Organisationsbestyrelsen
 Ole Kildevang Kristensen Organisationsbestyrelsen
 Steen Dalager Organisationsbestyrelsen
 Steen Jonassen Organisationsbestyrelsen
 Vivian Bøjgaard Organisationsbestyrelsen
 Birgitte Juhl Direktør
 Hanne Skov Souschef
 Lene Merrild Sekretær

Mødeleder: Steen Jonassen

Afbud fra: Kjeld Kristensen Driftschef

Ikke mødt: Bodil Sønderkjær Organisationsbestyrelsen

1. Godkendelse af referater

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 120 – Torsdag den 12/12 2019

Organisationsbestyrelsen godkender referatet uden bemærkninger.

2. Orientering fra Birgitte Juhl**Parkeringservice i Afd. Brændgårdsparken**

Der har været afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling Brændgårdsparken. Det blev besluttet, at der skal indgås aftale med parkeringsserviceselskabet KBH Park ApS vedrørende parkeringsservice i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen skal udarbejde et oplæg til det regelsæt, der skal gælde for parkering i afdelingen – dette regelsæt skal fremlægges for beboerne på et nyt ekstraordinært afdelingsmøde sidst i april 2020.

Lotte Jensen kan supplere orienteringen med, at afdelingsbestyrelsen får rigtig mange inputs fra beboerne til at arbejde videre med.

Fælles boligsocial vision og strategi

Herning Kommune har indbudt de 4 boligselskaber i Herning til et møde vedr. en fælles boligsocial vision og strategi. Tiltaget er et resultat af den Boligsociale helhedsplan Plads til forskel, hvor bestyrelsen har drøftet muligheden for at lave en sådan vision og strategi. Herning Kommune har tilbudt at facilitere processen, og dette første møde skal resultere dels i en beslutning om proces – dels at undersøge, hvor mange af de 4 Boligselskaber, der ønsker at være med i arbejdet.

Organisationsbestyrelsens temadag

Bestyrelsens årlige temadag er den 3. marts 2020. Programmet er under udarbejdelse, og indtil videre er følgende emner – udover de sædvanlige emner som planlægning af repræsentantskabsmøde samt evaluering af bestyrelsens arbejde - planlagt:

- Strategi for Boligselskabet de kommende 5-10 år
- FN`s verdensmål
- Størrelsen og udviklingen af Boligselskabets administrationsbidrag
- Hvad er god almen ledelse?

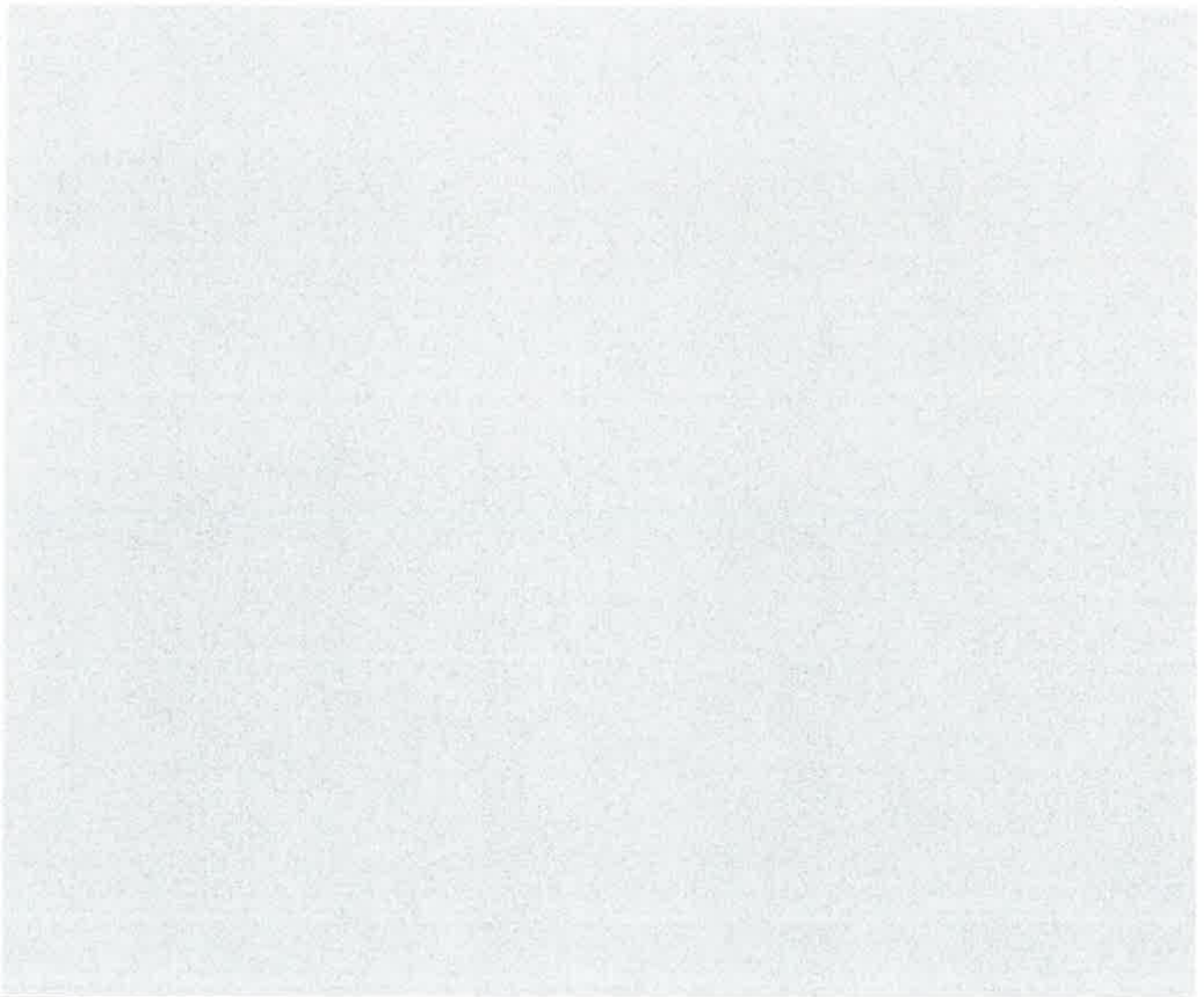
Fortroligt afsnit

Organisationsbestyrelsen tager Birgitte Juhls orientering til efterretning.

3. LUKKET PUNKT



4. LUKKET PUNKT





5. 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) Vurdering af analyser for påtænkte fokuspunkter/målepunkter

Følgende opdeling er tidligere godkendt af organisationsbestyrelsen:

- Sammenligning af administrationsomkostninger med AAB Skive, Boligselskabet Viborg og Fællesbo
- Kvadratmeterprisen på forsikringer, sammenholdt med selvriskoen
- Registrering af antallet af arbejdsdage før genudlejning påbegyndes
- Registrering af antallet af fraflytningsoverslag med overskridelse på 10 % eller mere

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at vurderingen af analyser inkluderes i punktet med valget af fokuspunkter/målepunkter, fordi det vil give en bedre forståelse.

Organisationsbestyrelsen tiltræder administrationens indstilling. Vurderingen af analyserne inkluderes fremover i punktet med valg af fokuspunkter/målepunkter.

b) Valg af fokuspunkter/målepunkter

- Kapitalforvaltning
- Administrationsbidrag
- 7 arbejdsdage før genudlejning påbegyndes
- Overskridelse af fraflytningsopgørelse med mere en 10 % i forhold til afgivet overslag
- Bygningsforsikring – pris pr. kvadratmeter
- Bygningsforsikringer – selvrisiko

Organisationsbestyrelsen vælger at bibeholde fokuspunkterne/målepunkterne i punktet.

Spørgsmålet om boligselskabets boligsociale engagement, som vi vinder vi på – på den lange bane, men som også er et element i administrationsbidraget, tages op på organisationsbestyrelsens temadag i marts måned.

c) Fastsættelse af mål

- **Kapitalforvaltning:** Afkastet skal ligge over Benchmarking.
- **Administrationsbidrag:** Administrationsbidrag skal ligge under Landsbyggefondens landsgennemsnit, under hensyntagen til boligselskabets forretningsgange og boligsociale engagement
- **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.
- **Bygningsforsikring – pris pr. kvadratmeter:** Ved Benchmarking skal kvadratmeterprisen ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet.
- **Bygningsforsikringer – selvrisiko:** Udgiften til selvrisiko må ikke få større indflydelse på kvadratmeterprisen, idet kvadratmeterprisen skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.

Organisationsbestyrelsen beslutter at bibeholde de fastsatte mål.

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

- **Effektiviseringstiltag**
 - Belysning i afdelingerne udskiftes løbende til LED
 - Udvidelsen af brug af robotplæneklippere i afdelingerne fortsætter
 - Lukning af Tømrerværkstedet ved udgangen af 2020
- **Handlingsplan**
 - Forsøg med at ensrette typer af hårde hvidevarer og vvs-dele i afdelingerne
 - Optimering af indkøbspolitik og lagerføring i driften
 - Afvikling af Tømrer Afdelingen + udvidelse af 'Fyret'

Hanne Skov foreslår, at vi udvælger områder der berører effektiviseringstiltagene, for eksempel fra konto 114 og 115, og bruger dem som målepunkter. Målet er at ligge under nettoprisindekset.

Birgitte Juhl gør opmærksom på, at 'effektivisering' kan være et dilemma. For eksempel vil vi gerne have en grøn profil. Derfor indgår vi en grøn elaftale, der er co2-neutral, men den er også dyrere.

Organisationsbestyrelsen tiltræder punktets effektiviseringstiltag, med målet at ligge under nettoprisindekset, samt de foreslåede overskrifter for handlingsplaner.

6. LUKKET PUNKT



7. LUKKET PUNKT

8. Parkeringskælder ved Kousgaards Plads

I forbindelse med opførelsen af Fruehøjgaards ungdomsboliger på Kousgaards Plads, blev der i 2018 opført en parkeringskælder. Denne tilhører KPC, men der er tinglyst en deklaration, som giver Boligselskabet Fruehøjgaard dispositionsret over 17 parkeringspladser og Herning Kommune dispositionsret over 101 parkeringspladser. Der er desuden tinglyst en deklaration om forkøbsret således, at Boligselskabet Fruehøjgaard og Herning Kommune sammen eller hver for sig kan købe kælderens for 1 kr., såfremt KPC ønsker at afhænde parkeringskælderens.

KPC ønsker nu at afhænde parkeringskælderens. Der har været afholdt møde med Herning Kommune, og de oplyser, at de vil erhverve enten deres egne 101 parkeringspladser eller alternativt alle 118 parkeringspladser. Hvis det sidste sker, vil Boligselskabet Fruehøjgaard få tinglyst en deklaration, hvoraf det fremgår, at vi fortsat har brugsretten til de 17 parkeringspladser samt en forkøbsret på 1 kr., hvis Herning Kommune efterfølgende ønsker at sælge parkeringskælderens.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at Herning Kommune køber parkeringskælderens, og at Boligselskabet Fruehøjgaard beholder råderetten over og forkøbsretten til de 17 parkeringspladser.

Organisationsbestyrelsen tiltræder forretningsudvalgets indstilling, og lader Herning Kommune købe parkeringskælderens.

9. Overdragelse af selskabet "Energi og Miljø" til Keep Focus

Selskabet "Energi og Miljø" er et selskab ejet af en række boligselskaber rundt omkring i Danmark. Et af medlemmerne er Boligselskabet Fruehøjgaard. Selskabet har de seneste år haft underskud, og selskabets Repræsentantskab har nu besluttet sig for at afvikle selskabet. Dette sker ved at overdrage kundeporteføljen til firmaet Keep Focus. Dette betyder, at Boligselskabet skal indbetale en negativ egenkapital på 9.766 kr. Herudover er det oprindelige indskud på 68.850 kr. tabt.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at tabet dækkes af boligselskabets dispositionsfond.

Organisationsbestyrelsen tiltræder forretningsudvalgets indstilling. Tabet vedrørende "Energi og Miljø" dækkes af boligselskabets dispositionsfond.

10. Drøftelse og beslutning vedr. Persondataforordningen

Administrationen har valgt at følge BLs juridiske vurdering.

Ole Kildevang Kristensen forholder sig kritisk til BLs fortolkning af de oplysninger, som en afdelingsbestyrelse må få udleveret fra administrationen.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at Boligselskabet Fruehøjgaard følger BLs anbefalinger.

Ole Kildevang Kristensen: For mig virker det komisk, at vi i afdelingsbestyrelsen må få at vide, at der kommer en ny beboer, og så kan vi gå ned og se navnet på postkassen – men vi skal selvfølgelig overholde loven.

Organisationsbestyrelsen tiltræder forretningsudvalgets indstilling. Boligselskabet Fruehøjgaard følger BLs anbefalinger med hensyn til Persondataforordningen.

11. Ændring af tiltrædelse til lejekontrakten for lejere i Afd. 18 Frisenborgparken

Betingelserne for at tiltræde lejekontrakten er pt. følgende:

- Hvis samlever har været tilmeldt adressen på Folkeregisteret i mindst 2 år, dokumenteres ved en bopælsattest.
- Hvis lejer og samlever har indgået ægteskab eller registreret partnerskab, dokumenteres ved en vielsesattest.

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at lejere i Afd. 18 Frisenborgparken, der er studerende på IB på Ikast Brande Gymnasium, efter tilladelse fra Ikast Brande Gymnasium, kan flytte sammen med en lejer i Frisenborgparken og tiltræde lejekontrakten, uden ovenstående er opfyldt.

Forretningsudvalget anbefaler administrationens indstilling til organisationsbestyrelsens beslutning.

Hanne Skov har en tilføjelse til indstillingen – efter aftale med Ikast Brande Gymnasium: Tiltrædelser kan kun ske pr. 1. august.

Organisationsbestyrelsen tiltræder administrationens indstilling, med Hanne Skovs tilføjelse. Lejere i Afd. 18 Frisenborgparken, der er studerende på IB på Ikast Brande Gymnasium, kan – efter tilladelse fra Ikast Brande Gymnasium – flytte sammen med en lejer i Frisenborgparken og tiltræde lejekontrakten. Tiltrædelse kan kun ske pr. 1. august.

12. Eventuelt

Steen Jonassen: Jeg har haft en drøftelse med Bodil Sønderkjær vedrørende afviklingen af repræsentantskabsmødet. Emnet fremlægges på temadagen.

13. 'Bestyrelsestid'

Referat: Lene Merrild

Formand:

