

# REFERAT

ÅBENT

## Bestyrelsesmøde nr. 132

Torsdag den 11/2 2021

Klokken 17.00 – 19.20

Microsoft Teams-møde (Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, Herning)

**Deltagere:**

Agnete Petersen .....	Organisationsbestyrelsen
Bodil Sønderkjær .....	Organisationsbestyrelsen
Harly Jørgensen .....	Organisationsbestyrelsen
Helle Guldborg Nielsen .....	Organisationsbestyrelsen
Lisbet R. Sørensen .....	Organisationsbestyrelsen
Lotte Jensen .....	Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen .....	Organisationsbestyrelsen
Steen Jonassen .....	Organisationsbestyrelsen
Vivian Bøjgaard .....	Organisationsbestyrelsen
Birgitte Juhl .....	Direktør
Hanne Skov .....	Souschef
Kjeld Kristensen .....	Driftschef
Lene Merrild .....	Sekretær

**Mødeleder:** Steen Jonassen

---

### 1. Godkendelse af referat

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 131: 10/12 2020

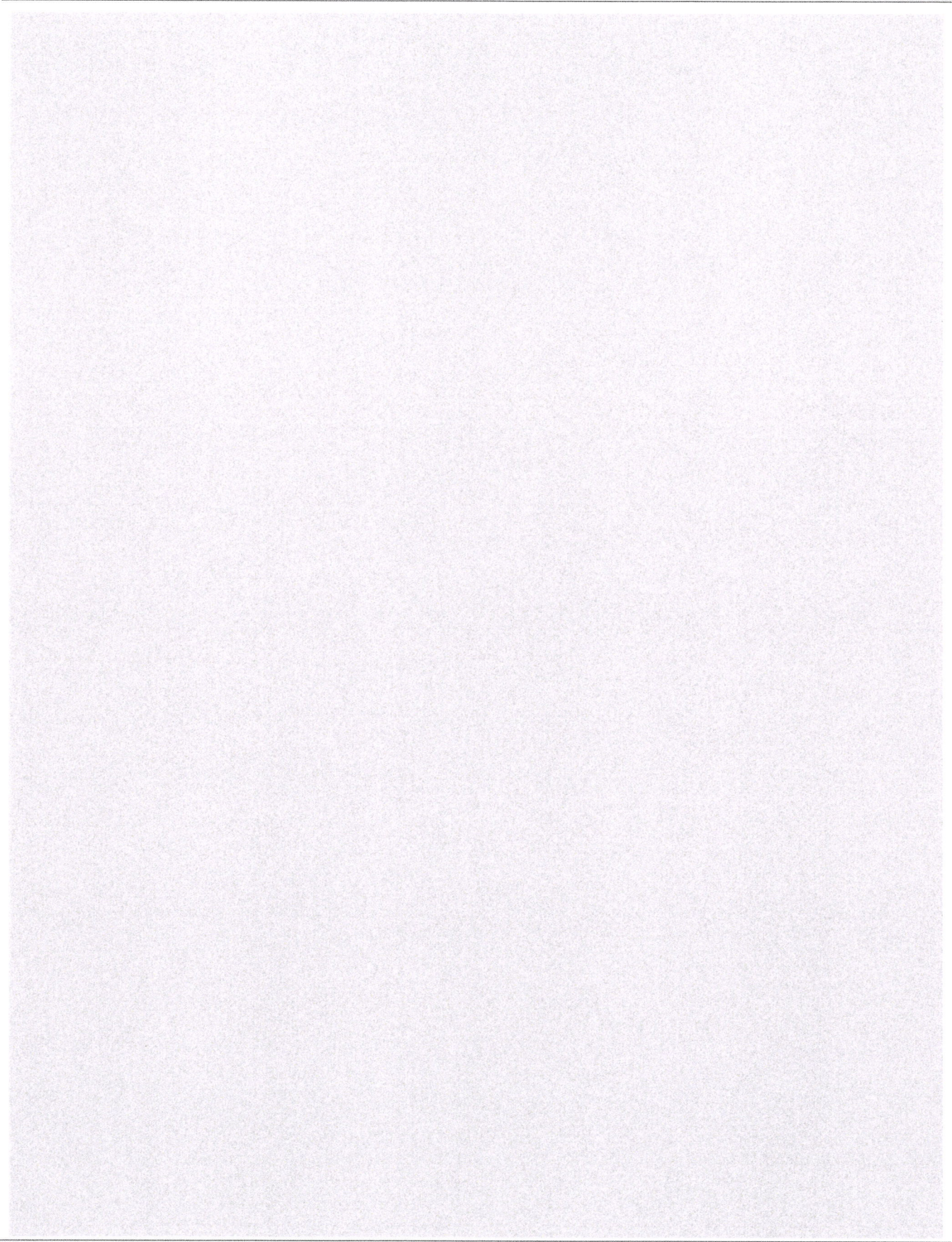
Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at referatet godkendes.

**Organisationsbestyrelsen godkender referat uden bemærkninger.**

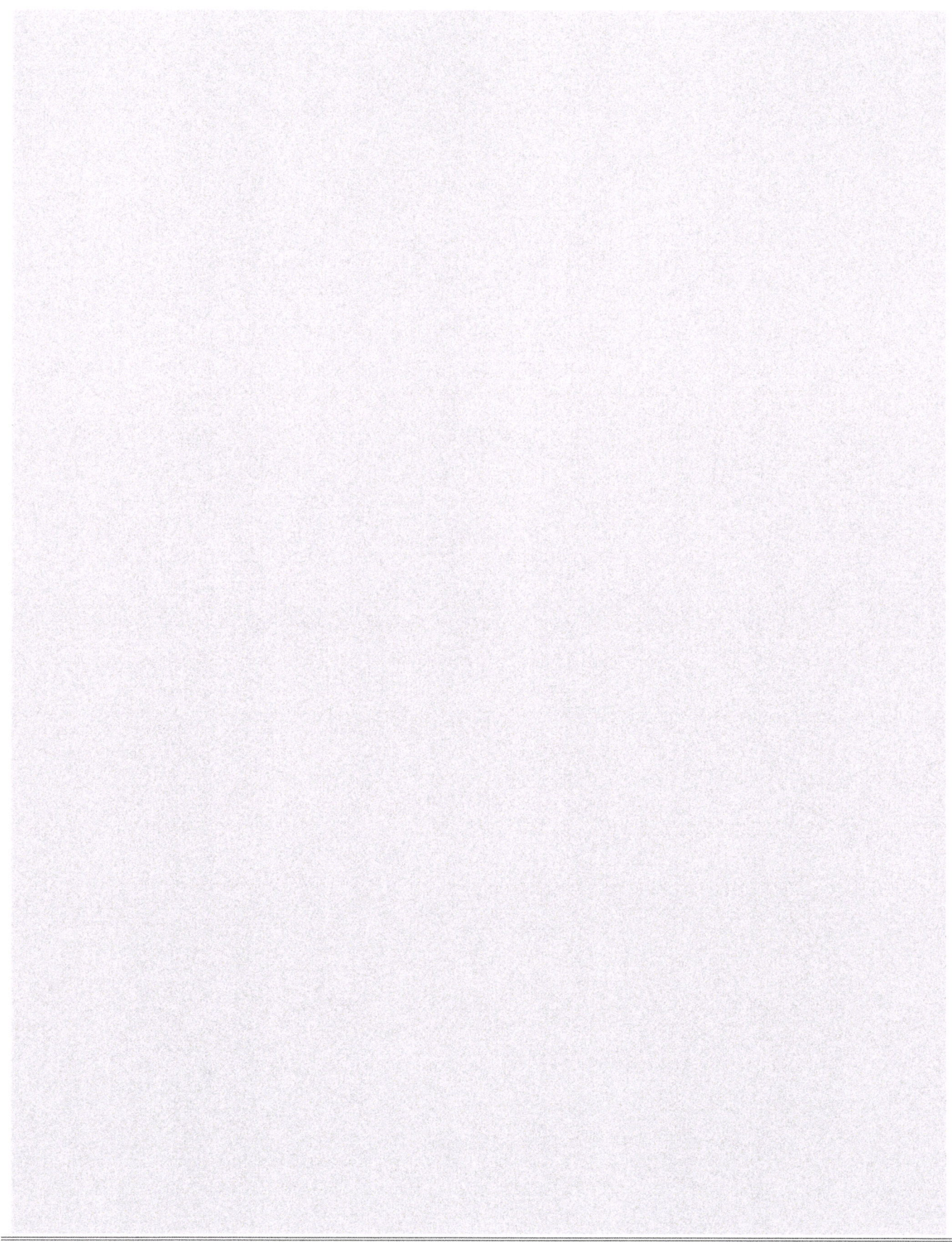
---

### 2. LUKKET PUNKT

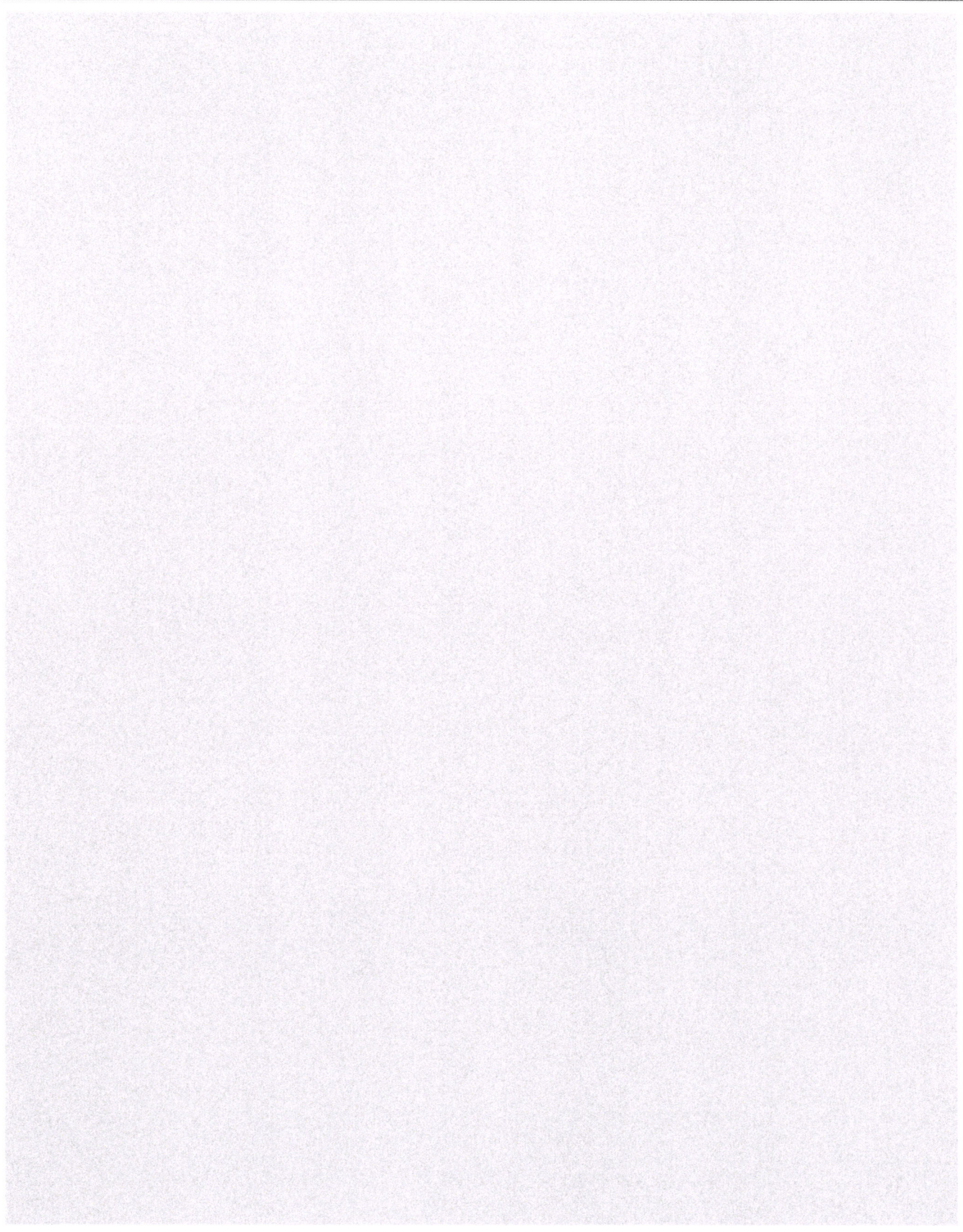








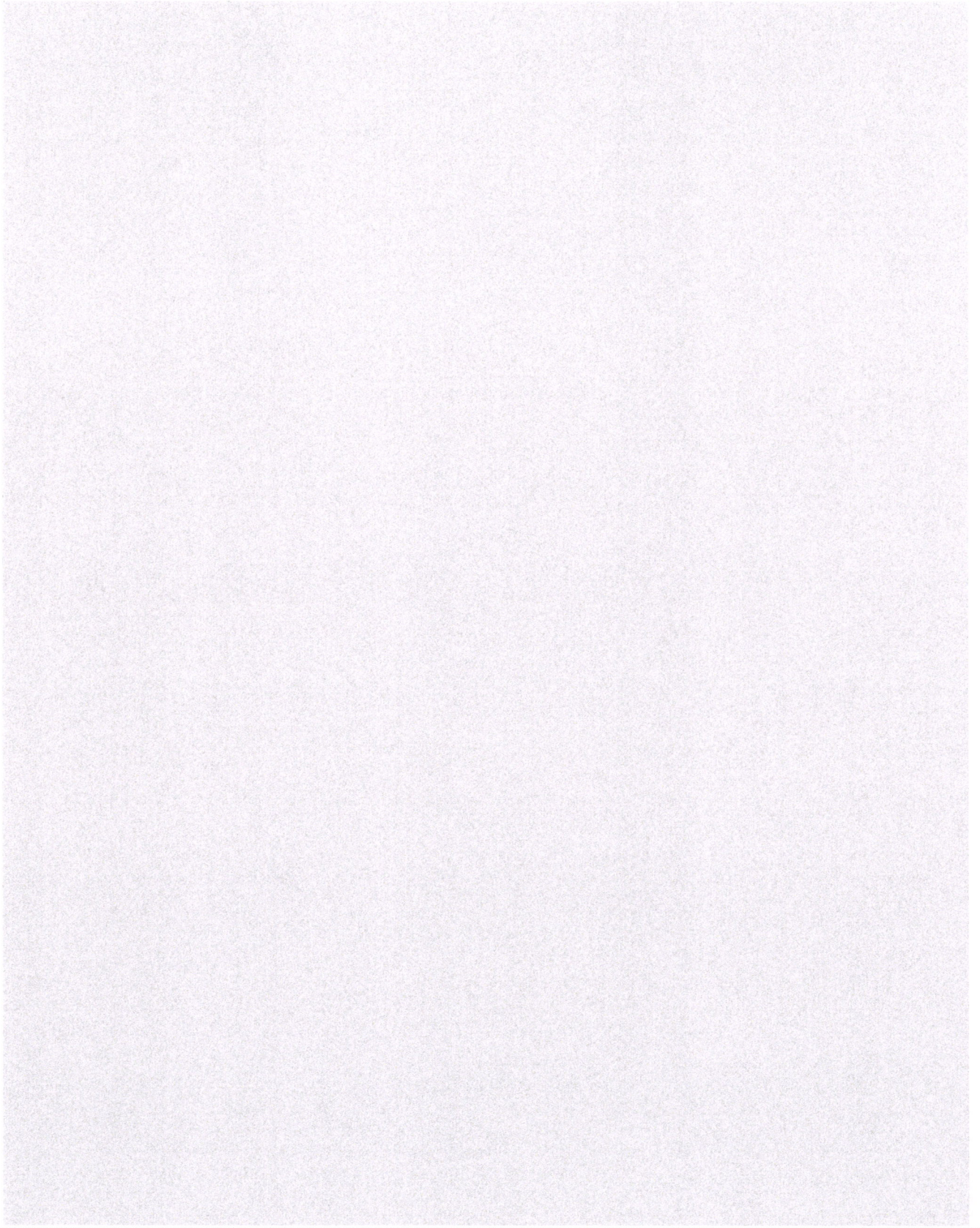




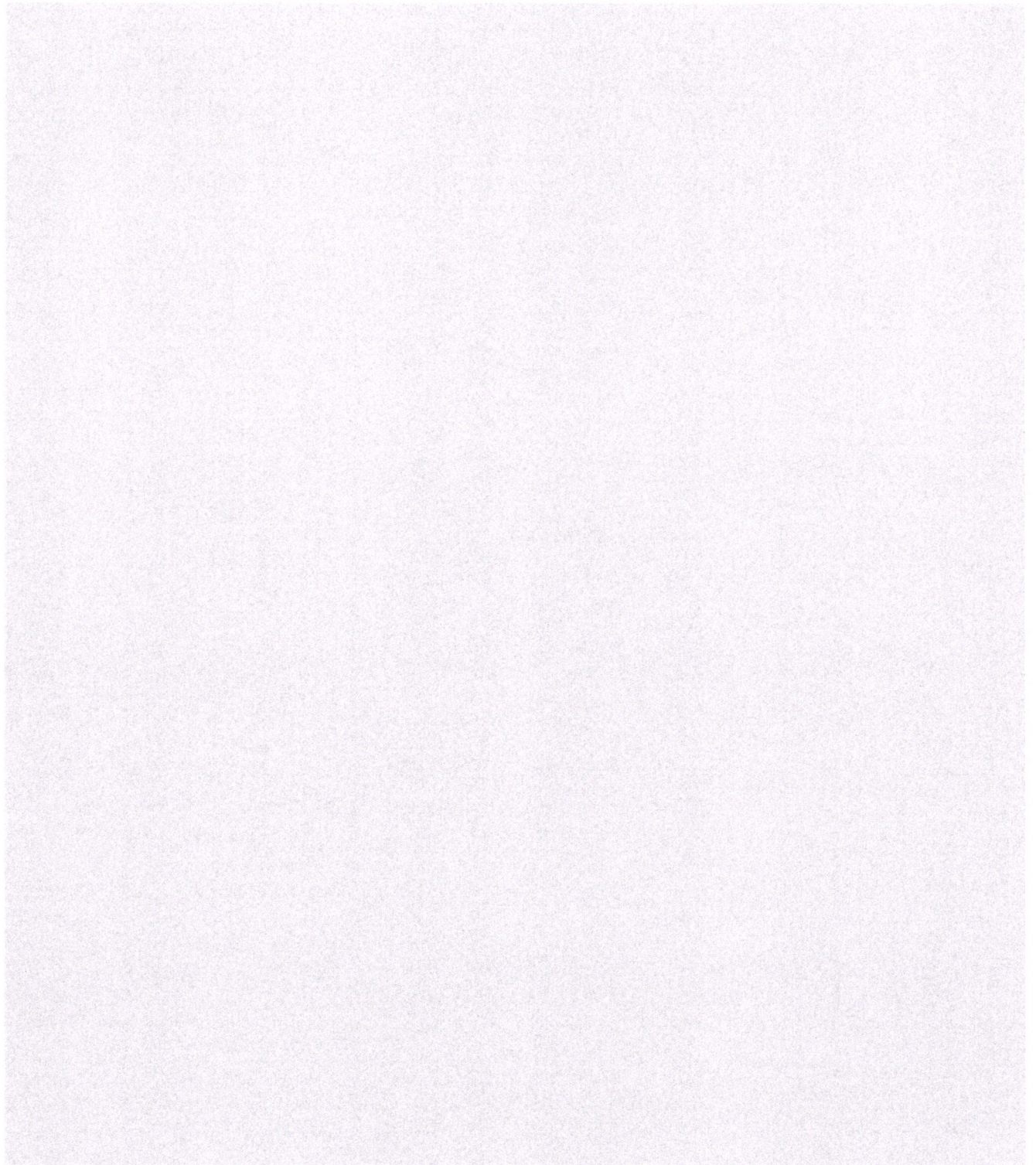


---

### 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. Valg af fokuspunkter/målepunkter, samt vurdering af analyser

- **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 selvriskoen



---

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at de tidligere valgte fokuspunkter/målepunkter bibeholdes.

**Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen. De tidligere valgte fokuspunkter/målepunkter bibeholdes for regnskabsåret 2020.**

**b. Fastsættelse af mål**

- **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 selvrisiko skal ligge under Landsbyggefondens statistik for hele landet ved Benchmarking.

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at de fastsatte mål fortsætter.

**Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen. De fastsatte mål fortsætter for regnskabsåret 2020.**

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

- Effektiviseringstiltag
  - Koordinator i Serviceafdelingen, herunder at telefoner går direkte til serviceafdelingen
  - Digitalisering af alle bygningsdele og udearealer (Eseebase)

Forretningsudvalget indstiller driftens effektiviseringstiltag til organisationsbestyrelsens godkendelse.

**Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen. Effektiviseringstiltag er godkendt.**

---

## 6. Status på det igangsatte arbejde omkring kommunikation og markedsføring

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 10/12 2020 at igangsætte spørgeanalyser blandt henholdsvis beboerne, bestyrelserne samt medarbejderne. Der er efterfølgende sammen med Kragelund Kommunikation arbejdet med udarbejdelse af spørgerammerne i de 3 analyser, og det forventes, at analyserne udsendes i uge 9, 2021.

Spørgerammerne er relativt omfangsrige. Vi håber på at få rigtig mange svar, for det er utroligt vigtigt for det videre arbejde. Der kommer brev med ud, så der bliver taget hensyn til coronatiden.

Bodil Sønderkjær: Kommer spørgeskemaerne ud skriftligt?



---

Birgitte Juhl: De bliver sendt digitalt til dem, der er tilmeldt digitalt kommunikation, og resten får det i papir i postkassen.

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

---

## **7. Status på arbejdet med helhedsplanen Plads Til Forskel**

Der har været afholdt 1. bestyrelsesmøde i den nye (forlængede) Helhedsplan.

Et 3-års status er, at projektet også er påvirket af corona, idet nogle ting jo ikke er blevet til noget. Brugerpanel, følgegruppe vil blive prioriteret højere. Resultater af målinger ligger noget under niveauet for Herning Kommune – og resultaterne er faldet her under corona. Brændgårdsparken ryger ind på statistikkerne – coronaen har ikke været godt for projektet.

Steen Jonassen: Der vil blive udarbejdet en kommunikationsstrategi. Det har der ikke været før.

Punktet "Status på arbejdet med helhedsplanen Plads Til Forskel" vil fremadrettet være på organisationsbestyrelsens dagsorden.

**Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

---

## **8. Eventuelt**

Birgitte Juhl: Jeg har set et opslag på Facebook fra Afd. Dalgasparken i forbindelse med en cykeloprydning. En beboer var meget utilfreds og syntes ikke, at hans cykel var en der skulle fjernes. Hvad sker der med de indsamlede cykler? Vi prøver at arbejde videre med, om vi har mulighed for at genanvende de gamle cykler. Det arbejder vi også med i et projekt om møbler, i Erhvervsrådets regi. Hvem definerer hvad en gammel/defekt cykel er? Det skal vi lige have snakket om i driften.

Ole Kildevang Kristensen: Informationer der bliver sendt på digital kommunikation, går kun til den ene lejer. Nu stod cyklerne jo nede i p-kælderen, så det var jo ikke så slemt.

Lotte Jensen: Plads Til Forskel har nok 50 cykler til at stå i kælderen i Brændgårdsparken. Det har noget at gøre med stelnumre, og at de skal stå i 3 måneder.

Kjeld Kristensen: Vi har haft cykelindsamling i de sidste 20 år. Cyklerne bliver indsamlet og står i afdelingen en tid, og den cykel som eventuelt er indsamlet forkert, går selvfølgelig tilbage til ejeren. Vi har været lidt forsinket med cykelindsamlingen denne gang, for normalt indsamler vi i oktober/november måned – og ikke først her i februar måned, hvor færre bruger deres cykel regelmæssigt.

Bodil Sønderkjær: Kære Birgitte! Vi vil gerne sige tak for dit arbejde. Du er meget dygtig til at kommunikere med os både i weekend og om aftenen. Men du skal passe på dig selv! Alle kan gå ned med stres. Vi sætter stor pris på dit arbejde, og vi kan ikke undvære nogen af jer.

---

## **9. 'Bestyrelsestid'**

Punktet udgår.

---



## 10. Tillægsdagsorden: Tilskud fra dispositionsfonden til Afdeling Klosterparken

Afdeling Klosterparken har fået udfordringer med den nye affaldssorteringsordning og det udstyr, som afdelingen er opført med. Det viser sig, at de nuværende molokker er en udgået model. Det betyder, at vi ikke kan få det ombygget til den nye affaldssorteringsordning, og at vi fremadrettet ikke kan få reservedele til udstyret.

Der er 2 muligheder:

1. Afdelingen skifter det hele, så udstyret opfylder kommunens krav, og vi kan vedligeholde det fremadrettet. Udgiften hertil er på kr. 120.000, -.  
Afdeling har ikke selv likviditet til udgiften, og skal derfor låne pengene. Det vil betyde en huslejestigning på 1% eller i gennemsnit 75 kr. pr. måned.
2. Afdelingen bibeholder den nuværende molok og tilkøber en anden model for kr. 60.000, - og står med en udgift på sigt til udskiftning af den gamle molok, fordi der ikke kan fås reservedele til den. Afdeling har ikke selv likviditet til udgiften, og skal derfor låne pengene. Det vil betyde en huslejestigning på 0,5% eller i gennemsnit 38 kr. pr. måned.

Afdelingen har udlejningsproblemer, og en huslejestigning vil være med til at gøre problemet større. Afdelingen opsparer selv til den næste udskiftning.

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at udgiften til et nyt affaldssystem til kr. 120.000, - bliver dækket af boligselskabets dispositionsfond.

Bodil Sønderkjær: Kunne vi gøre noget for at ruste nye afdelinger bedre? Også selv om det giver en højere husleje.

Hanne Skov: 12 boliger i Afd. Klosterparken er en meget lille afdeling. Det gør den sårbar.

Ole Kildevang Kristensen: Det er vel ikke kun i Klosterparken, der er et problem. Hvad med Dalgasparken? Affaldsproblematikken har været på afdelingsmødet, men blev nedstemt. Hvor mange afdelinger får udfordringer med det nye affaldssystem? Skal vi have molokker i Dalgasparken?

Agnete Petersen: Hvor meget står der i dispositionsfonden? Kan Fruehøj så også få tilskud derfra, uden huslejestigning?

Kjeld Kristensen: Affaldssystemet på Fruehøj skulle gerne være fremtidssikret. I Klosterparken er der tomme lejligheder, og andre udfordringer, som har kostet penge. og kun 12 lejligheder til at betale.

Hanne Skov: Der er omkring 5 millioner kroner i dispositionsfonden, men der bliver løbende tilført midler fra lejemål, ud amortiserede lån mv. Tomgangslejligheder, fraflytningstab bliver dækket af dispositionsfonden, og omkring 3 millioner kroner går også til renoveringen på Fruehøj.

Kjeld Kristensen: Herning Kommune havde faktisk lovet, at vi ville blive informeret om, hvornår de indførte det nye system. Det nye system kommer løbende – og det er lidt forvirrende. I Afd. Dalgasparken kommer der andre containere.

Bodil Sønderkjær: Skal der ressourcer til en anden sortering ude i lejlighederne?

Kjeld Kristensen: Ja, der kommer en lille spand til hver lejlighed, sammen med grønne poser - til madaffald. Nye grønne poser skal lejerne selv afhente – gratis – på Hernings Kommunes genbrugspladser, biblioteker eller





---

i Borgerservice. Af andre fraktioner skal der sorteres i pap/papir, metal/plastik/mad-og drikkekartoner og i restaffald.

Lotte Jensen: Har beboere i Klosterparken ikke råd til at betale kr. 75,- i måneden?

Birgitte Juhl: Vi vurderer, at ledige lejligheder er svære at udleje i Klosterparken, og vi er bekymret for at huslejen skal stige.

Bodil Sønderkjær: Helt konkret så går Klosterparkens tab ved lejeledighed jo også fra dispositionsfonden. Vi har nogle gode lejligheder, men de er indrettet til beboere på +50, og ikke til børnefamilier. Der er ingen udenomsplads, og opbevaringspladsen er begrænset.

**Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen. Udgiften til et nyt affaldssystem til kr. 120.000, - dækkes af boligselskabets dispositionsfond.**

---

Referat: Lene Merrild

Formand: