

Bestyrelsesmøde nr. 161

Tirsdag den 18. februar 2025

Klokken 17.00 – 19.10

Mødested: Gildesalen, Aaparken 4, Herning

Deltagere: Bodil Sønderkjær Organisationsbestyrelsen
Henning Nielsen..... Organisationsbestyrelsen
Karsten Nielsen..... Organisationsbestyrelsen (til kl. 18)
Klaus Orla Thierry Andersen Organisationsbestyrelsen
Lone Olesen Organisationsbestyrelsen
Ole Kildevang Kristensen Organisationsbestyrelsen
Aage Kvols Organisationsbestyrelsen
Sanne Lund Hansen Suppleant Organisationsbestyrelsen
Jens Laier..... Direktør
Hanne Skov Regnskabschef
Lene Merrild Sekretær

Afbud fra: Harly Jørgensen Organisationsbestyrelsen

Mødeleder: Henning Nielsen, formand

REFERAT:

1. Godkendelse af referater

Bestyrelsesmøde nr. 159: 10/12 2024

Bestyrelsesmøde nr. 160: 21/1 2025

Organisationsbestyrelsen godkender begge referater med enkelte bemærkninger.

2. Opfølgning på boligselskabets tanker til bæredygtighed 2025-2030

Boligselskabet Fruehøjgaard arbejder kontinuerligt med økonomisk, grøn og social bæredygtighed. Det foreløbige resultat er en hensigtserklæring med de indsatsområder og mål, som boligselskabet vil fokusere på, indtil ESG-målepunkter og en egentlig ESG-rapportering er klar i den almene branche.

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen, at boligselskabets tanker til bæredygtighed 2025-2030 tages til efterretning som arbejdsgrundlag, med forståelse for, at processen er under stadig udvikling.

Organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen.

Målet er at sikre tilfredse beboere. Organisationsbestyrelsen vil skabe rammerne for bæredygtighedsarbejdet og forsøge at inspirere og informere afdelingerne til deltage aktivt.

Boligselskabets tanker til bæredygtighed 2025-2030 offentliggøres på fruehojgaard.dk.

3. Orientering om byggeri, administration og drift

Jens Laier orienterer om status på **boligselskabets byggeaktiviteter**:

Bøgens Kvartet, Ikast: Lejlighederne er færdige. Fælleshuset og udearealerne forventes klar i maj.

Viborgvej/Tingvej, Herning: Arbejdet følger planen. Rejsegilde i april, indflytning i februar 2026. Etape 2 starter i oktober 2025 med indflytning i marts 2027.

Afd. Søndergade: Renoveringen skrider frem, og økonomien er stabil. Næste indflytning er udskudt fra august til oktober 2025.

Fruehøjvej og Afd. Birk Campus: Arbejdet med Landsbyggefonden fortsætter for småhusene på Fruehøjvej. Processen for en renovering i Afd. Birk Campus er i gang, men pt. uden tidsperspektiv.

I **administrationen** planlægges boligselskabets 75-års jubilæum, mandag den 6. oktober 2025. I forbindelse med jubilæumsåret lanceres en markedsføringskampagne med fire centrale budskaber og et særligt jubilæumslogo.

Organisationsbestyrelsen vedtager at markere jubilæet med en reception for beboere og samarbejdspartnere, fx med en pølsevogn, fredag den 10. oktober 2025 kl. 13 i Aaparken. Udgiften hertil tages af arbejdskapitalen, inden for en ramme op til kr. 200.000, -.

I forbindelse med jubilæumsfejringen den 10. oktober afholdes også en kombineret jubilæums- og temadagsfest for medarbejdere og organisationsbestyrelse.

I **driften** er der ansat en projektleder mere pr. 1. marts. Siden sidste bestyrelsesmøde er der tiltrådt tre nye servicefolk. Organisationsbestyrelsens generelle ønske om en præsentation af nye medarbejdere er taget til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tager Jens Laiers orientering til efterretning.

4. Status på arbejdet med helhedsplanen "Plads Til Forskel"

Jens Laier orienterer kort om arbejdet på forlængelse af aftalen, der står til at udløbe i 2025.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

5. Organisationsbestyrelsens Egenkontrol

Herunder

- valg af fokuspunkter/målepunkter, samt vurdering af analyser
- fastsættelse af mål
- fastsættelse af mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode.

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

Administrationen indstiller til beslutning, at følgende fokuspunkter og analyser indgår i organisationsbestyrelsens egenkontrol:

- **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
- **Tilfredshedsundersøgelse for hhv. nye lejere og fraflyttende lejere**, analyseres ved at sammenligne udviklingen med tidligere år indenfor parametrene service, information, boligerne, boligområder, naboskab, tryghed og beboerdemokrati, og inddele dem i tre kategorier: Grøn (godt) for tilfredshed over 75%, Gul (OBS) for tilfredshed mellem 65-75%, og Rød (kritisk) for tilfredshed under 65%.

Organisationsbestyrelsen godkender de fokuspunkter og analyser, som administrationen har foreslået.

b. Fastsættelse af mål

Administrationen indstiller nedenstående mål til fastsættelse i organisationsbestyrelsens egenkontrol:

- **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.
- **Tilfredshedsundersøgelse for hhv. nye lejere og fraflyttende lejere:** Succeskriteriet er kategorien Grøn, hvor tilfredsheden, baseret på indsamlede data, ligger over 75 %.

Organisationsbestyrelsen godkender de foreslåede mål for egenkontrollen.

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

Organisationsbestyrelsen har i 2023 vedtaget, at mål for udviklingen skal indeholde øget fokus på beboerservice.

Driftsafdelingen arbejder på udviklingstiltag i driften:

- Vi vil hjemtage driftsopgaver, hvor vi tager højde for økonomien i form af besparelser eller omkostningsneutralitet.
- Vi vil højne beboerservicen med
 - nemmere kontakt til driften via en beboer-app
 - mere synlighed af driftspersonalet i afdelingerne (pga. hjemtagning af driftsopgaver)
- Vi vil forbedre kvaliteten af vores sagsstyring – både internt og overfor afdelingsbestyrelsen, for at styrke overblikket over drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Organisationsbestyrelsen godkender de foreslåede udviklingstiltag i driften.

6. Evaluering af bestyrelsens arbejde 2024-2025

Gennemgang og konklusion på evalueringsskemaet som én samlet besvarelse.

Formålet med evalueringen er at skabe et fælles udgangspunkt for udvikling af organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen gennemgår evalueringen og retter fokus på de forhold, der kan styrke og forbedre bestyrelsens arbejde og samarbejde.

7. Behandling af administrationens indstilling om udlejning af boliger på Nørregade 9 til en ikke-berettiget personkreds

På organisationsbestyrelsens møde nr. 154 blev det besluttet, at tomme boliger på Kousgaards Plads 4 kan udlejes til personer, der ikke er berettiget til en studiebolig. Denne beslutning blev truffet for at reducere antallet af tomgangsboliger og minimere lejetab. Da tomgangsboliger fortsat er en udfordring, ønsker administrationen at udvide denne mulighed til også at omfatte boligerne på Nørregade 9.

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens beslutning, at tomme boliger på Nørregade 9 kan udlejes til personer, der ikke er berettiget til en studiebolig.

Lejeren betaler det fulde tabte ungdomsboligbidrag.

Beslutningen om at udleje til ikke-berettigede personer træffes af administrationen, og kun i tilfælde af forventet udsigt til udlejningsvanskeligheder i en længere periode.

Lovgrundlag:

Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. (BEK nr. 1360 af 28/11-2018)

Kapitel 3, § 12, stk. 3. Den almene boligorganisation kan udleje almene ungdomsboliger til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, jf. stk. 1, 1. pkt. Ved ledighed skal boligerne på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

8. Forberedelse af boligselskabets ordinære repræsentantskabsmøde

Boligselskabets ordinære repræsentantskabsmøde er planlagt til onsdag den 14. maj 2025.

Indkaldelse til repræsentantskabsmødet skal ske med mindst 4 ugers varsel (14/4 2025).

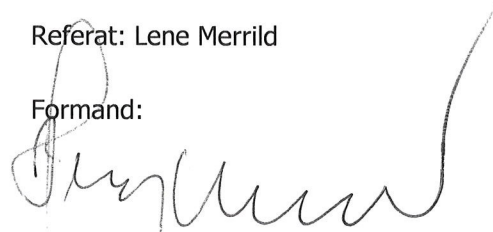
Organisationsbestyrelsen godkender administrationens forberedelser til repræsentantskabsmødet.

9. Eventuelt

-

Referat: Lene Merrild

Formand:



Bestyrelsesmøde nr. 161
Tirsdag den 18/2 2025