

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 24. april 2024, kl. 17.00 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

Indkaldt til mødet: Mikael Paasch, Benny Jensen, Lis Gregersen, Henrik Hyre-Sandfeld, Mette-Line Larsen Baunbæk, Johnny Jørgensen, Johnny Petersen, Henriette Hansen og Lisbeth Tørnes.

Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa

Gæster: Revisor Allan Trolle fra Deloitte

Afbud: Mikael Paasch på grund af arbejde

Referat fra bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 7. februar 2024

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse: <http://bl.dk/bl-informerer/>

Til Orientering: Taget til efterretning

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: <https://www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/?undefined=&year=2024&themeld=&s=&sender=search>

Beslutning: Taget til efterretning

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

- 12. Feb: Bestyrelsesudviklingssamtaler.
- 13. Feb: Bestyrelsesudviklingssamtale.
- 15. Feb: Udvalgsmøde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget.
- 20. Feb: Møde med bestyrelsen i afdeling 623.
- 26. Feb: Bestyrelsesudviklingssamtale.
- 27. Feb: Bestyrelsesudviklingssamtaler.
- 29. Feb: Bestyrelses seminar heldags med Ledelse og administration.
- 06. Mar: Udvalgsmøde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget.
- 11. Mar: Nyvalgtes aften, introduktions- og kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelses medlemmer.
- 21. Mar: Udvalgsmøde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget.
- 02. Apr: Opstart af arbejdsgruppe i Energi- og bæredygtighedsudvalget.
- 03. Apr: Fællesmøde med Boli.nu's Org. Bestyrelse omhandlende den bydækkende sociale helhedsplan og status.
- 04. Apr: Fælles fyraftensmøde med afdelings forpersoner fra Bolinu og BKFR, omhandlende oplæg og intro til en sundhedsreform, med BL's Direktør Bent Madsen.
- 08. Apr: Opfølgingsmøde med afdeling 623's bestyrelse med deltagelse af Finn Muus.
- 09. Apr: Bestyrelsesmøde i Kongens Punkt's Ejerforening.
- 11. Apr: Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 402.
- 12. Apr: Afskedsreception for Bovia's afgående Direktør i Kolding.
- 15. Apr: Udvalgsmøde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget.
- 16. Apr: Forberedelsesmøde til Bestyrelsesmøde.
- 16. Apr: General forsamling i Kongens Punkt, afholdt i Porthouse Vendersgade 24.
- 23. Apr: 7 Kreds repræsentantskabsmøde, og valg til Kredsen for periode 2024-2026
- 24. Apr: Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelse.

Beslutning: Taget til efterretning

5. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse: Overgangen til ny overenskomst for medarbejdere under HK overenskomsten er afsluttet. Lokalaftalen er ophørt på området og individuelle aftaler i kontrakterne er på plads med medarbejderne. Der er aftalt overenskomst forhandling med Teknisk Landsforbund den 3. maj 2024.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ombygning af ekspeditionen

Redegørelse: Ombygningen og forslag istandsættelsesarbejder er ikke færdig udarbejdet hvorfor et beslutningsforslag først vil foreligge til mødet i juni måned. I oplægget til bestyrelsen vil der blive indregnet nye vinduer i stueetagen samt nye gulvtæpper på 1-sal. Arkitekt Anette Billund er sat på opgaven da der skal findes løsninger der sikre at vi har de lovpligtige brand og redningsveje.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ny hjemmeside

Redegørelse: Ny hjemmeside www.boligfa.dk er gået i luften torsdag den 17. april 2024. Kampagne om ny hjemmeside og opdateret design vil blive lanceret samlet efter sommerferien 2024.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Inklusionsbolig projekt

Redegørelse: Vi er inviteret til møde med kommune den 17. maj om vores inklusionsbolig projekt. Fredericia Kommune ønsker at projektet ændres til udslusningsboliger, hvor der lidt andre muligheder / vilkår. Kommunen er i gang med at undersøge hvorledes det juridiske i forhold til Styrelsen kan ændres. Vi forventer, at der kan ligge et forslag til en aftale på til bestyrelsesmødet i juni. Fredericia kommune ønsker inklusions boligerne skal ændres til udslusningsboliger pr. 31/12 2024.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Arbejdsgrupper

Redegørelse: Som direktør i Boligkontoret Fredericia er jeg inviteret med i et Advisory board der skal understøtte en styregruppe der arbejder med et fællesoplæg til en ESG rapportering for de almene boliger i Danmark. Økonomisk er opgaven understøtte af Landsbyggefonden, Forenet kredit og Realdania.

Jeg er inviteret til at deltage i et udviklingsprojekt der skal understøtte Landsbyggefonden i et fremtidig Data Warehouse. I den forbindelse en mulig etablering af et administrationssystem som et væg til væg system der vil kunne understøtte de samme IT muligheder som vi har i dag.

Lokalt er jeg kommet med en gruppe under Fredericia Shopping der gerne vil have input til en fremtidig midtby plan der skal sikre at alle gode råd til en fremtidig struktur tages med i overvejelserne inden en beslutning træffes politisk. Skal Danmarksgade åbnes op for trafik – skal Vendersgade lukkes som gågade med en deraf følgende mulighed for at ombygge butikker til boliger. Hvad betyder ændringer i midtbyen for vore boliger. Manglende parkeringspladser m.v.

6. Godkendelse af årsregnskaber for 2023

Redegørelse: En overordnet gennemgang af regnskaber for hovedforening og afdelinger. Herunder en drøftelse af principper / ved økonomichef Preben Lærche. Gennemgang af revisionsprotokol ved revisionen. Årsregnskab for hovedforeningen og revisionsprotokol er vedhæftet.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte årsregnskaber for hovedforening og afdelinger samt revisionsprotokollen.

7. Godkendelse af budget 2025

Redegørelse: Bilag budget forslag 2025 / ved Administrationschef Preben Lærche. Vedhæftet som bilag.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte budget 2025.

8. Godkendelse af beretning for årsregnskaber 2023 / 2024

Redegørelse: Beretning til årsregnskab er vedhæftet

Indstilling: Til godkendelse

Til repræsentantskabsmødet vil der ikke blive oplæst komplet beretning som beskrevet i årsregnskabet. Hovedpunkter vil blive fremlagt så beretningen virker mere dynamisk. Dette i lyset af en forventning om at beretningen er læst af mødedeltagere inden mødet.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte årsberetningen hvortil der vil blive rettet i teksten vedr. den boligsociale bydækkende helhedsplan. Teksten vil blive rettet således at den nye helhedsplan forstås etableret med baggrund i resultaterne fra 2019 – 2022

9. Omdannelse af marken mellem Skovvej og Parcelvej til en oplevelsespark

Redegørelse: Vores projektmedarbejder Stefan Weihrauch arbejder sammen med vores boligsociale medarbejder John Nyborg om et fællesskabs projekt på mark arealet mellem Parcelvej og Skovvej. Der arbejdes på at skabe en bæredygtig oplevelseshave man kan gå rundt i. Meningen er at involvere beboerne i Sønderparken i projektet. Der søges midler fra forskellige fond herunder Nordea fonden. Meningen er at involvere såvel beboere fra Boligkontoret Fredericia som boli.nu.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

10. Nestlegården søger om tilskud på kr. 65.000 til at øge biodiversiteten i afdelingen, samt muligheden for at skabe sociale fællesskaber i gårdhaverne

Redegørelse: I Nestløgården har de to parklignende gårdhaver. De har et stort ønske om at øge biodiversiteten samt muligheden for sociale fællesskaber i gårdhaverne. I 2023 har afdelingen i Nestløgården haft besøg af boligsocial projektchef Kaspar Søstrøm, boligsocial og projektleder for bæredygtighed Stefan Weihrauch. På mødet med Kaspar Søstrøm tilkendegav de fremmødte beboere et stort ønske om flere blomster og flere muligheder for at kunne sidde i hyggelige og afgrænsede områder og nyde kaffen med naboerne. Afdelingen søger om et tilskud på kr. 65.000.

Bilag vedlagt

Indstilling: At der bevilliges kr. 30.000 til projektet da, afdelingerne selv skal kunne komme med finansieringen af mindst halvdelen af det ansøgte. Pengene tages fra det afsatte beløb i Bæredygtighedsudvalget på kr. 500.000.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at der bevilliges kr. 30.000 til projektet fra puljen under bæredygtighedsudvalget

11. Opsætning af ladestandere i afdelingerne

Redegørelse: I forbindelse med etableringen af ladestandere i 7 af Boligkontoret Fredericias afdelinger blev overgangen fra etableringen til drift ikke som forventet, da ladestanderne har stået åben så også udefra kommende har kunne lade i afdelingerne.

Boligkontoret Fredericia og EWII har nu aftalt, at det fremover kun er den enkelte afdelings beboere og gæster, som skal kunne anvende ladestanderne, som er opsat ved afdelingens parkeringsarealer. Hvis en afdeling måtte ønske at naboer til afdelingen også skal kunne lade, vil dette også være muligt. Der vil gælde samme proces, som nævnt nedenfor.

1. maj 2024 indføres derfor følgende proces for anvendelse af ladestanderne:
 - EWII etablere Afdelingsteams som gør ladestanderne 100% private. Det betyder, at det fremover **kun er beboere, som har informeret EWII på ladestandersupport@ewii.com med navn, email, telefonnr. og afdeling som vil kunne anvende ladestanderne.**

- Beboere som ønsker at oplade deres elbil på ladestanderne vil få **tilbudt et EWII ladekort, som kan anvendes i forbindelse med egen opladning eller gæsters opladning**. Afregning mellem beboerne og deres gæster er EWII uvedkommende. Beløbet afregnes som sædvanligt i forbindelse med opladningen via beboerens kreditkort, som er opsat i EWII/Monta Appen.
- Hvis man ikke selv har en elbil, men ønsker at ens gæster skal kunne oplade, når de er på besøg, så gælder samme proces, som for beboere med elbil. Kontakt EWII på ladestandervisit@ewii.com med ovennævnte informationer.

EWII er naturligvis behjælpelig med opsætning i Appen og tilknytning til det relevante Afdelingsteam samt udlevering af ladekort. De ringer til beboerne og aftaler nærmere. Bemærk, at efter den 1. maj 2024 vil det kun være muligt at oplade på laderstanderne, hvis man er tilknyttet et Afdelingsteam og har informeret EWII om dette.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

12. Formandsmøde 15. maj 2024

Redegørelse: At formandsmødet afholdes onsdag den 15. maj 2024 med udgangspunkt i udbud af vaskerierne, med deltagelse af Nordtec. Orientering fra formanden – orientering fra administrationen

Bilag er vedhæftet

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte oplægget

13. Forberedelse af repræsentantskabsmødet den 22. maj 2024

Redegørelse: Indkaldelse / Dagsorden er fremsendt til repræsentantskabet og lagt på hjemmesiden. På Valg er Benny Jensen, Johnny Jørgensen, Johnny Petersen og Henrik Hyre-Sandfeld for en 2 årig periode Dagsorden til repræsentantskabsmødet er vedhæftet.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning og godkendt

14. Oprettelse af skattepligtigt selskab

Redegørelse: I forbindelse med opførelsen af Kongenspunkt har afdelingen lejet 19 parkeringspladser af Kanalbyen i Fredericia. Der blev i den forbindelse udarbejdet en lejeaftale som udløb i 2021, med en forkøbsret for Boligkontoret Fredericia. Ud fra en fælles forståelse for problemstillingerne mellem Boligkontoret Fredericia og STB Byg / Kongenspunkt APS, har kanalbyen frem til i dag afventet sagens afslutning.

Kanalbyen ønsker nu at afhænde parkeringspladserne til anden side med mindre Boligkontoret Fredericia , inden udgangen af april måned 2024, tilkendegiver at vi vil købe parkeringspladserne. På den baggrund foreslås det, at der oprettes et skattepligtigt selskab der har til formål at løse parkerings problemer for afdelinger i midtbyen, frem til de selv kan købe pladserne. Oprettelsen af det skattepligtige selskab med det formål, kræver en kommunal godkendelse.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte at organisationen køber parkeringspladserne med penge fra arbejdskapitalen i stedet for dispositionsfonden. Landbyggefondens jurister har meddelt at det er en mulighed og dette ikke kræver en kommunal godkendelse da det falder inden for den almene sektors formålsparagraf.

15. Fornyelse af pendler ordning.

Redegørelse Vores pendlerordning skal fornyes / ajourføres hvert 4. år. Kommune har derfor bedt om ,at vi fremsender en ny ansøgning. Den nuværende ordning, hvor alle som har bopæl udenfor Fredericia kommune kan blive skrevet op på denne ordning og giver adgang til hver. 4 bolig i alle afdelinger, fungerer tilfredsstillende.

Bilag; ansøgning om pendler ordning

Indstilling: Ansøgning om pendlerordning fremsendes som nuværende aftale.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte en ny periode på 4 år tilrettet så et område i Vejle kommune med postnummer 7000 ligeledes kan bruge ordningen.

16. Lukket punkt

17. Eventuelt

Redegørelse: Lis Gregersen spurgte ind til færdiggørelsen af facaderne på vores afdeling ved landsoldaten: Afventer at en tvist med rådgiver bliver løst.

Kunst fjernet fra vores afdeling på Ryes plads der nu står ved Sundhedshuset: Kommunen har i forbindelse med renoveringen af arealet ved vores afdeling fjernet kunsten og stillet den ved Sundhedshuset. Direktøren har i to omgange kontaktet Fredericia kommune for at få kunsten retur, men endnu ikke hørt noget.

Udlejningsregler i forhold til hvor mange gange man kan sige nej til et tilbud om en lejlighed: Der er ingen begrænsninger i forhold til hvor mange gange man kan sige nej til et tilbud om en lejlighed. Det kræver blot man svarer på henvendelse fra vore boligrådgivere.

Vil gerne orienteres om ansættelse af nye varmemestre: På kommende bestyrelsesmøder vil der blive orienteret om nyansættelser af varmemestre.

Brug af bolifa mail: Fremad rettet vil boligfa mailen alene skulle bruges til mails i Boligkontoret Fredericias regi. Dette skyldes sikkerhedsmæssige årsager så ikke private mails med vira lander i Outlook.

Status på Seniobo projektet i Midtbyen: Der arbejdes fortsat på at finde en løsning på parkeringsproblemerne sammen med kanalbyen og nu også Fredericia kommune.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning

Mikael Paasch
Formand

Benny Jensen
Næstformand

Lisbeth Tørnes
Bestyrelsesmedlem

Lis Gregersen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Hyre-Sandfeld
Bestyrelsesmedlem

Johnny Jørgensen
Bestyrelsesmedlem

Mette-Line B. Larsen
Bestyrelsesmedlem

Johnny Petersen
Bestyrelsesmedlem

Henriette Hansen
Bestyrelsesmedlem

Finn Muus
Direktør