

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 19. juni 2024, kl. 16.30 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

Indkaldt til mødet: Mikael Paasch, Benny Jensen, Lis Gregersen, Henrik Hyre-Sandfelt, Lisbeth Tørnes, Mette-Line B. Larsen, Johnny Jørgensen, Johnny Petersen, og Henriette Hansen. Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa.

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 24. april 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=2023&themeld=&s=&sender=search>

Beslutning: Taget til efterretning

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

- 29. Apr: Månedsmøde i Energi- og bæredygtighedsudvalget med FN's 17 verdensmål i fokus.
- 02. Maj: Forberedende mødt til repræsentantskabsmøde.
- 10. Maj: Møde i 7énde Kreds udvalg for Renovation og Affald.
- 15. Maj: Med Energi- og bæredygtighedsudvalget til inspirationstur til Hedeselskabet Danmark.
- 15. Maj: Formandsmøde – målsætningsprogram etc på Messe C.
- 22. Maj: Ordinært repræsentantskabsmøde på Messe C.
- 31. Maj: Arbejdsweekend for 7énde Kreds i Varde.
- 01. Jun: Arbejdsweekend for 7énde Kreds i Varde.
- 04. Jun: Forberedelsesmøde til Bestyrelsesmøde..
- 10. Jun: Møde i "Almen Kompas" gruppe med ESG på dagsorden i Århus.
- 11. Jun: Ekstraordinære afdelingsmøder afholdt på Messe C.
- 13. Jun. Ekstraordinære afdelingsmøder afholdt på Messe C.
- 14. Jun: Fælles personalemøde for Boligkontorets ansatte på Messe C.
- 19. Jun: Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelse

Beslutning:

5. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse:

Der er den 14. juni afholdt fælles personale dag for alle ansatte i Boligkontoret Fredericia

Der er den 14. juni afholdt fælles personale dag for alle ansatte i Boligkontoret Fredericia, fra kl. 8.00 – 13.00. Programmet indeholdt en generel orientering om opgaver i Boligkontoret Fredericia, herunder målsætningsprogrammet sammenholdt med handleplanen samt ny lovgivning og bæredygtighed og beboerdemokrati. Afslutningsvis et foredrag om Kunstig intelligens også kaldet AI, med ekspert på området Anders Hvid.

Problematikker vedr. parkeringspladser i midtbyen

Der arbejdes fortsat med at finde løsninger på parkering til vores projekt i Fynsgade. Der er aftalt at der holdes møde med Fredericia kommune og et parkeringsfirma om opgave.

Overenskomst forhandlinger med TL

Der er afholdt to overenskomstmøder med TL, hvor vi er enige om, at en ny overenskomst vil blive tilpasset de faktiske forhold og regulering af lønne følger Fagligpuls.

Ændring i procedurer i forbindelse med dødsboer

Vi arbejder i administrationen på at finde en forretningsgang i forbindelse med dødsboer. Vi har forlods et krav hos boet på kr. 75.000 til dækning af istandsættelses omkostninger og husleje. Med vores krav på kr. 75.00 vil mange dødsboer blive insolvent fra starten, hvorfor skifteretten sætter en kurator på boet. En ny måde at håndtere dødsboer på kunne være, at foretage et før syn så vores krav vil blive ud fra en omkostnings bestemt vurdering. Det vil i de fleste tilfælde betyde at arvinger ikke vil skulle betale advokatomkostninger fordi boet er insolvent.

Ledig butikslokale i vores afdeling på Ryes plads. Vi arbejder i øjeblikket med at få udarbejdet et forslag til en kontrakt til butikslokalerne, tidligere kiosk, på hjørnet af Sjællandsgade og Gothersgade. Lokalerne er i en meget dårlig forfatning hvorfor det vil kræve en investering at få lokalerne opgraderet og genudlejet. Det tilhørende lokale er udlejet frem til maj 2026. De nuværende potentielle lejere vil meget gerne i gang hurtigst muligt.

Ombygning af administrationen

Som løsning på de plads problemer vi har efter at servicecenteret er blevet placeret i administrationen på Vesterbrogade, har vi arbejdet med en alternativ løsning. Lejer af det tidligere apotek på Vesterbrogade har accepteret at afgive lokalerne pr. 1. august 2024. Det betyder at vi i lokalerne kan finde plads til et områdekontor med fire varmemestre samt servicecenterets to varmemestre.

Øvrige medarbejdere fra administrationen til understøtning af servicecenteret vil fortsat have deres plads i administrationen på Vesterbrogade 4. Servicecenterets nuværende lokaler vil blive bygget om til to nye kontorer hvor administrationschef og direktionssekretær får plads. Vores nye Driftssekretær vil blive placeret i direktionssekretær kontoret ved siden af vores drifts koordinator.

I stue etagen flytter IT-afdeling in i vores administrationschefs tidligere kontor og frigiver et lokale til boligrådgivernes diskretions samtaler med vore beboere og kunder.

Der monteres nye vinduer ud mod Vesterbrogade 4, nye tæppefliser i ekspeditionen og på 1-sal. Eksisterende belysning med neonrør udskiftes til LED belysning med sensorer, da produktionen af neonrør udgår i 2025.

Køb af grund i forlængelse af Realdanias nuværende byggeri mellem Oldenborggade og Fynsgade

Der er udarbejdet en betinget købsaftale med kanalbyen om køb af grunden i forlængelse af det nuværende Realdania byggeri mellem oldenborggade og Fynsgade. er køb er betinget af at der kan gives grundkapital fra Fredericia kommune og i samme forbindelse findes de nødvendige parkeringspladser, hvorfor det hænger sammen med bygge projektet i Fynsgade hvor der er givet grundkapital.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning og godkendt til videre behandling.

6. Budgetopfølgning pr. 31/5 2023 samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Der vil til næste bestyrelsesmøde blive udarbejdet en budgetopfølgning pr. 30. juni 2024. Det gennemsnitlige afkast på vore depoter har i perioden været kr. 0,8 % i gennemsnit. Der er opnået kursgevinster på obligationerne på grund af et rentefald.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

7. Godkendelse af årsregnskaber for afdelinger

Redegørelse: To afdelinger har ikke underskrevet årsregnskaberne for deres afdelinger hvorfor disse er sendt til tilsynet i Fredericia kommune. Afdelingerne er afd. 515 Skærbæk og 404 Christiansberg.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

8. Beslutning vedr. fordeling af bestyrelseshonorar

Redegørelse: At bestyrelseshonoraret fordeles med følgende procentsatser:

Formand	40,00%
Næstformand	20,00%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%

Indstilling: Formanden foreslår at bestyrelsen godkender ovenstående fordeling hvor formandens honorar fra 1. januar 2025 reduceres med 10% og de 10% herefter fordeles med 4%

ekstra til formanden for beboerdemokratiudvalget – 4% til formanden for energi og bæredygtighedsudvalget og 2% til formanden for bladudvalget.

Beslutning: Forslaget blev godkendt

9. Konstituering af bestyrelsen

Redegørelse: Som opfølgning på repræsentantskabsmødet d. 22. maj 2024 skal der ske en konstituering af bestyrelsen hvor der træffes beslutning i forhold til antal udvalg og udvalgenes sammensætning.

Indstilling:

Forvaltningsrevisions udvalget med følgende bestyrelsesmedlemmer: Mikael Paasch (Formand), Lis Gregersen, Lisbeth Tørnes og Johnny Petersen. Fra Personalet Finn Muus og Preben Lærche. Økonomi- og Administrationschefen udvælger fra gang til gang hvem der skal deltage fra Team Økonomi.

Energi og Bæredygtigheds udvalget består af følgende bestyrelsesmedlemmer: Lisbeth Tørnes (Formand), Mikael Paasch, Benny Jensen, Lisbeth Tørnes, Mette Line B Larsen og Henriette Hansen. Ekstern medlemmer: Mette Strøm, Anne Bentsen og Inger Birkebæk Kristensen, Martin Skov Markussen. Fra Personalet Stefan Weihrauch og Finn Muus.

Beboerdemokratiudvalget

Formand Benny Jensen, Henriette Hansen, Mette-Line B. Larsen og Johnny Petersen. Udpeget til udvalget: Anne Bentsen – Anni Nielsen – Martin Skov Markussen – Tonny Jensen – Lars Buch og Mette Strøm. Fra administrationen direktør Finn Muus.

Kursus udvalget består af følgende bestyrelsesmedlemmer: Lis Gregersen (formand) Fra Personalet Finn Muus og Bianca Lassen.

Bladudvalg

Blad udvalg består af følgende bestyrelsesmedlemmer: Lis Gregersen (formand), Benny Jensen og Henrik Hyre-Sandfelt. Fra Personalet Finn Muus, Preben Lærche, Stefan Weihrauch, Bianca Lassen, Henrik Würgler og en elev. Ansvarlig for udvalget journalist Joan Grønning. Medarbejdere udpeges efter behov.

Beslutning: Godkendt. Udvalgene ligger på hjemmesiden

10. Evaluering på Bestyrelses Udviklings Samtaler, herefter kaldet BUS:

Redegørelse: Stemningen i bestyrelsen er rigtig positiv og konstruktiv hos alle bestyrelsesmedlemmerne. Alle er stolte af at være en del af Organisationsbestyrelsen for Boligkontoret Fredericia. Bestyrelsesmedlemmer der har plads i udvalgene er meget engagerede og brænder for de opgaver de arbejder med.

Kommunikationsniveauet bedømmes til at være på et meget passende niveau, der påpeges dog af enkelte bestyrelsesmedlemmer, at der er "rigtig meget info til bestyrelsesmøder" og tilfælde hvor "info først kommer efter at dagsordenen og bilag er sendt ud", hvilket kan gøre en gennemgang svært. Der vil blive kigget ind i dette, i henhold til organisationsbestyrelsens forretningsorden.

Der er et udbredt ønske om et kursus i økonomi, omhandlende både organisations- og afdelingsregnskaber, samt budgetlægning for førnævnte. Et opfølgende kursus i juraen i den almene sektor samt en forståelse for mekanismerne ved budgetlægningen i afdelingerne der ind i mellem ender med en afdelings budgetafvisning på afdelingsmødet. Boligkontoret Fredericias rolle som boligorganisation i en ny tid hvor man ikke mere kun er en forening men i højere grad en virksomhed der skal præsterer resultater til gavn for beboernes bundlinje på huslejen ønskes tydeliggjort. Bestyrelses udviklingssamtaler forventes gennemført hvert 2. år, altså næste gang foråret 2026.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og fandt den nuværende måde at håndtere beslutninger i perioderne mellem bestyrelsesmøderne på som værende god. Frist for udsendelse indkaldelse og dagsorden fastholdes til at være en uge.

11. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Redegørelse: Kasper Olling er fra 1. juni 2024 ansat som faglig leder i økonomi afdelingen. 1. juli er vore elev tilbage fra barsel. Vi har fra 1. september 2024 ansat en ny elev.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

12. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen / V tekniskchef Jørn Brynaa

Redegørelse: Bilag, referat fra møde i Projektafdelingen som fremsendes særskilt efter møderne

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

13. Evaluering af Formandsmøde foråret 2024

Redegørelse: Der er i perioden afholdt et fælles formandsmøde sammen med boli.nu vedr. vores sundhedsprojekt samt et ordinært formandsmøde den 15. maj med et tema om udlicitering af vores vaskerier samt målsætningsprogrammet.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Bestyrelsen fandt møderne særdeles relevante og informative

14. Evaluering af repræsentantskabsmødet den 22. maj 2024

Redegørelse: Den 22. maj 2024 blev der afholdt ordinært repræsentantskabsmøde. Bestyrelsen bedes drøfte formen hvor beretningen blev gjort mere boligpolitisk. Spisning før eller efter mødet.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Bestyrelsen fandt formen med aflæggelse af beretning med en mere boligpolitisk vinkel rigtig god. Herudover var bestyrelsen tilfreds med, at der ikke var ret mange spørgsmål der var afdelings relaterede, men mere et fokus på organisationen.

15. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i efteråret 2024

Redegørelse: Der vil blive arbejdet med en godkendelse af et Træ regulativ for organisationen, nye vedtægter for Sønder- og Korsværtparken samt salg af grunden i Prinsens gade 85 – 87.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning

16. Sponsorat / reklame hos Fredericia FC / Fredericia HK i relation til god almen ledelse

Redegørelse: Da Fredericia Håndbold for nuværende giver den bedste reklameværdi og eksponering af Boligkontoret Fredericia, i såvel Fredericia idrætscenter og på TV, er der indgået ny et årig aftale med EHK efter aftale med formand og næstformand. Der vil på samme måde som tidligere vil være muligt at give vores beboere gratis billetter til hjemmekampene

Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Taget til efterretning og godkendt

17. Lukket punkt

18. Fordeling af dirigent rollen på august og september måneds afdelingsmøder 2024

Redegørelse: Organisationsformand Mikael Paasch fremlagde en oversigt over fordelingen af opgaver til afdelingsmøderne i 2024.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Bestyrelsen aftaler indbyrdes hvis der skal byttes på opgaverne i forhold til den fremlagte plan. Der var et ønske fra bestyrelsen at der inden igangsætningen af afdelingsmøderne i august bliver afholdt et kursus hvor blandt andet en gennemgang af vedtægterne er et ønske. Der er ligeledes et ønske om at fremtidige kurser om dirigentens rolle bliver video optaget så det kan bruges internt. Undersøges næste gang om det er muligt.

19. Eventuelt

Redegørelse: Ministeriet / Styrelsen for det almene området planlægger at komme på besøg hos Boligkontoret Fredericia efter at Direktør i Danmarks Boliger, Bent Madsen har anbefalet os som en spændende Boligorganisation.

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