

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Indkaldelse til bestyrelsesmøde via TEAMS

Onsdag den 24. februar 2021, kl. 17.00

Indkaldt til mødet: Lis Gregersen, Flemming Lorenzen, , Mikael Paasch Benny Jensen, Johnny Petersen, Edvin Steiness, Jonna Hansen, Morten Frederiksen og Simon Rasmussen. Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa

Gæster:

Afbud:

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 2. december 2020

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning:

2. Diverse informationer fra BL

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

Til Orientering:

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: <https://www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/?undefined=&year=2021&themeld=&s=&sender=search>

Beslutning:

4. Orientering vedr. afdeling 604 Kongens Punkt (Lukket punkt)

Redegørelse: Orientering vil blive givet på mødet

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

5. Meddelelser fra formanden

Redegørelse: Siden sidst har der været afholdt møde i vores Husordens udvalg samt et møde i Bladudvalget.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

6. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse: Bestyrelsen har tidligere godkendt, at Fredericia kommune kan ændre adresserne i afdeling 502, Østerbo, således at alle får adresse ud til Dronningensgade. Nummereringen bliver Dronningensgade 74 A, B m. fl. samt 76 A, B, C og D. For at kommunen ville medvirke ville de have en tilkendegivelse fra beboerne og fra bestyrelsen om adresse ændringen er noget man ønskede. Et afdelingsmøde i afd. 502 har godkendt adresseændringen og med den har vi sendt en erklæring fra organisationen om at man har godkendt ændringen i bestyrelsen.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

Grund på Ole Rømers vej i Taulov

Redegørelse: Bestyrelsen har tidligere drøftet muligheden for at kunne erhverve en byggegrund på Ole Rømers vej i Taulov. Efter at direktør og Teknisk chef har undersøgt og besigtiget mulighederne i Taulov, kan det ikke anbefales at der af Boligkontoret Fredericia bygges på grunden, på grund af støj fra Kolding Landevej og motorvejen.

Indstilling: At der ikke gøres mere for at realisere projektet

Beslutning:

Boliger på grunden Parcelvej / Skovvej

Redegørelse: I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 326 for Sønderparken og her særskilt for Boligkontoret Fredericias grund på arealet mellem Skovvej og Parcelvej er der udarbejdet et særskilt forslag til en lokalplan for området. Det foreslås at der arbejdes med et projekt forslag til en bebyggelse på området.

Indstilling: At bestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med et skitseforslag til bestyrelsens godkendelse og der herefter fremsendes et skema A til Fredericia kommune.

Beslutning:

Kongens punkt afd. 604 – indsats vedr. udlejning af dobbelthøje lejemål

Redegørelse: Vi har to ledige af de dobbelthøje familieboliger i Kongens punkt. Der er stor søgning til fremvisningerne hvorfor der i december 2020 er udlejet yderligere 3 boliger.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

Digital post

Redegørelse: Bilag: Brev til beboerne. Til orientering som opfølgning på de ændrede vedtægter i Boligkontoret Fredericia, bliver det senere på året 2021 blive muligt, at al kommunikation kan ske digitalt mellem almene boligorganisationer og beboere. Der er indført hjemmel hertil i lov om leje af almene boliger, som kræver, at kommunikationen sker gennem postløsningen Digital Post. Den ny Digital Post-løsning vil desuden sidestille os som boligorganisation med offentlige myndigheder, hvorved der ikke kræves samtykke/forudgående aftale med den enkelte lejer for at benytte den digitale postløsning. Dette er forudsat i arbejdet med digitaliseringen af den almene sektor, men denne del er der ikke lovgivet om endnu.

Forinden vi administrativt sender et brev ud til vore lejere om fremtidig post via den digitale postløsning, herunder en mulighed for fritagelse bedes bestyrelsen tage stilling til brevets indhold og økonomi da samtlige lejere skal orienteres om ændringen.

Vi har kontaktet Post Nord i forhold til deres samarbejde om en fremsendelse af brevet til alle vore beboere men har ikke hørt fra dem. Vi i stedet indhentet tilbud fra en privat aktør, der agerer via Post Nord som storkunde.

Forslaget er at vi sender brevet med afleveringsattest til alle lejere der IKKE er registreret med samtykke til digital kommunikation i EG-bolig således vi er dækket 100% juridisk på denne gruppe. Alle lejere der allerede er registreret MED samtykke får brevet med almindelig brevpost samt på lejerweb.

85% af vores ca. 5.000 lejere er registreret med samtykke om digital kommunikation, hvorfor et almindeligt brev samt publicering på lejer-web vil dække os juridisk for gruppe.

Indstilling: At bestyrelsen drøfter orienteringen til alle vore lejere og den administrative håndtering af postomdelingen.

Beslutning:

7. Foreløbige regnskab 2020 for hovedforeningen og afdelinger (ingen bilag)

Redegørelse: Orientering vil blive givet på mødet

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

8. Fremlæggelse af forvaltningsrevisions rapport herunder afkast beretning pr 31/12 2020

Redegørelse: Bilag vedlagt

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

9. Godkendelse af revisionsprotokol / byggeregnskab for afd. 326

Redegørelse: Bilag: Revisions protokol. Mindre byggesag fra 2019 vedr. varmeinstallation som ikke er færdig behandlet.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

10. Kongenspunkt / Ejer- parkering og Bydelsforening

Redegørelse: Under henvisning til ejerforeningens vedtægter skal organisationsbestyrelsen udpege tre bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen i Parkeringsforeningen vælges på en generalforsamling hvor vi i dag har en plads i bestyrelsen. Da vi ikke forventer at kunne afholde generalforsamling i i ejer og parkeringsforeningen i 2021 skal bestyrelsen udpege et bestyrelsesmedlem til Parkeringsforeningen – tre til Ejerforeningen og en til bydelsforeningen. Bestyrelsesmedlem til Bydelsforeningen udpeges i ejerforeningen hvor ejerforeningen har et bestyrelsesmedlem.

Indstilling: At organisationsbestyrelsen til ejerforeningen udpeger et bestyrelsesmedlem fra afdelingsbestyrelsen i Kongenspunkt afd. 406, Edvin Steiness - fra organisationsbestyrelsen næstformand Mikael Paasch - fra administrationen Direktør Finn Muus som formand for bestyrelsen. Boligkontoret Fredericia har 51 procent af stemmerne, fordelt i forhold til ejerandel af Kongenspunkt.

Til bestyrelsesmedlem i parkeringsforeningen foreslås direktør Finn Muus udpeget. Til bestyrelsesmedlem i Bydelsforeningen foreslås afdelingsformand Edvin Steiness udpeget.

Beslutning:

11. Ombygning af tidligere Fredericia Advokaternes kontor på Høgevej

Redegørelse: Advokat Jens Brusgaard har tilbudt Boligkontoret Fredericia at købe den tidligere administrationsbygning for Fredericia Advokaterne på Høgevej. Et foreløbig skitseforslag fra Billund Hansen viser at der kan ombygges til 8 nye boliger.

Indstilling: At der arbejdes videre med projektet

Beslutning:

12. Muligheder for nye Senior Bo fællesskaber i Fredericia

Redegørelse: Der arbejdes i øjeblikket med forslag til to eller tre Senior Bo fællesskaber på henholdsvis Sct. Joseph, en grund på hjørnet af Dalegade og Fynsgade og Voss grunden.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

13. Projekt på hjørnet af Dalegade og Fynsgade

Redegørelse: Vi er via ejendomsmægler Place2Live blevet tilbudt at købe en grund på hjørnet af Dalegade og Fynsgade. Pris 5 millioner inklusiv moms hvilket ligger inden for de muliges kunst hvis der kan være ca. 20 boliger. Orientering vil blive givet på mødet.

Indstilling: Det indstilles at bestyrelsen godkender at der kan indgås en betinget købsaftale, med betingelser om, at der i processen kan godkendes et skema A og et skema B.

Beslutning:

14. Digitaliseringsudvalget

Redegørelse: Webtilgængeligheds-rapport over Boligkontoret Fredericias hjemmeside er modtaget og mailet til bestyrelsen. IT-chef Mikael Kronstrøm fremhæver i grove træk at nuværende hjemmeside på ingen måder overholder selv de mindste krav pga. kodning på nuværende platform, hvorfor det vil være formålsløst at bygge videre på den nuværende hjemmeside.

Indstilling: Det indstilles til organisationsbestyrelsen at digitaliseringsudvalget arbejder videre med processen omkring ny hjemmeside. Det betyder at vi i 2021 vil granske fraskrivelsesmulighederne og benytte de muligheder vi har her, mens der sideløbende skal pågå en analyse af muligheder for ny hjemmeside, krav og udbudsproces. Herudover skal der allerede nu arbejdes med at sikre at, fremtidig materiale til hjemmesiden tilpasses web tilgængelighed hvor det er muligt.

Beslutning:

15. Nyt Målsætningsprogram

Redegørelse: Bilag: Foreløbig forslag til et Målsætningsprogram fra 2021. De markerede procenter er alene forslag som skal bearbejdes i forhold til mål og muligheden for målopfyldelse.

Indstilling: At bestyrelsen godkender de overordnede mål som herefter bearbejdes administrativt med henblik på at der på bestyrelsesseminaret fremlægges en handleplan for målopfyldelsen.

Beslutning:

16. EWII's udrulning af fibernet i Boligkontoret Fredericias afdelinger

- **Redegørelse:** I slutningen af september begyndte de indledende drøftelser mellem Boligkontoret Fredericia og EWII Fibernet vedr. indgåelse af en fiberetableringsaftale uden omkostninger for Boligkontoret Fredericia. Intentionen med drøftelserne var at EWII skulle færdiggøre udrulningen af fiberinfrastruktur til samtlige lejemål, dog under forudsætning at dette ville blive tiltrådt af de relevante organer hos Boligkontoret Fredericia. Parterne var relativt langt fremme, da processen blev sat på stand-by, da Boligkontoret Fredericia og Bovia ønskede at vurdere muligheden for et samarbejde med EWII, hvor de to boligselskaber selv skulle eje fiberinfrastrukturen, som bl.a. blev anbefalet af BLs repræsentant Thomas Brandt-Knudsen fra Karobella.

- Det er dog væsentligt at bemærke, at Boligkontoret Fredericia og Bovia har to vidt forskellige udgangspunkter i forhold til at skulle påtage sig et ejerskab af en fiberinfrastruktur. Boligkontoret Fredericia har i dag mere end 3.000 boliger som allerede har installeret en fiberboks. Hvis Boligkontoret Fredericia skulle forfølge ideen om at etablerer egen fiberinfrastruktur, så betyder det, at der etableres en dobbeltinfrastruktur, som næppe vil være en fordel for hverken lejerne eller for samfundet rent økonomisk. Bovia har derimod kun ganske få fiberinstallationer, hvorfor der vil være tale om en helt anden situation i forhold til mulig etablering af en selvejede fiberinfrastruktur. Det er dog væsentligt, at man ikke undervurdere opgaven som ligger i at skulle etablere, drifte og udvikle en fiberinfrastruktur. Det har taget EWII mere end 15 år at nå til, hvor vi er i dag, hvor vi har en solid og velfungerende fiberinfrastruktur.
- Bovia-modellen som ikke er endeligt forhandlet færdig kan i korte træk beskrives som følger. Samtlige boliger betaler et fast månedligt beløb på 60 kr. uanset om lejeren ønsker at bestille en fiberforbindelse eller ej. Det betyder i realiteten en huslejestigning på 60 kr. per måned de næste 20 år. Beløbet dækker omkostninger til EWII Fibernet for etablering og drift af fibernetværket. Efter 20 år overgår ejerskabet til Bovia. Hvad der så skal ske i forbindelse med drift, vedligehold og udvikling er fortsat uafklaret. Det er konsulenten fra Karobellas hypotese, at det vil være billigere for et boligselskab at etablere, drifte og udvikle sin egen fiberinfrastruktur og samtidigt vil man kunne forhandle nogle billigere priser med en internetleverandør.
- Det er muligt, at Bovia-modellen vil kunne sikre lejerne en billigere internetforbindelse, men der er en række risiko elementer, som man skal være opmærksom på. Prisen på internetforbindelsen vil afhænge af boligselskabets evne til at forhandle og internetleverandørernes villighed til at reducere sine priser. Hvis der skal opnås en "skarp pris" vil det formodentligt betyde, at lejernes frie valg til at vælge en internetleverandør vil være stærkt begrænset til én eller måske to leverandører, som Boligselskabet har indgået en aftale med. Herudover skal boligselskabet samtidigt sikre, at alle lejere er villige til at acceptere en huslejestigning på 60 kr. per måned.
- Bovia-modellen kan dog være problematisk for de lejere, som ikke ønsker en fast fiberforbindelse, men foretrækker at anvende f.eks. en 4G eller 5G mobil forbindelse. De vil blive pålagt en huslejestigning ved Bovia-modellen. Vi har tidligere set et skifte fra fastnet telefoni til mobil telefoni. Hvis dette også sker for faste bredbåndsforbindelser i løbet af de næste 20 år så risikerer Bovia at stå med et netværk som reelt ikke har nogen værdi om 20 år, da efterspørgslen til den tid er på mobile eller andre løsninger, som vi ikke kender til i dag.
- I bund og grund, så er det også et spørgsmål om, at vi som boligselskab ønsker at eje et fibernetværk eller om man ønsker at lade et eksternt selskab som f.eks. EWII Fibernet stå for etablering, drift og udvikling. BL har tidligere (inden åbningen og liberaliseringen af energiselskabernes fibernet) anfægtede det problematiske i hvad der defacto kunne opfattes som et monopol, hvor leverandøren af infrastrukturen og

internetforbindelsen var tilknyttet den samme koncern. Det er dog en helt anden verden, som vi lever i i dag, hvor Energiselskaber som f.eks. EWII har åbnet op for den frie konkurrence på sin fiberinfrastruktur som betyder, at borgerne til enhver tid kan vælge det bedste produkt til den billigste pris blandt et stort antal udbydere. EWII har i et nyt oplæg til en aftale åbnet op for at Boligkontoret Fredericia, inden for en 5 årig periode kan købe fiberforbindelserne.

Indstilling: Det indstilles at EVII installere og ejer fiberinstallationen. At muligheden for at eje vil blive vurderet inden for de næste 5 år.

Beslutning:

17. Brandsikring af afd. 222, Rosenlunden

Redegørelse: Afdelingen er opført som plejehjemsinstitution og anvendes af Fredericia Kommune til behandlingskrævende borgere i anvendelsesklasse 6. Den oprindelige byggesagsbehandling, som er foretaget i forbindelse med opførelse af byggeriet, giver ikke tilstrækkelig klarhed over, hvilken anvendelse af bygningen, der har dannet grundlaget for byggesagsbehandlingen. Fredericia Kommune har derfor krævet at der foretages brandsikring af bygningen til anvendelses kategori 6. Dette lovliggør og sikrer at bygningen kan anvendes til meget behandlingskrævende beboere.

Ingeniørfirmaet MOE, har udarbejdet et projekt og indhentet tilbud på brandsikringen. Dette omfatter primært nye branddøre og flugtveje.
Økonomi til godkendelse.

Anslået anskaffelsessum: kr. 2.285.000

Heraf overført fra henlæggelser: kr. 485.000

Andel betalt af Fa. Kommune: kr. 1.000.000

Belåning: kr. 800.000

Belåningen medfører en huslejestigning på 2.76 %.

16 boliger på 66 m² stiger med 177 kr. i måneden til kr. 6.596

7 boliger på 69,5 m² stiger med 186 kr. i måneden til kr. 6.944

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender lånoptagelsen på 800.000 kr., og huslejestigningen på 2.76 %.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

18. Godkendelse moderniseringsarbejder i afd. 402 Holbergshaven samt urafstemning om den samlede reovering

Redegørelse: I forbindelse med projektering og udbud i Boligkontoret Fredericias afdeling 402, Holbergshaven er der i projekteret medtaget arbejder som påtænkes gennemført som kollektivt moderniseringsarbejde, idet arbejderen forudsættes gennemført samtidig med gennemførelse af den fysiske helhedsplan.

Udgangspunktet er, at Boligkontoret Fredericia ligger op til, at beboerne i afdeling 402, Holbergshaven, på ekstraordinært afdelingsmøde i januar 2021, skal godkende gennemførelse af de kollektive forbedringsarbejder .

Det kollektive moderniseringsarbejde består af udskiftning af tagdækning, udskiftning af isolering i tag rum, udskiftning af facadeplader og udskiftning af kloak i terræn.

Rambøll har opgjort håndværksudgifterne, med udgangspunkt i det afgivne tilbud til et beløb på samlet kr. 14.100.000 og hertil byggeplads til kr. 705.000 og omkostninger til kr. 580.000. Samlet anskaffelsessum kr. 17.625.000

Godkender afdelingsmødet de kollektive moderniseringsarbejder, vil Boligkontoret Fredericia på vegne af afdelingen, ansøge Fredericia Kommune om godkendelse til optagelse af 30 årigt kreditforeningslån.

Landsbyggefondens skitse vedrørende helhedsplanarbejder med støtte fra fonden fastlægges før lejen herefter til gens. 676 kr./m²/år, hvilket svarer til udgangspunktet for lejen efter reovering. Kapitaltilførselssagen har herefter ikke provenu ved huslejeforhøjelse.

Ny beregning: Evt. huslejestøtte/tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/LBF-Supplerende driftslån jf. regler herom – udgangspunktet manko vedrørende ovennævnte merudgifter og merindtægter: ca. 3.107 t.kr./år. Forbehold for endelig gennemgang ved støttefastsættelse.

Forslag til urafstemning er vedlagt som bilag.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

19. Ombygning af tidligere SB administrationsbygning i afd. 402, til handicap bolig

Redegørelse: I forbindelse med, at vores tidligere varmemester svalgte at fraflytte sin bolig i afd. 402 har boligen stået tom. Baggrunden er, at boligen er på ca. 160 m² hvilket overstiger hvad en almen bolig maksimalt må (være 115 m²). Boligen er den tidligere administrationsbygning for Selvbyggerbo. Efter at have fået en henvendelse fra Fredericia kommune der ønsker at bruge boligen til en familie med et handicappet barn har vi nu muligheden for at udleje boligen som en handicap bolig. Vi har modtaget en pris på arbejderne på 350.000 kr. for ombygning af boligen så den vil kunne leve op til kravene.

Fredericia kommune bidrager med 125.000 kr. som skal dække deres andel af ombygningen så boligen bliver egnet som handicap bolig.

Det foreslås at de resterende midler til ombygningen bliver dækket med kr. 125.000 fra afdelingens henlæggelser og kr. 100.000 via et tilskud fra Boligorganisationen.

Indstilling: At bestyrelsen godkender et tilskud til afdelingen på kr. 100.000 via dispositionsfonden.

Beslutning:

20. Inklusion boliger i samarbejde med Fredericia kommune

Redegørelse: Boligkontoret Fredericia har 8 inklusions boliger i samarbejde med Fredericia kommune. Lejemålet bliver tildelt borgere i en tidsbegrænset periode på 2 år, hvor borgeren trænes i at bo selv med støtte fra en boligsocial vicevært. Succes kriterie er at borger efter 2 år er i stand til selv af søge ny bolig og komme videre på egen hånd. Herefter skal inklusions boligen tildeles en ny borger, med samme formål.

Fredericia kommune har enkelte borgere i inklusionsboligerne, hvor vurdering er, at de fungerer godt i lejemålet. Hvis de skal flytte efter de 2 år, er vurderingen fra kommunens side, at indsatsen kan gå tabt. På den baggrund er der fra Kommunens sagsbehandler forespurgt, om der kan gives tilladelse til, at borgeren kan blive anvist lejemålet via kommunen. Såfremt proceduren er en mulighed skal Boligkontoret Fredericia udpege en ny bolig som inklusionsbolig, for at kunne opretholde aftalen om 8 boliger som aftalen lyder på. Sagen er forelagt tilsynet ved Fredericia kommune, og der forventes at være en afklaring til bestyrelsesmødet den 24. februar.

Indstilling: At bestyrelsen godkender anmodningen fra Fredericia Kommune, med forbehold for tilsynets stillingsstagen om lovligheden af tildelingen af boligen uden om ventelisten. At der i særlige tilfælde udtages nye lejemål til inklusionsbolig formål.

Beslutning:

21. Renovering af gavl på Administrationsbygningen

Redegørelse: Administrations bygningens fuger i gavlen, samt to vinduer trænger til at blive renoveret og udskiftet, og det vurderes at koste ca. 170.000 kr.

Indstilling: At bestyrelsen godkender at afsættes kr. 170.000 kr. til renovering af gavl.

Beslutning:

22. Afholdelse af fyraftensmøde for afdelingsformænd den 24. marts 2021

Redegørelse: Den 24. marts har organisationen planlagt et fyraftensmøde for afdelingsformænd. Med forbehold for at mødet kan afholdes vil administrationen på mødet gerne drøfte en ændret styring af maskiner / traktorer m.v. i afdelingerne. Til at binde aftenen sammen skal der findes et overordnet tema som bestyrelsen bedes drøfte.

Indstilling: Til drøftelse og beslutning

Beslutning:

Redegørelse: Det foreslås at Bladet lejligheden udgives 4 gange i 2021. Der vil i 2021 blive foretaget en brugerundersøgelse der skal afdække om en digital løsning eller færre udgivelser er det som vore beboere ønsker. Undersøgelsen vil blive foretaget af medarbejdere i administrationen med Bianca Lassen som projektholder. Projektansættelsen af vore medarbejder på de sociale medier er afslutte ved udgangen af februar måned 2021. Det foreslås at opgaverne på de sociale medier i 2021 løses af en ekstern og der i den forbindelse afsættes økonomi til det der svare til en dags arbejde i ugen.

Indstilling: Det foreslås at Bladet lejligheden udgives 4 gange i 2021. Det foreslås at opgaverne på de sociale medier i 2021 løses af en ekstern og der i den forbindelse afsættes økonomi til det der svare til en dags arbejde i ugen. Finansieringen kan dækkes af ekstra indtægter fra byggesager i 2021.

Beslutning:

24. Eventuelt

Redegørelse:

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

Med venlig hilsen
Lis Gregersen
Formand