

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Indkaldelse til bestyrelsesmøde

Onsdag den 22. juni 2022, kl. 16.00 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

Indkaldt til mødet: Mikael Paasch, Benny Jensen, Lis Gregersen, Henrik Hyre-Sandfelt, Morten Frederiksen, Edvin Steiness, Jonna Hansen, Johnny Petersen, og Henriette Hansen. Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa

Gæster: Søren Hansen fra Hemonto

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 26. april 2022

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo

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=2022&themeld=&s=&sender=search>

Beslutning:

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

03. Maj : Redaktionsudvalgsmøde i Bladudvalget.
09. Maj : Generalforsamling i Bydelsforeningen Kanalbyen. Udtrådt af bestyrelsen efter eget ønske, da der var ny kandidat fra Promenaden, som var villig til valg til Bestyrelsen.
11. Maj : Formandsmøde, afholdt på Messe C.
18. Maj : Ordinær repræsentantskabsmøde for Boligkontoret Fredericia, afholdt på Messe C.
19. Maj : Indvielse af Kunst i Kanalbyen for enden af Promenaden.
23. Maj : Samarbejdsudvalgsmøde med Fredericia Kommune, afholdt på Fredericia Rådhus.
25. Maj : Budgetmøde i afdeling 501 Kongsgaarden.
25. Maj : Præsentation af Formandskandidater til BL's Bestyrelse på Hotel Scandic i Kolding.
03. Juni : 75½ Års Jubilæums Reception for UngdomsBo i Esbjerg.
07. Juni : Redaktionsudvalgsmøde i Bladudvalget.
08. Juni : BL's ordinære Repræsentantskabsmøde i Nyborg, med valg af ny Formand for BL.
- Her deltog Lis Gregersen
09. Juni : Møde i forvaltningsrevision, her deltog Lis Gregersen, Jonna Hansen, Johnny Petersen og Morten Frederiksen.
09. juni : Ekstraordinært repræsentantskabsmøde med endelig godkendelse af vedtægtsændringer.
09. Juni : Ordinær afdelingsmøde for afdeling 605 Oldenborghus Ungdomsboliger.
10. Juni : Fælles Personaledag for samtlige Boligkontorets ansatte samt Formandskabet.
10. Juni : BL 7'ende Kreds Arbejdsweekend.
11. Juni : BL 7'ende Kreds Arbejdsweekend.
13. Juni : Forberedende møde til Organisationsbestyrelsesmøde med direktør Finn Muus, næstformand Benny Jensen deltog ligeledes.

16. Juni : Opfølgning på Kursus ” Nyvalgtes dag” afholdt 12. marts på Købmagergades Skole, her deltog Lis Gregersen og Jonna Hansen.
21. Juni : Møde i Digitaliseringsudvalget, med deltagelse af Lis Gregersen, Jonna Hansen, Henriette Hansen og Morten Frederiksen.
22. Juni : Rejsegilde i afdeling 502 ØsterBo.
22. Juni : Organisationsbestyrelsesmøde Boligkontoret Fredericia.

Beslutning:

5. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse:

Kendelse i beboerklagenævnet vedr. ladestandere

Vi har fra beboerklagenævnet modtaget en kendelse hvor nævnet giver beboeren ret til som en del beboernes installationsret lov til, at montere en ladeboks på bygningen. Vi er ikke enige i nævnets kendelse da installationsretten er inde i boligen og montering af eksempelvis en ladeboks er en råderetssag.

Kommunal anvisning til hver 4 bolig

Der er indgået en aftale mellem Fredericia Kommune og boligorganisationen om, at vi skal stille hver 4. ledige boliger til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver jf. lov om almene boliger § 59.

Indhold:

Efter almenboliglovens § 59, stk. 1 har kommunalbestyrelsen besluttet, at boligorganisationen skal stille op til hver fjerde almene familiebolig til rådighed for kommunen. Det vil sige, at vi i en sådan situation er forpligtet til at tilbyde hver fjerde bolig, der bliver ledig, til kommunalbestyrelsen, og hvis kommunen ikke ønsker at benytte boligen, kan vi leje den ud til anden side. Hvis kommunen vil bruge anvisningsretten, betaler kommunen leje fra det tidspunkt, boligen er til rådighed og indtil udlejning sker, jf. lov om almene boliger § 59, stk. 1, 3. pkt.

§ 1 Formål

Formålet med nærværende aftale er at fastlægge omfanget af kommunens anvisningsret til boliger i Fredericia Kommune til gavn for ukrainske flygtninge.

§ 2 Anvisning efter § 59, stk. 1

Hver fjerde ledige bolig udlejes efter Lov om almene boliger § 59, stk. 1. Boligerne anvises af Fredericia Kommune til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

§ 3 Anvisning efter § 59, stk. 2

Der er ikke indgået aftale om anvisning efter § 59, stk. 2

§ 4 Kommunens forpligtelse ved udlejning efter § 59, stk. 1

Stk. 1 Kommunen betaler lejen (boligafgiften), fra det tidspunkt en ledig bolig stilles til rådighed for kommunen og indtil genudlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning.

Stk. 2 For hver bolig, som skal stilles til rådighed for kommunen, skal boligorganisationen snarest muligt efter modtagelse af lejers opsigelse give kommunen besked om, at lejligheden vil blive stillet til rådighed for kommunen. Hensigten hermed er, at kommunen som minimum skal have 3 kalenderdage til anvisning af en ny lejer til boligen.

Stk. 3 Kommunen skal inden 3 hverdage efter modtagelsen af boligorganisationens meddelelse om en ledig lejlighed meddele boligorganisationen, om anvisningsretten til lejligheden ønskes udnyttet.

Der er fredag den 10. juni afholdt fælles personaledag for alle ansatte i Boligkontoret Fredericia

Fredag den 10. juni blev der fra kl. 8.00 – 13.00 afholdt fælles personaledag for alle ansatte i Boligkontoret Fredericia. Programmet indeholdt en generel orientering om opgaver i Boligkontoret Fredericia, herunder ny handleplan samt ny lovgivning.

Vores Projektchef Kasper Søstrøm orienterede om den nye Boligsociale By dækkende Helhedsplan og sidst men ikke mindst orienterede Boligselskabernes Landsforenings direktør Bent Madsen om Boligforliget fra november 2021 samt den noget vanskelige situation landet s boligorganisationer er kommet i med kurstab på obligationer og stigende byggepriser over det ganske land.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

6. Budgetopfølgning pr. 31/3 2022 samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse:

Bilag: budget opfølgning pr 31/3 2022 & Forvaltnings- og egenkontrolrapport

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

7. Orientering fra HEMONTO vedr. kapitalforvaltning / v Søren Hansen

Redegørelse: En opfølgende orientering fra HEMONTO der er Boligkontoret Fredericias, som de kalder sig selv, finansielle bodyguard der løbende overvåger vores investeringer og påpeger eventuelle uhensigtsmæssigheder.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

8. Beslutning vedr. fordeling af bestyrelseshonorar

Redegørelse: At bestyrelseshonoraret fordeles som hidtil med følgende procentsatser:

Formand	50,00%
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: Til godkendelse

Beslutning:

9. Konstituering af bestyrelsen

Redegørelse: Som opfølgning på repræsentantskabsmødet d. 18. maj 2022 skal der ske en konstituering af bestyrelsen hvor der træffes beslutning i forhold til antal udvalg og udvalgenes sammensætning.

Forvaltningsrevisions udvalget med følgende bestyrelsesmedlemmer: Mikael Paasch (Formand), Lis Gregersen, Jonna Hansen, Morten Frederiksen 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: Mikael Paasch (Formand), Flemming Nis Lorenzen, Jonna Hansen, Benny Jensen, Edvin Steiness og Henriette Hansen. Ekstern medlemmer er repræsentantskabsmedlem Kim Fonvig afd. 403 og Anne-Marie Gaal afd. 210. Fra Personalet Stefan Weihrauch og Finn Muus.

Beboerdemokratiudvalget foreslås oprettet som et nyt udvalg

Kursus udvalget består af følgende bestyrelsesmedlemmer: Mikael Paasch (formand), Lis Gregersen, Jonna Hansen og Edvin Steiness. Fra Personalet Finn Muus og Bianca Lassen.

Bladudvalg

Blad udvalg består af følgende bestyrelsesmedlemmer: Mikael Paasch (formand), Lis Gregersen og Benny Jensen. Fra Personalet Finn Muus, Jørn Brynaa, Stefan Weihrauch, Bianca Lassen, Gitte Madsen, Henrik Würbler og en elev. Ansvarlig for udvalget journalist Joan Grønning. Medarbejdere udpeges efter behov.

Digitaliseringsudvalg

Digitaliserings udvalget består af følgende: Finn Muus (Formand) Lis Gregersen, Mikael Paasch, Jonna Hansen, Morten Frederiksen, Henriette Hansen, Mikael Kronstrøm, Preben Lærche og Bianca Lassen.

Indstilling: At Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter udvalg og udvalgssammensætning. I samme forbindelse bedes bestyrelsen drøfte bestyrelsesrepræsentationen for afdelinger uden afdelingsbestyrelser, bestyrelses- og forretningsudvalgspost i Medborgerhuset og fælleshusene i Købmagergade, og deltagelse i Husordensudvalget.

Beslutning:

10. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Redegørelse: Generel orientering gives på mødet fra afdelinger.

Redegørelser råderetsager : Der er igennem de sidste par måneder arbejdet på at få overblik af de øvrige råderets sager, som vores lejere sender ind. Opgaven er blevet centraliseret i økonomi, så vi har nu overblik over hvilke typer sager og hvor lang tid vi bruger på at administrere dette. Tidligere har vi kun opkrævet gebyr for håndtering af råderets sager i forbindelser med køkkener, men lovgivningen giver også mulighed for at opkræve gebyr for at håndtere øvrige råderets sager.

Ud fra den erfaring vi har samlet indenfor de sidste par måneder, er det vores vurdering er der helt klar er tidsmæssigt belæg for at opkræve gebyr for at håndtere øvrige råderetssager.

Indstilling: Der anbefales at godkende gebyr på håndtering af øvrige råderetsager på 400 kr. Ikrafttræden den 1. januar 2023.

Beslutning:

11. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen

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

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

12. Evaluering af Formandsmøde foråret 2022

Redegørelse: Den 11. maj 2022 er der afholdt et ordinært formandsmøde som ønskes evalueret med henblik på det kommende formandsmøde lørdag den 29. oktober 2022. Der er fra flere sider et ønske om mere erfaringsudveksling på møderne. Der kunne inden møderne inviteres til, at formændene indmelder temaer de gerne vil have drøftet.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

13. Evaluering af repræsentantskabsmødet den 18. maj 2022

Redegørelse: Den 18. maj 2022 blev der afholdt ordinært repræsentantskabsmøde. Bestyrelsen bedes drøfte formen hvor beretningen kunne gøres mere boligpolitisk med mindre indhold fra bestyrelsens skriftlige beretning. En gennemgang af forretningsordenen kunne være et instrument til at præcisere over for repræsentantskabet hvad deres rolle er, så der fremover ikke bliver drøftelser i forhold til de enkelte afdelingers driftsmæssige problemstillinger, der henhøre under det daglige samarbejde med driften eller det ordinære afdelingsmøde. Herudover kunne repræsentantskabsmødet ligeledes krydres med et foredrag eller indlæg, som tidligere har været en del af møderne.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

14. Drøftelse vedr. en eventuel sammenlægning med BSB Erritsø

Redegørelse: Boligkontoret Fredericia har administreret BSB Erritsø siden 2012, og har i den periode sikret at BSB Erritsø har forbedret sin økonomi væsentligt. Afdelingen og organisationen har i ultimo 2021 godkendt en helhedsplan som vil fremtidssikre afdelingen byggeteknisk. Økonomien i byggesagen er understøttet af Landsbyggefonden.

Vi er efter en drøftelse i BSB Erritsø's bestyrelse i dialog med repræsentantskabet og afdelingen om en sammenlægning med Boligkontoret Fredericia, som vil fremtidssikre BSB afdeling 1 yderligere. BSB afdeling 1 er på et ekstraordinært afdelingsmøde mandag den 13. juni blevet orienteret om hvad en sammenlægning vil betyde for dem som afdeling og det er aftalt at emnet vil hvilket vil blive taget op igen på deres ordinære afdelingsmøde i efteråret 2022. Hvis afdelingen er positiv overfor dette, skal det efterfølgende besluttes på et repræsentantskabsmøde i BSB og derefter på Boligkontoret Fredericias organisations bestyrelsesmøde og et repræsentantskabsmøde. BSB Erritsø's bestyrelse vil gerne at der stiles efter en sammenlægning pr. 1/1 2023 som vil kræve et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

15. Ny standard for husorden og vedligeholdelsesreglementer

Redegørelse: Der foreslås at der i afdelingerne bliver udarbejdet nye husordener og vedligeholdelsesreglementer ud fra en fast skabelon, hvor individuelle forskelle i afdelingerne samt forskellige afdelings beslutninger indarbejdes. Baggrunden er, at der i stort set alle husordener og vedligeholdelsesreglementer, gennem mange år er sket en sammenblanding af hvad der skulle stå hvor. I det vedhæftede standard bilag er der både noget fra etage ejendomme og noget fra tæt lav bebyggelse det vil naturligvis blive tilrettet for den enkelte afdeling.

Bilag: standard for Husorden og vedligeholdelsesreglement

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

16. Godkendelse af betinget købsaftale vedr. grund beliggende Bjerggade / Fynsgade / Dalegade

Redegørelse: Administrativt er der gennem længere tid arbejdet med muligheden for at købe grunden Dalegade / Bjerggade / Fynsvej med henblik på at opføre 24 almene familieboliger som et seniorbo fællesskab. Vedhæftet er skema A samt et volumen studie, som ikke er et udtryk for hvordan byggeriet kommer til at se ud. Vi forventer at Økonomiudvalget og Byrådet i Fredericia kommune godkender købet i en sammenhæng med en godkendelse af kommunens tilskud via grundkapitalen.

Senior Bo Fredericia har i øjeblikket en venteliste på 230 medlemmer, som er interesseret i at komme i betragtning til nye seniorboligfællesskaber, hvortil der kan lægges ca. 600 medlemmer, der er skrevet op til de allerede etablerede Seniorbofællesskaber i Boligkontoret Fredericia. Der kan her være sammenfald af de samme personer på de to lister, men overordnet set kan der ikke være nogen tvivl om, at der fortsat er behov for endnu flere seniorboligfællesskaber i Fredericia Kommune.

Seniorboligerne og fællesskabet herom er en attraktiv boligform og vil både fastholde eksisterende borgere, men også tiltrække nye borgere til Fredericia og kommunen. Flere seniorer vil sælge deres nuværende, forholdsvis store, ejerboliger og der vil typisk flytte børnefamilier ind og hvoraf flere f.eks. kan være pendlere til kommunen, som ønsker at bosætte sig i kommunen.

I takt med den stigende miljøbevidsthed og fokus på klimaforandringer og global opvarmning, er det et ønske fra Boligkontoret Fredericia at der indarbejdes krav, til det kommende byggeri, hvor der bl.a. skal arbejdes med nogle af De 17 verdensmål. Bæredygtighed skal derfor indtænkes som en naturlig del, i byggeriet og i gårdrummet. Ligesom mulighederne for deleøkonomi vil indgå i planlægningen.

Nærværende vedlagte Skema A ansøgning er baseret på håndværkerudgifter kalkuleret jævnfør byggeomkostningsindeks 112,8 4. kv. 2021 og andrager en samlet anlægsudgift på kr. 54.163.180. I forbindelse med godkendelse af Skema B vil anskaffelsessummen blive reguleret jævnfør gældende maksimumsbeløb for støttet byggeri på godkendelsestidspunktet.

Indstilling: At bestyrelsen godkender at der kan indgås en betinget købsaftale med sælger der er betinget af at geotekniske undersøgelser kan godkendes, at der bliver godtgjort at der ikke er forurening på området og der kan findes en løsning sammen med Fredericia kommune vedr. parkering.

Beslutning:

17. Godkendelse af administrationsaftale med Pleje- og ældreboligorganisationen Ullestruphus

Redegørelse: Vi er blevet kontaktet af bestyrelsen i Pleje og ældreboligorganisationen Ullestruphus, da de ønsker at indgå samarbejde med Boligkontoret Fredericia om administration af deres 3 afdelinger. Deres 3 afdelinger består af 46 ældreboliger og 45 plejeboliger samt et servicecenter. Alle deres boliger bliver visiteret af Fredericia kommune. Udover administration af de 91 boliger, har de en igangværende byggesag vedr. deres facader, som der afregnes særskilt honorar af. Afdelingerne har regnskabsafslutning den 31/12 2022. Aftalen skal træde i kraft pr 1/10 2022

Bilag : Administrationsaftale er vedlagt

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

18. Oprettelse af et skattepligtigt selskab til håndtering af Ladestandere og udlejning af Børnehaven Arken

Redegørelse: Med baggrund i de mange problemstillinger der er når afdelingerne ønsker etablering af ladestandere i deres afdelinger foreslås det, at der oprettes et skattepligtigt selskab i Boligorganisationen Boligkontoret Fredericia med henblik på at lade organisationen forestå det finansielle med en indskudskapital på eksempelvis kr. 1million. Herudover vil det være muligt at lade organisationens børnehaven Arken som drives af Børns Vel, være en del af det skattepligtige selskab.

Bilag: Redegørelse fra Jurist i Boligselskabernes landsforening vedr. Håndtering af et skattepligtigt selskab. Redegørelsen er udarbejdet i forbindelse med at Børns Vel opsagde deres aftale med Fredericia kommune.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

19. Drøftelse af de beboerdemokratiske udfordringer i afd. 515 i Skærbæk

Redegørelse: Med baggrund i en beboers gentagende og årelange tilgang til skiftende afdelingsbestyrelses muligheder for at virke som en afdelingsbestyrelse på grund af gentagende kritik, bedes bestyrelsen tage stilling til hvilke indsatser der skal igangsættes for at få ændret arbejdsbetingelserne for en kommende afdelingsbestyrelse. Den nuværende afdelingsbestyrelse har trukket sig som bestyrelsesmedlemmer så der nu kun er den her nævnte beboer tilbage. Organisationsbestyrelsen har taget over på opgaven.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

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

Redegørelse: Boligkontoret Fredericia køber hvert år hos fodboldklubben Fredericia FC, en permanent placeret Banner / reklame bag fodboldmålet på fodboldstadion MONJASA Park. Prisen for reklamen og dertilhørende billetter til divisionsholdets hjemmekampe er kr. 23.437. Fodboldbilletterne uddeles til vores Boligorganisations beboere.

Indstilling: Til Beslutning

Beslutning:

21. Lukket punkt

22. Eventuelt

Redegørelse:

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

Med venlig hilsen
Mikael Paasch
Formand