

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Indkaldelse til bestyrelsesmøde

Onsdag den 23. august 2023, kl. 17.00 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

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

Gæster:

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 14. juni 2023

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=2023&themeld=&s=&sender=search>

Beslutning:

4. Orientering fra Hemonto vedr. kapitalforvaltning herunder ny lovgivning om kapitalforvaltning

Redegørelse: Orientering vil blive givet på mødet

Beslutning:

5. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

23. Juni: Grill på P-pladsen med administrationen, leverandører og forretningsforbindelser.

27. juni: Ekstraordinært afdelingsmøde for afd. 201 + 210 + 222

28. Juni: Tur med Energi- og Bæredygtighedsudvalget til Skærbækværket med Biodiversitet som emne.

31. juli: Forberedelsesmøde til kommende Organisationsbestyrelsesmøde.

17. august: Forvaltningsrevisionsmøde

17. august: Dirigentkursus for organisationsbestyrelse, administration mv, afholdt på Messe C med underviser Søren Madsen fra BL.

21. august: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 515, skolevej i Skærbæk.

23. august: Organisationsbestyrelsesmøde

Beslutning:

6. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse:

Der er den 16. juni afholdt fælles personale dag for alle ansatte i Boligkontoret Fredericia. Programmet indeholdt en generel orientering om opgaver i Boligkontoret Fredericia, herunder målsætningsprogrammet sammenholdt med handleplanen samt ny lovgivning. Som noget nyt blev medarbejdere involveret i forhold til deres ansvarsområder. Som afslutning på dagen var der et foredrag af Kim Boye "Den mentale kriger" der handler om at træne sig selv mentalt til at levere og præstere i dagligdagen, uanset hvem man er og hvad man beskæftiger sig med.

Problematikker vedr. parkeringspladser til vores byggeri på arealet ved. Gasværksgrunden. Da det ikke er muligt at indbetale til en parkeringsfonden kræver Fredericia kommune at der etableres parkeringspladser på byggegrunden. Parkeringspladser på bebyggelsens areal vil betyde at der ikke kan etableres boliger nok til at vi kan få økonomien til at hænge sammen i projektet. På den baggrund har vi udarbejdet en masterplan som vil kunne løse problemet. Der er dags dato den 14. juni afholdt et møde med Fredericia kommune, Kanalbyens direktør for at finde frem til en løsning. Orientering vil blive givet på mødet.

Overenskomst forhandlinger herunder opsigelse af lokalaftale afventer modtagelse af den sammenfattede færdige overenskomst.

Besøg af Dronningen den 1. september 2023 hvor hun vil besøge Kongenspunkt. Besøget er kommet i stand foranlediget af Kanalbyen / Realdania der gerne vil vise bebyggelsen frem fordi Navnet 'Kongens Punkt' peger tilbage på Frederik den 3., for det var præcis dette sted kongen udpegede som centrum for en idealby og kongeby, han drømte om at skabe i Fredericia. Historien siger, at Kongen slog et cirkelslag på et kort med en passer. For lige her – midt i Danmark og bag et moderne voldanlæg, var det helt oplagt at bygge rigets nye centrum, set med hans øjne.

Dronningen ankommer til Kongenspunkt kl. 15.22 som indtil videre ikke er oplyst i offentligheden. Realdania vil inden for en overskuelig fremtid sende en invitation til beboerne i afdelingen. Hvis der er nogen fra organisationsbestyrelsen der vil deltage i besøget kan vi give jer adgang til altangangene.

Samarbejde om anvisning af boliger mellem Fredericia kommune, Boligkontoret Fredericia, boli.nu og Futura

I maj 2022 indgik Fredericia Kommune, bolig.nu og Boligkontoret Fredericia en samarbejdsaftale vedrørende anvisningsretten. Aftalens anledning var en del af et kriseberedskab, der skulle ruste Fredericia Kommune til at modtage flygtninge fra Ukraine.

For at opnå målsætningen om nedbringelse af antallet af hjemløse i Fredericia Kommune foreslås det, at styrke anvisningen af boliger til personer i hjemløshed.

På den "korte bane" foreslås en revidering af samarbejdsaftalen.

De indholdsmæssige ændringer i aftalen er i hovedtræk:

- Der lægges op til én samlet aftale mellem Fredericia Kommune og kommunens tre boligorganisationer: boli.nu, Boligkontoret og Boligselskabet Futura.
- Prioriteringen af boliganvisningen ændres således at første prioritet er personer i hjemløshed.
- Forvaltningen udsender aftale til underskrift. Aftalen står i stedet for den nuværende og træder i kraft d. 1. oktober.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

7. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: På mødet vil der blive en gennemgang af vores trækingsretsmidler, udvikling og den nuværende disponering. Når Drift og vedligeholdelsesplanerne er ajour er det aftalt at der skal ses på en fordeling af midlerne over en årrække.

Bilag: Budget opfølgning og forvaltningsrevisionsrapport

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

8. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen V/ Preben Lærche

Redegørelse: Generel orientering gives på mødet fra afdelinger.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

9. Orientering fra Projekt, Drift og Servicecenter v/ Jørn Brynaa

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

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

10. Ledig butikslokale i vores afdeling på Ryes plads.

Redegørelse: Vi arbejder i øjeblikket med at få butikslokalerne, tidligere kiosk, på hjørnet af Sjællandsgade og Gothersgade lejet ud. Lokalerne er i en meget dårlig forfatning hvorfor det vil kræve en investering at få lokalerne opgraderet og genudlejet. Der er på den baggrund udarbejdet et oplæg til en renovering af lokalerne. Projektet beløber sig i overslag til ca. kr. 1 million inklusiv moms. På mødet vil der blive fremlagt et forslag til finansiering.

Bilag: Budget for renovering

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

11. Håndtering af forslag om ladestander i vore afdelinger

Redegørelse: Der er fra Trefor infastruktur fremsendt forslag til etablering af ladestandere i Boligkontoret Fredericias afdelinger. Formålet med Aftalen er, at vi som organisation ønsker at gennemføre et projekt med henblik på opstilling af Ladestandere i vore afdelinger, og at vi med en accept ved indgåelsen af denne Aftale, efter forudgående godkendelse i afdelingerne stiller arealer til rådighed for realiseringen af projektet. EWII er berettiget til at opsætte relevant skiltning på Adresserne. At relevant lovgivning, lokalplaner etc. i denne forbindelse overholdes, påhviler EWII og er Boligkontoret Fredericia uvedkommende.

Parterne har aftalt, at EWII hurtigst muligt etablerer **X ladepladser** til normalladning i de afdelinger hvor der er godkendt på en afdelingsmøde. På hver ladeplads opsættes således en ladeboks med en kapacitet på op til 22 kW. EWII opsætter min. 4 ladebokse på hver adresse/lokation.

Bilag: Aftale om opsætning af ladestandere fra Ewii

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

12. Godkendelse af byggeregnskab for opførelse af støjvæg i afdeling 401

Redegørelse: Revisionens Konklusion: Vi har revideret byggeregnskabet for Boligkontoret Fredericia, afdeling 401, Rahbeksvej / Holbergsvej, med en samlet byggesum på 793 t.kr. Byggeregnskabet, der består af en udgiftsopgørelse, udarbejdes efter reglerne i bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. Det er vores opfattelse, at projektreghskabet for perioden i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. Regnskab er tidligere godkendt på mail af bestyrelsen.

Bilag: Byggeregnskab

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

13. Godkendelse af byggeregnskab for opførelsen af 8 boliger i afd. 502

Redegørelse: Revisionens konklusion: Vi har revideret byggeregnskabet for Boligkontoret Fredericia, afdeling 502(2) Østerbo, med en samlet byggesum på 18.636 t.kr. Byggeregnskabet, der består af en udgiftsopgørelse, udarbejdes efter reglerne i bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. Det er vores opfattelse, at projektreghskabet for perioden i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. Materiale er tidligere fremsendt til bestyrelsen til godkendelse på mail.

Bilag: Byggeregnskab, Protokol og Projekterklæring.

Beslutning:

14. Valg af administrator for ejerforeningen Kongenspunkt

Redegørelse: Bestyrelsen i ejerforeningen Kongenspunkt besluttede på et bestyrelsesmøde den 26. maj, at skifte administrationen fra Boligkontoret Fredericia til Ullerup Ejendomsadministration. Boligkontoret Fredericias organisationsbestyrelse har på et bestyrelsesmøde den 14. juni 2023 godkendt skiftet af administrator. Kongenspunkt APS har anmodet Boligkontoret Fredericia om at administrationsbidraget opkrævet af Boligkontoret Fredericia reduceres i 2023 så det er på samme niveau som Ullerup Ejendomsadministration.

Indstilling: At administrations bidraget opkræves som aftalt for perioden.

Beslutning:

15. Aftale om el på Fællesinstallationer

Redegørelse: Spot pris, kontra fastpris eller en 50 / 50 aftale med Trefor EL. Der er aftalt møde med Trefor-EL for at få et overblik over mulighederne herunder eventuelle besparelser på den faste del af el aftalen. Orientering vil blive givet på mødet.

Indstilling: Til drøftelse og beslutning

Beslutning:

16. (Lukket punkt)

17. Godkendelse af tilrettet Revisionsprotokol for Boligkontoret Fredericia 2022

Redegørelse: Den konstaterede fejl i årsregnskabet for afdelinger organisationen dispositionsfond vedr. tab ved lejeledighed og fraflytning er drøftet med Boligkontoret Fredericias revisor. Ledelsen og revisor er enige om at fejlen er af mindre karakter og ikke påvirker det retvisende billede af afdelings økonomi. Fejlen behøves derfor ikke ændres i regnskabet for 2022, men kun korrigeret i efterfølgende regnskab. Fejl i kontering af tab ved fraflytning i 15 afdelinger. Protokol tilrettes og regnskaber reguleres i 2023. Er tidligere fremsendt og godkendt af bestyrelsen på mail.

Bilag: Revisions protokol / rettelse den 5 side med en opremsning af de 15 afdelinger.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

18. E-Learning program

Redegørelse: Der er blandt de fire Boligorganisationer Boligkontoret Fredericia, Bovia, Kolding, Salus, Aabenraa og Varde Boligadministration etableret et fælles GDPR-samarbejde, hvor til der er ansat en ny fælles projektleder til at varetage den videre implementering og håndtering af GDPR, Informations- og IT-sikkerhed. I den forbindelse skal vi som boligorganisationer kunne dokumentere at - medarbejderne udelukkende behandler personoplysninger efter instruks. – Vi skal som virksomheder indføre passende organisatoriske foranstaltninger, herunder databeskyttelsespolitikker, hvilket medarbejderne skal uddannes i for at vi kan dokumentere at medarbejderne er blevet instrueret. Der er i fællesskab indkøbt et E-learningssystem, der kan hjælpe med håndtering af en uddannelse af vore medarbejdere.

Indstilling: At bestyrelsen tilbydes det samme E-learning program / uddannelse.

Beslutning:

19. Lukket punkt

20. Sammenlægning af afdelinger 307 – 214 og 405 i Korsværtparken

Redegørelse: Gennem de seneste år har der været problemer med at få valgt afdelingsbestyrelser i Boligkontoret Fredericia tre afdelinger i Korsværtparken. For nuværende har afdeling 214 ingen afdelingsbestyrelse hvor opgaven ligger i organisationsbestyrelsen, repræsenteret ved organisationsbestyrelsens næstformand Benny Jensen. I afd. 405 er der flere afdelingsbestyrelses medlemmer der træder ud på det kommende afdelingsmøde i september samtidig med at afdelingsformanden har meddelt at han flytter fra afdelingen i maj 2024. Afdeling 307 har en afdelingsbestyrelse efter en periode at have været uden.

På et møde afholdt med afdelingsbestyrelserne for de tre afdelinger d. 16. august 2023 blev en sammenlægning af afdelingerne drøftet ligesom et foreløbig sammenlægningsbudget blev gennemgået og der var blandt de fremmøde enighed om, at stille forslaget om en sammenlægning af afdelingerne på de kommende ordinære afdelingsmøder i 2023. De fremmødte var enige om, at en sammenlægning vil kunne fremme fællesskabet i Boligkontoret Fredericias afdelinger i Korskærparken eftersom en kommende afdelingsbestyrelse vil få et væsentligt højere rådighedsbeløb til igangsætning af aktiviteter i Medborgerhuset.

En sammenlægning vil betyde at administrationen i en årrække vil skulle understøtte afdelingsbestyrelsen ved at deltage i afdelingsbestyrelses møderne og på den måde være med til at kvalificere afdelingsbestyrelsens arbejde med at have fokus på huslejer, råderetskataloger, husorden og vedligeholdelsesreglementer og drift og vedligeholdelse. En sammenlægning pr. 1. januar 2024 vil kræve en godkendelse af organisationsbestyrelsen, afdelingsmøderne og repræsentantskabet. Repræsentantskabets godkendelse vil således skulle afholdes i efteråret 2023.

Bilag: Sammenlægnings budget

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

21. Eventuelt

Redegørelse:

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

Med venlig hilsen

Mikael Paasch

Formand