

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Indkaldelse til bestyrelsesmøde

Onsdag den 29.01.2025, kl. 17.00 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

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

Gæster: Konsulent Gitte Hodde deltager under punkt 6. Direktionssekretær Bianca Lassen deltager under punkterne 1 – 8.

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 4. december 2024

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via DocuNote

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse: [BL Informerer](#)

Til Orientering:

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: [LBF Orienter](#)

Beslutning:

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

05. Dec: ERFA Webinar BL – renovation og affald.

07. Dec: Julefrokost med Organisationsbestyrelse og Ledelse for Boligkontoret.

11. Dec: Fredericia Fjernvarme Juleafslutning

12. Dec: Julehygge, med Gløgg og Æbleskiver med Varmemestre
20. Dec: Juleafslutning sammen med Boligkontorets ansatte i Medborgerhuset.
20. Dec: Personale og bestyrelsesmøde vedrørende event for 2025
04. Jan: Kursus "Lokal Boligpolitik i praksis" på Hotel Comwell, undervisning af BL for udvalgte kursister fra alle landets Kredse.
05. Jan: Kursus "Lokal Boligpolitik i Praksis"
15. Jan: Møde med Jens Kristian Lübecker og Finn Muus, samt Eva Kristensen vedr. "Nærhed i Sundhed", som er casen fra kurset 4 & 5 Januar 2025.
21. Jan: Forberedende møde til kommende Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelsen.
22. Jan: Nytårskur ved Business Fredericia i ekseserhuset Fredericia
23. Jan: Møde i forvaltningsrevisions udvalget.
29. Jan: CoastZone møde vedrørende eventdag i 2025
29. Jan: Organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

5. Meddelelser fra Direktøren

Redegørelse:

Overenskomstforhandlinger med Teknisk Landsforbund er tæt på at være afsluttet, vi afventer lands-overenskomst-forhandlingerne mellem Dansk Erhverv og TL. Medarbejderne er blevet reguleret i henhold til gældende lokal overenskomst.

Der er blevet afholdt partnerskabsmøde i Projekt "Nærhed i sundhed", mandag den 13. januar 2025 i KL huset i København. Mødet var indkaldt som en workshop hvor vi som deltagere skulle komme med forslag til hvordan de afsatte SSR midler på 45 millioner kroner skal udmøntes. På næste Partnerskabsmøde vil såvel Bolig- og sundhedsministeren deltage.

Ladestander sagen i Højesteret er under forberedelse hvor der i øjeblikket argumenteres fra BL's og modpartens advokat til Højesteret. Sagen forventes afgjort uden retsmøde.

Event dag for ansatte og bestyrelse den 8. Maj 2025 er under forberedelse. Hvor der i dag har været møde med Castzone for at finde frem til det endelige program for dagen.

Vi er ved en fejl af vores forsikringsmægler Howden, er vi ikke blevet varslet forud for budgetlægningen for 2025, at Gensidige, har vurderet at deres lønsomhed på vores forsikringsportofølge tilsiger, at de er nødsaget til at præmievarsele en stigning på 15 % + indeks pr. 01.01.2025. Budgetmæssigt har økonomiafdelingen, i budgetterne for afdelinger og hovedforening i 2025 regnet en stigning ind på 10 % hvilket tager toppen af den øgede udgift. Overvejselen kan være at skifte mægler da en sådan fejl ikke bør kunne ske.

Indstilling: Til orientering drøftelse

Beslutning:

6. Planlægning af bestyrelseskonference den 6. marts 2025

Redegørelse: I henhold til vores årshjul for møder med mere i 2025, er der aftalt et bestyrelsesseminar for organisationsbestyrelsen den 6. marts kl. 9.00 – 16.00. Mødet afholdes på Hotel Fredericia.

De foreløbige tanker er, at vi som bestyrelse får en opdatering og status på vores nuværende målsætning- og handleplan og i den sammenhæng få drøftet et nyt målsætningsprogram fra 2026 – 2030. Baggrunden for den prioritering er, at vi i en sammenhæng med både et forsamlingshusmøde den 7. maj, et formandsmøde den 21. maj og et repræsentantskabsseminar i efteråret / vinteren får involveret beboerdemokratiet på et tidligt tidspunkt. Til bestyrelsesmødet er Gitte Hodde fra firmaet Baglæns inviteret til at komme og sammen med bestyrelsen planlægge årets indhold i bestyrelseskonferencen og de opfølgende møder.

Indstilling: Til drøftelse og beslutning.

Beslutning:

7. Godkendelse af politik for brugen af sociale medier

Redegørelse: Det primære mål med Boligkontoret Fredericias Facebook side er:

- Kundehvervning – herunder at udleje boliger og at få flere på venteliste.
- Branding og kundefastholdelse – markedsføring af konkurrenceparametre og tiltag overfor eksisterende lejere. *Bilag: Politik for brugen af Facebook*

Indstilling: Til drøftelse og godkendelse

Beslutning:

8. Orientering om status på Branding processen / v Bianca Lassen

Redegørelse: I løbet af 2024 er indsatser for en kendskabs- og synlighedskampagne bundet sammen med implementeringen af nyt design på website og vores SoMe platforme. I samarbejde med en ekstern part har vi udarbejdet en konkret markedsføringsstrategi, som kan give os feedback på de konkrete tiltag, og dermed justere indsatser mere præcist.

Kampagnen "uanset hvem du er har vi dit hjem" fortæller den gode historie fra livets forskellige faser med udgangspunkt i fællesskab, vores boliger og byen Fredericia.

Det betyder at frem til medio 2026 annonceres i biograferne Fredericia og Middelfart i intervaller, der bindes sammen med målgrupperettet SoMe annoncering. Brugeren føres ind på landing pages for kampagnen og dermed til vores website og medlemssiden. Videoerne fortæller om vores boliger i Fredericia til de 4 livsfaser; Studieboligen,

Den første bolig med kæresten, Rækkehuset til familien og Seniorboligen. Videoerne skal både ramme nuværende og kommende lejere.

Formålet er at øge kendskabsgraden til Boligkontoret og Fredericia, antallet af ansøgere, og derved opnå det egentlige mål; at undgå ledige boliger i en tid hvor vi er i stærk konkurrence.

Videokampagnen kører på Facebook og Instragram. Vi vil via Meta og Moliri insight kunne følgeresultater for de konkrete indsatser løbende og justere ved behov.

Se Bilag: Status på Branding processen. Det foreslås at bestyrelsens bevilling til kampagnen tages fra arbejdskapitalen.

Indstilling: Til orientering og godkendelse

Beslutning:

9. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Orientering vil blive givet på mødet.

Bilag: Budgetopfølgning og Forvaltningsrevisionsrapport.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

10. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi, IT-afdelingen samt løn og HR

Redegørelse: Orientering vil blive givet på mødet

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

11. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen / V Tekniskchef Jørn Brynaa

Redegørelse: Bilag, referat fra møder i Projektafdelingen som fremsendes særskilt efter møderne og lægges på First agenda

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

12. Godkendelse af betinget købsaftale for midteprojektet

Redegørelse: Bilag: Betinget købsaftale

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

13. LUKKET PUNKT

13. Obligatorisk Fleksibel udlejning i Sønderparken

Redegørelse: I forbindelse med den årlige Ghattoliste kom Sønderparken på bekymringslisten med mindst mulige margin. Det betyder at Boligkontoret Fredericia, boli.nu og Fredericia kommune nu er forpligtiget til at oprette en obligatorisk fleksibel udlejnings aftale for området. Formålet med dette tiltag er at styrke beboersammensætningen og understøtte kommunens strategi for forebyggelse af sociale udfordringer i boligområdet.

Fleksibel udlejning indebærer, at visse grupper af ansøgere får fortrinsret til ledige boliger. Initiativet skal sikre, at afdelingen forbliver et attraktivt sted at bo, samtidig med at det understøtter boligorganisationens og kommunens målsætninger. *Bilag obligatorisk fleksibel udlejnings regler for Korsværparken*

Indstilling: Det foreslås at der oprettes en obligatorisk fleksibel udlejningsaftale som anvendt i Korsværparken, med den rettelse at beboerne i området frit kan ansøge og få en anden bolig uanset om de ikke opfylder kriterierne om fortrinsret i den fleksible udlejnings aftale.

Beslutning:

14. Fleksibel udlejning i Korsværparken

I forbindelse med den årlige Ghattoliste kom Korsværparken af bekymringslisten. Det betyder at Boligkontoret Fredericia, boli.nu og Fredericia kommune ikke mere er forpligtiget til at oprette en obligatorisk fleksibel udlejnings aftale for området. Formålet med dette tiltag har været at styrke beboersammensætningen og understøtte kommunens strategi for forebyggelse af sociale udfordringer i boligområdet, hvilket må siges at være lykkedes. *Bilag obligatorisk fleksibel udlejnings regler for Korsværparken*

Indstilling: Det foreslås at der opretholdes en fleksibel udlejningsaftale som anvendt tidligere i Korsværparken, med den rettelse at beboerne i området frit kan ansøge og få en anden bolig uanset om de ikke opfylder kriterierne om fortrinsret i den fleksible udlejnings aftale. Baggrunden for indstillingen er, at en obligatorisk fleksibel udlejningsaftale i Sønderparken vil sende lejere til Korsværparken, hvilket vi formoder har været det der er sket da den obligatoriske udlejningsaftale alene har været gældende i Korsværparken.

Beslutning:

15. Renovering og ombygning af administrationen

Redegørelse: Renovering og vedligeholdelse af administrationen på Vesterbrogade er ved at være tilendebragt. I forhold til det oprindelige projekt hvor der var planlagt en ombygning af ekspeditionen i stueetagen med flere individuelle kontorer har vi nu fastholdt et åbent kontorlandskab. Vi har udskiftet tæpperne der var fra 1970'erne, lyskilder i loftet er nu LED lys men ikke mindst er vinduerne ud mod Vesterbrogade blevet udskiftet da de var ved at falde ud af vindueshullerne. Der mangler fortsat at blive skiftet tæppe i arkivrummet ved bankboksen i kælderen ligesom der mangler en udskiftning af kontorinventaret i stueetagen der er 20 år gammelt.

På første sal er der blevet udskiftet tæpper ligesom, at loftsbelysningen nu er LED lys. Ventilationen er blevet opgraderet hvortil der nu er etableret ventilation på toiletterne. Der er etableret to kontorer ved siden af direktøren til henholdsvis administrationschefen og direktionssekretæren. IT er flyttet i stueetagen og Servicecenteret er flyttet sammen med varmemestrene på områdekontoret på Vesterbrogade. *Bilag: opgørelse over den samlede estimerede udgift.*

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

16. Godkendelse af byggeregnskab for afd. 402 Holbergshaven

Redegørelse: Såfremt bestyrelsen godkender byggeregnskabet i dets nuværende form, vil revisionen forsyne byggeregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold, men med sædvanlige fremhævelse af forhold i regnskabet (anvendt regnskabspraksis og begrænsning i distribution) samt fremhævelse af forhold vedrørende revisionen (budgettal).

Herudover har revisionen ikke givet anledning til kritiske bemærkninger

Bilag byggeregnskab vedlagt.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

17. Indgåelse af ny EL-aftale for 2025

Redegørelse: Vi skal som boligorganisation have taget stilling til en ny EL-aftale der passer til vores måde at være klimabevidste på. Vi kan indgå el aftaler med og uden certificeret grøn strøm og el-aftaler med timepris, hvor vi kan udnytte, at der er forskel på både pris og CO2-udledning i løbet af døgnet. *Se bilag fra EWII*

Indstilling: At bestyrelsen tager stilling til en ny aftale for 2025

Beslutning:

18. Lukket punkt

19. Eventuelt

Redegørelse:

Indstilling:

Beslutning:

Med venlig hilsen

Mikael Paasch

Formand