

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 8. december 2021, kl. 17.00 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: Ingen

Afbud: Administrationschef Preben Lærche

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 13. oktober 2021

Indstilling: Til godkendelse. Underskrevet via Penneo.

Beslutning: Godkendt via Penneo. Når bestyrelsen bliver koblet op på FirstAgenda bestyrelsesmodulet vil man kunne underskrive direkte i FirstAgenda.

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=2021&themeld=&s=&sender=search>

Beslutning: Taget til efterretning

4. Til orientering fra formanden

Redegørelse:

14. oktober: Der blev afholdt møde i Kursusudvalget med planlægning af Årshjul for 2022

14. oktober: Ekstraordinært informerende afdelingsmøde i BSB Erritsø omhandlende en kommende Landsbyggefonds støttet renovering.

21. oktober: Møde og introduktion med Henrik Hyre-Sandfeld og IT afdeling vedr. nye I-Pads

[Skriv her]

25. oktober: Første møde i det nye Digitaliseringsudvalg, med fokus på Web-tilgængelighed på hjemmeside.

25 oktober: Ekstraordinært afdelingsmøde for afdeling 207 og 209, med en kommende sammenlægning i fokus.

27. oktober: Ekstraordinært Repræsentantskabsmøde for Boligkontoret Fredericia, med formål at få behandlet og vedtaget en ny Handlingsplan for Boligkontoret, samt sammenlægning af afdelinger.

30. oktober: Formandsmøde afholdt på Hotel Fredericia.

7. november: Undertegnede deltog i et BL møde i Nyborg med titel "Join Politics" del 2.

9. november: Der blev afholdt møde i Redaktionsudvalget for Bladet "Lejligheden".

12. november: Arbejdsweekend i BL 7énde Kreds i Århus, med Lis Gregersen og Finn Muus.

13. november: Arbejdsweekend i BL 7énde Kreds i Århus, med Lis Gregersen og Finn Muus.

18. november: Ekstraordinært besluttende afdelingsmøde i BSB Erritsø, med beslutningstagen om den kommende Landsbyggefonds støttet renovation, blev ledet af Næstformanden Benny Jensen

29. november: Repræsentantskabsmøde i BL`s 7 Kreds i Kolding. Med Lis Gregersen og Finn Muus.

30. november: Forberedende Bestyrelsesmøde med Benny Jensen og Finn Muus.

4. december: Julefrokost på Restaurant Oven Vande for Organisationsbestyrelsen og Ledergruppen.

6. december: Besøg ved "Andelsboligforening Holmegaarden" i Nyborg, samt afgang til BL Repræsentantskabsmøde i København.

7. december: Repræsentantskabsmøde ved BL i København, med Lis Gregersen og Finn Muus.

Beslutning: Taget til efterretning

[Skriv her]

5. Til orientering fra Direktøren

Redegørelse:

Udlejning af Oldenborghus

Udlejningssituationen på ungdomsboligerne i Oldenborghus afsnit 1. er, at der pt. er udlejet 24 boliger af de 26. De to sidste er i tilbud. Af de sidste 14 boliger er 3 udlejet. Der er en god efterspørgsel med daglige henvendelser.

BSB Erritsø

Har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. november 2021 godkendt en Landsbyggefonds sag til kr. 115 millioner. Opstart forventes 2024.

Muligheden for at arbejde hjemmefra

Vi har på de seneste Samarbejds møder drøftet mulighederne for personalets muligheder for at arbejde hjemmefra efter aftale med nærmeste leder. Vi arbejder nu på en aftale der tager højde for Boligkontoret Fredericias tarv og medarbejdernes muligheder, hvor ikke mindst arbejdsmiljølovens bestemmelser er taget med i udarbejdelse af en individuel aftale.

Medarbejder tilfredsheds undersøgelse

Vi arbejder i øjeblikket på en medarbejder tilfredsheds undersøgelse som vi forventer at ligge ud til medarbejderne i december 2021. Undersøgelse blive evalueret for og skal kunne bruges som et supplement til APV'en, hvor formålet er at kortlægge medarbejdernes opfattelse af arbejdspladsen, arbejdet og trivslen på arbejdspladsen.

Nedlæggelse af helhedsplansudvalget §17. stk. 4

Fredericia kommune har valgt ikke at fortsætte med det i den tidligere periode oprettede §17 stk. 4 udvalg der havde til formål at understøtte byrådet i det arbejde der pågår med vore store områder, Sønderparken og Korsværparken. Effekten af det tidligere arbejde har vist at der er kommet flere i arbejde i områderne end i sammenlignelige områder i Fredericia.

Aftale om fleksibel udlejning af 14 ungdomsboliger i Oldenborghus afd. 605/606

Den fremsendte ansøgning om fleksibel udlejning af de sidste 14 ungdomsboliger i Promenaden, er ikke blevet sendt videre til politisk behandling, da kommunens jurist ikke kunne finde hjemmel til aftalen i gældende lovgivning. Administrativt arbejder vi videre med de muligheder der måtte være.

[Skriv her]

Indkaldelse til Styringsdialog med Fredericia kommune

Der er af Fredericia Kommune indkaldt til styringsdialog den 20. december 2021 kl. 13.00
Indkaldt til mødet er Mikael Paasch, Benny Jensen, Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

EU udbud af forsikringer

Vi har opnået (ved valg af samme basis-selvrisko kr. 10.000 på bygningspolice) en besparelse på kr. 10.215 i forhold til den nuværende præmie i Gjensidige. (der er i det nye ajourførte areal registreret en mindre stigning på i alt 22.765 m²) Gjensidige fortsætter som "basis-forsikringsgiver" (bygning, løsøre, edb-kasko og erhvervsansvar). Den nye præmie på de aktuelle brancher bliver i alt kr. 2.703.158. Målt ud fra den nuværende markedssituation er resultatet særdeles tilfredsstillende (færre interesserede forsikringsselskaber) hvilket nok er affødt af det historiske skadeforløb i Boligkontoret Fredericia de seneste 5 år.

Aflysning af Juleafslutning den 17. december 2021

Med baggrund i det høje Corona smittetal i Fredericia, aflyses den planlagte julekomsammen med medarbejdere og bestyrelse den 17. december 2021 i Medborgerhuset.

6. Budgetopfølgning samt afrapportering

Redegørelse: Bilag budgetopfølgning

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen ønskede på det førstkommande møde i 2022, en gennemgang af vores formueforvaltere, med deltagelse af vores eksterne rådgiver HEMONTO, der er eksperter i konsolideret finansrapportering og Danmarks største uafhængige rådgiver inden for kapitalforvaltning. På mødet skal der ligeledes tages stilling til afdelingernes minusrenter af indestående i depoterne.

7. Orientering fra Boligrådgivning og økonomi

Redegørelse: I administrationen har vi ansat en ny elev, der hedder Trine Bonnesen. Trine starter sin elevuddannelse 1. februar 2022.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

[Skriv her]

8. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen

Redegørelse: Teknisk Chef Jørn Brynaa gav en overordnet gennemgang af projekterne. Bilag, referater fra møder i Projektafdelingen.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning

9. Målsætning og Handleplans arbejdet

Redegørelse: Boligkontoret Fredericia har udviklet et visions- og målsætningsprogram 2021-2024 der er godkendt af bestyrelse og repræsentantskab og kommunikeret ud i organisationen. I tillæg hertil foreligger et notat om handleplaner for de 9 indsatsområder i Visions-programmet. Handleplanerne er en konkretisering af de tanker der er gjort for hvert indsatsområde og der arbejdes med at konkretisere indsatserne, så strategien kan implementeres og de strategiske mål kan realiseres. Ledelsen har på et par eksterne arbejdsdage arbejdet med en ekstern konsulent Jan Høstrup, arbejdet med at sætte indsatserne op i nogle målhierarkier for at få identificeret hvad det er organisationen gerne vil, hvordan vil vi gøre det, hvilke indsatser / resurser skal der til og hvad skal der komme ud af vores anstrengelser.

Vurdering er, at notatet samlet set rummer en flot beskrivelse af Boligkontoret Fredericia's intention og fokuspunkter i de kommende år. Notatet rummer en håndfuld egentlige strategiske initiativer, og samtidigt en række taktiske indsatser, som man måske mere kan beskrive som centrale fokuspunkter i driften, men samlet set er det dækkende for organisationens fokus i perioden.

Styringsmæssigt vil man normalt anbefale at vi i direktionen har et særligt fokus på de strategiske initiativer i form af "Must win battles" altså de indsatser, der i særlig grad flytter på organisationen. Dem tænker vi faktisk let kan identificeres ud fra handleplanen, men vi vil gerne have tilgang, hvor der kan styres konkret på alle aktiviteterne indenfor de 9 indsatsområder. Dette kalder derfor på en klassisk porteføljetilgang til handleplanen som vi har arbejdet med. Ledelsesmæssigt ønsker vi at konkretisere handleplanerne for visionsprogrammet så det er eksekver- og styrbart. Den udarbejdede handleplan til fremlæggelse for bestyrelsen forventes klar medio februar måned.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

10. Ansøgning om dækning af udgifter til biodiversitet i afdeling 302, Rønnehaven

Redegørelse: Se bilag

Indstilling: At ansøgningen tages op igen når bestyrelsen har truffet de nødvendige beslutninger om at afsætte et beløb til bæredygtighed og energi, herunder kriterier for at kunne få penge fra puljen.

[Skriv her]

fortsat

Beslutning: Bestyrelsen besluttede, at som svar på ansøgningen, skal ansøger oplyses om, at bestyrelsen så meget positivt på afdelingens ansøgning men besluttede, at afvente en endelig stillingtagen til ansøgningen til der er afsat midler i den kommende handleplan. I den forbindelse vil organisationsbestyrelsen have beskrevet hvilke vilkår der skal være gældende for at kunne modtage støtte til bæredygtighedsprojekter. For at det er lige vilkår for alle, skal muligheden herefter meldes ud til alle afdelinger.

11. Godkendelse af renovering og tilskud til afdeling 404 Christiansberg

Redegørelse: Afdeling 404 skal have gennemført en gennemgribende renovering som følge af naturlig nedslidning, grundet afdelingen alder. Afdelingen har godkendt renoveringen på deres afdelingsmøde den 16. september 2021. Det samlede budget for renoveringen lyder på 135,7 mio. kr.

Finansiering består af følgende:

Støttet kreditforeningslån	47.915.000 kr.
Ustøttet kreditforeningslån	81.717.000 kr.
Kapital tilførsel (Boligorganisationens bidrag udgør <u>200.000 kr.</u>)	1.000.000 kr.
Tilskud fra egen trækningsret	520.000 kr.
Tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje	1.560.000 kr.
Afdelingens henlæggelser	3.000.000 kr.

Yderligere foretages følgende årlige driftsmæssigt tilskud/besparelser:

Tilskud i form af driftsstøtte (manko) lån	2.418.000 kr.
Fritagelse af bidrag vedr. afviklet lån på	129.000 kr.
Fritagelse af G indskud bidrag på	280.000 kr.
fortsat	
Besparelse ifm. Overgang til direkte afregning af forbrug	335.000 kr.
Besparelse almindelig og planlagt vedligeholdelse	400.000 kr.

Huslejen er beregnet til at skulle stige gennemsnitligt med 54,4% og lande på en gennemsnitlig m² leje på 852 kr.

Indstilling: Godkendelse af

- Optagelse af støttet lån på 47.915.000 kr.
- Optagelse af ustøttet lån på 81.717.000 kr.
- Kapitaltilførsel fra boligorganisationen på 200.000 kr.
- Tilskud fra boligorganisationens trækningsret på 520.000 kr.
- Årligt tilskud fra Landsbyggefonden i form af mankolån på 2.418.000 kr.
- Årlig fritagelse for indbetaling af bidrag vedr. afviklet lån på 129.000 kr.
- Årlig fritagelse for indbetaling af G indskud bidrag på 280.000 kr.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte indstillingen

[Skriv her]

12. Kanalbyen (**Lukket punkt**)

Redegørelse:

Indstilling:

Beslutning:

13. Administration af ungdomsboliger Kraches Gaard

Redegørelse:

Der er sammensat en bestyrelse og der er overblik over økonomien. Der er indkaldt til beboermøde den 16. december 2021 for at få valgt et bestyrelsesmedlem fra institutionen.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

14. Køb af grund på hjørnet af Dalegade og Sjællandsgade

Redegørelse: Senior Bo foreningen Fredericia har sendt et brev til Fredericia kommune hvor de beder kommunen om at afsætte grundkapital til byggeriet på grunden på hjørnet af Dalegade og Sjællandsgade. I de fremtidige budgetter for Fredericia kommune er der afsat til grundkapital kr. 10 millioner i 2023 og 10 millioner i 2025. Der arbejdes med at købe grunden under forudsætning af, at kommunen tilkendegiver at de vil give grundkapital i 2023.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

15. Eventuelt

Redegørelse:

- Under punktet drøftede bestyrelsen Almene Boligdage som er planlagt til afholdelse i 2022. (Bliver først afholdt i 2023)
- BL Kredsweekend i Vejle den 28. og 29. januar 2022
- Afholdelse af et kursus i brugen af First Agenda i det nye år.
- Det kommende års møder hvor det blev aftalt at årshjulet bliver sendt med ud sammen med referatet og efterfølgende bliver der indkaldt via Outlook.
- Organisationsbestyrelsens referater

[Skriv her]

- Fremdriften i ny hjemmeside / Indkaldelse af Digitaliseringsudvalget i starten af 2022.
- Bestyrelse og direktør ansvarsforsikring – Sendes ud sammen med referatet

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Drøftet

Mikael Paasch
Formand

Benny Jensen
Næstformand

Morten Frederiksen
Bestyrelsesmedlem

Lis Gregersen
Bestyrelsesmedlem

Flemming Nis Lorenzen
Bestyrelsesmedlem

Jonna Hansen
Bestyrelsesmedlem

Edvin Steiness
Bestyrelsesmedlem

Johnny Petersen
Bestyrelsesmedlem

Henriette Hansen
Bestyrelsesmedlem

Finn Muus
Referent

[Skriv her]