

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Referat fra bestyrelsesmøde:

Onsdag den 4. december 2024, 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 Direktør Finn Muus, Administrationschef Preben Lærche og Tekniskchef Jørn Brynaa.

Afbud: Johnny Petersen

REFERAT

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 22. oktober 2024

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via DocuNote

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse: [BL Informerer](#)

Til Orientering: Taget til efterretning

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: [LBF Orienter](#)

Beslutning: Taget til efterretning

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

28. Okt.: Møde med afdelingsbestyrelser i Sønderparken vedrørende Aktivitetshuset og dets virke.

29. Okt.: Bestyrelsesmøde i Kongens Punkt's ejerforening.

01. Nov.: Kredsweekend i Billund.

02. Nov.: Kredsweekend i Billund.

14. Nov.: Møde vedr. Aktivitetshuset med Kurt Dahl og Kasper Søstrøm, planlægning af møde med husbestyrelsen den 28. november.
18. Nov.: Dialogmøde med AAB Vejle vedr. håndtering af bestyrelsesarbejdet.
20. Nov.: Forberedende møde til kommende Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelsen.
20. Nov.: Møde i forvaltningsrevisions udvalget
26. Nov.: Repræsentantmøde i 7 Kreds, på Hotel Scandic i Kolding, Her deltog Finn Muus og Lis Gregersen. Planlægning af BL's repræsentantskabsmøde i København.
27. Nov.: Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Boligkontoret Fredericia, afholdt i Gymnastikhuset på Købmagergades Skole
28. Nov.: Møde med afdelingsbestyrelser i Sønderparken, her deltog Næstformanden som stedfortræder for Formanden. Fortsættelse af mødet fra 28. oktober
02. Dec.: BL Kreds besigtigelsestur i København.
03. Dec.: BL Repræsentantskabsmøde i København.
04. Dec.: Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelse.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

5. Meddelelser fra Direktøren

Overenskomstforhandlinger med Teknisk Landsforbund

Redegørelse: Vi er stadigvæk i forhandling med Teknisk Landsforbund vedr. ny overenskomst. Forventer en færdiggørelse af overenskomsten i indeværende år.

Beslutning: Taget til efterretning

Projekt bymidte

Redegørelse:

Der arbejdes fortsat med at finde en løsning på parkeringsproblematikken på grunden beliggende Fynsgade – Dalegade og Bjerggade. Da vi ikke kan komme i gang med byggeriet før der er fundet parkeringsmuligheder. Der er den 29. november 2024, afholdt et møde med Kuben Management og investor om opførelsen af et parkeringshus på området. Frem til opførelse af et færdigt parkeringshus er der søgt om dispensation for parkering der betyder at der i stedet etableres midlertidig parkering grundareal beliggende på hjørnet Fynsgade / Kongensstræde (del af matr.nr. 704hh, Fredericia By grunde). Løsningen kræver et køb af grunden og

dermed en godkendelse af skema A fra kommunalbestyrelsen. Grunden beliggende i forlængelse af det nuværende Realdania byggeri.

Kommunalbestyrelsen kan med hjemmel i byggelovens § 22, stk. 6 dispensere fra kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund, og det følger af den gældende Lokalplan nr. 275 for Ny boligbebyggelse i karreen Sjællandsgade, Bjergegade, Fynsgade og Dalegade.

Processen sat i gang jævnfører bestyrelsens godkendelse den 19. juni 2024 vedr. dette projekt Kuben Management – arkitekttegninger – landinspektør osv. osv.

Orientering fra mødet med investor vil blive givet på mødet.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

Ladeboks / stander sagen på Skovvej

Redegørelse: Onsdag den 27. november blev der afholdt forberedende retsmøde i højesteretssagen vedr. etablering af el-ladeboks i Skovparken. Højesteret tilsluttede sig advokaternes indstilling om, at sagen kan behandles på et skriftligt grundlag. Det blev besluttet, at det videre forløb alene, kommer til at køre skriftligt. Begge parter erklærede, at der ikke vil ske yderligere bevisførelse for Højesteret.

Beslutning: Taget til efterretning

Ændring af administrative møder i 2025

Redegørelse: I 2025 ændrer vi lidt på måden at afholde møder på blandt medarbejderne. Fælles varmemestermøder er genoptaget her i 2024 hvorfor der i 2025 ikke vil blive afholdt fælles personale dag i juni måned. Fælles personalemøde tænkes afholdt hvert andet år forskudt i forhold til det fælles personale arrangement. Personalemøde i administrationen vil fra 2025 blive afholdt ugen efter (Torsdag) afholdelsen af et organisationsbestyrelsesmøde. På personalemødet i administrationen vil varmemestrene kunne koble sig på Teams og overvære direktørens orientering fra organisationsbestyrelsesmødet.

I 2025 står organisationen for en sommerudflugt for personalet

Beslutning: Taget til efterretning

6. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse:

Der henvises til tidligere budgetopfølgning, da der ikke er foretaget nyere end pr. 30/9 2024. Der vil foreligge ny pr. 31/12 2024 på førstkommande bestyrelsesmøde.

Gennemgang af udvalgt punkter fra forvaltningsrevisionsrapport pr 30/9 2024, samt afkast rapportering.

Depot fra Danske Bank er reduceret med 60 mio. som er anvendt til nedbringelse af ustøttet lån i tidligere byggetekniske helhedsplaner.

Vi er dialog med Hemonto omkring oplæg til ny investeringsstrategi på vores depot på baggrund af ny lovgivning. Denne assistance er ikke inkluderet i vores nuværende aftale.

Oplæg til dette vil i bedste fald være klar til første bestyrelsesmøde i 2025.

Bilag: Forvaltningsrevisionsrapport pr 30/9 2024.

Afkast opgørelse på depoter.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

7. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Redegørelse: Kontoret holder lukket den 6. december pga. omlægning af servermiljø i EG, og vi benytter anledning til at få ryddet i kælder mv.

Der er planlagt MUS-samtaler for administrative medarbejder i den kommende periode.

Team Boligrådgivning

Boligrådgivning er presset på opgaver pga. væsentlig flere opsigelser af boliger, som skyldes renoveringer og tilknyttet genhusninger. Yderligere er teamet ramt af en langtidssygemelding.

Der skal derfor overvejes, at tilføjer yderligere personale til teamet for at imødekomme opgaverne samt styrke indsatsene på f.eks. branding/SoMe og kommunikation/nyhedsbreve.

Update på erhvervslokale i afd. 501

Team Økonomi

Stadig fokus på arbejdsfordeling. Der er planlagt status revision midt februar

Team IT

Der er afholdt IT-seminar den 21/11 med henblik på planlægning af fokus indsatser for 2025.

Vores It-projektleder Birgitte skal fra 1/1 2025 udelukkende fokusere på Bovia og Boligkontoret Fredericia, idet Salus trækker sig ud af vores formelle GDPR-samarbejde.

Vi forsætter med at dele viden / erfa netværk på området.

Team Løn/HR

Der er deltaget i update kursus den 18/11 vedr. ansættelseslig retlige forhold, hvor der bla. blev indskærpet regler for afholdelse af ferie, løngennemsigthed mv.

Vi har godt styr på disse nye ting med vores løn & personalepolitik.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

8. 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: Taget til efterretning

9. Godkendelse af skema A for afdeling 305 Vaseparken

Redegørelse:

Bilag: Skema A

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

10. Godkendelse af skema A for afdeling 306 Lumbyesparken

Redegørelse:

Bilag: Skema A

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

11. Godkendelse af budget 2025 for afdeling 515 i Skærbæk

Redegørelse:

Bilag: Budget 2025

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

12. Opkrævning af Råderetsgebyr

Redegørelse: Der er fra beboere der har fået behandlet råderetssager i administrationen, udtrykt utilfredshed med gebyrets størrelse på kr. 400. På den baggrund ønskes en stillingtagen fra bestyrelsen til betalingen for råderetsbehandlingen.

Administrationens behandling af råderetssager

Behandlingen af en råderetssag indebærer typisk følgende trin:

Modtagelse af ansøgning:

Beboeren sender en skriftlig ansøgning, hvor ændringerne beskrives detaljeret.

Ansøgningen kan indeholde plantegninger, materialevalg og eventuel tidsplan.

Juridisk vurdering:

Administrationen vurderer, om ønsket ændring er inden for rammerne af almenboligloven og boligorganisationens retningslinjer.

Særlig opmærksomhed rettes mod, om ændringen kan påvirke bygningens konstruktion, installationer eller sikkerhed.

Økonomisk vurdering:

Hvis ændringen er en forbedring, vurderes det, om den giver ret til økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

Der tages stilling til, om ændringen kan medføre ekstra vedligeholdelsesudgifter for afdelingen.

Godkendelse eller afslag:

Hvis ændringen opfylder kravene, gives en skriftlig godkendelse, ofte med betingelser.

Ved afslag skal begrundelsen være klart formuleret.

Opfølgning og kontrol:

Når arbejdet er færdigt, kan administrationen foretage en besigtigelse for at sikre, at det er udført korrekt og i overensstemmelse med aftalen.

Tidsforbrug: Behandlingen af råderetssager kan være tidskrævende, især hvis der er behov for tekniske vurderinger.

Balancering af interesser: Administrationen skal både beskytte boligorganisationens / afdelingens interesser og imødekomme beboernes ønsker.

Indstilling: At bestyrelsen drøfter og beslutter størrelsen af råderetsgebyret, herunder en mulig differentiering af råderetsgebyrets størrelse i forhold til sagernes omfang.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at fastholde råderetsgebyret på kr. 400. Ansøgninger vedr. installationsretten er gebyrfri.

13. Forslag til lægdommere for perioden 1. juli 2025 – 30. juni 2029.

Redegørelse: BL er – ligesom tidligere år - blevet bedt om at fremsende lister til henholdsvis Østre og Vestre Landsret med forslag til lægdommere ved de lokale boligretter for perioden 1. juli 2025 – 30. juni 2029.

De foreslåede personer skal være kendt med bolig- og husleje forhold, have dansk indfødsret og være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling.

Vi anmoder er anmodet om at indsende forslag i overensstemmelse med ovenstående til BL hurtigst muligt og senest fredag den 29. november 2024 pr. mail

Indstilling: At Administrationschef Preben Lærche og Direktionssekretær Bianca Lassen indstilles som lægdommere i Boligretten.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at Administrationschef Preben Lærche og Direktionssekretær Bianca Lassen indstilles som lægdommere i Boligretten.

14. Forslag om, afholdelse af forsamlingshusmøde for afdelingsbestyrelser i 2025

Redegørelse: Bestyrelsen besluttede på bestyrelsesmødet den 22. oktober, at et forslag fra Beboerdemokratiudvalget om, at formandslør dagen i november måned 2024 erstattes af en temaaften for formændene. I stedet afholdes et repræsentantskabs seminar i efteråret 2025.

Indstilling: Formand- og næstformand indstiller, at der i stedet for formandsmødet i november måned 2024, afholdes et forsamlingshusmøde for alle afdelingsbestyrelser i foråret 2025. At der som besluttet bliver afholdt et seminar for repræsentantskabet i efteråret 2025.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at godkende indstillingen

15. Forslag om at Boligkontoret Fredericia udfaser bladet Lejligheden og går digitalt

Redegørelse: Forslag om, at Boligkontoret Fredericia fra april måned 2025 udfaser det velkendte blad "Lejligheden", som har været en vigtig kommunikationskanal for vores boligorganisation i 14 år. Bladet bliver udgivet fire gange om året og fungerer som en platform for nyheder, information og aktiviteter for beboerne.

I takt med den hastige udvikling inden for kommunikation og teknologi har ledelsen vurderet, at det er nødvendigt at tilpasse sig den moderne informationsstrøm. Det er organisationens mål at kunne kommunikere hurtigere, mere effektivt og mere præcist med beboerne. Den digitale omstilling vil sikre, at nyheder og opdateringer kan leveres i realtid og på en måde, der matcher den måde, folk i dag søger information på.

Vi har stor glæde af bladet Lejligheden, men med den fart, den digitale verden bevæger sig med, er det blevet tydeligt, at vi skal ændre vores tilgang til kommunikation. Vi er forpligtet til at sikre, at vores beboere får de informationer, de har brug for, når de har brug for dem.

Vi vil fortsat sende nyheder, opdateringer og opslag til beboerne gennem digitale kanaler, herunder e-mails, min side, bestyrelsesweb, sociale medier og en opdateret hjemmeside. Dette vil give beboerne mulighed for at få skræddersyet information og holde sig ajour med de seneste nyheder fra boligorganisationen på en mere interaktiv måde. Omlægningen til digital kommunikation af nyheder vil betyde at der skal ansættes en kommunikationsmedarbejder, der kan finansieres af den udgift vi har til bladet Lejligheden i dag på kr. 700.000.

Indstilling: Til drøftelse og beslutning

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at bladet Lejligheden også vil blive udgivet i foreløbig 2025. Der foretages i 2025 en undersøgelse blandt beboerne.

16. Godkendelse af årshjul for organisationsbestyrelsen 2025

Redegørelse: Se bilag

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Årshjulet blev godkendt med den ændring at Bestyrelseskonferencen flyttes til torsdag den 6. marts 2025. Bestyrelsesmødet onsdag den 3.12.2025 flyttes til tirsdag den 2.12. 2025.

17. Lukket punkt

18. Eventuelt

Redegørelse: Mikael Paasch orienterede om, at da Social- og Boligministeriet offentliggjorde deres lister over parallelsamfund og forebyggelsesområder i Danmark, var Korskærparken ikke længere at finde på nogle af listerne. Den udvikling, vi har set i Korskærparken, er et tydeligt bevis på, hvad der kan opnås, når beboerne, kommunen og politikerne står sammen med boligforeningerne om en fælles indsats. Gennem målrettet samarbejde og viljen til at bidrage har vi styrket området og skabt bedre rammer for beboernes hverdag. Korskærparken succesviser værdien af fælles indsats og er et eksempel på, hvordan vi kan løfte boligområder til gavn for både beboere og byen som helhed.

Trods en positiv udvikling i ledigheden i Sønderparken, der tidligere har gennemgået en transformation fra ghetto til almindeligt boligområde, er området nu kommet på forebyggelseslisten. Det viser, at udfordringer stadig kræver en vedholdende indsats. Derfor fortsætter det målrettede arbejde, der allerede er i gang, og med erfaringerne fra Sønderparkens tidligere løft og den bydækkende boligsociale helhedsplan fastholdes og styrkes områdets udvikling. Sønderparken ligger 0,3% over grænsen for etnicitet og 0,08% på kriminalitet, og det er årsagen til, at parken er kommet på listen over forebyggelsesområder.

Lisbeth Tørnes orienterede fra et møde i bæredygtighedsudvalget hvor Træpolitikken er kommet i layoutforslag. Politikken er godkendt af repræsentantskabsmødet den 27. november 2024

Alle afdelinger får i anledningen af repræsentantskabets godkendelse et træ. Lisbeth forsøger at lave en føljeton sammen med en afdelingsformand om de forskellige træers historie, sjove facts etc. Føljetonen lægges på Boligkontorets Facebookside.

Verdensmålsfolderen er kommet i layout – Folderen er i trykken. Den bliver trykt på genbrugspapir, FSC certificeret. Folderen vil fremover blandt andet blive uddelt ifm. åbent hus-arrangementer ved renovering og nybyg.

Verdensmålene bliver også trykt i plakatstørrelse til afdelingerne og kan f.eks. hænges op i vaskerier, festlokaler eller andre steder, hvor de vil blive set af mange.

Vores krav til bæredygtigt byggeri og drift er blevet opdateret og revideret

Energisparemøder i Sønderparken og Korskærparken som de blev afholdt i Gymnastikhuset sidste efterår. Det vil være bedst, hvis det er afdelingsbestyrelserne, der står som arrangører. Energistyrelsen støtter stadig afholdelse af møderne. Stefan og Lisbeth kontakter afdelingsbestyrelserne i Sønderparken og Korskærparken.

Lis Gregersen gjorde opmærksom på, at i forbindelse med udlejningen af de renoverede boliger i afd. 403 på Christiansberg, er det u hensigtsmæssigt at nye lejere ikke kan få adgang til deres kommende bolig før indflytning. **Forklaring:** I forbindelse med udlejningen af de renoverede boliger er ikke alle boliger afleveret af entreprenøren inden udlejningen hvorfor administrationen ikke har adgang til lejligheden før fejl og mangler er registreret og udbedret. Administrationen er helt klar over beboerens problemstilling hvorfor der vil blive arbejdet med en løsning. Den tidlige udlejning af lejemålene er af hensyn til at minimere et tab.

Beslutning: Taget til efterretning.

Mikael Paasch

Formand

Benny Jensen

Næstformand

Lisbeth Tørnes

Bestyrelsesmedlem

Lis Gregersen

Bestyrelsesmedlem

Henrik Hyre-Sandfeld

Bestyrelsesmedlem

Johnny Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Mette-Line B. Larsen

Bestyrelsesmedlem

Johnny Petersen

Bestyrelsesmedlem

Henriette Hansen

Bestyrelsesmedlem

Finn Muus

Direktør

Referent