

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Referat fra bestyrelsesmøde:

Onsdag den 29.01.2025, kl. 16.00 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: Direktionssekretær Bianca Lassen deltager under punkterne 1 – 8. p

Referat

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](#)

Indstilling: Til Orientering

Beslutning: Taget til efterretning

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: [LBF Orienterer](#)

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

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: Taget til efterretning

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 Costzone 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.

Administrationen holder lukket for betjening i uge 29 og 30, dog kan man møde ind efter aftale. Servicecenter arbejder som normalt gennem hele sommerferieperioden.

HOKI Købmanden i Kongensgade, afd. 501 åbner ikke sin butik igen. Jeg vil gerne foreslå at vi frigør dem fra kontrakten som ellers er gælden frem til 2027. Vi vil på den baggrund få frie hænder frem til renoveringen af afdelingen.

Indstilling: Til orientering og beslutning

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning og godkendte at HOKI købmanden i Kongensgade bliver frigjort fra kontrakten som løber frem til 2027.

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 for bestyrelseskonferencen er, at 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. Konsulent Gitte Hodde fra firmaet Baglæns er inviteret til sammen med Formand, næstformand og direktør at planlægge årets indhold på bestyrelseskonferencen og de opfølgende møder den 17. februar 2025. Sted for afholdelse af konferencen kommer senere.

Indstilling: Til drøftelse og beslutning.

Beslutning: Godkendt

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: Bestyrelsen godkendte den nuværende politik med den opgave, at der tænkes løsninger ind der understøtter såvel vores bæredygtigheds udvalg som beboerdemokrati udvalget.

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 indsatsen 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 medlemsiden. 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 følge resultater for de konkrete indsats 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: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte at de afsatte midler til kampagnen tages fra Arbejdskapitalen.

9. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Orientering blev givet på mødet

Bilag: Budgetopfølgning og Forvaltningsrevisionsrapport.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

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

Boligrådgivning: Der er travlt i udlejningen, da der er flere opsigelse end tidligere og derved en tendens til at vi har lidt flere ledige boliger end tidligere. Der starter derfor ny medarbejder den 1. februar i teamet til at hjælpe med opgaverne, herunder understøtte vores branding kampagne.

Økonomi: Der er fokus på klargøring og afslutning af årsregnskab for 2024, og det kører efter tidsplanen.

IT-afdelingen: Plan for It-projekter for 2025 er næsten klar. For at styrke det interne It samarbejder, er der udpeget en IT-kordinator i hvert team. Dels for at styrke vores kompetencer inden for EG-boligsystemet, men også brugen af IT generelt i de enkelte team.

Løn og HR. Fokus på årskørsel og indberetning af statistikker for 2024. Der er udarbejdet en bedre oversigt af kurser og efteruddannelse for ejendomsfunktionærerne som bruges i de afholdte MUS-samtaler.

Beslutning: Taget til efterretning

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:

Projektafdelingen:

- 210, Ringparken: Ansøgning om skema A er godkendt december 2024. Beboerdemokratisk godkendelse forventes i 2025. Informationsmøde med beboerne afholdt den 11. december 2024.
- 213, Midgårdsvvej: Skema A godkendt af beboerne og byrådet. Totalrådgiverudbud udarbejdes.
- 501, Kongsgården: Skema A forventes i 2025. Mock-up af bolig på Dronningens Gade 92, 2. tv. Forventes udført april 2025.
- BSB: Tilbud i hovedentreprise i november, opstart 1. kvartal 2025. Egil Rasmussen har vundet udbuddet. Skema B behandles i byrådet marts 2025. Beboer orienteringsmøde den 18. februar.
- 404, Christiansberg: Aflevering i august 2025. Meget flot byggeri og glade beboere.
- 403, Rahbeksvej: Aflevering i oktober 2025. Mindre tidsmæssige forskydninger.
- 402, Holbergshaven: Økonomimøde med LBF afholdt, skema C udarbejdelse afsluttet.
- I.P. Schmidtgården: Facader: Proces for udbedring aftalt. Skadesbeløb udbetalt.
- 305, 306 og (301) Højhusene: Skema A godkendt behandles på byrådsmødet den 16. december 2025. Beboerdemokratisk godkendelse forventes 2025. Forventet huslejestigning: Efter endt reovering forventes en gennemsnitlig huslejestigning på henholdsvis 34% for afdeling 305 til 930 kr./m² og 28% for afdeling 306 til 914 kr./m².

- 313, Kirsebærhaven: Fredericia Kommune har godkendt om mærkning af boligerne fra ungdomsboliger til familieboliger. Renoveringsprojekt udarbejdes.
- 318, Gothersgade og Sjællandsgade: Ombygning til Café med nye vinduer, lyd- og brandloft pågår.
- 606, Bjerregade/Dalegade/Fynsgade: Seniorboliger. 3 totalentreprenører indbudt til at afgive tilbud 7. februar 2025.
- 315, Fuglsangparken: Vinduer skal udskiftes. Budget er 9.5 mill. kr. Udbud i starten af 2025.
- 220, Skovvej: Vinduer skal udskiftes. Budget er 8 mill. kr. Udbud pågår.
- 301, Birkehaven: Mulig Landsbyggefonds sag.

Driftsafdelingen:

Tommy Richterhausen er ansat som inspektør. Starter den 1. marts 2025.

Rammeaftalen for istandsættelse af flyttelejligheder afsluttet. Nye aftaler starter 1. februar 2025, og løber til september 2026, med mulighed for forlængelse 2 x 1 år.

Vaskerier: De første vaskerier med Nortec er indviet.

Miljøstationer: Udbygges løbende i samarbejde med Fredericia affald og Genbrug.

317, Damsbohaven: Trækningsret bevilget til udskiftning af tag. På et ekstraordinært afdelingsmøde blev forslaget om tagudskiftningen godkendt.

Almenstyringsdialog: Indmeldt til kommunen.

Hjertestartere: Gamle skabe skiftes for at sikre varme og lys.

Beslutning: Taget til efterretning

12. Godkendelse af betinget købsaftale for midteprojektet

Redegørelse: Bilag: Betinget købsaftale

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte den betingede købsaftale med Kanalbyen som betyder at der kan ansøges om et skema A godkendelse hos Fredericia kommune.

13. LUKKET PUNKT

14. Obligatorisk Flexibel udlejning i Sønderparken

Redegørelse: I forbindelse med den årlige Ghetto-liste 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 i Sønderparken 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: Bestyrelsen godkendte at der oprettes en obligatorisk fleksibel udlejningsaftale i Sønderparken 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.

15. Flexibel udlejning i Korsværparken

Redegørelse: I forbindelse med den årlige Ghetto-liste 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: Bestyrelsen godkendte 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.

16. 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: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte de estimerede omkostninger for reoveringen og ombygningen af administrationen jf. bilag.

17. 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: Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet for afd. 402 Holbergshaven

18. 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 en ny 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: Bestyrelsen besluttede at fastholde den nuværende aftale hvor halvdelen af vores strømforbrug købes som spotpris og den anden halvdel som fastpris.

19. Lukket punkt

20. Eventuelt

Redegørelse:

Indstilling:

Beslutning:

Med venlig hilsen

Mikael Paasch

Formand