

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Indkaldelse til bestyrelsesmøde

Onsdag den 11. oktober 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 23. august 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. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

28. Aug: Afdelingsmøde i afd. 501 Kongsgaarden.
29. Aug: Undervisning i "min side" på Vesterbrogade med Organisationsbestyrelse og Admin.
30. Aug: Afdelingsmøde i afd. 207 Egumvej.
04. Sep: Afdelingsmøde i afd. 323 Snoghøj Parken.
06. Sep: Møde i afd. 515, overdragelse af Fælleshus til ny Husbestyrer.
06. Sep: Afdelingsmøde i afd. 218 Skovparken.
07. Sep: Afdelingsmøde i afd. 405 Korskærparken Ullerupdalsvej.
13. Sep: Afdelingsmøde i afd. 307 Korskærparken Korskærvej.
18. Sep: Afdelingsmøde i afd. 311 Hasselhøj.
19. Sep: Møde med bestyrelsen fra afdeling 403, Holbergshaven.
21. Sep: Forberedende månedsmøde i Energi- og bæredygtighedsudvalget.
28. Sep: Træning af bestyrelsesmedlem i Lejer- og Bestyrelsesweb.
30. Sep: Almene Boligdage i København med Ledelse og Org. Bestyrelsen.
01. Okt; Almene Boligdage i København med Ledelse og Org. Bestyrelsen.
02. Okt: Forberedelsesmøde til Bestyrelsesmøde.
03. Okt: BL 7énde Kreds repræsentantskabsmøde i Kolding
04. Okt: Udvalgsmøde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget med eksterne konsulenter.
10. Okt: Energi besparelses informationsmøde på Købmagergade Skole's Gymnastiksal.
11. Okt: Årshjulsmøde i Kursusudvalget
11. Okt: Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelse.

Beslutning:

5. Meddelelser fra direktøren**Redegørelse:**

Overenskomst forhandlinger herunder opsigelse af lokalaftale for HK'erne afventer modtagelse af den sammenfattede færdige overenskomst.

Besøg af Dronningen den 1. september 2023

Redegørelse: Vi har modtaget en klage fra afdeling 407 på Viaduktvej, sendt til tilsynet i Fredericia kommune. Klagen går på manglende vedligeholdelse af afdelingen.

Bilag: Svar til Tilsynet

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

6. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Vil blive givet på mødet

Bilag: Budgetopfølgning 30/9, vil blive forlagt på mødet, da opgørelse ikke er færdig i forbindelse med udsendelse af dagsorden.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

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

Redegørelse: Generel orientering gives på mødet fra afdelinger.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

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

Redegørelse: Bilag, referat fra møde i Projektafdelingen som fremsendes særskilt efter møderne. Referaterne ligger ligeledes på FirstAgenda

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

9. 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 vil blive fremlagt på mødet.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

10. Resultatet af forslag om ladestander i vore afdelinger

Redegørelse: Efter afholdelse af afdelingsmøder i 2023 er der 7 afdelinger der har sagt ja til at få etableret ladestander i deres afdeling. Parterne har aftalt, at EWII hurtigst muligt etablerer ladepladser til normalladning i afdelingerne 218 – 220 – 306 – 310 – 313 – 315 - 601 hvor ladestander er godkendt. På hver ladeplads opsættes således en ladeboks med en kapacitet på op til 22 kW. EWII opsætter min. 2 ladebokse på hver adresse/lokation.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

11. Evaluering af afdelingsmøder 2023

Redegørelse: Efter afslutningen af årets afdelingsmøder ønskes organisationsbestyrelsens evaluering af de afholdte møder.

Bilag: Statistik for afdelingsmøder i 2023 – Evaluering fra Driften

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

12. Min side

Redegørelse: På det seneste bestyrelsesmøde blev der givet en gennemgang af "Min side" hvor der viste sig visse problemstillinger i forhold til håndteringen op imod bestyrelsessiden. Drifts Koordinator Henrik Würgler der arbejder med opgaveløsningen har givet en tilbagemelding.

Ved indgang til Min side fra iPad, hvor der blev vist "siden findes ikke" er løst.

Henrik har tjekket på forskellige brugere på egen mobil og har ikke kunne genskabe udfordringen. Har tjekket med IT at det link der er på ikonet / genvejen til Min side på deres iPad er korrekt. Udbyderen, Bleau, har heller ikke kunne komme med noget specifikt på hvad det kunne være. Bennys iPad er tjekket og fejlen kommer ikke længere, så alt tyder på det har været noget periodisk.

Visning af lejekontrakter

Ikke alle kunne se deres lejekontrakter under personlige dokumenter. Det har skyldtes at man pga. performance på hjemmesiden kun henter dokumenter 10 år tilbage. Nogle kontrakter er lagt ind i den rette journaliseringskategori i 2012 og er derfor 11 år gamle. Andre er kommet ind senere og er derfor blevet vist under personlige dokumenter. Nu er der åbnet for at de kigger tilbage fra 2012, så nu skulle den også være løst.

Indstilling: Til orientering

Beslutning:

13. Godkendelse af budget 2024 for afdelingerne

Redegørelse: Gennemgang vil blive givet på mødet

Bilag: Liste over afdelingernes huslejeregulering pr 1/1 2024

Tilsynets afgørelse vedr. nedstemt budget i afd. 310. Kommunen har godkendt budgettet i den form det er præsenteret for afdelingen. Afgørelsen er desværre kommet for sent i forhold til at kunne varsle huslejestigning rettidigt til en stigning pr. 01-01-2024

Derfor vil afdelingen pr. **01-02-2024 skulle varsles en stigning på 4,48%** i stedet for de 4,1 der rent faktisk står i budgettet.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

14. Godkendelse af råderetskataloger for afdelingerne

Redegørelse: På årets afdelingsmøder er der fremlagt nye råderetskataloger til godkendelse. Katalogerne skal efterfølgende godkendes af Organsationsbestyrelsen.

Bilag: Kataloger

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

15. Aftale om el på Fællesinstallationer

Redegørelse: Der er med TREFOR El indgået en 50 / 50 aftale, hvilket betyder at 50 % er fastpris og 50 % er en spotpris.

Indstilling: Til orientering jævnfør beslutningen på bestyrelsesmødet den 23. august

Beslutning:

16. (Lukket punkt)

17. Møde med Fredericia kommune vedr. renovation herunder taksblad

Redegørelse: Der er afholdt møde med Fredericia kommunes Affald og Genbrug. Direktør i boli.nu Jens Christian Lybecker og Direktør Finn Muus fra Boligkontoret Fredericia har over for kommunen gjort gældende hvad vi som boligorganisationer mener der skal gøres for fremtiden.

På baggrund af de tanker boligorganisationerne har gjort sig, i arbejdet med løsningsmodeller for affaldshåndtering, samt de erfaringer der er draget, ved indsigt i andre kommuners løsninger, vil boligorganisationerne i Fredericia stærkt anbefale følgende tiltag til kommende affaldsløsning og takstmodel.

1. Der skal ske tydelig kommunikation omkring muligheder og krav til affaldshåndtering i boligorganisationernes afdelinger (herunder udførlig beskrivelse af hvordan alle fraktioner forventes håndteret, så der kan skabes de optimale og fremtidssikre forhold i afdelingerne.

2. Overskueligt og gennemsigtigt takstblad, således alle boligtyper (muligvis flere end 2) sikres en kostægte prisstruktur. Her foreslår man, at der hentes inspirationen i takstbladet fra Halsnæs kommune jf. bilag 1.
Hertil anbefales der at der sker differentiering priserne for glaskuber, farligt affald, tekstil og storskrald, hvis det vurderes at bidrage yderligere til en kostægte prisstruktur. Det anbefales også, at der sker differentiering af administrationsgebyret for de indeholdte ydelser, som er administrativt lettere at løfte til boligorganisationerne, som eksempelvis gebyropkrævningerne.
3. Det anbefales fortsat at restaffald og madaffald opkræves efter liter-princippet, da dette opfordrer til øget affaldssortering og generel optimering.
4. Som tillæg til afregning efter liter-princippet anbefales det, at der arbejdes med en mængderabat for fællesopsamling, da det må anses for mere effektivt, at tømme 2 stk. 1.000 liters beholdere, end at tømme 5 stk. 400 liters beholdere.
5. Hvis ikke der foreligger en snarlig løsning for højdemåler/sensor i de nedgravede affaldsstationer, skal der afregnes for det faktiske antal kg. affald der afhentes. Dette praktiseres i andre kommuner - Så set i sammenhæng med de mange fordele, der kommer med de nedgravede løsninger, er dette også et problem der skal prioriteres og løses.
6. I og med det er en del af Fredericia kommunes affaldsplan, fortsat at understøtte boligforeningerne i at øge antallet af nedgravede affaldsløsninger, ønsker vi snarlig behandling af problematikken, i forhold til offentlighedens adgang og anvendelse af disse løsninger og heraf kommunens andel af disse rent økonomisk. Problematikken er særligt udtalt i områder hvor offentligheden færdes og har fri adgang - eksempelvis i Kanalbyen, hvor de nedgravede løsninger er essentielle for området helhedsindtryk.

Bilag: Afventer Referat fra mødet med Fredericia kommune.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

18. Ansøgning om tilskud til projekt i afd. 305 og 306

Redegørelse: Afdelingerne 305 og 306 ønsker at afsætte et fællesareal til et bæredygtighedsprojekt i deres afdelinger, og søger i den forbindelse om et tilskud på kr. 45.000 til projektet fra bæredygtigheds puljen. Orientering vil blive givet på mødet.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

19. Lukket punkt

21. Sammenlægning af afdelinger 307 – 214 og 405 i Korskærparken

Redegørelse: Afdelingsmøderne i de berørte afdelinger har godkendt en sammenlægning af de tre afdelinger fra 1. januar 2023, hvilket betyder at der skal indkaldes til et ekstraordinært fælles afdelingsmøde med valg af afdelingsbestyrelse og godkendelse af fælles budget samt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Baggrunden for indstillingen til afdelingerne har været, at der gennem de seneste år har der være problemer med at få valgt afdelingsbestyrelser i Boligkontoret Fredericia tre afdelinger i Korskærparken. 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. Repræsentantskabets godkendelse vil således skulle afholdes i efteråret 2023.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

22. Formandsmøde lørdag den 4. november 2023 på Hotel Fredericia

Redegørelse: Den 4. oktober er der formandsmøde på Hotel Fredericia hvor som tidligere år bruger tid til en drøftelse med det der rører sig blandt formændene samt en besigtigelse. Forinden udarbejdelsen af et program ønsker formandskabet input fra bestyrelsen til dagen.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

23. Godkendelse af låne optagelse i afd. 303

Redegørelse: Afdelingsmødet i afdeling 303 har på deres afdelingsmøde godkendt en efterisolering af lofter med 200 mm. mineraluld i 2 huse på Indre Ringvej og 4 huse på Kirkevænget.

ØKONOMI, OVERSLAGSPRIS:

Anskaffelsessum

Efterisolering	kr. 239.113
Låneomkostninger	kr. 15.000
Byggesagshonorar	kr. 10.000
Revision	kr. 10.000
Uforudsete udgifter	<u>kr. 23.887</u>
Samlede udgifter	kr. 298.000

FORHØJELSE AF HUSLEJEN:

20 årigt kreditforeningslån

Årlig ydelse / huslejeforhøjelse kr. 26.820
Årlig forhøjelse af huslejen pr. m² kr. 14,98

Vedtagelse af forslaget medfører at huslejen stiger som det fremgår af nedenstående.

Bolig m ²	01-01-2024	Forhøjelse %	Forhøjelse kr.	Ny husleje
80	5.347 kr.	1,87%	100 kr.	5.447 kr.
85	5.682 kr.	1,87%	106 kr.	5.788 kr.

Det er en forudsætning, at forslaget godkendes i organisationsbestyrelsen og at Fredericia Kommune godkender optagelse af eventuelt lån og udsteder byggetilladelse.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning:

24. Udpegning af bestyrelsesmedlem til ejerforeningen i Kongenspunkt

Redegørelse: Efter at Edvin Steiness har trukket sig fra afdelingsbestyrelsen i afd. 604 Kongenspunkt, samt organisationsbestyrelsen i Boligkontoret Fredericia skal der udpeges et nyt bestyrelsesmedlem til ejerforeningen.

Indstilling: Formand og næstformand indstiller at nyt bestyrelsesmedlem i Ejerforeningen Kongenspunkt bliver Johnny Jørgensen som er nyvalgt afdelingsformand i afd. 604 og nyt organisationsbestyrelsesmedlem i Boligkontoret Fredericia.

Beslutning:

25. Eventuelt

Redegørelse:

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

Med venlig hilsen

Mikael Paasch
Formand