

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 12. oktober 2022, kl. 17.00 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

Indkaldt til mødet: Mikael Paasch, Benny Jensen, Lis Gregersen, Henrik Hyre-Sandfeld, Edvin Steiness, Jonna Hansen, Johnny Petersen, Henriette Hansen og Lisbeth Tørnes. Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa

Gæster: Ingen

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 31. august 2022

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse: <http://bl.dk/bl-informerer/>

Til Orientering: Taget til efterretning. I forbindelse med BL invitationen til Almene Boligdage i København den 30. september 2023 besluttede bestyrelsen, at undersøge muligheden for at tage til København dagen før den 29. september 2023 for at besøge nogle markante almene boligbyggerier i hovedstads området.

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: <https://www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/?undefined=&year=2022&themeld=&s=&sender=search>

Beslutning: Taget til efterretning

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

- 01 sept.: Møde med Rambøll og Stefan Weihrauch om afdeling 501, 's forslag til renovering gennemgået
- 05 sept.: Redaktionsudvalgsmøde i Bladudvalget
- 05 sept.: Afdelingsmøde i afd. 317 Damsbohaven
- 06 sept.: Afdelingsmøde i afd. 501 Kongsgaarden
- 07 sept.: Afdelingsmøde i afd. 207 Egum
- 08 sept.: Afdelingsmøde i afd. 218 Skovparken
- 13 sept.: Afdelingsmøde i afd. 314 Regnbuen
- 13 sept.: Afdelingsmøde i afd. 311 Hasselhøj
- 14 sept.: Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Kongens Punkt
- 14 sept.: Afdelingsmøde i afd. 515 Skolevej, Skærbæk
- 15 sept.: Afdelingsmøde i afd. 623 Sønderparken
- 19 sept.: Afdelingsmøde i afd. 405 Korsværtparken
- 21 sept.: Afdelingsmøde i afd. 307 Korsværtparken
- 22 sept.: Afdelingsmøde i afd. 502 Østerbo
- 29 sept.: Forberedelse for organisationsbestyrelsesmøde
- 03 okt.: Repræsentantskabsmøde i 7énde Kreds, her deltog Lis Gregersen og Finn Muus også
- 03 okt.: Forsamlingshus møde med Allan Werge og Vinie Hansen, formandskabet ved BL, med deltagelse af Lis Gregersen og Finn Muus.

Beslutning: Taget til efterretning

5. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse:

- Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 604 Kongenspunkt vedr. brugen af rådighedsbeløb og vedtægtsændring.
- Resultat af forslag i afdelinger om bydækkende helhedsplan er at alle Boligkontoret Fredericias og boli.nu's foreslåede afdelinger har sagt ja til at være en del indsatsen.
- Der er for ledende medarbejdere arbejdet med Prokura i en sammenhæng med ansættelseskontrakterne hvor der tilknyttedes en habilitets erklæring.
- Digitaliseringsudvalg. Der er blandt medarbejderne sammensat en projektgruppe der er i gang med at analysere og komme med en anbefaling til digitaliseringsudvalget i forhold til valget af enten Bleau eller Inkom.

fortsat

- Beboerdemokratiudvalg. Formand og direktør får sat navne på deltager i udvalget ud over organisationsbestyrelsesmedlemmer.
- Klage fra beboer i afd. 515 over Boligkontoret Fredericia. Er sendt direkte fra beboer til tilsynet i Fredericia kommune.
- Klage fra en beboer til tilsynet over huslejestigning i afd. 408 der er over 4 procent. Der er sendt et svar til tilsynet.
- Besøg af arbejdstilsynet d. 7. oktober 2022 hvor det handlede om Administrationens arbejdsmiljø samt styr på APV – Aktion card – Risikovurdering - Arbejdspladsvurderinger og oplysninger om Giftlinjen. Alle oplysninger ligger nemt tilgængelige på vores medarbejder intranet hvor det løbende bliver opdateret og kan tilgås fra PC, iPad og smartfons. Arbejdstilsynet var meget imponeret over vores set up og styr på arbejdsmiljøet. Der vil komme endnu et besøg som bliver i hos varmemestrene i afdelingerne.
- Vores to elever Trine og Charlotte har indstillet Boligkontoret Fredericia som årets læreplads i region Syddanmark. Vi vandt titlen og er gået videre i konkurrencen om at blive årets bedste læreplads i Danmark.
- Besøg af Statsministeren tirsdag den 17. oktober i Seniorbo afd. 601.
- Besøg af Lars Løkke og Moderaterne tirsdag den 17. oktober 2022 i Sønderparken

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

6. Evaluering af afdelingsmøderne 2022

Redegørelse: Bilag: Statistik om antal deltagere – forslag m.v. fra administrationen

Beslutning: Bestyrelsen fandt at afdelingsmøderne var godt forberedte og at Driftskoordinator Henrik Würglér havde godt styr på processen. Der var dog et ønske om at der ikke blev lagt afdelingsmøder samme aften som der er møde i Organisationsbestyrelsen. Herudover at materialet til afdelingsmøderne på bestyrelsesweb var svært tilgængeligt.

7. Godkendelse af budgetter 2023 for afdelingerne samt godkendelse af revideret budget for organisationen

Redegørelse: Se Bilag

Beslutning: Budgetter for afdelingerne 2023 samt revideret budget for Boligorganisationen blev godkendt.

8. Godkendelse af byggeregnskaber

Redegørelse: Godkendelse af byggeregnskaber for afd. 304 – 313 – 215 – 218 – 222 – 301 – 304. Vedhæftet er byggeregnskaber og protokol.

Beslutning: Byggeregnskaber for afd. 304 – 313 – 215 – 218 – 222 – 301 – 304 blev godkendt

9. Konstituering af bestyrelsen

Redegørelse: I forbindelse med at Morten Frederiksen er udtrådt af bestyrelsen pr. 15. september 2022 er første suppleanten Lisbeth Tørnes indtrådt.

Beslutning: Det blev besluttet at Lis Gregersen bliver organisationsbestyrelsens repræsentant for afd. 306. At Mikael Paasch sammen med Henriette Hansen bliver organisationsbestyrelsens repræsentanter for afdeling 515. At Næstformand Benny Jensen bliver formand for Beboerdemokratiudvalget. At Lisbeth Tørnes får plads i Forvaltningsrevisions- og Digitaliseringsudvalget. Edvin Steiness udtræder af kursusudvalget.

10. Budgetopfølgning pr. 30.09.22 samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Vil blive givet på mødet.

Bilag: Budget opfølgning pr. 30.09.22 viser et samlet negativt afkast på 45 mio. kr. hvoraf de 2 mio. er realiseret tab og de 43 mio. er urealiseret.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen ønsker på det kommende organisationsbestyrelsesmøde den 7. december en rapport over trækingsrets midlerne og i den forbindelse at der udarbejdes en plan for en tildeling til afdelingernes renoverings projekter. Tildeling af trækingsretsmidler vil passe ind i forhold til resultatet af granskningerne af afdelingernes D&V planer som er igangsat.

På det kommende bestyrelsesmøde den 7. december ønsker bestyrelsen en statistik på kommunens brug af den fleksible udlejning vedr. Ukrainske flygtninge.

11. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Redegørelse: Vores kontroller Kasper Olling har regnet på hvad huslejen var for et køkken via den kollektive råderet i 2020, og hvad den vil koste i dag med de stigende priser på selve køkken og rentestigningen. Huslejen stigningen er næsten dobbelt så dyr for tilsvarende køkken. Denne beregningen understøttet beslutningen om at det ikke er økonomisk ansvarligt at tilbyde køkken via den kollektive råderet på nuværende tidspunkt

Der har i IT-samarbejdet mellem Boligkontoret Fredericia, Bovia, Varde Boligadministration og Salus Boligadministration været indkaldt 4 ansøgere til samtale, til GDPR stillingen. Der er fundet mulig kandidater som der arbejdes videre med, og der foretages nu de afsluttende test mv.

fortsat

Vi forventer en ansættelse fra 1. december eller 2. januar 2023. I den mellemliggende periode har vi et eksternt firma til at granske de fire boligorganisationers GDPR arbejde og Setup.

C-Solution i Horsens overtager fredag den 14. oktober Hosting af vores servere som vi har in-house i administrationen på Vesterbrogade 4. Det betyder at C-Solution får ansvaret for sikkerheden og den daglige overvågning af serverne. Den IT-medarbejder som Boligkontoret Fredericia og Bovia har i fællesskab skal fremadrettet arbejde med at få identificeret internetforbindelserne i vores afdelinger, hvor vi kan konstatere at der over tid er blevet oprettet talrige forbindelser i en sammenhæng med renoveringer og nybyggeri. Da vores elev Charlotte snart er færdig med sin elevtid og vi har en medarbejder der går på barsel først i det nye år 2023, har vi ansat Charlotte i en barselsvikar stilling. Vi er gået i gang med at søge en ny elev efter Charlotte.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

12. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen

Redegørelse: Bilag, referat fra møde i Projektafdelingen som fremsendes særskilt efter møderne. Tekniskchef Jørn Brynaa orienterede om de igangværende arbejder hvor ikke mindst Holbergshaven giver meget ekstraarbejde på grund af NCC's agerende og manglende overholdelse af tidsplaner.

Vi har modtaget de første eksterne granskningsrapporter af vores D&V planer. De vil nu blive nøje gennemgået for bemærkninger. Det skal bemærkes at der i rapporterne ikke vil være sat økonomi på opgaverne men at det er alene en granskninger der forholder sig til om D&V planerne er dækkende for opgaverne i afdelingerne.

I vores afdeling i Herslev hvor vi tilbage i 2016 monterede vandbåret varmeanlæg via luft til vand varmepumper samt solceller, har det vist sig denne sommer at være et overskud af elproduktion som NRGi nu køber til markedspris minus ca. 0,25 øre pr. kWh. Indtægten går ind i afdelingen som på den måde er med til at påvirke huslejen positivt.

Solcellerne i vores ungdomsboliger i Kanalbyen har ligeledes haft en overproduktion af EL denne sommer her er der ligeledes indgået en aftale med ERGI om køb af EL.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

13. Vedrørende inhabilitet / indberetning / godkendelse aftaler

Redegørelse: For at vi som boligorganisation kan opfylde vores pligter vedrørende evt. inhabilitet i henhold til lov om almene boliger m.v. § 17, skal alle medlemmer af en boligorganisationens bestyrelse, en afdelingsbestyrelse, boligorganisationens direktør samt ledende medarbejdere informeres om indholdet af inhabilitetsbestemmelserne.

fortsat

Endvidere skal ovennævnte personer udfylde et spørgeskema vedrørende bestemmelserne samt underskrive en erklæring. Som bilag er vedlagt som forslag til en habilitetserklæring

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Forslaget blev godkendt med den rettelse at afdelingsbestyrelserne ikke vil blive afkrævet en underskrift da de ikke har økonomiske beføjelser og ansvar for driften.

14. Planlægning af formandsmødet den 29. oktober 2022

Redegørelse: I forbindelse med det forestående formandsmøde den 29. oktober 2022, er der til afdelingsformændene fremsendt en mail hvor de har mulighed for at byde ind med emner de ønsker drøftet på formandsmødet.

Det vil således som ønsket være mulighed for at organisationsbestyrelsen ved organisationsbestyrelsesformanden fremkommer med boligpolitiske betragtninger, at administrationen orientere om dagligdagen og afdelingsformændene kan drøfte hvad der optager dem i øjeblikket. Bilag program til formandsmødet den 29. oktober 2022. Den 25. oktober vil de indkomne forslag blive behandlet så udvalgte emner kan tages med på formandsmødet.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Godkendt

15. Håndtering af Ladestander

Redegørelse: Der er udsendt en undersøgelse i alle afdelinger hvorfor vi nu har et overblik på behovet for ladestander i afdelingerne. 1.552 har svaret på spørgeskemaet, hvor 3% svare at de har en Hybrid bil – 2% svarer at de har en ren el-bil – 19% påtænker at købe en EL- bil – 67% har enten en benzin eller en diesel bil – 28% har ikke nogen bil. 75 % har svaret at de ikke ønsker at betale for ladestander over deres husleje.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Med baggrund i resultatet af den samlede undersøgelse vil bestyrelsen ikke foretage sig noget for nuværende. Ladestander vil blive en del af drøftelserne på det kommende Formandsmøde den 29. oktober 2022.

16. Lukket punkt

Redegørelse:

Indstilling:

Beslutning:

17. Salg af de tre firmabiler, 2. Upper og en Caddy. Herunder køb af 2 rene elbiler

Redegørelse: Tre af administrationens firmabiler, to VW UP og en Caddy har nået en alder på 10 år og er afskrevet. I en sammenhæng med den grønne omstilling, nedsatte afgifter på elbiler og bilernes alder taget i betragtning vil det være en fordel at de tre biler sælges og der i stedet købes to VW ID3 (Svare til en golf) der vil kunne udfylde administrationens behov sammen med den allerede ejede Toyota Yaris hybrid.

Vi har fået et tilbud på kr. 208.000 på de tre brugte biler. På mødet vil der muligvis kunne fremlægges et forslag til et eventuel køb af de to biler. Baggrunden for at det er muligvis er, at der er et års ventetid på en ID3 og der nu kommer en faceliftet model man endnu ikke kender prisen på.

Indstilling: Afventer tilbud fra VW

Beslutning: Taget til efterretning

18. Godkendelse af kollektive råderets kataloger for afdelingerne 207, 312, 307 og 218 samt ændringer jf. bilag om råderetsændringer på de ordinære afdelingsmøder i 2022

Redegørelse: Se Bilag

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

19. Beslutning vedr. udgivelse af bladet Lejligheden

Redegørelse: Bladet Lejligheden udgives for nuværende fire gange om året. På bestyrelsesmødet d. 22. juni 2022 blev det besluttet at udgivelserne skal tages op til revision i forbindelse med budgetopfølgningen, status fra den 30. juni 2022. I budgetopfølgningen kan det ses, at der forventes et underskud i organisationen på rundt regnet 2,7 millioner.

Indstilling: Det indstilles til bestyrelsen, at der for 2023 udgives 4 fysiske blade som hidtil. Ekstra udgiften er indregnet i revideret budget 2023, hvor pengene til bladet kommer fra en ekstra indtægt på administrationen af Ulleruphus, hvor der nu er indgået en aftale.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte at der i 2023 udgives 4 fysiske blade som hidtil.

20. Lukket punkt

Redegørelse:

Indstilling:

Beslutning:

21. Eventuelt

Redegørelse: Næstformand Benny Jensen rejste en forespørgsel om solceller på tagene i Sønderparken. Tages op i Energi og Bæredygtighedsudvalget.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning

Mikael Paasch

Formand

Benny Jensen

Næstformand

Lisbeth Tørnes

Bestyrelsesmedlem

Lis Gregersen

Bestyrelsesmedlem

Henrik Hyre-Sandfeld

Bestyrelsesmedlem

Jonna Hansen

Bestyrelsesmedlem

Edvin Steiness

Bestyrelsesmedlem

Johnny Petersen

Bestyrelsesmedlem

Henriette Hansen

Bestyrelsesmedlem

Finn Muus

Direktør