

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. februar 2023, kl. 17.00, 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

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 7.december 2022.

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo.

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse:

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

Indstilling: Til Orientering.

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse:

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

Indstilling: Til orientering.

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

- 14. dec. Juleafslutning med Fredericia Fjernvarme
- 15. dec. Ekstraordinær afdelingsmøde i afdeling 515 Skærbæk.
- 16. dec. Jule kaffe med alle ansatte ved Boligkontoret Fredericia.
- 22. dec. Catch-up møde med Finn Muus.
- 18. jan. Styringsdialogmøde ved Fredericia Kommune, dog uden deltagelse af Organisationsformand eller næstformand.
- 19. jan. Planlægning af kommende møde med de Almene Boligorganisationer i Fredericia vedrørende genbrug, affald og renovation.
- 19. jan. Forberedelse af Organisationsbestyrelsesmøde d. 1. februar.
- 19. jan. Ekstraordinær afdelingsmøde i afdeling 307, valg af afdelingsbestyrelse.
- 20. jan. Fejring af projektmedarbejders 25 års ansættelse ved Boligkontoret Fredericia.
- 23. jan. Forberedelsesmøde i Energi- og Bæredygtighedsudvalg.
- 23. jan. Møde vedrørende revidering af håndbog for afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- 24. jan. Møde med de Almene Boligorganisationer i Fredericia Kommune vedrørende Fredericia kommunes takstpolitik for affald og genbrug.
- 25. jan. Nytårskur i Business Fredericia.
- 31. jan. Møde i digitaliseringsudvalget vedr. ny hjemmeside og kundeservice.
- 31. jan. Møde i forvaltningsrevisions udvalget.
- 01. feb. Organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Til orientering.

Beslutning: Taget til efterretning

5. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse: Vi har fået en henvendelse fra Landsbyggefonden der ønsker Direktør Finn Muus og Teknisk Chef Jørn Brynaa deltagelse i et udviklingsarbejde i Landsbyggefonden. EU-udbuddet om udvikling og etablering af DCAR datavarehus er godt på vej med forventet tildeling af kontrakt til IT-leverandør i marts måned 2023.

Næste fase er konkret afgrænsning og udbud af finansposteringsystemet under DCAR. I den forbindelse nedsættes en styregruppe og en arbejdsgruppe hvor henholdsvis direktør Finn Muus og Administrationschef Preben Lærche deltager.

Styregruppen skal drøfte den overordnede afgrænsning af finansposteringsystemet og integrationen i nuværende systemer, hvilket vil indebære overordnede ledelsesmæssige vurderinger. Derfor er fondens anbefaling, at styregruppen besættes med personer på øverste ledelsesmæssige niveau.

Arbejdsgruppen skal på baggrund af de overordnede beslutninger i styregruppen bidrage med konkrete input til kravspecifikationen omkring indhold, teknik og funktionalitet. Det er således hensigten, at arbejdsgruppen er helt tæt inde omkring udarbejdelse af den konkrete kravspecifikation. Derfor er fondens anbefaling, at personerne i arbejdsgruppen både har den forretningsmæssige forståelse og teknisk indsigt.

Der lægges op til et kortere men intensivt forløb frem til 1. maj med en solid sekretariatsbetjening af både styre- og arbejdsgruppe, så der sikres et godt fundament til konkrete drøftelser og beslutninger.

Der er udpeget 11 boligorganisationer, der lægges op til en mødekadence med et månedligt møde i styregruppen og 2 månedlige møder i arbejdsgruppen startende fra henholdsvis ultimo januar og primo februar 2023. Første møde i styregruppen er afholdt den 26. januar.

Første møde i arbejdsgruppen vil blive afholdt den 2. februar kl. 13-16. Møderne vil blive afholdt fysisk på fondens adresse i Studiestræde, men der vil også være mulighed for at deltage digitalt.

Indstilling: Til orientering.

Beslutning: Taget til efterretning

6. Godkendelse af redegørelse kapitaltilførsel afdeling 402 Holbergshaven

Redegørelse: Afdeling 402 er under gennemgribende renovering. I forbindelse hermed skal organisationsbestyrelsen godkende redegørelsen for kapitaltilførslen, inden landsbyggefonden kan behandle kapitaltilførslen. Anskaffessummen jf. skema B er steget siden organisationsbestyrelsen oprindeligt godkendte økonomien for renoveringen, hvilket er grunden til, at der på ny skal godkendes.

Finansiering består af følgende:

Støttet kreditforeningslån 93.000.000 kr.

Ustøttet kreditforeningslån 49.984.420 kr.

Kapital tilførsel (Boligorganisationens bidrag udgør 200.000 kr.) 1.000.000 kr.

Tilskud fra egen trækingsret 570.000 kr.

Tilskud fra Landsbyggefondens fællespulje 1.700.000 kr.

Afdelingens henlæggelser 4.000.000 kr.

Yderligere foretages følgende årlige driftsmæssigt tilskud/besparelser:

Tilskud i form af driftsstøtte (manko) lån 2.996.000 kr.

Fritagelse af bidrag vedr. afviklet lån på 108.000 kr.

Fritagelse af G indskud bidrag på 437.000 kr.

Besparelse afskrivninger på forbedringsarbejder 72.700 kr.

Besparelse almindelig og planlagt vedligeholdelse 79.000 kr.

Se bilag

Indstilling:

Godkendelse af

- Optagelse af støttet lån på 93.000.000 kr.
- Optagelse af ustøttet lån på 49.984.420 kr.
- Kapitaltilførsel fra boligorganisationen på 200.000 kr.
- Tilskud fra boligorganisationens trækningsret på 570.000 kr.
- Årligt tilskud fra dispositionsfonden/Landsbyggefonden i form af mankolån på 2.996.000 kr.
- Årlig fritagelse for indbetaling af bidrag vedr. afviklet lån på 108.000 kr.
- Årlig fritagelse for indbetaling af G indskud bidrag på 437.000 kr.

Beslutning: Godkendt som indstillet

7. Godkendelse af byggeregnskab for afd. 407, Viaduktvej

Redegørelse: Byggeregnskabet fra renoveringen i afd. 407, Viaduktvej er afslutte og afventer organisationsbestyrelsens godkendelse. Revisionens konklusion er, at såfremt bestyrelsen godkender byggeregnskabet i dets nuværende form, vil revisionen forsyne byggeregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold, men med sædvanlige fortsat

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. Se bilag.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

8. Ladestandere i afdelingerne

Redegørelse: EWII har på et møde med direktør Finn Muus og Tekniskchef Jørn Brynaa tilkendegivet at de gerne vil indgå i et samarbejde vedr. etablering af ladestandere i Boligkontoret Fredericias afdelinger. Konceptet er, at EWII forestår etablering og drift af ladestanderne uden omkostningerne for afdelingerne. EWII foretager investeringerne og modtager den fulde betaling, som afregnes med den enkelte bruger. Afdelinger der ønsker at være med skal godkende at der i afdelingen afsættes parkeringspladser til El-ladestanderne og at disse, efter en forsøgsordning på 3 måneder, kan bruges af andre uden for afdelingerne, såfremt der ikke kan skabes et fornødent forbrug. Se bilag

Indstilling: Til godkendelse til videre forhandling.

Beslutning: Der arbejdes videre med løsningen, herunder andre udbydere med lignende løsning som Ewii.

9. Sag i Boligretten vedr. opsætning af ladestander i et lejemål som en del af installationsretten

Redegørelse: Beboerklagenævnet af gav d. 19. maj 2022 en kendelse, i forbindelse med at en lejer havde opsat en el-ladestander ved sin bolig i Boligkontoret Fredericia, hvor lejer påberåber sig installationsretten i sin bolig og dermed en ret til at montere en ladeboks udvendig på bygningen. Beboerklagenævnet gav lejer ret, hvorfor Boligkontoret Fredericia indbragte sagen for Boligretten, med påstand om at det ikke er en del af installationsretten.

Et flertal i Boligretten har givet Boligkontoret Fredericia ret i vores anbringende og taget vores påstand til følge, at man som lejer ikke kan påberåbe sig installationsretten i forbindelse med en montering af en EI-ladestander uden for boligen. Almenlejelovens § 35 angår lejerens ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede. Efter en naturlig sproglig fortolkning må bestemmelsen forstås således, at den omhandler installationer indvendigt i boligen. I modsætning hertil angår lovens § 36 anbringelse af visse installationer på ejendommen. § 36 omhandler således installationer udvendigt på bygningen, og bestemmelsen giver ikke en lejer ret til at anbringe en el-ladestander udvendigt på bygningen. Da lejerne har foretaget installationen uden udlejerens tilladelse og uden hjemmel i loven, lejekontrakten eller husordenen, kan udlejer kræve el-ladestanderen fjernet. To dommere stemte på den baggrund for at tage Boligkontoret Fredericias påstand til følge.

Sagen er senere blevet anket af beboeren til Landsretten og vi har administrativt nu involveret juridisk afdeling i vores Brancheforening Danmarks Almene Boliger, da det efter vores vurdering er en principiel sag. Som administration har vi behov for en retslig afgørelse i forhold til hvorledes vi skal administrerer ansøgninger om opsætning af ladestander. Er det en ret beboerne har eller skal der i hvert enkelt tilfælde søges om tilladelse.

Se bilag

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

10. Godkendelse af revideret håndbog for afdelingsbestyrelser

Redegørelse:

Da Boligkontoret Fredericias Digitale håndbog til stadighed skal revideres når der sker ændringer, har vi revideret håndbogen til afdelingsbestyrelsen her i januar måned 2023. Vi har skrevet forslag til revideringer ind i vedlagte udkast. De forskellige teams i administrationen har haft udkastet til gennemsyn.

Forslaget er:

- Den røde tekst slettes, og den grønne tekst tilføjes.
- Der indsættes et årshjul på de to midtersider.
- En skriftlig introduktion til håndbogen fra formand og direktør. Se inspiration i udkastet.

Se Bilag

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte den reviderede håndbog for afdelingsbestyrelser med den tilføjelse, at der på side 15 tilføjes "Skriftlig beretning"

11. Budgetopfølgning pr. 31.12.23 samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche.

Redegørelse: Driftsbekendtgørelsen beskriver, at boligorganisationers bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol, samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. I Forvaltningsrapporten beskrives Boligkontoret Fredericias arbejde med forvaltningsrevision og egenkontrol. En stor del af vores arbejde med forvaltningsrevision og egenkontrol, udspringer fra målsætningsprogrammet 2022-2026. Derfor vil målsætningsprogrammets 9 fokusområder danne grundlag for en stor del af indholdet i denne rapport. Hertil kan rapporten suppleres med øvrige relevante analyser og nøgletal. For at give et retvisende billede i de præsenterede analyser, nøgletal og oversigter, er forskellige værktøjer og databaser anvendt til gennemgangen.

Bilag: Budget opfølgning og Forvaltningsrevisionsrapport

Indstilling: Til orientering.

Beslutning: Taget til efterretning

12. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Redegørelse: Administrationschef Preben Lærche gav en overordnet gennemgang af dagligdagen hvor der i Økonomi og Boligrådgivningen er ansat en ny elev samt en GDPR medarbejder i IT-afdelingen. Herudover har vi en elev der afsluttede sin elevtid ved udgangen af januar måned 2023. Den nu uddannede elev forsætter i den kommende tid som barselsvikar for en medarbejder der er gået på barsel.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

13. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen

Redegørelse: Referat fra møde i Projektafdelingen. Tekniskchef Jørn Brynaa gav en gennemgang af igangværende- og kommende projekter. Herudover at der i Projektafdelingen er tilknyttet en Bygningskonstruktør studerende i de kommende 20 uger.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

14. Lukkede sager

15. Godkendelse af ny hjemmeside

Redegørelse: Med baggrund i arbejdet med en ny hjemmeside er der nedsat en arbejdsgruppe bestående af Anja Paaske, Henrik Würigler, Gitte Madsen, Bianca Lassen og Jørn Brynaa. Anja og Henrik er de primære på opgaven, når der skal laves opsætning og de resterende trækkes ind efter behov for hjælp og sparring mv.

Arbejdsgruppen har lavet krav og ønsker til funktioner på den nye løsning og sendt disse til leverandørerne. Overordnet set leverer begge leverandører en god, brugbar og brugervenlig løsning. Det den ene ikke kan levere – kan den anden levere. Bl.a. er der lagt vægt på selvbetjening som fx lokaleudlejning, hvor lejeren kan logge ind på Min side og selv booke lokaler direkte ind i systemet, med endelig godkendelse af boligrådgivningen.

Der er også kigget på NTI integration. Bleau leverer pt. ikke den løsning, men har på ERFA møde den 25. januar informeret om, at de vil opstarte arbejdet og har brug for kunder til at hjælpe med at designe løsningen.

Indstilling: Med baggrund i pris, en hurtig og nem implementering og begge leverandørers brug af Umbraco som system, har Digitaliseringsudvalget været samlet for at drøfte hvilken leverandør udvalget vil anbefale bestyrelsen at vælge. Digitaliseringsudvalget har valgt at anbefale at nuværende hjemmeside leverandør BLEAU får opgaven med en ny hjemmeside der lever op til Webtilgængelighed.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte at den nye hjemmeside videreføres af BLEAU i en ny webtilgængelig hjemmeside, og at indberetning af fejl og mangler på hjemmesiden i en integration med et kundeservice program, afventer til vi er gået i luften med en ny hjemmeside.

16. Eventuelt

Redegørelse: Formanden Mikael Paasch orienterede om, at vi i vores administration arbejder på at få et forslag klar til kommunens afdeling for Affald og Genbrug hvor vi vil foreslå en løsning sammen med boli.nu og Futura, på de mange problemer der er med den nuværende affaldsordning og takstpolitik, der ikke er gennemskuelig.

Indstilling: Til orientering

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