

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 26. april 2023, kl. 17.00 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

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

Gæster: Revisor Allan Trolle fra Deloitte

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 1. februar 2023

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo

2. Diverse informationer fra BL

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

Til Orientering: Taget til efterretning

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: <https://www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/?undefined=&year=2023&themeld=&s=&sender=search>

Beslutning: Taget til efterretning

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

- 06. feb. Forberedelsesmøde til bestyrelseskonference 23. februar med konsulent.
- 08. feb. Møde i Energi- og bæredygtighedsudvalget.
- 10. feb. Reception i forbindelse med Kontorelev Charlottes endt læretid ved Boligkontoret Fredericia.
- 23. feb. Organisationsbestyrelses konference på Hotel Fredericia.
- 18. mar. Kursusdag "Nyvalgtes dag" for nyvalgte afdelingsbestyrelses medlemmer.
- 22. mar. Møde med Bovia Kolding's repræsentanter i Kolding omhandlende forberedelse til 7. Kreds repræsentantskabsmøde i udvalget for genbrug, affald og renovation.
- 23. mar. Møde med Kredskonsulent for 7. kreds vedr. punkt fra 22. marts.
- 23. mar. Fyraftensmøde for afdelingsformænd, med åben dagsorden.
- 26. mar. Opfølgende møde med Bovia Kolding's repræsentanter, fra 22. marts.
- 29. mar. Møde med nøgleansvarlig for fælleshus i afdeling 515.
- 29. mar. Repræsentantskabsmøde i BL's 7 ende kreds.
- 30. mar. Direktør udviklingssamtale med Finn Muus, afholdt med deltagelse af næstformand.
- 03. apr. Møde med Aktivitetsudvalget i afdeling 515.
- 04. apr. Forberedelsesmøde til Organisationsbestyrelsesmøde
- 13. apr. Månedsmøde i Energi- og bæredygtighedsudvalget mellem formand og Projektleder.
- 13. apr. Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen "Kongens Punkt"
- 24. apr. Generalforsamling i Ejerforeningen "Kongens Punkt"
- 26. apr. Organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

5. Meddelelser / til beslutning fra direktøren

Med baggrund i det arbejde der er igangsat med at forbedre vores kundeservice, opretter vi nu, som drøftet på bestyrelsesseminaret et nyt Servicecenter i Boligkontoret Fredericia, med opstart den 3. maj 2023.

I forlængelse af organisationsbestyrelsen og repræsentantskabets beslutning af et Målsætningsprogrammet for Boligkontoret Fredericia 2022 – 2026, har opgaven blandt medarbejderne at arbejde med en bedre service over for beboerne, omhandlende lejerens sag fra opskrivning – tilbudsgivning – kontraktsskrivning – ind- og udflytning samt beboerservice i bo perioden. Med oprettelsen af et Servicecenter vil vi forbedre servicen over for beboerne, ved at de vil kunne ringe til servicecenteret med beboerservice opgaver, som registreres i et nyt centralt system. Servicecenteret tager imod opkald og opretter indmeldte opgaver fra beboerne for at sikre varmemestrene får mere tid til at løse dagligdagens opgaver i deres afdelinger. Løsningen skal dermed sikre at varmemestrene kan få et større overblik over opgaverne fordi de bliver lagt i kalenderen af servicecenteret.

Fortsat

Fortsat

Oprettelsen af et servicecenter har samtidig med den positive effekt, at vi kan gøre noget for Boligrådgivernes arbejdsmiljø ved, at aflaste deres telefon pasning så der bliver mere tid og ro til at løse deres opgaver. Her vil der på sigt blive arbejdet med, at adskille Boligrådgivernes kontormiljø fra ekspeditionen, alt efter hvilken erfaring vi tilegner os.

Status

Siden en fælles workshopdag den 23. november 2022 har en arbejdsgruppe været på 2 besigtigelsesture hos henholdsvis Boligorganisationen Ungdomsbo i Esbjerg og ALTO-Bolig i Århus. To Boligorganisationer der er gået i luften med hver deres Bolig Servicecenter som de kalder det. To inspirerende dage der gjorde arbejdsgruppen mere klar på opgaven og de løsninger der kan og nogen gange skal tænkes ind. Der er i perioden afholdt to møder med arbejdsgruppen i Administrationen, hvor løsningsmodeller er blevet drøftet ud fra de erfaringer der er blevet draget ved besøgene i Esbjerg og Århus. Med baggrund i besigtigelsesturene og de beslutninger der er truffet i arbejds- og ledergruppen, oprettes der nu i et forsøg et centralt servicecenter fra 3. maj 2023 der i en testperiode frem til udgangen af maj måned 2023 skal teste vores set up i område 7. Planen er at fra 1. juni vil Servicecenteret servicere alle afdelinger i Boligkontoret Fredericia.

Servicecenteret placeres i Administrationen på Vesterbrogade og kommer til at bestå af to Varmemestre og to Boligrådgivere der i første omgang vil have telefontid fra kl. 7.00 – 15.00 fredag fra kl. 7.00 til kl. 13.00, hvorefter der vil være tilknyttet en vagttelefon. Der hentes to varmemestre ind fra områderne til Servicecenteret samtidig med at der søges to nye varmemestre til områderne. Det vil sige at varmemestrene og dermed områderne samlet set, tilføres to ny medarbejdere. Vi har øget bemanningen i Boligrådgivningen med en ekstra medarbejder. Telefonpasningen som i dag sker i det åbne kontormiljø i Boligrådgivningen flyttes til Servicecenteret sammen med en ekstra medarbejder. Ideen er at Boligrådgiverne skal kunne afløse i servicecenteret i forbindelse med sygdom, ferie m.v.

Placeringen af servicecenteret bliver på 1-sal der hvor vores direktionssekretariat i dag holder til. Der er fundet nye pladser til HR-medarbejde, direktionssekretær og IT-medarbejdere, andet steds i huset.

Opkald til servicecenteret bliver på hovednummeret 76 22 12 00 hvorefter man kan vælge 1-Servicecenter, 2-Boligrådgiver og 3-Økonomi, dette for ikke at alle opkald skal igennem Servicecenteret. Hvis man vælger 1 for Servicecenter vil opkaldet tilgå den medarbejder der er ledig i Servicecenteret. Hvis man vælger 2-Boligrådgiver vil det være en Boligrådgiver i Servicecenteret der tager telefonen og svare eller vider stiller opkaldet. Hvis man vælger 3-Økonomi vil opkaldet gå direkte til økonomi afdelingen. I telefontiden fra kl. 7.00 – 15.00 vil det være en eller to varmemestre der tager telefonen i Servicecenteret.

Varmemestrene vil i bolig afdelingerne have åben for personlig henvendelse mandag til fredag mellem 9.00 og 9.30. Beboerservice opgaver (BS) der kommer ind via den personlige henvendelse skal registreres af varmemestrene i beboerservice systemet.

Varmemestrene planlægger selv deres opgaver i deres bolig afdelinger og åbner i deres Outlook kalendere op for de tidspunkter hvor Servicecenteret kan ligge Beboerservice ind hvor det passer ind i deres planlægning. Opgaver der er lagt i kalenderen kan af den enkelte varmemester flyttes i systemet til et andet tidspunkt, efter aftale med beboeren. Der vil i perioden frem til igangsætning blive undervist i brugen af systemet for såvel administrative medarbejdere som varmemestre. Der vil blive evalueret på vores set up og systemet ugentligt!

Fordeling af løn / øvrige udgifter driftscenter - VM

Redegørelse: Udgiften til de viceværter som ansættes i driftscenter, fordeles på alle afdelinger. Udgiften til løn samt øvrige omkostninger konteres derfor i hovedforeningen og fordels ud med antal lejemålsenheder som fordelings nøgle. Kraches Gaard og Ulleruphus holdes udenfor denne fordeling.

Indstilling: Fordelingsnøgle ændres ved tiltrædelse af viceværterne henholdsvis den 1/5 og den 1/6.

Beslutning: Godkendt

Åbningstider for telefon henvendelser i servicecenter

Telefontid for servicecenter mandag – torsdag, 7.00 – 15.00 – fredag, 7.00 – 13.00

Åbningstider for telefon i økonomiafdelingen og boligrådgiverne, samt fysiske åbningstider.

Redegørelse: Fysiske åbningstider i ekspeditionen for økonomi og Boligrådgivere - Mandag kl. 10.00 -12.00 - Tirsdag og onsdag - Lukket – men der kan bookes møder med en medarbejder. Torsdag 10.00 -12.00 & 15.00 – 17.00. Fredag kl. 10.00 -12.00.

Telefontid for økonomi afdelingen og boligrådgivere - mandag – torsdag 10.00 – 15.00 og fredag 10.00 – 12.00.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte åbningstider for telefon i økonomiafdelingen og boligrådgiverne, samt fysiske åbningstider.

Overenskomstforhandlinger

Redegørelse:

Den 12. april 2023 blev mæglingsforslaget for ESL området endelig med et klart ”ja” på lønmodtagerside på mere end 79 pct. af de afgivne stemmer. Mere end halvdelen af alle overenskomstansatte medarbejdere på BL-området er omfattet af ESL overenskomsten. Her var der en stemmeprocent på 60,7 pct., hvoraf 89,6 pct. stemte ja til fornyelsen.

Som bekendt er BL-området med virkning fra den 1. marts 2023 overgået til Dansk Erhvervs funktionæroverenskomst med de aftalte særbestemmelser for BL-området, der fremgår af aftalen af 6. januar 2020.

fortsat

Det følger af aftalen fra 6. januar 2020 mellem Dansk Erhverv Arbejdsgiver og HK Privat, at gældende lokalaftaler på HK-området kan opsiges af den enkelte boligorganisation efter udløbet af overenskomstperioden (1. marts 2023) med 3 måneders varsel til udgangen af en måned. Det bemærkes for god ordens skyld, at de indgåede særbestemmelser og de indgåede særaftaler ikke kan opsiges af den enkelte boligorganisation. Dansk Erhverv Arbejdsgiver og HK Privat har aftalt, at der uden konflikt ret den 25. april 2023 gennemføres en forhandling om eventuelle ændringer af disse særbestemmelser.

Særbestemmelserne

De aftalte vilkår i særbestemmelserne betyder, at flere af de aftalte forhøjelser i den nye overenskomstaftale ikke finder anvendelse for BL-området. Der skal således blandt andet ikke ske regulering af pensionsbidrag (for medarbejdere ansat før den 1. marts 2023) eller ændringer ift. løn under barsel m.v. i henhold til de generelle bestemmelser herom i funktionæroverenskomsten, idet disse vilkår følger af særbestemmelserne.

Fastsættelse af løn

Samtidig bemærkes det, at Dansk Erhvervs funktionæroverenskomst er en minimallønsoverenskomst uden lønsatser. Overgangen til Dansk Erhvervs overenskomst bevirker bl.a., at medarbejdernes løn skal fastsættes i overensstemmelse med overenskomstens § 4.

Det fulde overblik

Hvis vi ønsker at have det fulde overblik over alle centralt fastsatte overenskomstelementer, inden vi eventuelt måtte opsiges og genforhandle eventuelle lokalaftaler, og inden vi foretager vurdering og eventuel regulering af den enkelte medarbejders løn i henhold til overenskomstens § 4, kan vi således med fordel afvente forhandlingen den 25. april 2023.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at nedsætte et overenskomst udvalg bestående af direktør, administrationschef samt Jonna Hansen og Johnny Pedersen fra organisationsbestyrelsen. Udvalget udarbejder et oplæg til en drøftelse med HK vedr. Lokalaftalen. Lokalaftalen opsiges når vi har det fulde overblik over særbestemmelserne.

6. Godkendelse af årsregnskaber for 2022

Redegørelse: En overordnet gennemgang af regnskaber for hovedforening og afdelinger. Herunder en drøftelse af principper / ved administrationschef Preben Lærche. Gennemgang af revisionsprotokol ved revisionen. Årsregnskab for hovedforeningen og revisionsprotokol er vedhæftet.

fortsat

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte årsregnskaber 2022 for organisationen og afdelingerne

7. Godkendelse af budget 2024

Redegørelse: Bilag budget forslag 2024 / ved Administrationschef Preben Lærche. Vedhæftet som bilag. Budgettet indeholder en stigning i administrationsbidraget på kr. 250 om året pr. bolig. Stigningen følger som besluttet af repræsentantskabet prisindekset.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte budgettet for 2024, der indeholder øgede indtægter på byggesagshonorar.

8. Godkendelse af beretning for årsregnskaber 2022 / 2023

Redegørelse: Beretning til årsregnskab er vedhæftet

Indstilling: Til godkendelse

Til repræsentantskabsmødet vil der ikke blive oplæst komplet beretning som beskrevet i årsregnskabet. Hovedpunkter vil blive fremlagt så beretningen virker mere dynamisk. Dette i lyset af en forventning om at beretningen er læst af mødedeltagere inden mødet.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte beretning for årsregnskaber 2022 / 2023

9. Godkendelse af et salg af afdeling 211, Børnehaven Arken

Redegørelse: Administration og udlejning af afd. 211 Børnehaven Arken falder udenfor vores normale portefølje af boliger. Derfor har det i længere tid været arbejdet på at ejendommen Havepladsvej 8, 7000 Fredericia, afd. 211 Børnehaven Arken afhændes til foreningen Børnehaven Arken / Børns Vel. Sagen har trukket ud pga. kreditvurdering af køber, men den er nu modtaget, og køber har meldt sig klar til et køb pr. 1 juli 2023.

Ejendommen er vurderet til 2.8 mio. kr. men der er givet en reduktion på 250.000 kr. grundet nedslidte vinduer/døre. Salgspris er derfor aftalt til 2.550.000 kr.

Bilag : Købsaftale og Salgsopstilling.

Indstilling: Der godkendes af ejendommen på Havepladsvej 8, sælges til foreningen Børnehaven Arken, og derved nedlægges afdeling 211.

Nettoprovenu på ca. 2 mio. kr. fra salget overføres til organisationens dispositionsfonden. Salget er på betingelse af en godkendelse fra Fredericia kommune og ministeriet. Ansøgning til kommunen indsendes efter godkendelse fra bestyrelsen.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte salg af afdeling 211, Børnehaven Arken

10. Gennemgang af rapport for forvaltningsrevision

Redegørelse: Rapport vedlagt som bilag

Indstilling: At rapporten tages til efterretning.

Beslutning: Taget til efterretning

11. Formandsmødet den 10. maj 2023

Redegørelse: At formandsmødet den 10. maj 2023 afholdes med udgangspunkt i handleplanen frem til 2026, herunder nyt Servicecenter, Salg af vaskerier samt etableringen af Lade-stander og mulighed for streamings tv i afdelingerne. Forslag til program er vedlagt.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte det foreslåede program for formandsmødet d. 10. maj 2023.

12. Forberedelse af repræsentantskabsmødet den 24. maj 2023

Redegørelse: Indkaldelse / Dagsorden er fremsendt til repræsentantskabet og lagt på hjemmesiden. På Valg er Mikael Paasch, Lis Gregersen, Edvin Steiness, Henriette Hansen og Lisbeth Tørnes, for en 2 årig periode Dagsorden til repræsentantskabsmødet er vedhæftet.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

13. Forslag om vedtægtsændringer

Redegørelse: Bilag vedlagt

Indstilling: Det indstilles til organisationsbestyrelsen at der til repræsentantskabet foreslås en ændring af Boligorganisationens vedtægter

Beslutning: Bestyrelsen godkendte vedtægtsændringer til forelæggelse på repræsentantskabsmødet den 24. maj 2023.

14. Godkendelse af forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Redegørelse: På bestyrelseskonferencen den 23. februar drøftede bestyrelsen en tilretning af bestyrelsens forretningsorden. Se bilag

Indstilling: Til drøftelse og godkendelse.

Beslutning: Godkendt med den ændring at § 12, Revisionsprotokol ændres til: Revisionsprotokol skal fremlægges på bestyrelsesmødet, såfremt der siden sidste bestyrelsesmøde er fremkommet bemærkninger eller tilføjelser i Protokollen. I det originale revisionsprotokollat skal bestyrelsesmedlemmerne ved deres underskrift, bekræfte at de er gjort bekendt hermed.

15. Lukket punkt

16. Eventuelt

Redegørelse: Formanden orienterede om at afd. 316 er uden afdelingsbestyrelse. Lis Gregersen tager den opgave på sig at repræsentere afdelingen. Der er personaleudflugt den 7. maj og grill på parkeringspladsen den 23. juni. Næste bestyrelsesmøde er den 14. juni 2023.

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