



Vesterbrogade 4 · 7000 Fredericia
Tlf. 76 22 12 00 · CVR nr. 27006531
post@boligfa.dk · www.boligfa.dk

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 6. december 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, Johnny Jørgensen, Johnny Petersen, og Henriette Hansen. Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa.

Gæster: Ørskov gruppen ved Morten Skovbjerg Ørskov og Trine Ørskov

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 11. oktober 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. Oplæg til designmanual for Boligkontoret Fredericia ved Ørskov gruppen

Redegørelse: På mødet vil Ørskov Reklamebureau give os et bud på deres arbejde med at udvikle Boligkontoret Fredericias visuelle identitet, hvor der er der mange faktorer, som spiller ind såsom vores strategi / handleplan, værdier, målgruppe og vores branche som almen boligorganisation. Logo, fonte, farver, figurer og billedmateriale der alt sammen skal være med til at skabe et udtryk og en opfattelse af Boligkontoret Fredericia.

Ørskov har arbejdet med, at vi skal være genkendelige både online og offline. Fordi en stærk visuel identitet er med til at sikre en effektiv kommunikation, hvor vores beboere og kunder ikke skal være i tvivl om, hvem der kommunikerer til dem.

De har udarbejdet en designmanual, så alle aktører har adgang til retningslinjerne for den grafiske profil og retningslinjer for kommunikationen, som naturligvis hænger sammen med en kampagne og vores nye hjemmeside der forventeligt er færdig i Q1 2024.

Indstilling: Til drøftelse og godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at direktør Finn Muus, administrationschef Preben Lærche og direktionssekretær Bianka Lassen på næste bestyrelsesmøde fremlægger den nye design manual sammen med en plan for kampagnen og økonomien der er forbundet med kampagnen.

5. Orientering fra IT vedr. GDPR ved Birgitte Germann Johansen

Redegørelse: Som mange nok har bemærket, blev der mandag den 20. november sendt en phishing-mail fra Galactic Cloud til alle medarbejdere i organisationen.

Denne phishing-mail er udviklet i samarbejde med IT-sikkerhedsfirma CyberPilot, som har specialiseret sig inden for simulerede phishing-angreb. Der er derfor ingen skade sket.

Formålet med det simulerede phishingangreb er en del af vores E-Learningsforløb, hvor vi ud over at få mere viden om GDPR og IT-Sikkerhed, også skal evaluere på vores reaktionsevne i phishing angrebs situationer og finde ud af, hvor vi kan blive bedre.

Meningen er, at gøre os opmærksomme på, hvordan vi kan opdage phishing-mails og skal håndtere dette i tilfælde af et ægte phishingangreb.

Bilag: Galactic Cloud resultat

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

6. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

23. Okt.: Forberedende månedsmøde i Energi- og bæredygtighedsudvalget.

25. Okt.: Intro aften for Nyvalgte til afdelingsbestyrelser, Medborgerhuset Korsvær.

26. Okt.: Årskonference Dansk Fjernvarme i Ålborg.

27. Okt.: Årskonference Dansk Fjernvarme i Ålborg.
27. Okt.: BL-Kreds Weekend konference Hotel Scandic Kolding.
28. Okt.: BL-Kreds Weekend konference Hotel Scandic Kolding.
03. Nov.: Intromøde med nyt Organisationsbestyrelses medlem og Finn Muus.
04. Nov.: Formandsmøde, Messe C Fredericia.
21. Nov.: Møde i overenskomststudvalget på Boligkontoret Fredericia.
23. Nov.: Møde i forvaltningsrevisionsudvalget på Boligkontoret Fredericia.
27. Nov.: Forberedelsesmøde til Bestyrelsesmøde.
27. Nov.: Udvalgs møde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget med eksternt virksomhedsbesøg.
29. Nov.: BL 7'ende Kreds repræsentantskabsmøde i Kolding
30. Nov.: Forberedende månedsmøde i Energi- og bæredygtighedsudvalget.
30. Nov.: Udvalgs møde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget med eksterne konsulenter.
02. Dec.: Julefrokost for Organisationsbestyrelsen på Restaurant Oven Vande.
04. Dec.: Studietur til København med BL 7'ende Kreds.
05. Dec.: Repræsentantskabsmøde i BL i København.
06. Dec.: Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelse.

Beslutning: Taget til efterretning

7. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse:

- Forslag om ombygning af stueetagen – vil blive forelagt på mødet
- Håndtering af klagesager

Bilag: Forretningsgang ved klagesager og klageskabelon

- Korskærparken på forebyggelseslisten
- Direktør og Tekniskchef er på rundtur i vores fire områder for at tage en uformel samtale med vore varmemestre om vores arbejde med målsætning og handleplaner. I den forbindelse vil der fra 2024 blive afholdt fælles varmemestre møder en gang om året

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

8. (Lukket punkt)

9. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen v/ Preben Lærche

Redegørelse: Administrationschef Preben gav en generel orientering af arbejdet i de enkelte teams, herunder en orientering om at Krakes gård er solgt til en privat investor og vores tidligere elev Charlotte Ellgaard bliver fastansat 1. januar 2024.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

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

Redegørelse: Bilag, referat fra møde i Projektafdelingen blev gennemgået af Tekniskchef Jørn Brynaa, referater som er fremsendt særskilt efter møderne. Referaterne ligges ligeledes på FirstAgenda

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

11. 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. Stefan Weihrauch er sat på sagen som projektleder i et samarbejde med lejer. Der arbejdes på en løsning af det tilstødende lagerlokale som i dag er lejet ud til anden side.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

12. (Lukket punkt)

13. Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 601

Redegørelse: Afdeling 601 har torsdag den 23. november afholdt ekstraordinært afdelingsmøde med godkendelse af råderetskatalog. Kataloget blev enstemmigt godkendt.

Bilag: Råderetskatalog for 601

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte råderets kataloget for afd. 601

14. Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 515

Redegørelse: Afdeling 515 har den 23. november afholdt ekstraordinært afdelingsmøde med godkendelse af råderetskatalog. Kataloget blev godkendt med en stemme imod.

Bilag: Råderetskatalog for afdeling 515

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte råderets kataloget for afd. 515

15. Forslag til ændring af gebyrer ved indgåelse af en afdragsordning i forbindelse med en flytte-opgørelse

Redegørelse: Indgåelse af en afdragsordning på en flytte-opgørelse på kr. 0 – 25.000 kr. – foreslås stige fra kr. 175,00 til kr. 200,00. Flytteopgørelse på over kr. 25.000 – foreslås hævet til kr. 250,00. Bemærk afdragsordningen er rentefri. Ved indgåelse af en afdragsordning på et skyldigt beløb i forbindelse med en flytte-opgørelse, skal denne oprettes, derefter skal der månedlig tjekkes der om afdraget er betalt hvorefter der skal afskrives manuelt på gælden. Ved flytteopgørelse på over kr. 25.000. er der en længere håndterings periode, og derfor bør gebyret være højere i forhold til en ordning på under kr. 25.000.

Forslag om, at vi opkræver et gebyr for oprettelse på kr. 200, når der oprettes en afdragsordning ved misligholdelse i en lejlighed.

I dag er det gratis at få oprettet en afdragsordning ved misligholdelse. Når der aftales en afdragsordning skal afdraget opkræves sammen med huslejen, for at være sikker på, at beløbet betales. Der skal foretages en manuel bogføring hver måned, da EG ikke kan håndtere dette automatisk.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte ændring af gebyr for afdragsordning i forbindelse med fraflytning samt gebyr for afdragsordning i forbindelse med misligholdelse.

16. Godkendelse af årshjul for organisationsbestyrelsen og udvalg 2024

Redegørelse: Bestyrelsen bør gennemgå de planlagte møder før organisationsbestyrelsens møde. Gennemgang vil blive givet på mødet

Bilag: Årshjul for organisationsbestyrelsen og udvalg

Møde i forvaltningsrevisionsudvalget d. 24.01.24 ligger sammen med kommunen og Business Fredericias Nytårskur.

Nyvalgtes dag ligger i direktørens planlagte ferie – lørdag er ikke den 10.3 men d. 9.3

Fyraftensmøde for formænd den 29.2.24 er samme dag hvor der er bestyrelsesseminar?

Mødet den 8.5 ændres til den 16.5 2024

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte årshjulet med få ændringer. Årshjulet sendes ud via Outlook fælleskalender.

17. Styresignal fra Skattestyrelsen om moms på renovationsydelser

Redegørelse: I 2020 traf Landsskatteretten afgørelse om, at kommuner ikke var berettigede til at opkræve moms i forbindelse med kommunal affaldsindsamling hos private grundejere og grundejerforeninger. Almene boligorganisationer har således betalt moms til kommuner på et ukorrekt grundlag. Det er nu afklaret af Skattestyrelsen, at kommunerne og renovationsselskaberne har ret til at få tilbagebetalt opkrævet moms fra staten, og at private kunder har ret til at få tilbagebetalt uretmæssigt opkrævet moms.

Skattestyrelsen har den 3. november 2023 udsendt et endeligt styresignal som følge af Landsskatterettens dom af 21. oktober 2020, hvor retten afgjorde, at kommuner ikke skal opkræve og afregne moms ved levering af renovationsydelser til private grundejere og grundejerforeninger i medfør af momslovens § 3, stk. 2, nr. 2 og 3.

BL har i [BL Informerer 1623](#) orienteret om, at Skattestyrelsen var på vej med et nyt styresignal på baggrund af Landsskatterettens dom.

Styresignalet er en bindende administrativ forskrift fra Skattestyrelsen til kommunerne, som benyttes til at fastlægge praksis. Styresignalet kan ses her: [Styresignal - Momslovens § 3, stk. 2, nr. 2 og 3 - kommunale renovationsydelser - Genoptagelse - info.skat.dk](#)

I det nye styresignal fastslås det, at kommunernes levering af renovationsydelser ikke kan pålægges moms med virkning fra 3. november 2023 og fremefter. Det gælder også, hvis renovationsydelserne leveres via et kommunalt § 60-selskab. Hvis ydelserne leveres af et kommunalt ejet aktieselskab m.v. kan selskabet efter en konkret vurdering anses for at være et offentligt organ i sig selv, og dermed være omfattet af praksisændringen. Ved bedømmelsen af, om en enhed er et offentligretligt organ, lægges der vægt på, om enheden er integreret i den offentlige forvaltning. For nærmere oplysninger om, hvilke kriterier, der i den forbindelse lægges vægt på, henvises til Den juridiske vejledning 2023-2, afsnit, [D.A.3.2.4](#), Andre offentlige institutioner.

Hvis ydelserne anses for leveret af en privat underleverandør, er ydelsen fortsat momsplichtig. Der kan i forhold til kommunalt ejede aktieselskaber m.v. fortsat være tvivl om evt. momsplicht, hvilket skal vurderes konkret i forhold til de enkelte selskaber.

Kommunerne og renovationsselskaberne har på baggrund af styresignalet ret til at få tilbagebetalt opkrævet moms fra staten.

Kommunerne har derfor nu igangsat arbejdet med at opgøre deres krav om tilbagebetaling af moms og har 6 måneder fra styresignalets offentliggørelse til at opgøre og indsende moms krav tilbage fra 1. januar 2012. Der vil herefter være en sagsbehandlingsperiode hos Skattestyrelsen i forhold til at behandle kravene fra kommunerne. Den forventede sagsbehandlingstid hos Skattestyrelsen er endnu uvis.

De private kunder – herunder de almene boligorganisationer – har på baggrund af Landsskatterettens dom og styresignalet ret til tilbagebetaling af uretmæssigt opkrævet moms. Der er dog flere forhold, der påvirker tilbagebetalingen af momsen fra kommunerne til kunderne.

Kommunal forsyningsvirksomhed varetages ud fra et hvile-i-sig-selv-princip, hvilket medfører, at kommunens renovationsudgifter og -indtægter over en længere periode skal balanceres i forhold til fastsættelsen af renovationsgebyrerne. Når staten udbetaler refusion til de enkelte kommuners renovationsordninger, skal kommunen træffe beslutning om, hvorledes den tilbageførte moms skal håndteres. Dette kan ske enten som en generel fremadrettet nedsættelse af renovationsgebyrerne eller ved tilbagebetaling af uretmæssigt opkrævet moms til de enkelte private kunder.

Det er BL's forventning, at langt de fleste kommuner vil bruge tilbagebetalt moms til fremadrettet at nedsætte de generelle renovationsgebyrer, idet det vil være en meget stor opgave for kommunerne at finde frem til, hvilke kunder der skal have refunderet moms tilbage til 2012, herunder opgøre de individuelle krav.

BL anbefaler derfor, at boligorganisationerne afventer kommunernes beslutning vedrørende håndtering af tilbageført moms og er opmærksomme på kommunale udmeldinger om reduktion af renovationsgebyrer.

Der er naturligvis altid mulighed for, at boligorganisationerne aktivt går i dialog med kommunerne omkring spørgsmålet. Boligorganisationerne kan i den forbindelse være særligt opmærksomme på, at kommunen ved næste renovationsbetaling indretter sig efter det nye styresignal og ophører med at opkræve moms på renovationsydelse.

Indstilling: Til drøftelse af handlemuligheder

Beslutning: Der var i bestyrelsen enighed om, at vi i fællesskab med de øvrige boligorganisationer skal gå efter at få pengene udbetalt til afdelingerne således at penge kan bruges til en ombygning af miljøstationerne i afdelingerne.

18. Lukket punkt, Sag mod tryk

19. Indstilling til valg i 7 kreds repræsentantskabet 2024

Redegørelse: Formanden redegjorde for kredsvalget i Boligselskabernes Landsforening i 2024, hvor der skal ligge en godkendelse / indstilling fra Organisationsbestyrelsen

Indstilling: At formanden Mikael Paasch, bestyrelsesmedlem Lis Gregersen og direktør Finn Muus genopstiller.

Beslutning: Indstillingen blev godkendt

20. Eventuelt

Redegørelse: Formanden læste et brev fra tidligere organisationsbestyrelsesmedlem Jonna Hansen, hvor hun takker alle for et godt samarbejde gennem årene.

Formanden bød under punktet velkommen til Johnny Jørgensen som er nyt organisationsbestyrelsesmedlem efter at Jonna Hansen, af personlige årsager har valgt at trække sig.



Vesterbrogade 4 · 7000 Fredericia
Tlf. 76 22 12 00 · CVR nr. 27006531
post@boligfa.dk · www.boligfa.dk

Indstilling: Til orientering og drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning

Mikael Paasch
Formand

Benny Jensen
Næstformand

Lisbeth Tørnes
Bestyrelsesmedlem

Lis Gregersen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Hyre-Sandfeld
Bestyrelsesmedlem

Jonna Hansen
Bestyrelsesmedlem

Mette-Line B. Larsen
Bestyrelsesmedlem

Johnny Petersen
Bestyrelsesmedlem

Henriette Hansen
Bestyrelsesmedlem

Finn Muus
Direktør