

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 7. februar, 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:

Afbud: Lis Gregersen og Henriette Hansen

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 6. december 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:

- 07. Dec. Udvalgs møde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget.
- 11. Dec. Julehygge med varmemestre.
- 12. Dec. Ekstraordinær repræsentantskabsmøde i Købmagergade skole's gymnastiksal.
- 15. Dec. Juleafslutning med og for alle Boligkontorets ansatte i Medborgerhuset Korskær.
- 19. Dec. Workshop i Energi- og Bæredygtighedsudvalget med de 17 verdensmål på dagsordenen.
- 09. Jan. Workshop i Energi- og Bæredygtighedsudvalget med de 17 verdensmål på dagsordenen.
- 18. Jan. Udvalgs møde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget.
- 24. Jan. Nytårskur i Business Fredericia sammen med Direktør Finn Muus og Næstformand Benny Jensen.
- 25. Jan. Forberedelsesmøde til Bestyrelsesmøde.
- 30. Jan. Møde mellem det politiske niveau og de almene boligorganisationer ifm. nyt strategisk samarbejdsmodel med Fredericia Kommune.
- 31. Jan. Møde i Forvaltningsrevisionen.
- 02. Feb. Styringsdialog møde mellem Fredericia Kommune og Boligkontoret Fredericia.
- 06. Feb. Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 401.
- 07. Feb. Renovations Webinar med BL 7'kreds.
- 07. Feb. Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelse.

Som skrevet ud planlægges der BUS-samtaler med alle organisationsbestyrelsesmedlemmer

Beslutning: Taget til efterretning

5. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse:

Der er afholdt møde i beboerdemokratiudvalget hvor Gitte Hodde bidrog til udvalgets forståelse af en beboerdemokratis opgaver set i forhold til, om det er i en organisationsbestyrelse - afdelingsbestyrelse eller som repræsentantskabsmedlem. Det er aftalt at der på næste møder skal arbejdes et spadestik dybere, ligeledes med deltagelse af Gitte Hodde.

Planlægning af workshop i afdeling 601.

Henvendelse om street art

Fysisk fordelskort udgår og bliver erstattet af et digitalt til telefonen. Nuværende samarbejdspartnere på vores fordelskort vil blive kontaktet vedr. et fremadrettet samarbejde.

Der er den 18. januar 2024 afholdt det første afdelingsbestyrelsesmøde i Korskærparkens nye sammenlagte afdeling 214 hvor afdelingen konstituerede sig med repræsentantskabsmedlemmer og et aktivitetsudvalg

Der er den 24. januar 2024 afholdt et orienterende beboermøde i afdeling 404 Christiansberg, vedr. landsbyggefonds renoveringen af afdelingen.

1. Januar 2024 havde vore fuldmægtig i økonomi afdelingen, Susanne Friis 40 års jubilæum. I den forbindelse blev det holdt en frokost reception for Susanne den 12. januar 2024.

Vores administrationschef Preben Lærche er den 25. januar 2024 fyldt 50 år. I den forbindelse blev der i administrationen afholdt fælles morgenkaffe i kantinen.

I dag er det ikke et krav, at arbejdsgivere registrerer medarbejderes arbejdstid, men til sommer kommer det til at ændre sig. Fra den 1. juli 2024 skal man som medarbejder nemlig registrere, hvor mange timer man arbejder om dagen. Loven skal sikre, at du overholder den maksimale ugentlige arbejdstid på gennemsnitlig 48 timer om ugen og den daglige hviletid på 11 timer.

Beslutning: Taget til efterretning

6. Godkendelse af ny visuel identitet for Boligkontoret Fredericia, samt budget

Redegørelse: På bestyrelsesmødet den 6. december 2024 gav Ørskov Reklamebureau os et bud på deres arbejde med at udvikle Boligkontoret Fredericias visuelle identitet, hvor der er mange faktorer, som spiller ind såsom vores 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 havde udarbejdet en designmanual som blev præsenteret for bestyrelsen på mødet den 6. december 2023, med forslag til 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. Bestyrelsen besluttede, at direktør Finn Muus, administrationschef Preben Lærche og direktionssekretær Bianka Lassen på bestyrelsesmødet den 7. februar fremlægger den nye design manual sammen med en plan for kampagnen og økonomien der er forbundet med kampagnen.

Bilag: Økonomi

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte den nye visuelle identitet herunder budget for indsatser, inden for en ramme af kr. 500.000

7. (Lukket punkt)

8. (Lukket punkt)

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

Redegørelse: Administrationschef Preben Lærche orienterede fra de tre Teams. I Team Bolig skal vi have ansat en ny medarbejder da en af vore medarbejder har besluttet sig for at flytte til Århus.

Den 20. februar forventer vi at have den nye hjemmeside klar til test. Fra den 1. marts vil organisationsbestyrelsen få en mulighed for at teste hjemmesiden.

Vi Slår en stilling op i en projektansættelse i IT da vi mangler hænder til at løse opgaven med at rydde op i infrastrukturen og forbindelser der er i afdelingerne i Boligkontoret Fredericia og BOVIA.

I vores samarbejde med Salus, Varde Boligadministration og Bovia har vi valgt at købe en "all inklusiv" aftale hos GapSolutions. Det betyder at vi kan speede processen op og komme hurtigere i mål med vores GDPR opgave.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

10. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved adm. chef Preben Lærche

Redegørelse: Administrationschef Preben Lærche orienterede om forvaltningsrevisions rapporten og det forestående arbejde med udarbejdelse af årsregnskaber. Fremad rette vil møderne i Forvaltningsrevisionsudvalget blive placeret 14 dage før bestyrelsesmøderne og komme til at ligge kl. 17.00 på en torsdag.

Bilag: Forvaltningsrevisionsrapport

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

11. Godkendelse af Byggeregnskab for afdeling 301, Birkehaven / ved adm. chef Preben Lærche

Redegørelse: Orientering blev givet på mødet

Bilag: Byggeregnskab

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen byggeregnskab for afdeling 301, Birkehaven

12. Godkendelse af byggeregnskab for afdeling 306, Lumbyesparken / ved adm. chef Preben Lærche

Redegørelse: Vil blive givet på mødet

Bilag: Byggeregnskab

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen godkendte byggeregnskab for afdeling 306, Lumbyesparken

13. Oplæg til IT-politik / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Informationssikkerheden er vigtig at revurdere og løbende at ajourføre, hvorfor den reviderede udgave skal godkendes af bestyrelsen. Den vedhæftede politik beskriver hvordan bestyrelsen ønsker, at balancen mellem tryghed, kvalitetsopfattelse, udvikling og effektivitet kan opnås. Den overordnede informationssikkerhedspolitik er gældende for Boligkontoret Fredericia og Boligorganisationen BOVIA, der har indgået aftale med vores fælles IT-afdeling, It-Bolig

Bilag: IT-politik

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen godkendte oplægget til en fælles IT-politik

14. Orientering vedr. muligheden for investering i Aktier / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Pr. 1. april 2023 ændres driftsbekendtgørelsen i forhold til kapitalforvaltning. Reglerne er udstedt den 31. marts 2023. De nye regler om kapitalanbringelser pr. 1. april 2023 medfører, at op til 30 % af afdelingsmidlerne kan placeres i visse aktiver, som er baseret på køb af noterede aktier og virksomhedsobligationer samt finansielle instrumenter til risikoafdækning med henblik på afdækning af valutakursrisiko.

Formålet med de nye regler er at bidrage til en større grad af robusthed og et gennemsnitligt højere afkast, fordi henlæggelserne kan placeres i en bredere vifte af aktiver. De ændrede regler indebærer i det væsentlige en udvidelse af vores muligheder med hensyn til kapitalforvaltning, men også en vis indskrænkning af de gældende muligheder i forhold til allerede etablerede investeringsordninger m.v. I forbindelse med overgangen til de nye regler er der etableret en 5-årig overgangsordning.

Som Boligorganisation er vi forpligtet til at fastlægge en investeringsstrategi, som indeholder retningslinjer for placeringen af boligorganisationens og afdelingens midler. Forslag vil blive fremlagt på bestyrelsesmødet i april måned.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

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

Redegørelse: Bilag, referat fra møde i Projektafdelingen blev gennemgået af Tekniskchef Jørn Brynaa. Referater bliver fremsendt særskilt efter møder i Projektafdelingen. Referaterne ligger ligeledes på FirstAgenda

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

16. Ledig butikslokale i vores afdeling på Ryes plads.

Redegørelse: Vi arbejder fortsat med at få butikslokalerne, tidligere kiosk, på hjørnet af Sjællandsgade og Gothersgade lejet ud. Stefan Weihrauch er sat på sagen som projektleder i et samarbejde med en potentiel ny lejer. I forbindelse med en gennemgang af de elektriske installationer har det vist sig at være visse problemer i forhold til adskillelsen af lokalerne.

Der vil i februar måned blive foretaget en gennemgang af installationerne for at få det fulde omfang af økonomien. 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

17. (Lukket punkt)

18. Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 401

Redegørelse: Afdeling 401 afholder ekstraordinært afdelingsmøde den 6. februar med en forventet godkendelse af råderetskataloget. På mødet blev råderets kataloget ikke godkendt, hvorfor punktet ikke kan behandles.

Bilag: Råderetskatalog for 401

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Taget til efterretning

19. Kollektiv råderet

Redegørelse: Tilbage i januar 2022 havde vi administrativt modtaget 36 ansøgninger fordelt på 15 afdelinger. Kun en afdeling fik gennemført et projekt godkendt – afd. 305, med 7 køkkener. Det har stort set været umulig at gennemføre de kollektive råderets-sager i 2023, på grund af prisstigninger er der ikke sendt en ny undersøgelse ud. I afdelinger der har godkendt en kollektiv råderet på køkkener, reguleres beløbet med 8% i henhold til netto pris indekset. Vi har sat en grænse på at der skal være et sted mellem 8 og 10 lejere i en afdeling der skal være med i en runde før køkken renoverings sagerne kan igangsættes. Baggrunden for det er at de samlede omkostninger ved optagelse af et kreditforeningslån bliver forholdsvist for stort.

Bestyrelsen besluttede i 2022 at afvente yderlige tiltage vedr. den kollektive råderet skulle vente da priser på køkkener er for høje i forhold til at få sagerne til at hænge sammen. Når priserne har stabiliseret sig vil der administrativt blive forsøgt at få de sidst indmeldte køkkener, på ca. 30 stk. gennemført. Herefter vil det være et krav at der skal være mindst 8 lejemål i samme afdeling der ønsker at få et nyt køkken under den kollektive råderet.

Indstilling: At bestyrelsen drøfter om der skal sendes en ny undersøgelse ud i de afdelinger der har besluttet at gøre brug af den kollektive råderet.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at der ikke sendes en ny undersøgelse ud, men såfremt der er en afdeling der kan mønstre mindst 10 lejemål kan en råderetssag gennemføres som hidtil.

20. Bestyrelsesseminar den 29. februar 2024 fra kl. 9.00 – 15.00

Redegørelse: Det er sikkert ikke alle der er nået frem til slutningen af februar måned i jeres kalendere endnu, hvorfor jeg vil gøre jer opmærksomme på at der er skemasat et "Organisationsbestyrelses seminar Torsdag 29 februar kl. 8-16 på Hotel Fredericia.

Denne begivenhed er en årlig tilbagevenden seance, som vi som Organisations bestyrelsesmedlemmer bør vægte højt.

Det er yderst relevant at vi på bestyrelsesseminaret får en grundig gennemgang og en dialog om hvad der er en organisationsbestyrelses ansvarsområde, kompetencer og en fordeling af opgaver i det enkelte udvalg. Vi vil herudover se på en omfordeling af bestyrelseshonoraret så det at tage ansvar fr et udvalg vil give et større honorar. Skulle I have gode ideer til bestyrelsesseminaret må I meget gerne byde ind, så vi kan få gode ideer med på programmet / dagsordenen.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte at bestyrelsesseminaret afholdes den 29. februar 2024, hvor konsulent Gitte Hodde vil deltage. Dagsorden udfærdiges af formandskabet og direktøren.

21. Lukket punkt

22. Eventuelt

Redegørelse: Afdeling 323 i Snoghøj har ansøgt om tilskud til deres 25 års afdelings jubilæum. Afdelingen vil modtage et tilskud på kr. 5.000 samt kr. 100 pr. deltagende lejemål.

Et stort tillykke med fødselsdagen til organisationsbestyrelsesmedlem Johnny Petersen der i forbindelse med jule ferien er fyldt 70 år. Formanden læste et takkekort op fra Johnny Petersen.

Vi vil udarbejde en liste med de afdelinger der er uden afdelingsbestyrelse og hvem der i organisationsbestyrelsen der repræsenterer afdelingerne.

Et stort tillykke til vores administrationschef Preben Lærche's 50 års fødselsdag.

Mikael Paasch
Formand

Benny Jensen
Næstformand

Lisbeth Tørnes
Bestyrelsesmedlem

Lis Gregersen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Hyre-Sandfeld
Bestyrelsesmedlem

Johnny Jørgensen
Bestyrelsesmedlem

Mette-Line B. Larsen
Bestyrelsesmedlem

Johnny Petersen
Bestyrelsesmedlem

Henriette Hansen
Bestyrelsesmedlem

Finn Muus
Direktør