

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 27. august 2025, kl. 16.30 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.

Afbud: Henriette Hansen og Johnny Jørgensen

Gæst: Gitte Hodde fra firmaet Baglæns

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 11. juni 2025

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo

2. Diverse informationer fra BL

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

Beslutning: Taget til efterretning

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: <https://www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/?undefined=&year=2025&the-meld=&s=&sender=search>

Beslutning: Taget til efterretning

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

16. Jun: Møde mellem de Almene Boligorganisationer, Fredericia Kommunes Økonomi & Erhvervs udvalg og direktør i Boligselskabernes Landsforenings direktør Bent Madsen. I mødet deltog fra Boligkontoret Fredericia næstformand Benny Jensen og direktør Finn Muus. Organisationsformanden var fraværende på grund af sommerferie.

27. Jun: Grill på P-pladsen Vesterbrogade for medarbejdere og samarbejdspartnere.

03. Jul: Møde i Kongens Punkt vedr. fælles aktiviteter i boligområdet. Preben Lærche, Johnny Jørgensen deltog i dette møde, Formanden var forhindret i deltagelse.

07. Aug: Møde på Vesterbrogade med AAB Vejle.

15. Aug: Forberedende møde til kommende Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelsen.

18. Aug: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 323, Snoghøj Parken

19. Aug: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 317, Damsbohaven

20. Aug: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 605, Oldenborghus

20. Aug: Udvalgs møde i forvaltningsrevisions udvalget.

21. Aug: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 310, Sønderparken

26. Aug: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 218, Skovparken

27. Aug: Organisations bestyrelsesmøde.

Beslutning: Taget til efterretning

5. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse:

Overenskomst på TL området: der er aftalt forhandlingsmøde den 8. september 2025.

Køb af børnehave Labyrinten: Intet nyt i sagen. Vi forsøger gennem Landsbyggefonden at få en afklaring om en mulig finansiering af et Sundhedshus i afd. 305 og 306 regi.

Fælleslokaler til ungdomsboliger i afd. 605. Fredericia kommune har et provenu stående efter salget af Kronfelds gård og Krakes gård. Overskuddet kan alene bruges til projekter for unge eller ungdomsboliger. Vi forsøger at få penge til at etablere et fælleslokale for de unge i ungdomsboligerne i Oldenborghus.

Ladestander sagen er afgjort af Højesteret: Vi vandt sagen i Højesteret.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

6. Planlægning af workshop for repræsentantskabet d. 6. november 2025

Redegørelse: Der er aftalt Workshop for repræsentantskabet d. 6. november i ADP Loun-
gen i Fredericia Idrætscenter. Oplægget er at der vil være en opfølgning på de input der
kom på Workshopen i foråret med en retning på et kommende Vision og Målsætningspro-
gram for perioden 2026 – 2030. På mødet som afholdes i tidsrummet mellem kl. 16.30 og
20.30 foreslås der oplæg fra byen Beredskabschef vedr. regeringens opfordring til at der
for de almene afdelinger udarbejdes beredskabsplaner. Hvad kan vi som almen boligorga-
nisation gøre og hvad skal vi være opmærksom på.

Indstilling: Til drøftelse og godkendelse

Beslutning: Godkendt

7. Direktør Finn Muus har opsagt sin stilling ved udgangen af august 2026

Redegørelse: Direktør Finn Muus har med et års varsel, formelt valgt at opsig sin stilling,
som direktør for boligorganisationen Boligkontoret Fredericia, med fratrædelse ved udgan-
gen af august måned 2026. Inden sin fratræden vil Finn afholde sin optjente ferie.

Opsigelse: I april måned 2026 fylder jeg 70 år og på den baggrund har jeg valgt at gå på
pension i 2026. Det har været 18 fantastiske år – og når jeg fratræder, efter næsten 19 år
– hvor vi i fællesskab har arbejdet målrettet på at udvikle Boligkontoret Fredericia. Sam-
men har vi gennemført betydningsfulde sammenlægninger af 4 boligorganisationer, orga-
nisationsændringer, nybyggeri og omfattende renoveringer, hvilket har sikret, at Boligkon-
toret Fredericia i dag står stærkt. Vi har sikret, at boligorganisationen fortsat kan tilbyde
kvalitetsboliger til en husleje, hvor også dem, der ikke har så meget, kan bo og trives.

Vi har altid stået skulder ved skulder og været enige om retningen og målet for vores afde-
linger og boligorganisation. Det har givet tryghed, tillid og et solidt grundlag for udvikling for
såvel mig som direktør som for medarbejderne – og jeg har med stor glæde deltaget i de
mange gode og konstruktive samtaler, både på møder i afdelingerne, repræsentantskabs-
møderne men ikke mindst i organisationsbestyrelsen.

Tak for jeres vedholdenhed, jeres engagement og ikke mindst jeres lyst til at bidrage sam-
men med mig og medarbejderne til Boligkontoret Fredericias udvikling. Jeg ser frem til et
fortsat samarbejde i det kommende år og til at vi sammen får sat flere bygge- og renove-
rings projekter i søen sammen med projektet om Nærhed i Sundhed.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen tog opsigelsen til efterretning med beklagelse men forstod godt
beslutningen.

8. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Bilag vedlagt

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

9. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Redegørelse: Blev givet på mødet

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

10. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen / V tekniskchef Jørn Brynaa

Redegørelse: Bilag, referat fra møder i Projektafdelingen som fremsendes særskilt efter møderne og lægges på First agenda.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

11. Nedsættelse af indskud i afd. 605 Ungdomsboligerne Oldenborghus

Redegørelse: Med baggrund i indskuddets størrelse på kr. 25.000 i ungdomsboligerne i Oldenborghus afd. 605, indstilles det at indskuddet fremad reduceres til kr. 15.000. Hen over foråret har vi oplevet at have 7 ledige lejemål i ungdomsboligerne hvor det er vores oplevelse at indskuddet på kr. 25.000 er en udfordring for en del unge mennesker. Forslaget er, at det er dispositionsfonden der fremadrettet finansierer forskellen på kr. 10.000.

Indstilling: Det indstilles det at indskuddet fremad reduceres til kr. 15.000

Muligheder for Nedsættelse af Indskud

1. Beslutning på Afdelingsmødet:

En nedsættelse af indskuddet skal typisk beslattes på et afdelingsmøde, hvor beboerne har mulighed for at diskutere og stemme om forslaget. Det er vigtigt, at der er bred opbakning blandt beboerne, da det kan påvirke afdelingens økonomi.

2. Finansiering via Dispositionsfonden:

Hvis der er behov for at reducere indskuddet for at gøre boligerne mere attraktive eller tilgængelige, kan boligorganisationen overveje at anvende midler fra

dispositionsfonden til at dække forskellen. Dette kræver dog, at anvendelsen af fonden er i overensstemmelse med de gældende regler og vedtægter.

3. Godkendelse fra Organisationsbestyrelsen:

En nedsættelse af indskuddet vil ofte kræve godkendelse fra organisationsbestyrelsen, da det kan have økonomiske konsekvenser for boligorganisationen som helhed.

4. Kommunal Godkendelse:

I nogle tilfælde kan det også være nødvendigt at få godkendelse fra kommunalbestyrelsen, især hvis ændringen har betydelige økonomiske implikationer.

Overvejelser:

- **Økonomisk Bæredygtighed:** Det er vigtigt at sikre, at en nedsættelse af indskuddet ikke bringer afdelingens økonomiske bæredygtighed i fare. Der skal være en klar plan for, hvordan det økonomiske tab ved nedsættelsen skal dækkes.
- **Lige Behandling:** Ændringer i indskuddet skal ske på en måde, der sikrer lige behandling af alle beboere og potentielle lejere.

Indstilling: Til drøftelse og beslutning

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at nedsætte indskuddet til kr. 15.000 ved genudlejning, finansieret via dispositionsfonden. Der har ikke på noget tidspunkt været flyttesager hvor en istandsættelse har kostet over kr. 15.000. Skulle det ske vil organisationen sikre at afdelingen ikke lider tab udover de afsatte midler i afdelingen.

12. Installation af stolelift i dobbelthøje lejemål Kongens Punkt.

Redegørelse: Vi har fra afdelingen opførelses haft udfordringer med at leje de dobbelthøje familieboliger ud. Det er primært seniorer som søger afdelingen pga. seniorbo fællesskab, men indretning i de dobbelthøje er ikke målrettet seniorer.

Lejetab i afdeling:

2023 – 370.000 kr.

2024 – 452.000 kr.

2025 – 291.000 kr. (jan-aug.) pt. 3 tomme lejemål.

En mulig løsning er at tilbyde nye- og evt. eksisterende lejere en stolelift, så den indvendig trappe ikke bliver en udfordring.

Pris på stolelift 80.000 kr.

Indstilling: Der skal tilbydes at installere en stolelift i de dobbelthøje lejemål i Kongens Punkt, for at tiltrække / fastholde lejere i afdeling. Investeringen dækkes af organisationens dispositionsfond, Driften af liften skal dækkes af en merhusleje på det pågældende lejemål 250 kr. pr måned.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte indstillingen.

13. Image kampagne / Boligkontoret Fredericia Rapport for kampagne 2025

Redegørelse: Vi har på kampagnen opnået et fornuftigt niveau med 672.726 eksponeringer blandt vores målgrupper, med 13.316 klik ind til hjemmesiden til følge. Samlet set, når vi kigger på alle typer interaktioner med vores indhold, har 22% af eksponeringerne skabt en interaktion med vores indhold. Gennemsnitligt betaler vi 2,17 kr. pr. klik til hjemmesiden. Denne har været stigende i løbet af kampagnens køretid, hvilket er forventeligt. Vi får dog en fornuftig gennemsnitspris ift. at vi italesætter et nicheemne, og samtidig også prøver at tale til unge brugere, der er sværere at få til at reagere. Vi har totalt eksponeret 80.944 brugerkonti, hvilket vil sige at vi rammer en frekvens omkring 8,3 (antal gange brugeren i gennemsnit er eksponeret). Det kan vi være godt tilfredse med fordi en større beslutning i mange tilfælde kræver minimum 6 eksponeringer, og samtidig rammer vi ikke et niveau hvor brugeren bliver spammet.

Dykker vi ned på målgruppeniveau, er det nemmest for os at få de ældre til at gå på hjemmesiden. De unge og parrene er sværest at få videre til hjemmesiden, mens vi har brugt fællesvideoen til at geneksponere dem der har set minimum 25% af de andre videoer. Her er frekvensen noget højere end gennemsnittet (15,2), men vi holder stadig prisen pr. klik lav, og derfor har vi ladet den køre sådan da sandsynligheden for kvalitetstrafik er størst her da brugerne er eksponeret flere gange og vist interesse ved at blive på videoen.

Udover trafikken, som er selve målet med vores kampagne, kan vi også se at den ældre målgruppe er dem der interagerer mest generelt på vores annoncer. Det passer meget med det generelle billede vi ser på SoMe pt. Slutteligt kan vi overordnet for kampagnen være tilfredse med, at vi er lykkedes med at køre annonceringen differentieret på målgrupper i aldersdemografi, da Meta normalt begrænser annoncer med boligtilbud til ikke at have den mulighed, da de mener at man på den måde kan diskriminere evt. lejere o.l. Dette filter er vores annoncer kommet udenom, og det betyder at vi er lykkedes med at køre en mere segmenteret indsats end ellers muligt.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

14. Ansættelse af medarbejder i Nærhed i Sundhed.

Redegørelse: Boligkontoret Fredericia har modtaget en godkendelse fra Landsbyggefonden om tilsagn på kr. 2 millioner til ansættelse af en projektleder i fællesprojektet med boli.nu og Fredericia kommune. På grundlag af boligorganisationens ansøgning og helhedsplan samt Fredericia Kommunes godkendelse af 20. december 2012, fondens endelige tilsagn af 20. december 2017 i henhold til lov om almene boliger m.v. § 91a (huslejestøtte) og § 92, stk. 1 samt § 94, stk. 1, nr. 1 (lån) meddeler Landsbyggefonden med virkning fra 1. juli 2025 herved tilsagn om driftslån på i alt 668.000 kr. pr. år, svarende til fondens overgangsstøtte indtil tidspunktet for uamortisering af tilsvarende realkreditlåneydelser, jf. dog vedhæftede afvikling efter fondens vedtagelser herom. Fondens lån tilvejebringes således: Landsdispositionsfondens midler 668.000 kr. pr. år.

Stillingen har været opslået med deadline fredag den 8. august 2025. Til stillingen har vi modtaget 60 ansøgninger hvor 5 blev udvalgt til samtale mandag den 13. august 2025. Sammen dag besluttede et enig ansættelsesudvalg at pege på den nye projektleder som tiltræder stillingen den 1. oktober 2025.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning og godkendt

15. Samarbejdsproblemer med afdelingsbestyrelsen i afd. 515 Skærbæk

Redegørelse: Der er betydelige samarbejdsproblemer mellem afdelingsbestyrelsen i afdeling 515 Skærbæk og administrationen i Boligkontoret Fredericia, præget af manglende dialog og gensidig forståelse. Situationen har ført til et presset arbejdsmiljø for vores medarbejdere.

Afdelingsbestyrelsen undlader at involvere administrationen i vigtige drøftelser, hvilket har ført til misforståelser og offentlig kritik fra afdelingsformandens side på de sociale medier, uden mulighed for forklaring fra administrationens side. Hvilket er aldeles uacceptabel.

På afdelingsmødet i maj 2025 blev årsregnskabet for 2024 nedstemt uden forudgående dialog med administrationen om en specifik økonomisk problemstilling rejst af afdelingsformanden, hvilket forhindrede en korrekt afklaring og svar fra administrationschef. Administrationen har gentagne gange tilbudt møder for at gennemgå budgetter og regnskaber, men afdelingsbestyrelsen har ikke reageret på disse invitationer, hvilket har forværret samarbejdssituationen.

Dårligt arbejdsmiljø og personaleproblemer: Flere medarbejdere i administrationen har rapporteret om et utrygt og presset arbejdsmiljø som følge af samarbejdet med afdelingsbestyrelsesformanden, herunder oplevelser af nedladende tone og trusler, hvilket har ført til involvering af fagforeninger og organisationsbestyrelse.

Bilag vedlagt:

Indstilling: At Bestyrelsen drøfter den videre plan for at rette op på situationen.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at de til det kommende afdelingsmøde i afd. 515 vil stille forslag om, at afdelingsmødet pålægger afdelingsbestyrelsen at samarbejde med Boligkontoret Fredericias administration om alle forhold, opgaver og ansvar, som følge af gældende lovgivning om almene boliger. Vedlagt forslaget vedlægges brev til afdelingens bestyrelsen fra juni 2025.

16. Godkendelse af budgetter 2026 for: Afd. 416, Mosegårdsvej - Afd. 222, Afd. 223 Afd. 320, Afd. 415 Afd. 416, Afd. 605.

Redegørelse: Godkendelse af budget 2026 for afd. 416, Mosegårdsvej (kommunal anvisning) - Afd. 222 Plejehjem Rosenlunden (kommunal anvisning) – Afd. 223, Prangervej (Kommunalanvisning) – Afd. 320, Madsbyhus Plejehjem (Kommunal anvisning) – Afd. 415, Jupitervej (Kommunalanvisning) - 605 Ungdomsboligerne i Oldenborggade, idet der ikke var fremmøde til nogen af afdelingsmøderne.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

17. Eventuelt

Redegørelse: Intet at bemærke

Indstilling: Til orientering og drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning

Med venlig hilsen

Mikael Paasch

Organisationsformand