



Referat af det ordinære repræsentantskabsmøde torsdag den 14. juni 2018 kl. 17.30 på Restaurant Oven Vande Ved Volden

Tilstede: 39 repræsentanter heraf hovedbestyrelsen på 5 medlemmer samt fra administrationen direktør Jens Christian Lybecker, teknisk chef Jens Morild, driftsleder Per Skau, teknisk sekretær Karina Skarnvad, boligrådgiver Anette Jørgensen, boligrådgiver Louise Rasmussen, regnskabschef Lars Møllnitz, økonomi assistent Laila V. Teilman og administrationschef Kristian Post.

I henhold til boligorganisationens vedtægter § 7 indkaldes der hermed til ordinært

Repræsentantskabsmøde

torsdag, den 14. juni 2018 kl. 17.30

på Restaurant Oven Vande Ved Volden, Norgesgade 4, 7000 Fredericia.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmeudvalg.
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det forløbne år.
5. Endelig godkendelse af årsregnskab 2017 og forelæggelse af budget for boligorganisationen for år 2019 v/regnskabschef Lars Møllnitz.
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være indsendt til hovedbestyrelsen 2 uger før det ordinære repræsentantskabsmøde.
Forslag udsendes til repræsentantskabet senest 1 uge før mødet.
7. Valg af næstformand. Næstformand Karin Engholm afgår efter tur og er villig til genvalg som menigt hovedbestyrelsesmedlem.
8. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Bestyrelsesmedlem Kurt Dahl afgår efter tur og er villig til genvalg. Kurt Dahl opstiller som kandidat til valg til næstformand for 2 år.
9. Valg af 3 suppleanter.
10. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller Deloitte.
11. Eventuelt



Repræsentantskabsmødet afsluttes med foredrag ved Niels Ole Frederiksen – "Født i Horsens Tugthus"

Hovedbestyrelsesformand Erik Bennedsen bød velkommen til mødet:

Kære repræsentantskabsmedlemmer, hovedbestyrelse og ansatte

Hjertelig velkommen til dette års repræsentantskabsmøde, som vi traditionen tro holder på Restaurant Oven Vande, men nu i nye og fine omgivelser på Oven Vande ved Volden. Tillykke med de nye lokaliteter som vi hører bliver taget godt i mod, både i Fredericia, men også uden for voldene i det øvrige Danmark. Lad os håbe på et godt møde med en god og konstruktiv dialog, med lækker mad og god stemning.

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2017 er udsendt til alle forud for mødet. Beretningen er massiv og indeholder beskrivelser af hvad der er sket i boli.nu gennem de seneste år, men også de visioner bestyrelsen og organisationen har lagt for årene frem. Meget er sket gennem de seneste år, som vi kan være stolte af.

Vi har afsluttet renoveringerne i Sønderparken, Korskærparken og Randalsparken med et fantastisk resultat, som vi høster stor ros og anerkendelse for. Dertil kommer, at vi har iværksat renoveringen af Skanseparken, som er vore største afdeling og ikke mindst nybyggeriet i Skærbæk, som vi oplever stor søgning til og som vi forventer os meget af i fremtiden.

Vores administrationsbygning har vi fået ombygget så den fremstår mere indbydende og sluttelig har vi ansøgt Landsbyggefonden om foreløbige helhedsplaner i Sofie Amaliegården og Raackmannsgården. Det er dejligt med et godt forhold til Landsbyggefonden, som har støttet Fredericia massivt gennem de sidste mange år.

Roser skal der også til, men dem må i vente med til min afslutningstale, når dagsordenen til repræsentantskabsmødet er udtømt. Jeg vil dog gerne benytte lejligheden til at takke jer alle for det store fremmøde til repræsentantskabsmødet i aften. I støtter op i stor stil til vores møder af forskellig art gennem året og vi oplever altid en god og saglig debat på vore møder. **Det er jeres fortjeneste.**

Bestyrelsen glæder sig til den 26., 27. og 28. juni, hvor vi kommer rundt på besigtigelse i afdelingerne og hvor vi håber at få hilst på de fleste af jer.

Jeg skal samtidig bede jer reservere den 30. august, 2018, hvor vi inviterer på repræsentantskabstur til Aarhus. Programmet er endnu ikke fastlagt, men DAI (Danske Arkitekter og Ingeniører A/S), vil være vores værts for dagen og når programmet foreligger udsendes indbydelser og program til jer alle.

Med disse ord vil jeg byde jer alle velkommen.

Ad. pkt. 1

Hovedbestyrelsen foreslog bestyrelsesmedlem Søren Lind Jensen som mødets dirigent. Der blev ikke foreslået andre kandidater, og Søren Lind Jensen blev valgt. Søren Lind Jensen gennemgik dagsordenen, som herefter blev godkendt.

Ad. pkt. 2.

Hovedbestyrelsen foreslog administrationschef Kristian Post som mødets referent. Der blev ikke foreslået andre kandidater, og Kristian Post blev valgt.



Ad. pkt. 3.

Dirigenten nedsatte et stemmeudvalg bestående af:

Ole Schubert afd. 3, Susanne Henningsen afd. 10 og Viggo Nielsen afd. 24.

Ad. pkt. 4.

Bestyrelsesformand Erik Bennedsen aflagde bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2017. (Hovedbestyrelsens beretning er udsendt til repræsentantskabet forud for mødet)

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2017 for boli.nu

Regnskabsåret 2017 har, for hele organisationens vedkommende, været præget af et meget højt aktivitetsniveau. Vi har i det forgangne år fået løst mangeartede opgaver og udfordringer, men alle i en positiv ånd og med et meget tilfredsstillende resultat. Specielt de store fysiske helhedsplaner i afdeling 10 og 15 har påført samtlige administrative og driftsmæssige enheder ekstraordinært arbejde og trækker hårdt på ressourcerne. Vi oplever, at personalet arbejder stabilt og ihærdigt med opgaverne og udviser en udbredt omstillingsparathed, når dette kræves. Samtidig arbejdes der med stor sikkerhed og en reduceret fejlmargen til vore beboeres store tilfredshed.

I 2016 afsluttede vi arbejderne med de igangsatte aktiviteter i.h.t. det vedtagne målsætningsprogram 2011 - 2016. I 2017 udarbejdede vi derfor et nyt og revideret målsætningsprogram for 2017 – 2022, som blev fremlagt på repræsentantskabsmøde den 15. juni, 2017 og som efterfølgende er uploadet tilgængeligt på boligorganisationens hjemmeside. Målsætningsprogrammet som vi kalder "Vores mål" 2017 – 2022, blev udarbejdet i samarbejde mellem hovedbestyrelse og chefteam og arbejderne blev indledt allerede tilbage i september 2016, hvor hovedbestyrelse og chefteamet gennemførte et strategiseminar som internat. Målsætningsprogrammet tager sit afsæt i målsætningsprogrammet for 2011 – 2016 og er suppleret med yderligere 2 målsætninger: "Effektivisering" og "Foreningsliv / fællesskab / familie". Målsætningsprogrammet er omformuleret i forhold til nye og eksisterende målsætninger og chefteamet har efterfølgende på strategiseminar i juni måned 2017 udarbejdet handlings- og strategiplaner (delmål) for hver målsætning.

Fysiske helhedsplaner

Specielt de fysiske helhedsplaner i afdeling 12, Sønderparken, afdeling 13 Aktivitetshuset i Sønderparken, afdeling 10, Korskerparken, afdeling 15 Randsalparkeren og afdeling 7 Skanseparken udfordrer organisationen på alle fronter. Samtlige administrative medarbejdere samt driftspersonalet i vore afdelinger er i større eller mindre grad alle involveret i processerne omkring realisering af de store helhedsplaner. I perioden 2012 - 2021 vil boli.nu gennemføre renoveringer og ombygninger til tilgængelige boliger i ovenstående afdelinger, hvilket vil betyde, at 983 lejermål vil få løftet bo-kvaliteten til et fremtidssikret niveau med en samlet investering, der vil ligge lige over 1.250 millioner kr. Samtidig gennemføres i 2018 og 2019 nybyggeri i Skærbæk af 60 nye familieboliger til en samlet anskaffelsessum på 130 mio. kr.



Foreløbige helhedsplaner - Sofie Amaliegården, Raackmannsgården

Derudover har boli.nu tegnet rådgiveraftale i.h.t. rammeudbud fra 2010 vedr. teknisk rådgivning på vegne af afdeling 2 Sofie Amaliegården og afdeling 17 Raackmannsgården m.h.b på realisering af fysiske helhedsplaner i afdelingerne. Det forventes, at de foreløbige helhedsplan for begge afdelingers vedkommende kan fremsendes til Landsbyggefondens behandling / bevilling ultimo 2017 og primo 2018. Forventet samlet investering i de 2 afdelinger beløber sig på ca. 230 mio. kr. Efter Landsbyggefondens besigtigelse af afdelinger forventes den endelige helhedsplan udarbejdet for de 2 afdelinger som igen, efter dialog med Landsbyggefonden, skal danne grundlag for godkendelse af skema A-grundlaget på afdelingsmøder og efterfølgende af kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden. Lykkedes iværksættelse af de fysiske helhedsplaner i afdelingerne forventes disse tidligst iværksat 2021/2022 i.h.t Landsbyggefondens bevillingstakt.

Udsigten i Skærbæk

Nybyggeri, overtagelse af eksisterende private eller kommunale udlejningsejendomme eller indgåelse af administrationsaftaler om udlejning af kommunale ældreboliger eller lignende ligger også højt på dagsordenen.

"Udsigten" i Skærbæk er således et nybyggeri på 60 almennyttige familieboliger i Skærbæk, som boli.nu siden 2009 har forsøgt realiseret og som i 2016 endeligt er lykkedes. Senest har ejendommen i Skærbæk været under konkursbehandling og det lykkedes efterfølgende i samarbejde og forhandling med den nye ejer af ejendommen og Fredericia Kommune, at få skabt et grundlag, som muliggjorde indgåelse af betinget købsaftale på ejendommen samt for godkendelse af grundlaget for iværksættelse af nybyggeri.

Repræsentantskabet godkendte således på repræsentantskabsmødet i juni, 2016 grundkøb samt iværksættelse af nybyggeri på grunden i Skærbæk. Hen over sommeren / efteråret 2016 blev der således udarbejdet betingede købsaftaler samt grundlaget for kommunalbestyrelsen godkendelse af skema A. Den 10. oktober, 2016 godkendte Kommunalbestyrelsen grundkøbet og efterfølgende den 5. december, 2016 godkendte kommunalbestyrelsen skema A, hvorefter byggesagen var en realitet. Vi vil fra foråret 2019 kunne tilbyde 60 nye lavenergi klasse 2015 boliger i Skærbæk til en fornuftig lav husleje. Tilsvarende forventes energiforbruget i boligerne at være minimalt.

Nybyggeriet i Skærbæk har fra årsskiftet 2016/2017 været under projektering med henblik på udbud i sensommeren / efteråret 2017. Skema B blev endeligt godkendt af Fredericia Byråd den 15. januar, 2018 og byggeriet blev herefter iværksat efter et første spadestik den 31. januar, 2018. Det færdige byggeri forventes afleveret til indflytning til efteråret 2019. Ved etappevis aflevering forventes de første indflytninger allerede, at kunne iværksættes fra april/maj 2019.

Sønderparken

I 2015 afsluttede vi den fysiske helhedsplan i afdeling 12 Sønderparken. 214 lejemaal var nu enten renoveret eller ombygget til tilgængelige boliger. Afdelinger havde i forbindelse med gennemførelsen af den fysiske helhedsplan fået etableret nye nedgravede affaldsbeholdere, etableret en lovlig og miljøvenlig vaskeplads til vask af beboernes biler, nye carporte til udlejning, ny festsal, nye gæsteværelser og dertil kommer at Realdania har begunstiget afdelingerne i Sønderparken med støtte til realisering af et projekt ved navn "Byg bro og netværk", hvor der efter planen skal opføres 4 fysiske porte i parkens nordlige, østlige, sydlige og



vestlige yderpunkter som symbol på at byde byen ind i boligområdet og boligområdet ud i byen. De 4 porte indvies officielt den 24. maj, 2017

Korskærparken, Randalsparken

I Q2 og Q3, 2017 afsluttede vi tilsvarende de igangværende fysiske helhedsplaner i Korskærparken og Randalsparken og der blev gennemført afleveringsforretning på begge byggesager. Herved afsluttes renoveringen og ombygningen af yderligere 245 og 189 lejemålsenheder. Afdelingerne får som i Sønderparken etableret nedgravede affaldsløsninger til håndtering af beboernes restaffald og sorterbart affald, ligeledes etableres lovlige og miljøvenlig vaskeplads til vask af beboernes biler. I Randalsparken opføres et aktivitetscenter til udfoldelse af fællesskaber i afdelingen samt til afholdelse af beboernes egne fester. Korskærparken er i forvejen en naturlig del af fællesskabet i Medborgerhuset Korskær.

Begge afdelinger afsluttes med en gennemgribende friarealrenovering af det store friareal mellem afdelingerne som i daglig tale benævnes "Grønningen".

Skanseparken

Den 5. januar 2017 godkendte kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden grundlaget for skema B vedrørende realisering af en fysisk helhedsplan til en anskaffelsessum 2017 på kr. 438 mio. kr. 99 af afdelingens 341 lejemål ombygges til tilgængelige boliger i.h.t bygningsreglementets handicapklasse C krav. Herudover fornyes alt i disse lejligheder. De øvrige lejemål renoveres med nye køkkener, nye badeværelser, nye gulve, nye tekniske installationer for vand, varme, afløb og varmegenindvinding og sluttelig en total maleristandsættelse af lejlighederne. Klimaskærmen udskiftes med nye facadeplader i samtlige 15 blokke. Der udføres nye udvendige altaner og opgangene åbnes op i facaderne med nye vinduespartier som kriminalpræventiv foranstaltning. Hertil kommer at udearealerne miljøforberedes med nye plantebede, nye parkeringer, nye stisystemer og ændret indretning så disse fremstår fuldt nyrenoverede. Når den fysiske helhedsplan er afsluttet vil afdelingen være reduceret fra 341 lejemål til 330 lejemål p.g.a nedlæggelse af afdelingens 1 værelseslejligheder, som sammenlægges til de øvrige lejemål.

Afdelingen får også opført et nyt Aktivitetscenter i Skanseparken efter dispensation og godkendelse af placeringen ved Slots- og Kulturstyrelsen. Forinden opførelsen af Aktivitetscentret udarbejdes en ny lokalplan nr. 353 for Skanseparken så rette plangrundlag er til stede til sikring af det kommende byggeri.

I forbindelse med den fysiske helhedsplan i afdelingen nedlægges 11 af afdelingens 15 vaskerier og maskinbestykningen tilpasses forbrugsmønstret i afdelingen. Ændringen vil medføre en årlig besparelse på 144.000 kr.

Grønningen

I 2015 besluttede de 4 afdelinger i Korskærparken at købe det udlagte grønne friareal mellem afdelingerne i Korskærparken af Fredericia Kommune. Tilsvarende ansøgte afdelingerne Landsbyggefondens infrastrukturpulje om midler som tilskud til grundkøb samt til finansiering af den kommende friarealrenovering af "Grønningen", som arealerne benævnes. Alle ansøgninger, aftaler og godkendelser er faldet på plads og i 2016 udarbejdede MOVE arkitekter i samarbejde med udvalgte beboeregrupper grundlaget for det kommende projekt. Fra foråret 2017 iværksættes renoveringen og opførelsen af "Grønningen", som forventes



afsluttet med de sidste udplantninger i foråret 2018, så projektet kan præsenteres for beboerne i Korskærparken og byen i almindelighed.

De boligsociale helhedsplaner 2014 - 2018

De boligsociale indsatser i henholdsvis Sønderparken og Korskærparken virker og medfører betydelige resultater. Sønderparken er dermed ikke længere på Socialministeriets liste over udsatte boligområder. Og for både Korskærparkens og Sønderparkens vedkommende bevidner politiets tryghedsindeks, at trygheden i de 2 boligområder er det bedste, siden man begyndte at måle herpå. Faktisk ligger både Sønderparkens og Korskærparkens tryghedsindeks nu under landsgennemsnittet for hele Danmark.

Boligsocial Helhedsplan 2010 - 2014

- Afsluttet

Boligsocial Helhedsplan 2014 - 2018

- igangværende.

Boligsocial Helhedsplan 2018 - 2022

Prækvalifikation: Den boligsociale helhedsplan for Korskærparken og Sønderparken for årene 2018 - 2022 er pr. 06.03.2017 indstillet og godkendt af Fredericia Byråd. Efterfølgende har boligorganisationerne skriftligt overfor Landsbyggefondens tilkendegivet, at ville indgå i et samarbejde om realisering af en ny boligsocial helhedsplan for ovenstående periode.

Den nuværende boligsociale helhedsplan i Sønderparken og Korskærparken er af Landsbyggefondens godkendt til at fortsættes til 31.12.2018 mod oprindeligt 31.07.2018, hvorefter alle godkendelser forventes på plads til at den boligsociale helhedsplan for 2018 – 2022 kan iværksætte til årsskiftet 2018/2019.

Partnerskabsaftaler

I marts 2013 indgik Boligkontoret i Fredericia og boli.nu en hensigtserklæring med Fredericia Kommune for at markere samarbejdet om en stærk og prioriteret indsats for uddannelse og beskæftigelse i forbindelse med realiseringen af de fysiske helhedsplaner i Sønderparken og Korskærparken.

I forbindelse med gennemførelse af de fysiske helhedsplaner for bebyggelserne i Sønderparken og Korskærparken er det intentionen, at indgå frivillige partnerskabsaftaler med de involverede fag- og hovedentreprenører med henblik på at styrke beskæftigelse og uddannelse i lokalområdet, men også for at sikre et fælles engagement og ansvar blandt beboerne i området i forbindelse med gennemførelsen af de gennemgribende renoveringer over de kommende år.

Intentionen er således at indgå frivillige aftaler med de berørte entreprenører og håndværkere.

Det er formålet at give unge og ledige en mulighed for at oparbejde og/eller vedligeholde kompetencer, så ordinær beskæftigelse og selvforsørgelse bliver mulig.

Nu ca. 4 år efter er der indgået 10 partnerskabsaftaler med de involverede hovedentreprenører. 4 i Sønderparken, 5 i Korskærparken og en enkelt i Randalsparken, og indsatserne har båret frugt ud over det forventede. Der er således indgået 46 ordninger, hvoraf 15 har medført ansættelser i ordinær beskæftigelse.

Indsatserne omkring uddannelse og beskæftigelse forsætter i årene 2014 - 2018, men styrkes yderligere af, at der vil være større fokus på den sociale arv. Det skal være **NORMEN** af have en uddannelse eller et arbejde, og det er derfor vigtigt at familien støtter op om disse indsatser.



Den almene sektor bidrager således i ganske stort omfang til vækst og beskæftigelse i den danske byggebranche. Og blandt den almene sektors lejere findes det råstof, der også i fremtiden kan sikre, at byggebranchen har adgang til veluddannet arbejdskraft. I forbindelse med indgåelse af endelig accept med den udførende hovedentreprenør Egil Rasmussen i Skanseparken er der ligeledes indgået en Partnerskabsaftale, som dækker den fysiske helhedsplan i Skanseparken.

Lærlingeprojekt i Korsværtparken

Med afsæt i de samme partnerskabsaftaler iværksatte boli.nu i 2016 sammen med Egil Rasmussen A/S, 3F, det boligsociale sekretariat i SønderKorsværtpark og Hansenberg et nyt og banebrydende lærlingeprojekt til fremme af søgningen til erhvervsskolerne

En lang række virksomheder i byggebranchen oplever svigtende søgning til lærlingepladser og vil i fremtiden komme til at mangle kvalificeret arbejdskraft. Derfor iværksatte boli.nu og hovedentreprenør Egil Rasmussen A/S sammen med en række andre samarbejdspartnere lærlingeprojektet i Korsværtparken.

Lærlingeprojektet indebærer, at 10 unge lærlinge, der dækker alle faggrupper, i en periode på 3,5 måned skal renovere 3 lejligheder i Korsværtparken under opsyn af en ledende svend. Det unikke ved projektet er, at lærlingene selv skal planlægge og udføre arbejdet med at gennemrenovere de 3 lejligheder. Arbejdet involverer derfor tidsplaner, arbejdsflow, materialeudregning etc. og giver deltagerne en enestående indsigt i, hvordan renoveringsprojekter gennemføres og samspillet mellem de forskellige faggrupper. Målet var at skrive kontrakt med 2-3 lærlinge efter projektets udløb.

Projektet har vist sig at være en kæmpe succes for alle deltagende parter og blev ved sin afslutning økonomisk støttet af Fredericia Erhvervsforening med 30.000 kr og Fredericia Håndværkerforening med 50.000 kr.

Aktivitetshuset i Sønderparken, afdeling 13

I 2015 afsluttede vi opførelsen af Aktivitetshuset i Sønderparken som er projekteret af Dorte Mandrup Tegnestue. Vi havde aflevering på det samlede byggeri i marts 2015 og modtog kommunens ibrugtagningstilladelse i sensommeren, hvorefter der blev afholdt officiel indvielse af Borgmester Jacob Bjerregaard i august 2015. Aktivitetshuset har vist sig at være et stort aktiv for boligområdetets beboere og udvikler sig for hver dag der går. Huset er begunstiget af mange frivillige kræfter som i dagligdagen sikrer at fællesskaberne styrkes på flere fronter.

Vi kan for regnskabsåret 2017 konstatere en positiv økonomisk udvikling i afdelingen med gode omsætningsstal. Dertil kommer, at vi har udarbejdet samarbejdsaftaler med de frivillige omkring huset som "frivillig-kontrakter", ligesom vi har udvidet forsikringsforholdene, så de frivillige under udøvelse af arbejde i Aktivitetshuset er forsikrede for arbejdsskade/ulykke samt skade på 3. part (ansvarsforsikring).

Forvaltningsrevision / Effektivisering

Boligorganisationen er i dagligdagen generelt opmærksom på forvaltningsrevisionens grundbegreber om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

De seneste års debat og analyse om den almene sektors effektivisering er ligeledes et tema, der for organisationens vedkommende er et udbredt fokus på. Det er i driften, der kan skabes de største økonomiske gevinster ved en øget effektivisering af bemandingsstrukturen, ressourceudnyttelse, optimering af maskinpar-



ken, rationalisering ved indkøb m.v. Effektivisering af driften kan ligeledes sagtens effektueres uden bort-rationalisering af det eksisterende mandskab med utryghed blandt personalet til følge.

Boligorganisationen udarbejder forretningsgange på samtlige væsentlige arbejdsgange og rutiner indenfor udlejningen, teknisk og økonomi. Derudover er samtlige dokumenter, politikker, retningslinjer, aftaler under organisationen blevet indsamlet og struktureret i en forvaltningsrevisionsmappe, som løbende revideres. Alle nye tiltag, som iværksættes i organisationens administrationssystemer afsluttes med udarbejdelse af forretningsgange, som beskriver alle forhold omkring de nye tiltag. Tilsvarende revideres organisationens forretningsgange jævnlige i de tilfælde, hvor arbejdsrutiner ændres. Forretningsgangene indsættes efterfølgende i forvaltningsrevisionsmappen, ligesom disse gemmes elektronisk, således de er tilgængelige for det samlede personale.

Alle forretningsgange mærkes med dato for oprettelse, dato for kontrol, dato for revidering og dato for godkendelse, således det kan sikres at personalet til enhver tid arbejder ud fra de senest ajourførte forretningsgange, ligesom afsluttede og uaktuelle forretningsgange slettes. Med udgangen af 2017 er samtlige forretningsgange blevet gennemgået, rettet og godkendte og evt. slettede, hvis deres formål er bortfaldet.

Der er dagligdagen udbredt fokus på sparetiltag. Der er aftalt rabatordninger og rammeaftaler med organisationens daglige samarbejdspartnere, ligesom iværksættelse af større ombygnings- eller renoveringsarbejder i vore afdelinger sker efter afholdelse af licitation på opgaverne. Som minimum afholdes licitation ved underhåndsbud, men ved større sager udarbejdes et reelt udbudsmateriale og sagen udbydes ved enten offentlig eller indbudt licitation og i yderste konsekvens i EU-udbud.

Organisationen er opmærksom på gennemførelse af ændringer, som vil medføre rationaliseringer internt som eksternt i organisationen. Eksternt optimeres driften ved strukturændringer, driftssammenlægninger ved teamopdeling, herunder fælles maskinpark og lignende. Samtidig gennemføres tiltag med det sigte at driftspersonalet får lettere ved planlægning af dagligdags aktiviteter og rutiner i afdelingerne. I 2014/15 er der således sket driftssammenlægning mellem afdelingerne, 10, 11, 24 og 25 som Team Vest og afdeling 3, 6, 14 og 15 som Team Nord. Yderligere driftssammenlægninger samt udvidelse af eksisterende er under planlægning til implementering pr. 1. juni, 2018, hvor det sidste team, Team Midt, etableres.

boli.nu arbejder kontinuerligt på at trimme vore forretningsgange og økonomier for at styrke vores konkurrenceevne og for at skabe så rationelle arbejdsrutiner som muligt. Det er vores overbevisning, at dette arbejde kun kan effektueres, hvis vi som ansatte, uanset, hvor i organisationen, vi udøver vores virke, har en koordineret forståelse for den filosofi eller de principper, der kan virkeliggøre processen. Filosofien går overordnet ud på at skabe værdi for beboeren (kunden) ved at slanke eller trimme organisationen. I filosofien indgår også, at det er de direkte involverede medarbejdere, der bedst kan få øje på mulighederne for at skabe forbedringer i arbejdsprocesserne - og at medarbejdernes daglige indsats er altafgørende for succes. Vi er samtidig udbredt i fokus på at "Best Practice" ikke bare skal skabe "most value" men "shared value" således, at effektivisering af driften opnås gennem fælles mål for personalet og ikke som et dikteret ledelsesredskab.



Ved hjælp af innovative processer har personalet udarbejdet et samlet katalog over rationaliseringstiltag for de interne arbejdsprocesser. Derudover har personalet udarbejdet forslag til ekstern synlighed på organisationen samt tiltag til styrkelse af de kommunikative rutiner i dagligdagen.

Der arbejdes generelt i driften med realisering og effektiviseringstiltag i form af udarbejdelse af "Arbejdsplaner for driftspersonale" ligesom det er organisationens forventning, at få "Grønne plejeplaner implementeret i driften". Arbejdsplaner for driftspersonalet kan udvides med time/sags styring, hvilket dog ikke vurderes formålstjenligt på nuværende.

I forlængelse af boligaftalen 2014 blev der nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at etablere et rimeligt og ambitiøst nationalt måltal for effektiviseringer i den almene sektor, der kan danne grundlag for en lavere husleje for beboerne.

Måltallet er et "makromåltal", der gælder for hele sektoren, og ikke et måltal for hver enkelt boligorganisation- eller boligafdeling. Der er i fastsættelsen af måltallet taget højde for at boligorganisationerne ikke kan påvirke alle driftsudgifter. Fx indgår kapitaludgifter til støttede lån ikke.

Konkret er der enighed om, at der fastsættes et mål for effektiviseringen af driften i den almene boligsektor på 1,5 mia. kr. svarende til 8 pct. i forhold til regnskaberne i 2014 (2014-priser). Måltallet skal være indfriet i regnskaberne for 2020. Dette skal ses i lyset af, at en del af effektiviseringerne bl.a. forudsættes realiseret gennem ændring af regler, forbedret benchmarking m.v.

I den sammenhæng har chefteamet den 02.02.2017 gennemført et internt seminar om effektivisering, hvor vi har drøftet, hvorledes effektiviseringstiltag kan implementeres i den daglige drift. Chefteamet udarbejdede i den sammenhæng et arbejdsgrundlag som skal danne grundlag for de næste 3 års arbejder under de 3 ledelsesområder, teknik, økonomi og udlejning/organisation med hensyn til implementering af effektiviseringstiltag.

Vi går efter de lavt hængende frugter først, men ser det ligeså vigtigt at dokumentere de nugældende driftsrutiner samt tidligere iværksatte driftsoptimeringer. Det er således ikke et mål i sig selv i 2020 at dokumentere en besparelse på 8 kr./m²/år i afdelingernes driftsbudgetter på baggrund af regnskabstallene for 2014, men mere et mål at dokumentere, at vi i forvejen har en rationel og effektivt produktion/drift og at vi upåagtet de iværksatte effektiviseringstiltag kan dokumentere, at vi i forvejen i.h.t sammenlignelige boligorganisationer (se tvillingeværktøjet) lever op til forvaltningsrevisionens grundprincipper i.h.t sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Målsætningsprogram 2011 - 2016

2016 var ligeledes året, hvor vi afsluttede indsatsene i.h.t målsætningsprogram 2011 - 2016. Resultaterne opsamlet gennem perioden i.h.t det udarbejdede målsætningsprogram er efterfølgende blevet analyseret og afrapporteret overfor hovedbestyrelsen og hovedkonklusionen er tydelig. 85 - 90 % af de opsatte mål, delmål og underpunkter vurderes indfriet og afsluttet eller igangværende som fortløbende aktiviteter.

Grundlaget for målsætningsprogrammet 2011 - 2016 er udarbejdet af personale og folkevalgte tilbage i boli.nu i 2010/11. Målsætningsprogrammet blev godkendt på repræsentantskabsmøde i maj, 2011. Efter-

følgende er delmålene blevet oplystet i " Handlings- og strategiplaner, og der er udpegede ansvarlige på udførelsen af delmålene, ligesom der er sat årstal på som deadline for afslutning/implementering af de opsatte delmål.

Strategi- og handleplanerne har alene til formål at sikre målsætningsprogrammets indfrielse samt at forventningerne til udvikling i organisationen i.h.t. det godkendte målsætningsprogram sker fyldest.

Indenfor målsætningsprogrammets afviklingsperiode blev delmålene indarbejdet med forventede årstal for udarbejdelse, implementering og afslutning.

Ledelsen gennemgik årligt i perioden 2012 - 2016, på strategiseminar i chefteamet, de udarbejdede strategi- og handleplaner og tilrettede disse i forhold til udviklingen på de enkelte delmål. De reviderede strategi- og handleplan var herefter gældende for de kommende års indsatser.

Det udarbejdede målsætningsprogram 2011 -2016 tager sit afsæt i forvaltningsrevisionens grundprincipper om produktivitet, effektivitet og sparsommelighed.

I forbindelse med regnskabsafslutning for regnskabsåret 2016 er der til revisionsprotokollen blevet udarbejdet et samlet notat vedrørende udviklingen i Strategi- og handleplaner 2011 - 2016 og dermed udviklingen i det samlede målsætningsprogram for samme periode.

Konklusionen fra dette notat er nedenstående refereret:

Konklusion:

Samlet: **85 - 90 %** af de opsatte mål, delmål og underpunkter vurderes indfriet og afsluttet eller igangværende som fortløbende aktiviteter.

Konklusionen på den samlede målopfyldelse må derfor vurderes som værende høj og meget tilfredsstillende.

Målsætningsprogrammets 8 mål har udmøntet sig i 41 delmål som igen indeholder 132 underpunkter / aktiviteter.

Der opleves på største delen af målsætningerne et meget højt aktivitetsniveau, hvilket igen afspejler et højt troværdighedsindeks i de opsatte målsætninger og delmål. Konklusionen bevidner, at da målsætningsprogrammet tilbage i 2010 og 2011 blev udarbejdet, troede vi på de opsatte mål og dermed også på deres realisering. Med afsæt i dette har vi kunnet være operationelle på de opsatte målsætninger og delmål, hvilket har ført til den høje målopfyldelse.

Primært omkring Forvaltningsrevisionen har målsætningsprogrammet været udfordret. Specielt effektivitet og sparsommelighed har ikke haft et tilstrækkeligt struktureret fokus og flere af delmålene er dermed ikke blevet indfriet i tilstrækkelig grad. Effektivitet og sparsommelighed vil fortsat være et fokuspunkt i årene fremover og dermed naturlig indgå som et mål/delmål i målsætningsprogrammet for 2017 - 2022.

Der er udarbejdet forretningsgange på stort set alle arbejdsprocesser i organisationen og flere kommer til, som praksis ændres. Forretningsgangene er udarbejdet med afsæt i de organisatoriske opdelinger i organisationen mellem, udlejning, økonomi, teknik og organisation og fungerende.



Vi har i målsætningsprogrammet for 2011 - 2016 beskrevet: "Opfølgning og forankring af målsætningsprogrammets delmål."

Vi har bl.a skrevet:

"Vi vil løbende evaluere, hvor langt vi er kommet i opfyldelsen af de overordnede målsætninger samt delmålene for 2011 - 2016.

Derfor har vi bestræbt os på at formulere målsætninger, der er konkrete og mål, der kan handles - og måles - på. Det er vigtigt at målene er forståelige og logiske for alle i boli.nu".

Mange af delmålene indgår i vores forvaltningsrevision, men vil ligeledes indgå som en naturlig del af styringsdialogen med Fredericia Kommune. Målene skal synliggøres for alle medarbejdere, så der er fælles forståelse for, hvad delmålene er, hvorfor vi har valgt disse delmål, og hvordan vi kan opnå dem."

Med dette må vi konkludere, at målsætningsprogrammet har været en udbredt succes og et udfordrende og spændende element, der kan bygges videre på. De nuværende målsætninger og delmål kan over de kommende år udbygges, tilrettes og omformuleres så de stadigvæk kan bringe inspiration for organisationens ledelse og medarbejdere. **"Og det vil vi gerne måles på."**

Personalepolitik

-Personalepolitikken er beskrevet i personalehåndbogen, som udleveres samtlige medarbejder og som ligger tilgængelig for personalet i ajourført udgave på organisationsdatabasen, webzonen.

- Boligorganisationens Virksomhedsnævn er blev i 2016 ændret i sammensætningen, så det er en ligelig fordeling af medarbejdere fra A-gruppen og B-gruppen og således, at samtlige overenskomster (Faglige grupper) er repræsenteret i VN. VN består således af 3 repræsentanter fra ledelsen (personalemæssigt ledelsesansvar) og 3 repræsentanter for medarbejderne. HK, ESL og Faglig Puls er således repræsenteret i VN

APV

I november 2015 modtog boli.nu et påbud fra Arbejdstilsynet grundet manglende organisering og dokumentation af organisationens arbejdsmiljø indsatser. Arbejdsmiljøorganisationen havde tilsvarende i sit arbejde ikke forholdt sig til påtalte forhold i den udarbejdede APV fra 2013.

Vi gennemført hurtigt en reorganisering og sikrede iværksættelse af indsatser i.h.t den udarbejdede APV fra 2013. Internt i organisationen blev der udarbejdet en Arbejdsmiljømappe indeholdende alle væsentlige forhold for det interne arbejdsmiljø. Der blev ligeledes udarbejdet pårørendelister, så organisationen (ledelsen) /arbejdsmiljøorganisationen havde fuldt styr på alle ansattes pårørende i tilfælde af en arbejdsulykke eller akut behov for hjælp ved sygdom opstået på arbejdspladsen.

I august måned 2016 gennemførte arbejdsmiljøorganisationen en gennemgang af samtlige varmemesterfaciliteter, for observation og gennemgang af arbejdspladsbrugsanvisninger, oplag af risiko mærkede produkter, oplag af benzin/diesel, opstripping af stiger/stilladser, opstripping af el-værktøj / el-håndværktøj, førstehjælpsudstyr lokalt i afdelingerne samt velfærdsfaciliteter.

Gennemgangen blev skematisk afrapporteret, og efterfølgende blev der iværksat aktiviteter i.h.t den udarbejdede APV samt på baggrund af de registrere forhold til sikring af vore ansatte i driften.



To gange årligt sikre driftspersonalet (varmemestrene) en sikkerheds gennemgang og opstripping af stiger/stilladser og el-værktøj i.h.t gældende AT-regler. AMO følger op på disse indsatser.

I efteråret 2016 iværksatte arbejdsmiljøorganisationen ligeledes arbejder til udarbejdelse af en ny APV for 2017 - 2020. Samtlige medarbejdere har derfor udfyldt spørgeskemaer til sikring af dette arbejde. Det er arbejdsmiljøorganisationen håb, at resultatet af spørgeskemaundersøgelsen samt den nye APV, vil indehold så få påtaler eller forhold til reel iværksættelse af aktiviteter til bedring af arbejdsmiljøet på arbejdspladsen, som muligt.

Arbejdsmiljøorganisationen har ligeledes bevilliget indkøb af et program / APP som et samlet opslagsværk, hvortil det samlede personale kan tilgå informationer og oplysninger om Arbejdsmiljøforhold i boli.nu.

Selvbetjening i ekspeditionen

I boligbutikken er der opkoblet en bærbar PC, som beboerne kan benytte til ved tilmelding til bolinu.net, Trefor, Fredericia Kommune, Udbetaling Danmark eller lignende i forbindelse med indgåelse af lejekontrakt. Samtidig kan PC'en benyttes til søgning af informationer på internettet i tilfælde, hvor der opstår tvivl og hvor forskellige offentlige instanser hjemmesider kan give svar på eventuelle uoverensstemmelser.

Forbrugermesse Messe C

For yderligere styrkelse af synligheden på boli.nu samt boligorganisationens afdelinger, lejemål og aktiviteter deltog udlejningspersonalet i foråret 2015 i Forbrugermessen i Messe C. Standen var opbygget som et lejlighedsudsnit fra en af de ombyggede lejligheder i Sønderparken. Standen var velbesøgt og personalet blev mødt med mange forespørgsler på vore lejemål, renoveringer, planer om nybyggeri samt øvrige aktiviteter.

I 2017 deltog udlejningspersonalet i samme forbrugermesse i Messe C og med samme positive resultat. På messen kunne personalet præsentere helhedsplanerne i Sønderparken, Korskærparken, Randsalsparken og Skanseparken. Tilsvarende kunne "Udsigten" i Skærbæk samt de nye tiltag med bolinu.net præsenteres som nye aktiver i boli.nu.

70 års jubilæumsgave - "bo lokalt handl lokalt" kampagne

I 2014 da organisationen fejrede sit 70 års jubilæum uddelte hovedbestyrelsen et beløb til hver afdeling, som kunne anvendes til sociale arrangementer til styrkelse af den sociale balance i afdelingerne. Organisation omdelte ligeledes et lærredsnet til samtlige lejemål indeholdende en jubilæumsbog, en kuglepen, bolcher og en skriveblok. Da vi efterfølgende i bybilledet kunne konstatere at vore lejere faktisk benyttede de omdelte lærredsnet og da disse havde en god reklameværdi besluttede hovedbestyrelsen at gennemføre endnu en omdeling af lærredsnet til samtlige lejemål samt til byens borgere, så længe vi havde på lager. Organisation gennemførte derfor en kampagne i december 2015, hvor vi omdelte nye lærredsnet til vore lejere med teksten "Bo lokalt - handl lokalt". På denne måde kunne organisationen både bidrage til en styrkelse af den lokale handel og samtidig kunne vi markedsføre organisationen i bybilledet.

Det er organisationens forventning, at ovenstående synlighed vil styrke udlejningen af boli.nu's ledige lejemål og samtidig bedre den fremtidige udlejningsindsats.

Indskanning af fakturaer



Siden 2011 har boli.nu praktiseret indskanning af faktura. Det betyder at digitalt leverede faktura (faktura fremsendt pr. mail som pdf-filer) kan behandles direkte i organisationens boligadministrationssystem. Faktura fremsendt til boli.nu i papirudgave vil blive stakket efter antal sider og indskannet til boligadministrationssystemet som pdf - fil.

Fakturaerne kan herefter kædes sammen med udstedt rekvisition, behandles til bogføring og endelig betaling. Det er visionen at systemet automatisk kan aflæse fremsendte eller indskannede fakturaer og selv behandle fakturaerne i forhold til udstedt rekvisition, kontering og bogføring til betaling.

Systemet fungerer optimalt og for regnskabsåret 2014 kan det konstateres, at mængden af fakturaer, som tilsendes organisationen i papirudgave er stærkt reduceret. Størstedelen af fakturaerne, der tilgår organisationen pr. dags dato håndteres elektronisk anslået til ca. 95 %.

I 2015 er der tilsvarende indført elektroniske godkendelsesprocedure, således at indskannede fakturaer fremadrettet godkendes til betaling af rekvirenten eller den sagsansvarlige.

Ovenstående tiltag udvides yderligere i 2018, hvor vi implementere en genkendelsesprocedure OIO af indskannede fakturer, således vi undgår indtastning af FI-nummer, betalingsdato, kreditor m.v. ved bogføring af fakturaer til betaling, hvilket igen vil medføre yderligere rationaliseringer i vores bogholderi.

Indskanning af lejemålskartoteket

Sideløbende med indskanning af fakturaer i boligadministrationssystemet forberedes indskanning af hele lejemålskartoteket. Kun vigtige dokumenter for lejeforholdet vil blive indskannet som pdf-fil til behandling i boligadministrationssystemet. Efterfølgende vil samtlige dokumenter, som indgår i lejeforholdet kunne behandles elektronisk. Systemet medfører en elektronisk filstruktur som skaber overblik for den enkelte sagsbehandler. Lejemålsnummeret vil være sagsnummeret og alle akkreditiver, sagsdokumenter, rekvisitioner og fakturaer vedrørende det enkelte lejemål vil kunne søges på lejemålsnummeret.

Uanset om der sagsbehandles på et lejemål i teknisk afdeling, udlejningen eller økonomiafdelingen vil samtlige dokumenter vedrørende lejeforholdet, kunne findes et sted med lejemålsnummeret som sagsnummer. Ovenstående skaber rationaliseringer i boligorganisationens administrative sagsbehandling, ligesom det vil skabe større overblik samt en mere ensartet og træfsikker sagsbehandling.

Med det nuværende tempo på indskaning af lejemålskartoteket forventes arbejdet afsluttet primo 2016.

Boligadministrationssystem

Opgradering af boligorganisationens boligadministrationssystem vil medføre behov for en tilsvarende opgradering af boligorganisationens hjemmeside, hvor søgekriterierne for udefrakommende boligsøgende vil blive væsentligt udbygget og dermed mere brugervenligt.

Opgradering af administrationssystemet vil samtidig medføre forbedringer på de fleste områder i systemet. Ligeledes vil de eksterne søgefunktioner blive opgraderet således at vore varmemestre, eksternt i afdelingerne, vil få udvidede muligheder for at kunne søge informationer på de enkelte lejemål samt kontorækkerne. I dag har vore varmemestre mulighed for via webzonen (boli.nu's interne organisationsdatabase) at tilgå informationer omkring rekvisitioner, konterede og betalte fakturaer, lejemålslisten m.v., men kun i overordnede linjer. Fremadrettet vil varmemestrene eksternt kunne tilgå de samme informationer som det administrative personale - dog kun i relevant og reduceret mængde.

I 2015 blev organisationens boligadministrationssystem opgraderet til webbog II.



I gennem 2017 har chefteamet arbejdet med mulighederne for implementering af et nyt boligadministrationssystem, men indsatserne kulsejlede af forskellige årsager og måtte opgives. Planerne er ikke skrinlagte, men strategien bør ændres, idet det vurderes at vi, udover udskiftning af boligadministrationssystem, har et større behov for et stabilt boligadministrationssystem, hvor 3. parts produkter kan tilføjes eller fjernes, som behovet herfor opstår. Det er derfor vigtig at drøfte disse forhold sammen med vores nuværende udbyder eller en evt. kommende ny samarbejdspartner / udbyder. Dertil kommer et behov for en øget digitalisering samt skabelse af en udvidet kommunikationsplatform, som kan medvirke til, at beboere, beboerdemokrater og evt. samarbejdspartner, ved en større udnyttelse af web (bolinu's hjemmesides), kan tilgå relevante og vigtige informationer. Ligesom platformen kan anvendes som kommunikationsplatform mellem boligorganisation, kommende og nuværende beboere, ansatte, beboerdemokrater og evt. samarbejdspartner.

Udfordringerne i ovenstående er to væsentlige faktorer, som økonomi og samarbejdsrelationer og som samtidigt kan være årsagen til at processerne må opgives.

Organisationens hjemmeside

Opgradering af boligorganisationens hjemmeside er gennem de seneste år blevet forberedt gennem udarbejdelse af kravspecifikation til hjemmesidens forventede indhold. Det har været af stor vigtighed, at hjemmesiden opbygges omkring boligorganisationens nuværende og kommende boligadministrationssystem. Tilsvarende har det været et krav, at boligorganisationens logo og designlinie fastholdes. I 2013 blev der været indgået samarbejdsaftale med Kommunikationsrådgivnings firmaet TUEN om udarbejdelse af kravspecifikation samt organiseringen omkring opbygning af en ny hjemmeside. TUEN fungerede som daglig bygherrerådgiver i forhold til de øvrige samarbejdspartner på webdesign, designlinie, boligadministrationssystem, kommunikation m.v. Som et krav fra boli.nu skulle den nye hjemmeside opbygges under hensyntagen til BL's screeningsmodel for "bedste boligorganisation på nettet". Markant Reklame har stået for hjemmesidens designlinie samt det kommunikative indhold. Hjemmesiden blev præsenteret repræsentantskabet som "Still-billeder" på repræsentantskabsmødet i juni, 2014. Herefter fortsatte arbejdet med den endelige færdiggørelse samt den kommunikative proces omkring hjemmesidens indhold. Hjemmesiden blev lanceret og ibrugtages i foråret 2015.

I 2015 blev hjemmesiden tilsvarende nomineret til BL's kampagne / konkurrence "Bedst boligorganisation på nettet", men vandt ikke kategorien, hvori hjemmesiden var nomineret. Vi er dog meget stolte over hjemmesidens færdige resultat samt nomineringen til "Bedst boligorganisation på nettet"

Kommunikations- og informationsstrategi

Organisationens generelle kommunikationsstrategi udvikles internt i organisationen og følger oplægget i Handlings- og strategiplanen for området. Udover implementering af ny hjemmeside udarbejdes sub-sites vedr. samtlige fysiske helhedsplaner i de berørte afdelinger. adgang til sub-sitene sker primært via autosignatur på administrationens medarbejdermails. Samtidig har boli.nu indført en sms service, som har til hensigt, at administrationen hurtigt kan distribuere vigtige informationer til vore lejere. Sms-service benyttes ved varslinger vedr. rørbrud, igangværende arbejder, udfald på bolinu.net m.v. Sms-service skaber store rationaliseringer for organisationens personal og er en udbredt service for vore beboere. Herudover gennemfører organisationen en styret kommunikations- og informationsstrategi i forbindelse med gennemfø-



relse af de fysiske helhedsplaner i Sønderparken, Korskærparken og Randalsparken så informationsniveauet er så højt som muligt med en tryghedsskabende effekt til følge.

Kommunikations- og informationsudvalg / Beboermagasin

Under hovedbestyrelsen blev der den 7. november 2013 nedsat et kommunikations- og informationsudvalg med et udarbejdet kommissorium som arbejdsgrundlag.

I et kommissorium var udvalgets formål og arbejde nærmere beskrevet.

Udvalgets formål var at drøfte og analysere mulighederne for udgivelse af beboerblade for boligorganisationens beboere.

Formålet med udvalget var samtidig at sikre en god og præcis kommunikation mellem boli.nu's interne afdelinger og repræsentantskab, hovedbestyrelse, beboere og andre samarbejdspartere.

Udvalget havde dermed til hensigt at medvirke til den fortsatte udvikling af kommunikationsveje og form.

Udvalgets skulle udarbejde en anbefaling til hovedbestyrelsens stillingstagen om, hvorledes et beboerblad kan virkeliggøres. Hvilket indhold beboerbladet skal/kan have og under hvilket informationsniveau beboerbladet skal udarbejdes. Hvordan beboerbladet kan realiseres i forhold til et intern bladudvalg (redaktion) og eksternt tilknyttet journalistisk- og grafisk samarbejde. Samtidig skulle udvalget udarbejde oplæg til de økonomiske forhold i forbindelse med udgivelse af et beboerblad. Herunder en vurdering af muligheden for benyttelse af reklame / annonce indtægter som medfinansiering til bladets udgivelse.

Udvalget har gennem årene samarbejdet først med Kragelund Kommunikation A/S og senere med Markant reklamebureau A/S i bearbejdning og opfølgning af det udarbejdede kommissorium samt for udarbejdelse af oplæg til en redaktionel målsætning for et beboerblad. Senest den 2. december 2015 afholdte udvalget en intern workshop, hvor, identitet, layout, sprog, målgruppe, udgivelsesfrekvens, holdning til reklamefinansiering, politik, religion og etnicitet blev bearbejdet og udmøntet i et oplæg til en redaktionel målsætning for et beboerblad for boli.nu.

Udvalgets konklusion på de seneste års arbejde blev indstillet for hovedbestyrelsen primo 2016

"Det indstilles, at der via organisationens driftsbudget finansieres udgivelse af 2 årlige beboerblade med et højt redaktionelt indhold. Der indgår ikke reklameindtægter i den samlede finansiering. Beboerbladene indstilles udarbejdet af Markant Reklamen, som journalistisk, kommunikativ og grafisk samarbejdspart. Det nuværende kommunikations- og informationsudvalg indgår som interne redaktion, som udpeger og godkender artikler, billedmateriale til beboerbladets endelige opsætning.

Redaktionen sikre ligeledes, at den redaktionelle målsætning overholdes eller redigeres, hvis behov herfor nødvendiggøres.

Bladet skal have et højt informationsniveau for vore beboere og den udarbejdede redaktionelle målsætning samt de sekundære mål i det udarbejdede kommissorium skal være opfyldt i bladet.

Første år, som er et prøveår, finansieres beboerbladets 2 udgivelser via arbejdskapitalen. Herefter skal afdelingsmøderne i de enkelte afdelinger beslutte beboerbladets fortsatte udgivelse. Beboerbladet vil herefter blive finansieret i afdelingerne efter en fordelingsnøgle fordelt efter antal lejemål.

Hvis ikke alle afdelinger beslutter udgivelse af et beboerbladet og dermed den indstillede fremtidige finansiering ophører fremtidige udgivelser".



På det første ordinære afdelingsmøde i 2017 nedstemte afdelingsmødet det af hovedbestyrelsen og Kommunikations- og informationsudvalget fremsatte forslag om udgivelse af 2 årlige beboerblade finansieret af afdelingerne i boli.nu. der forelå herefter ikke grundlag for fremsættelse af forslaget på de næstkommende ordinære afdelingsmøder. Boli.nu har ikke og udgiver herefter ikke et beboerblad til organisationens beboere og Kommunikations- og informationsudvalget har efterfølgende nedlagt sig selv, idet grundlaget for udvalget er bortfaldet.

Fleksibel udlejning

Aftale om fleksibel udlejning blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i 2015.

Formålet med den fleksible udlejningsaftale med Fredericia Kommune er at skabe en sammenhængende by, hvor der er mangfoldighed i alle boligområder, og hvor alle er med til at løse de boligsociale opgaver. Boligområder med problemer og med en stor del af beboere uden for arbejdsmarkedet skal styrkes. Borge-re på arbejdsmarkedet skal have lettere ved at flytte ind i områderne, så der kommer en mere social balance. Beboere med behov herfor skal have støtte i egen bolig, og områdernes omdømme forbedres. Set i lyset af boli.nu's udlejningssituation giver det god mening for boligorganisationen at have et ekstra parameter at slå på.

Effekten af fleksibel udlejningsaftale med Fredericia Kommune, vil dog først slå fuldt igennem, når boligområderne henstår fuldt udlejet og der akkumuleres ventelister i afdelingerne. Herefter vil aftalerne være medvirkende årsag til at undgå social ubalance i afdelingerne.

Digital strategi

Boli.nu har siden 2011 arbejdet med realisering af en digital platform til udlevering af samtlige akkreditiver ved indgåelse af en lejeaftale på en USB-stick til nye lejere.

På USB –Sticks'en ligger en start-fil indeholdende en flipversion af organisationens vedtægter og målsætningsprogram og kopi af lejekontrakt. Samtidig vil der være mulighed for online at kunne hente redigerbare beboerinformation via ekstern FTP-server. Alle akkreditiver i forbindelse med indgåelse af et leje-forhold vil herefter, inkl. lejekontrakten, kunne udleveres på en USB-stick og lejerne vil altid online, kunne finde ajourførte beboerinformationer. Lejere, anslået ca. 3 – 5 %, som ikke har adgang til internettet, vil få samme informationsmateriale udleveret som hardcopy.

Udlevering af alle akkreditiver i forbindelse med indgåelse af lejeaftale med boli.nu blev, på USB-sticks, realiseret i 2012 og fungerer upåklageligt. Beboerne har taget godt imod systemet og kun få tilflyttere efter-spørger materialet i hardcopy.

Status for udlevering af ovenstående beboerinformationer på USB-Sticks fungerer fortsat yderst hensigtsmæssigt. Der opleves en udbredt tilfredshed, fra lejernes side, at man ved simpel internetopkobling til enhver tid kan tilgå det ajourført informationsmateriale. Samtidigt oplever organisationen store besparelser ved, at der ikke længere skal optrykkes og omdeles massive mængder af informationsmateriale til afdelingernes beboere, ved ændring af ordensreglementer, råderetsregler m.v efter vedtagelse på de årlige ordinære afdelingsmøder. Alt informationsmateriale kan tilgås via de udleverede USB-Sticks.

Slår den digitale strategi igennem ved en langt større udnyttelse af boli.ni web som digital og kommunikativ platform mellem boligorganisationens ansatte, beboerdemokrater, kommende og nuværende beboere og



evt. samarbejdspartere, vil der ikke længere være et behov for udleveringen af USB-nøgler til vore ny-indflyttere, idet alle akreditiver kan tilgås via login på boli.nu web.

Filstruktur

Som led i den fortsatte rationalisering og som et tema i de udarbejdede strategi- og handleplaner i overensstemmelse med det udarbejdede målsætningsprogram har der siden 2013 været udarbejdet oplæg til en ændret filstruktur. Ideen er at samtlige administrative medarbejdere håndterer dokumenter ud fra samme platform eller filstruktur. Det vil betyde at organisationens dokumenthåndtering vil være sagsstyret og kun ligge et sted. Samtlige medarbejdere vil efter implementering arkivere dokumenter efter samme filstruktur, hvilket vil medføre en mere rationel og entydig sagsstyring. Den nye filstruktur er oprettet på eget drev og blev implementeret fra foråret 2015.

Styringsdialog med Fredericia Kommune.

Årligt i forbindelse med budgetudkastsmøder med samtlige afdelingsbestyrelser gennemgås og udarbejdes dokumentationspakkerne pr. afdeling. Afdelingsbestyrelserne har indledningsvis på internt bestyrelsesmøde drøftet tidligere års dokumentationspakker, beboerdemokratiet, afdelingsbestyrelsens aktivitetsniveau samt den sociale balance i afdelingen herunder udviklingen i afdelingen det forgangne år.

I februar 2013 blev Styringsdialog for regnskabsåret 2011 gennemført med Fredericia Kommune for første og eneste gang. Der blev ikke indgået aftaler med Fredericia Kommune og referat fra mødet er ikke modtaget.

Effekten af styringsdialogen er efterfølgende blevet drøftet med det kommunale tilsyn. Dokumentationspakkerne er for statiske til, at det for afdelingsbestyrelserne giver mening en gang om året at drøfte de samme forhold. Det blev derfor besluttet, at Kommune og Boligorganisation(er) i fællesskab bør drøfte en ændret tilgang til gennemførelse af styringsdialogen, således at det giver større mening for afdelingsbestyrelserne, boligorganisationerne, de administrative afdelinger i Kommune og gennem hele det politiske system i Fredericia Kommune. For at Styringsdialogen skal give mening, skal den gennemføres på tværs af alle organer internt som eksternt i Kommune og Boligorganisation. Dialogen med tilsynet i Fredericia Kommune har ikke medført en ændret praksis eller indkaldelse af de involverede parter for dialog om de fremtidige styringsdialogmøder mellem Fredericia Kommune og boligorganisationerne i Fredericia.

Der er ikke gennemført styringsdialogmøde med Fredericia Kommune for regnskabsårene 2012, 2013, 2014 og 2015 men dokumentationspakkerne, regnskaber samt udlejningsindberetningerne er blevet udarbejdet og uploadet på almenstyringsdialog.dk.

boli.nu afventer forsat indkaldelse til styringsdialogmøde med Fredericia Kommune for regnskabsårene 2012, 2013, 2014, 2015 og 2016. Dokumentationspakkerne for regnskabsåret 2017 vil blive udarbejdet i samarbejde med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med budgetudkastmøder i maj måned 2018.

Fokus på organisationens henlæggelsespolitik:

Boligorganisationen har i forhold til den fremtidige henlæggelsesstrategi arbejdet målrettet hen imod en mere detaljeret byggeteknisk gennemgang af vore ejendomme. Henlæggelser til PPV skal følge den forventede nedslidning på vore ejendomme. Samtidig skal de årlige henlæggelser på konto 120 justeres i tilfælde hvor nedslidningen på vore ejendomme overstiger de teoretiske levetider.



Oplægget har været, at teknisk afdeling i 2012 gennemførte en byggetekniske gennemgang af samtlige af boligorganisationens afdelinger m.h.b. på vurdering af det mest hensigtsmæssige niveau for de enkelte afdelingers henlæggelser set i lyset af afdelingernes alder, byggestile og nedslidning. Registreringerne blev forventeligt implementeret i budgetterne for 2014 og herefter skulle det vurderes på hvilket niveau henlæggelserne i de enkelte afdelinger skulle ligge.

Den byggetekniske gennemgang bekræfter boligorganisationen påstande i forbindelse med Styringsdialogmøde med Fredericia Kommune i 2012, at benchmark på det forventede henlæggelsesniveau i afdelingerne ikke er udarbejdet på et byggetekniske grundlag, men er fremkommet ved simpel gennemsnitsberegninger på hvad der reelt henlægges på landsplan i sammenlignelige ejendomme / boliger.

boli.nu fastholder derfor det nuværende niveau på vore henlæggelser med justeringer i de afdelinger, hvor den byggetekniske gennemgang indikerer, at henlæggelsesniveauet er for højt.

Samtidig skal afdelingernes konkurrenceevne generelt tages i betragtning ved justeringer af afdelingernes henlæggelser til PPV. Hvis afdelinger oplever lejeledighed grundet et for området / markedet for højt lejeniveau (årlig kvm-leje), kan det besluttes at styrke afdelingernes konkurrenceevne ved at reducere henlæggelsernes årlige påvirkning på kvm-lejen.

Regnskabet for 2014 for samtlige afdelinger udviser et ikke tilstrækkeligt forbrug på henlæggelserne til planlagt periodisk vedligehold i forhold til budgetteret. For udvalgte afdelinger skyldes denne udvikling igangværende eller kommende fysiske helhedsplaner, men for de øvrige afdelinger tillægges udviklingen en utilstrækkelig byggetekniske gennemgang. Driftsafdelingen udarbejder derfor for budgetåret 2016 reviderede planer for PPV som udarbejdes efter den nye klassifikation og som er udarbejdet på et bredere byggetekniske grundlag end oprindeligt. Afdelingernes henlæggelser til PPV vil samtidigt om nødvendigt blive reguleret, hvis den byggetekniske gennemgang dokumentere dette.

Regnskabet for 2014 og 2015 udviser et ikke acceptabelt forbrug på henlæggelserne til planlagt periodisk vedligehold i forhold til budgetteret. For udvalgte afdelinger skyldes denne udvikling igangværende eller kommende fysiske helhedsplaner, men for de øvrige afdelinger tillægges udviklingen en utilstrækkelig byggetekniske gennemgang. Driftsafdelingen udarbejder derfor for budgetåret 2017 reviderede planer for PPV som udarbejdes efter den nye klassifikation og som er udarbejdet på et bredere byggetekniske grundlag end oprindeligt. Afdelingernes henlæggelser til PPV vil samtidigt om nødvendigt blive reguleret, hvis den byggetekniske gennemgang dokumentere dette.

Nybyggeri

I perioden 2011 - 2016 har der løbende været arbejdet med muligheder for etablering af nybyggeri i Fredericia Kommune. Der har ligeledes været afholdt drøftelser med kommunale politikere og embedsmænd om bosætning, bosætningsstrategier, vækst samt fleksibeludlejning som virkemiddel overfor ny etablerede virksomheder og borgere i byen.

Fredericia Kommune har længe kun haft fokus på Fredericia C og indre by som byens vækstpotentiale, men dette forhold er stille blødt op og i 2016 modtog boli.nu endelig kommunalbestyrelsens godkendelse af grundkøb og efterfølgende skema A vedr. opførelsen af "Udsigten" i Skærbæk bestående af 60 familieboliger fordelt på 6 punkthuse.



Der udover har der i perioden været arbejdet med etablering af 60 nye boliger på Hyrdevej som alternativ til en gennemgribende renovering, Håndværkerbyen i Skærbæk (54 en-familieboliger og en etageejendom) og udbud på driften af de kommunale ældreboliger i Fredericia (ialt 385 enheder).

Renoveringsstrategi

Med de seneste års renoveringstiltag ønsker boli.nu i sin renoveringsstrategi at løfte boligkvaliteten i vore lejligheder og afdelinger og dermed fremtidssikre afdelingerne og afdelingernes lejemål og udearealer så de altid vil fremstå attraktive og konkurrencedygtige i deres prissætning. Dertil kommer ønsket om i videst muligt omfang at etablere fælleshuse / aktivitetshuse i boligorganisationens større afdelinger, således beboerne kan mødes på kryds og tværs og nye fællesskaber kan udvikles. Det er forventningen at beboerne igennem udnyttelse af deres egne sociale og faglige kompetencer kan bidrage til fællesskabet med det sigte at styrke den sociale balance i afdelingen

I 2010 gennemførte boli.nu således et udbud om teknisk rådgivning for en periode fra 2010 - 2014 og netop dette udbud har dette udbud har medført, at der er indgået aftaler om teknisk rådgivning og bistand i afdeling 15 Randalsparken, afdeling 7 Skanseparken, afdeling 2 Sofie Amalie Gården og afdeling 17 Raackmannsgården. Her udover er det gennemført fysiske- og boligsociale helhedsplaner i afdeling 12, Sønderparken og afdeling 10 Korsværtparken samt opført et Aktivitetshus i Sønderparken på 685 m², tegnet af Dorte Mandrup Tegnesteue.

I en periode på 10 år fra 2007 - 2017 er der således enten renoveret eller indgået rådgivningsaftaler om renovering svarende til ialt 1267 af boligorganisationens 1833 lejemål svarende til 69% af lejemålsportofølgen med en samlet realiseret eller budgetlagt investering på ca. 1,6 mia. kr. Dertil kommer at der i afdeling 10, 12, 15 og 7 er eller bliver etableret aktivitetshuse og festlokaler til styrkelse af det sociale liv i afdelingerne.

Rådgiverfunktion - intern

Boligorganisationen udvikler kontinuerlig den interne rådgivningsfunktion i samarbejdet til vore afdelingsbestyrelser. Vi påtager os således ansvaret for at sikre rådgivningen og vejledningen til vore afdelingsbestyrelser i dagligdagen og med en troværdig tilgang rådgive og guide afdelingsbestyrelserne i deres arbejde i afdelingerne.

Kursusvirksomhed - internt

Dertil kommer at vi har udviklet en interne kursusvirksomhed og udover et årligt "stor"-kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer, løbende over året at tilbyde afdelingsbestyrelsesmedlemmer og ansatte mindre kurser i emner som realiserer sig til den almene boligvirksomhed. Kursuskataloget blev udsendt til folkevalgte og ansatte i starten af 2017 gældende for kalenderåret 2017.

Forsikring:

Boli.nu indgik i 2009 en samarbejdsaftale med Dahlberg Assurance Brokers, Esbjerg A/S, det nuværende Contea som forsikringsmægler for organisationen. I den sammenhæng blev boligorganisationens samlede forsikringsportofølge udbudt i EU-udbud. Som en del af samarbejdsaftalen udbydes den samlede forsikringsportofølge som et EU rammeudbud med et interval på 5 år. Der har således været gennemført udbud



på boligorganisationens samlede forsikringsportofølge i 2009 og igen i 2014. Forsikringsperioden er pr. 01.01.2010 og igen efter nyt udbud pr. 01.01.2015.

Resultatet af EU-udbuddet i 2009 på hele forsikringsprogrammet betød at der med virkning fra 01.01.2010 blev indgået aftale med Fair Forsikring (Kommuneforsikring) (idag Gjensidige Forsikring) som det mest konkurrencedygtige tilbud. Der var tale om pæne præmiebesparelser på i alt ca. 550.000,00 kr. og ydermere med væsentlige bedre betingelser / ydelser - bl.a fuld kombineret BL-vilkår.

I 2014 blev der gennemført endnu et EU-udbud på det samlede forsikringsprogram. Til trods for forventning til præmiestigninger grundet markedsudviklingen oplevede vi endnu engang besparelser. TRYG og HDI (bestyrelsesansvar) var de mest konkurrencedygtige selskaber. I det nye program i TRYG er der sammenlagt tale om en besparelse i forhold til det oprindelige program i Gjensidige på ialt kr. 98.218,00 eller ca. 7,5%-hertil kommer en yderligere besparelse på kr. ca. 82.000,00 ved valg af en selvrisiko på kr. 5.000,00 samt ekstra rabat på auto på ca. kr. 40.000,00 - samlet i alt ca. kr. 220.000.

Forsikringsaftalen trådte i kraft pr. 01.01.2015.

Samarbejde kommunalt, politisk samt på embedsniveau

boli.nu indgår i videst muligt omfang i samarbejde med kommunale instanser, ligesom vi indgår i nødvendige samarbejdsrelationer på embeds-og politisk niveau.

boli.nu er engageret i det lokale banderåd og har indtil det seneste skifte af Kommunaldirektør indgået i løbende dialogmøder på embedsniveau, hvor Kommunaldirektør, Teknisk direktør, direktør ved Boligkontoret, Regionschef ved Domea og direktør ved boli.nu var deltagende. Møderne var formelle og af orienterende karakter. Alle beslutninger blev efterfølgende individuelt taget udenfor møderne, hvor disse møder stoppede, da den forrige Kommunaldirektør forlod Fredericia. Tilsvarende møder er ej heller efterfølgende blevet efterspurgt af parterne.

boli.nu deltager i alle møder som inviteres til af Fredericia Kommune, og som vurderes vigtige for samarbejdet mellem kommune og boligorganisation. Der indkaldes dog sjældent til sådanne møde. Senest har boli.nu deltaget i møder med Socialpsykiatrien om "Housing first", ligesom der har været afholdt møde vedr. samarbejde mellem kommune og boligorganisation i forbindelse med den endelige udfasning af kon-tanthjælpsreformen i oktober 2016.

Energi

I 2013 udbød boli.nu driftsorienterede energimærkning omhandlende samtlige boliger fordelt på 17 afdelinger.

Opgaven omhandlede den almindelige energimærkning, som skal udarbejdes iht. gældende regler og da boli.nu arbejder målrettet med optimeringen af driften, skulle der i tillæg til energimærkningsopgaven gennemføres registrering af bygningsdelenes tilstand, og der skulle udføres en rapport for hver bygning. Rapporten forenede indholdet i energimærkningen med vedligeholdelsesoplysninger, bygningsdelsbeskrivelser og budgettering for forbedringer.

Rapporten indeholdte endvidere en oplysningsdel til nuværende og kommende beboere, en del til brug for varmemesterens daglige arbejde og endeligt en del målrettet mod udbud af de enkelte forbedringsarbejder. Energimækningen løber frem til 2020, hvor den igen skal udbydes og udføres på ny.

Afdelingernes energimærke skal tillige offentliggøres på boli.nu's hjemmeside under afdelinger.

Energisparetiltag fra 2013 - 2020			
Afd.	Energimærkning	Rentable energibespar.	Renovering / potentiale
1	D	C	A2010
2	C	C	C
3	E	C	A2010
6	C	C	A2010
7	Afventer / Fysisk helhedsplan		
9	D	D	C
10	Afventer / Fysisk helhedsplan		
11	B	B	A2010
12	Afventer / Fysisk helhedsplan		
14	F	D	C
14	B	B	A2010
15	Afventer / Fysisk helhedsplan		
16	C	C	C
17	C	C	A2010
18	C	C	A2010
18	D	D	B
18	C	C	C
18	C	C	B
18	C	C	A2010
18	C	B	A2015
20	C	C	A2010
23	B	B	A2010
24	C	C	C
24	C	C	B
25	C	B	B
70	C	C	C
0	C	C	B

Bæredygtighed

I 2014 /2015 indførte boli.nu pesticidfri ukrudtsbekæmpelse i samtlige afdelinger. Der anvendes således ikke længere sprøjtemidler af nogen art til ukrudtsbekæmpelse i afdelingernes friarealer og på afdelingernes befæstede arealer. Disse indsatser er iværksat ud fra en generel bæredygtighedsbetragtning samt ud fra en samfundsmæssig synsvinkel om at sikre verdens grundvandsressourcer til vore efterkommere uden rester af pesticider m.v.. I afdelinger, hvor der oprindeligt er anvendt store mængder af sprøjtemidler er driften forsøgt omlangt ved ændret jordbehandling, mekanisk ukrudtsbekæmpelse samt ved gasbrænding på de befæstede arealer.

Affaldshåndtering / Affaldssystemer

Fremtidens krav til sortering og indsamling af affald er fastlagt i EU direktiv om affald i 2008 og den kommende nationale ressourcestrategi, hvor affald skal spille en væsentlig rolle. Der stilles fremover en række nye krav, som skal medvirke til at øge genanvendelsen af husholdningsaffald – og affald af samme type fra andre kilder, dvs. typisk affald fra institutioner og serviceerhverv.

I forbindelse med intentionerne, om at Europa skal bevæge sig hen mod et genbrugssamfund, er det fastlagt, at der fra husholdninger o. lign. senest i 2015 skal indføres særskilt indsamling og i 2020 opnås genanvendelse på minimum 50 % af som minimum:

- Papir og pap
- Metal
- Plast
- Glas
- Rest

Udmeldingen fra Miljøministeren er, at der i den kommende ressourcestrategi arbejdes for mere end 50% genanvendelse, måske 60%. Det stiller skærpede krav til genanvendelsen af såvel det tørre genanvendelige som det organiske affald fra husholdningerne. Ydermere har Ministeren udmeldt et ønske om, at målene skal nås i 2018 i stedet for 2020.

Det forventes i forbindelse med ressourcestrategien, at der også skal indføres særskilt indsamling og biologisk behandling af:

- Madaffald og andet organisk affald.

Det stiller nye udfordringer til de kommunale affaldsplaner, som skal være vedtaget inden udgangen af 2013, og i mange kommuner vil man opleve krav om separat indsamling af såvel det tørre som det våde genanvendelige affald fra husholdninger med henblik på at opnå øget genanvendelse.

Det er en væsentlig forudsætning for en effektiv og god sortering af affald fra husholdninger, at det foregår ved kilden - der hvor affaldet opstår – og der er det rette udstyr til rådighed, så det er logisk, nemt og be-



kvent for brugerne. Når affaldet så er sorteret, skal der på ejendommen være passende beholdere, så det ligeledes er logisk, nemt og bekvemt for brugerne at placere det sorterede affald korrekt.

Tilsvarende skal beholdere være udformet og placeret, så det er nemt at tømme dem.

Der findes flere systemer og teknologier til kildesortering og effektiv håndtering af det faste affald, som - efter en nøjere vurdering i hvert enkelt tilfælde - kan bringes i anvendelse. Løsningerne spænder lige fra manuelle systemer med beholdere til rørlagte underjordiske transportsystemer med vakuum.

For at være på forkant med den udvikling, som må forventes på affaldsområdet som følge af den kommende implementering af det omtalte affaldsrammedirektiv i Fredericia Kommune, ønsker boli.nu at indrette de renoverede boligbebyggelser i Sønderparken, Korskærparken, Randalsparken og Skanseparken, så beboerne kan kildesortere dagrenovationen i følgende fraktioner i nedgravede affaldsstationer:

- Papir
- Glas
- Plast og metalemballage
- Madaffald/andet organisk
- Restaffald

Persondataforordningen GDPR,

Den nye persondataforordning blev vedtaget i april 2016 og trådte i kraft den 24. maj 2016. Persondataforordningen tages endelig i anvendelse fra 25. maj 2018 efter en 2 årig implementeringsperiode og fra denne dato forventes det, at datatilsynet vil gennemføre massive kontrolbesøg.

Forordningen er direkte anvendelig i hele EU, Danmark og afløser det eksisterende EU-direktiv og persondataloven fra sidst i 1990'erne. Den nye persondataforordning indeholder de samme regler som nu, men nye omfattende dokumentationskrav til nye it-processer. Samtidig varsles maksimale bødekraft på 20 mio. Euro eller 4 procent af koncernomsætningen, hvis forordningen overtrædes

Gennem det seneste års tid har AC og DIR deltaget i flere seminarer i BL-regi ved BL's egen juridiske konsulenttjeneste eller via advokatfirma Norrbom Vinding om den nye persondataforordning og dennes implementering i de daglige rutiner i en almenyttig boligorganisation.

Vi har efterfølgende konkluderet, at trods et massivt dokument-kompleks fra BL omkring indgåelse af Data-behandleraftale, persondata til ansættelseskontrakter, behandling af personoplysninger om medarbejdere, samtykkeerklæring (billedmateriale), Samtykkeerklæring (referencer), Samtykke erklæring - personnummer (cpr. nr.), politik for brug af it-systemer m.v., Behandling af personoplysninger i rekrutteringsprocesser, Behandling af personoplysninger om beboere, Behandling af personoplysninger i forbindelse med TV-overvågning, Behandling af personoplysninger i forbindelse med venteliste, Behandling af personoplysninger i forbindelse med husordensklager, Håndtering af slettefunktion - "Right to be unknown", m.v, har boli.nu et udbredt behov for juridisk assistance, således vi kommer sikker i havn i forbindelse med implementering af Persondataforordningen og de ændrede rutiner og forretningsgange i denne sammenhæng.

Gennem et samarbejde med Deloitte i 2017 og 2018 har boli.nu ladet en GAP-Analyse udarbejde og vi står nu godt rustet til at imødekomme den nødvendige dokumentation, aftaler og ikke mindst ændrede rutiner i forbindelse med en fuld implementering af forordningen (GDPR) pr. 25. maj, 2018. Samtidig udarbejder BL i samarbejde med Accura Advokater et kompleks, som samtlige medlemsorganisationer kan downloade fra



BL's hjemmeside og frit tilrette og anvende i det fortsatte arbejde med implementering af persondataforordningen.

Prokura og underskriftsforhold

I forbindelse med hovedbestyrelsens konstituering efter afholdelse af årligt ordinært repræsentantskabsmøde gennemgås og tiltrædes det for boligorganisationen udarbejdede og gældende skema over prokura og underskriftsforhold. Skemaet er udarbejdet og senest tiltrådt af hovedbestyrelsen på hovedbestyrelsesmøde den 5. oktober, 2017. Se bilag I

Som en del af boligorganisationen kontrolfunktioner er det derfor vigtigt som minimum en gang årligt, at drøfte prokura- og underskriftsforhold. Dette er tilsvarende gældende, hvis der opstår personalemæssige ændringer i organisationen eller hovedbestyrelsen eller boligorganisationens ansatte modtager valg til tillidsposter i foreninger eller lignende, hvor de som repræsentant for boligorganisationen får sæde.

Offentliggørelse af dagsordener og referater.

I forbindelse med at vi efter afholdelse af årligt ordinært repræsentantskabsmøde i 15. juni, 2017 blev gjort bekendt med, at vi modstridende med vedtægtens bestemmelser havde undladt, at offentlig bekendtgøre indkaldelsen og dagsorden til repræsentantskabsmødet udarbejdede vi et notat til personale og bestyrelse som omhandler offentlig bekendtgørelse af dagsordener og referater fra repræsentantskabsmøder, hovedbestyrelsesmøder, afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder.

Alle medarbejdere, der har ansvar for udsendelse af dagsordener og referater eller som på anden vis rådgiver boligorganisationens beboerdemokrater skal sikre, at nedenstående retningslinjer overholdes.

Som udgangspunkt blev det indskærpet, at dagsordener til repræsentantskabsmøder, hovedbestyrelsesmøder, afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder skal gøres tilgængelige for boligorganisationens lejere eller afdelingens beboere samtidig med at indkaldelsen udsendes eller kort tid derefter. Benyttelse af boli.nu's hjemmeside til offentliggørelse er tilstrækkeligt.

Tilsvarende skal referater / protokoller fra repræsentantskabsmøder, hovedbestyrelsesmøder, afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder gøres tilgængelige for boligorganisationens lejere eller afdelingens beboere efter gældende frister på henholdsvis 4 og 6 uger. Benyttelse af boli.nu's hjemmeside til offentliggørelse er tilstrækkeligt.

Det blev samtidig indskærpet overfor vore afdelingsbestyrelser, gerne gennem "Forretningsordenen for afdelingsbestyrelsen", at udsendes der skriftlig dagsorden til afdelingsbestyrelsesmøder og udarbejdes der skriftligt referat fra møderne, skal disse gøres tilgængelige for afdelingens beboere. Benyttelse af boli.nu's hjemmeside til offentliggørelse er tilstrækkeligt. Det er afdelingsbestyrelsens ansvar j.fr. vedtægtens § 20 stk. 4, at sidste punkt sker fyldest.

Jagten på fællesskabet

Boli.nu deltog i 2017 i et demokratiseringsforløb under BL's 7. kreds for et udvalg af 6. klasser fra folkeskoler i kredsen. "Jagten på fællesskabet" ligger godt i tråd med vores målsætning: "Fællesskab, foreningsliv og familie, som tilsvarende forventes at tage afsæt i de demokratiseringsprocesser om udvikles i vore boligområder. Vi havde indgået en aftale med Ullerupbækskolen, afdeling Skjoldborgvej og gennemført vores

demokratiseringsdag med et besøg af vores 6. klasse i Sønderparken og ikke mindst i Aktivitetshuset i Sønderparken.

”Jagten på fællesskabet” er udviklet af BL i samarbejde med Dansk Arkitekturcenter og formålet med processen er at lære folkeskoleeleverne om det lokale demokrati og om beboerdemokratiet og den almene boligform i særdeleshed. Projektet blev formidlet bredt og skulle bruges til helt konkret at fremvise de almene boligorganisationer som demokratiske civilsamfundsaktører der er engageret i deres lokalsamfund. Projektets formål er at profilere de almene boligorganisationer som frivillige demokratiske organisationer, der løfter en væsentlig samfundsopgave. Det skal ske gennem formidlingen af fortællingen om de almene boligorganisationers formål og historie.

En afledt effekt af projektet er selvfølgelig også, at eleverne gerne skulle få øjnene op for de almene boliger som mulig boform og de almene boligorganisationer som en spændende branche.

”Jagten på fællesskabet” er et undervisningsforløb der foregår i computerspillet Minecraft. Eleverne skal gennem et særligt udviklet koncept spille sig igennem en række problemstillinger, som sætter fokus på demokratiske processer og fællesskab i almene boligområder og i Danmark som helhed. Undervisningsforløbet har til formål at: - Styrke elevernes evne til at arbejde og tænke i fællesskaber - Udfordre elever til at indgå i demokratiske beslutningsprocesser - Give redskaber til at indgå i demokratiske beslutningsprocesser - Sætte fokus på egne omgivelser/ eget miljø og kvaliteterne her.

Anlægsprojekter / investeringsoversigt

Afdeling	Beskrivelse	Status	år for udførelse
Afd. 7	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 438 mill.		2018 - 2021
Afd. 10	Ansøgning til LBF vedrørende Social- og forebyggende indsats.		2014 - 2018
Afd. 10	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mill.		2015 - 2017
Afd. 11	Ansøgning til LBF vedrørende Social- og forebyggende indsats.		2014 - 2018
Afd. 12	Ansøgning til LBF vedrørende Social- og forebyggende indsats.		2014 - 2018
Afd. 15	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mio. kr		2015 - 2017
Afd. 2	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 160 mio. kr Foreløbig helhedsplan indsendt til LBF		2021 - 2023 2017
Afd. 17	Fysisk helhedsplan -		

anskaffelsessum 70 mio. kr
Foreløbig helhedsplan under udarbejdelse 2018 -

Afd. 27 "Udsigten" Skærbæk, Nybyggeri 2018 - 2019
anskaffelsessum 130 mio. kr

Gennemførte arbejder, planlagt vedligehold 2017

Afdeling 1: Høgegården

- Udskiftning af tag ventilatorer
- Trappeopgange malet
- Bestyrelseslokale istandsat
- Opstart med udskiftning af ventiler på varmeanlægget.
- Indkøb af ny græsslåmaskine kr. 22.000 (Rider) planlagt indkøb af ny traktor kr. 140.000,-
- Udskiftning af 2 stk. tørretumbler.
- Ombygning af bolinu net.

Afdeling 2: Sofie Amaliegården

- Ny ændret legeplads
- Indkøb af græsslåmaskine kr. 22.000,- (Rider) planlagt indkøb af ny traktor kr. 183.000,-
- Udskiftning af varmecentral (ny veksler)
- Udskiftning af trappebelysning og udv. lamper.
- Overflyvning af tag med drone for inspektion af tag og tagrender (planlagt arbejde udsættes).
- Udskiftning af 2 stk. vaskemaskiner.
- Ombygning af bolinu net.

Afd. 3 – Fælledparken:

- Ny indmad i toiletter med to skyld
- Smøring og justering af vinduer og døre
- Udskiftning af flisebelægning
- Isolering og udskiftning af stigestreng/vandrør)
- Ombygning bolinu.net
- Energi trim Danfoss
- Udskiftning vaskemaskine i fællesvaskeri
- Ventilgennemgang

Afd. 6 – Kodammen:

- Ventilgennemgang
- Energi trim Danfoss
- Service ventilationsanlæg

- Ombygning bolinu.net
- Udskiftning af vandmåler

Afd. 7 – Skanseparken:

- Pga. helhedsplanen er der ikke sat større arbejder i gang.
- Ombygning bolinu.net
- Energitrim Danfoss
- Service/rens vandbeholder
- Ny vaskemaskine til fællesvaskeri

Afd. 9 Børnehaven:

- Ventilgennemgang
- Opretning af stibelægning
- Rens tag og vejbrønde
- Ny tagbelægning på overdækning
- Ny vaskemaskine

Afd. 10 – Korskærparken:

- Malerbehandling kælderdøre
- Vask affaldsbeholder
- Legepladseftersyn
- Smøring og justering af vinduer
- Elevator eftersyn
- Nye møbler og service til festsalen
- Ombygning af bolinu.net
- Service og vedligehold videosystem
- 2 stk. nye vaskemaskiner til fællesvaskerier
- Feje/Suge anlæg til traktor

Afd. 11 – Stendalsparken:

- Ventilgennemgang
- Ny asfalt på p-plads
- Rens tag- og vejbrønde
- Service elevatorer
- Ombygning af bolinu.net
- Rens og udskiftning af anoder i VVB
- Service ventilationsanlæg
- Rens kanaler til ventilationsanlæg

Afd. 12 – Sønderparken:

- Udskiftning kælderdøre
- Smøring/justering døre og vinduer

- Rens affaldsbeholder
- Legepladsinspektion
- Anlagt hoppepude
- Ekstra planter og frugttræer
- Faldsikrings eftersyn
- Eftersyn elevator
- Lyssensor tørrerum
- Ombygning bolinu.net
- Feje/sug anlæg til traktor

Afd. 13 – Aktivitetshuset:

- Service opvaskemaskine
- Service elevator
- Service og overvågning af brandanlæg
- Service ventilation

Afd. 14 – Navervangen:

- Reparation kloak
- Dræn og isolering af kælder Honoresvej 7
- Reparation og om fugningen af facader
- Reparation kældertrappe Honoresvej 4
- Udskiftning faldstamme honoresvej 4, 26 og 39
- El tjek Honoresvej 4, 20, 26 og 39
- Ombygning bolinu.net
- Nyt varmeanlæg Honoresvej 26, 32 og 36
- Service eftersyn alle varmeanlæg

Afd. 15 – Randalsparken:

- Pga. helhedsplanen er der ikke sat større arbejder i gang
- Møbler og service til Aktivitetscenteret
- Ombygning af bolinu.net
- Ny fejmaskine

Afdeling 16: Birkevej

- Fælles vaskeri nedlægges og alle får installeret ny vaskemaskine og tørretumbler i hvert hus.
- Udskiftning af postkasser.
- Algebehandling af tage.

Afdeling 17: Raackmanngården

- Kælderhalse malet.
- Udskiftning af udv. lys, trappeopgange samt kælderrum og kældergange.
- Opretning af udv. trappe.
- Ny opvaskemaskine i "festlokalet".

- Ombygning af bolinu net.

Afdeling 18: Bülowsgården

- Udskiftning af varme, vand og varmtvandsmålere. (fjernaflæsning) Overgår til individuelle vandafregning.
- Rydning af skrænt og ny beplantning.
- Hovedrengøring af festlokalet.
- Maling af skure og legeplads.
- Udskiftning af div. Hvidevarer (kr. 100.00)
- Ombygning ag bolinu net.

Afdeling 20: Blåbærparken

- Afskærmning af miljøgård.
- Udskiftning af varmeveksler (løbende proces)
- Algebehandling af tage.

Afdeling 23: Taulov Bystræde

- Udskiftning af varmevekslere (løbende proces).
- Udskiftning af postkasser. (pågår stadig)
- Reparation og maling af vinduer og døre.
- Algebehandling af tage.

Afd. 24 - Thygesminde Alle 1:

- Plantning af nye træer
- Omfugning af gavl
- Algebehandling af tagbelægning
- Service elevator
- Ombygning af bolinu.net
- Energi trim Danfoss
- Service ventilation
- Ny saltspreder traktor

Afd. 25 – Thygesminde Alle 2:

- Reparation asfalt på vejen
- Rens tag- og vejbrønde
- Stubfræsning af træerødder
- Ombygning bolinu.net
- Udskiftning vinkler ved vandmåler i alle huse
- Service alle varmeanlæg
- Ny saltspreder

Udlejningssituation 2017

Måned	Boligkontoret	boli.nu	BSB	Futura	I alt
Januar	11	34	0	0	45
Februar	0	42	0	0	42
Marts	1	44	0	0	45
April	0	49	0	0	49
Maj	0	45	0	0	45
Juni	1	46	0	0	47
Juli	2	47	0	0	49
August	16	44	0	4	64
September	11	37	0	3	51
Oktober	11	34	0	0	45
November	10	28	0	0	38
December	8	35	0	0	43

boli.nu har i 2017 haft 249 fraflytninger.

Igennem 2017 har Fredericia oplevet lejeledighed i de almene boligorganisationer. Gennem 2017 har der i gennemsnit været ca. 40 tomgangslejligheder pr. måned i Fredericia. boli.nu's andel heraf har gennemsnitlig udgjort 86 %, hvilket er for stor en andel set i lyset af boligorganisationens størrelse. Lejetab ved lejeledighed påvirker ikke de enkelte afdelingers økonomi, men dækkes af den lokale dispositionsfond. I 2017 har dispositionsfonden i henhold til ovenstående dækket tab ved lejeledighed i størrelsesordenen kr. 4.110.832,39, hvilket må betragtes som værende helt uacceptabelt.

En af forklaringerne på det massive store antal fraflytninger skal findes i afd. 7 - Skanseparken. Afdelingen har stemt ja til gennemførelse af en fysisk helhedsplan. Dette har fået lejerne til at fraflytte afdelingen før tid. Boligbutikken har naturligvis gjort de lejlighedssøgende opmærksom på den foranstående helhedsplan og hvad det betyder for det enkelte lejemål.

Afdelingen oplevede allerede ved godkendt skema A massiv mange fraflytninger. Lejetabet i 2016 udgjorde kr. 169.000,- og i 2017 kr. 1.266.000,-. Genudlejning er forsøgt gennemført, men det har, trods ventelisterne i afdelingen, ikke være muligt at genudleje alt.

Den massive fraflytning i Skanseparken skyldes den kommende fysiske helhedsplan, Det er hovedsageligt børnefamilier, der vælger at flytte. Nogle har skolesøgende børn, nogle magter ikke at flytte til genhusning og tilbage igen og så er der de lejemål, der skal ombygges. Men igen boli.nu har efterhånden gennemført 4 helhedsplaner og har oplevet faneflugt før, men det er først, når skema B er godkendt og tryghedspakken træder i kraft med en lempelig mulighed for at blive frigjort før 3 måneder. Her har vi oplevet faneflugt inden skema B er godkendt. I skrivende stund henstår der 65 opsagte boliger i afdelingen ud af 343 boliger. boli.nu etablerer genhusningslejligheder i egne afdelinger og afd. 7 – Skanseparken er ingen undtagelse.



boli.nu vil anmode Landsbyggefonden om tilladelse til at anvende midler fra reguleringskontoen til at finansiere lejetabet i 2017 på kr. 1.266.000,00.

Ovenstående skal også ses i lyset af, at boli.nu fik samtlige genhusningslejligheder til genudlejning i 2017 fra renoveringssagerne i afd. 10 – Korskærparken og afd.15 - Randalsparken. Det er mange lejligheder oveni i de ombyggede blokke, som også skulle genudlejes.

Boligkontoret blev også færdig med nogle af deres renoveringer på samme tid. Så der har været ca. 300 genhusningslejligheder til udlejning i Fredericia + det løbende + de ombyggede blokke.

boli.nu gjorde tiltag i 2017 for at brande os selv og gøre omverdenen opmærksom på vores boliger:

- Deltagelse i boligmesse i februar 2017
- Åbenthus arrangementer over 3 torsdage i afd. 10 - Korskærparken
- Åbenthus arrangementer over 2 dage i afd. 15 – Randalsparken

Der er søgning på boli.nu's afdelinger. boli.nu har siden 1. januar 2017 og indtil dato opnoteret 1.019 ansøgere på venteliste.

Økonomi 2017

Hovedselskabet

Hovedselskabet kom ud af året med et overskud på kr. 623.465 kr., der primært hidrører fra indtægter i forbindelse med de store igangværende helhedsplaner / byggesager samt ekstra omkostninger til IT. Overskuddet er henlagt til organisationens arbejdskapital, og derfra anvendt til at øge konsolideringen af arbejdskapitalen. Sammen med dispositionsfonden udgør arbejdskapitalen organisationens egenkapital, som pr. 31/12-2017 beløber sig til 28.597.486 kr.

Dispositionsfonden har i 2017 dækket afdelingernes lejetab med 4.110.932 kr. og tab på tilgodehavender hos fraflyttere med samlet 577.500 kr., Herudover har dispositionsfonden ydet tilskud til renoveringssagerne i afdeling 12 og 16.

De mange igangværende helhedsplaner, hvor Landsbyggefonden stiller krav om lokal medfinansiering er ligeledes en betydelig medvirkende årsag til store træk på dispositionsfonden fremadrettet. Dispositionsfonden har i 2017 fortsat et niveau, hvor det er lovreguleret at der sker direkte opkrævning hertil i de enkelte afdelinger. Administrationen har derfor et stort fokus på udviklingen fremadrettet, og søger kontinuerligt at søge løsninger der er neutrale for organisationens egenkapital.

Administrationsbidraget for året var budgetteret med 3.700 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til nettoadministrationsomkostninger på 6.793.200 kr. De faktiske nettoadministrationsomkostninger kan opgøres til 8.170.459 kr. når der reguleres for merindtægter på byggesagshonorar fra helhedsplanerne som ikke var budgetteret.

Afdelingerne



Afdelingerne har i 2017 overordnet set været igennem et økonomisk fornuftigt år, når der alene ses på budgetterede omkostninger, hvor langt størsteparten af afdelingerne realiserer omkostninger på niveau med budgetterne. Afdelingerne har i regnskabsåret yderligere oplevet at afkastet af forvaltede midler ligger over det budgetterede. Der er 3 afdelinger som udviser underskud i år 2017: Afdeling 9 Skansevejens Børnehave med kr. 820, afdeling 14 Navervang med kr. 139.250, som følge af ekstraordinære store almindelige vedligeholdelsesomkostninger samt afdeling 25 Thygesminde Alle II med kr. 34.132, som følge af flere mindre budgetoverskridelser.

Tab på tomgang og tab på tilgodehavender fra fraflyttede lejere er som følge af den lovgivningsmæssige ændring i 2014 i al væsentlighed flyttet ud af afdelingernes regnskaber, og til dækning via dispositionsfonden.

Boligorganisationen gør alt hvad der indenfor rammerne i lovgivningen er muligt for at inddrive gælden hos tidligere lejere. Vi benytter således både Trolle Advokatfirma og Intrum Justitia A/S til assistance i forbindelse med forsøg på inddrivelse af afdelingernes tilgodehavender. I mange tilfælde viser det sig desværre at være forgæves, da fraflyttere ikke er i stand til at betale.

bolinu.net

Afdelingens resultat for 2017 udviser et underskud på 208.652 kr. der dækkes ind via egenkapitalen i bolinu.net. Egenkapitalen pr. 31. december 2017 udgør kr. 114.541.

Andelen af lejere som anvender bolinu.net kan opgøres således (5 års tal 2017, 2016, 2015, 2014 og 2013):

Telefoni	7%/ 16% / 17% / 20% / 21%
Internet	52%/ 45% / 45% / 47% / 45%
TV	44%/ 51% / 55% / 62% / 61%

Beboervenlige budgetter og regnskaber

De beboervenlige regnskaber og budgetter anskueliggør, hvor afdelingsbestyrelserne / beboerne har indflydelse, ringe indflydelse eller slet ingen indflydelse. Som tillæg til alle budgetter og regnskaber udleveres en skriftlig vejledning til kontoplanen, som indeholder en beskrivelse af hver konto.

De beboervenlige regnskaber og budgetter vil blive anvendt fremadrettet i dialog med afdelingsbestyrelserne og beboerne.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke for det store fremmøde til dette års repræsentantskabsmøde. Det er dejligt at se, at så mange ønsker at deltage aktivt i bestyrelsesarbejdet og i det boligpolitiske arbejde. Det nytter noget at være aktiv og ikke mindst hvis man har en konstruktiv tilgang til det boligpolitiske arbejde, kan det også påvirke andre til at gøre en indsats.

Jeg vil på hovedbestyrelsen vegne sige tak for et godt år.



Et år som har været præget af stor aktivitet, og fremragende resultater, skønt at se resultaterne i Sønderparken, Korskærparken og nu det seneste Randalparken, derfor skal der også gives en stor tak til afdelingsbestyrelserne. I har været en kæmpe hjælp for at tingene kunne lykkes, og derfor er det gode resultat også opnået.

Der skal også være en stor tak til repræsentantskabet, for den store indsats i yder for beboerne, og boli.nu. Tak for den store deltagelse når vi indkalder til møder, og når vi tager på besigtigelsesture?

Ligeledes en stor tak for det fremmøde der er til formandsmøderne.

Derved får vi en god orientering om hvad der sker i afdelingerne. Tak til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer for det store arbejde der ydes for beboerne, og for boli.nu.

Også til boli.nu nets bestyrelse skal der lyde en stor tak, for det gode arbejde i har ydet i forbindelse med overflytning til ny udbyder, kan meddele at tilbagemeldingerne har været meget positive.

Stor ros til vores ejendomsfunktionærer, dejlige velholdte anlæg med videre. En glæde man altid kan se hvor boli nus ejendomme er.

Tak til hovedbestyrelsen for et positivt, og godt samarbejde.

Til slut tak til administrationen. Store opgaver er blevet løst, nybyggeri, genhusning, ny udbyder til tv og net. Forberedelser til nyt byggeri. Der blevet lavet et kæmpearbejde som i alle har løst med en super energi og fantastisk ildhu, helt i boli.nu ånd.

Tak for indsatsen!

På Hovedbestyrelsens vegne

Generelt oplever jeg boli.nu som en sund organisation med gode værdier alene styrket af vore beboere og ansatte.

Endnu en stor tak skal lyde til:

- Afdelingsbestyrelserne.
- Formændene for at gøre formandsmøderne gode og konstruktive.
- Hovedbestyrelsen for det gode samarbejde.
- Bestyrelsen for bolinu.net
- Administrationen i Danmarksgade 81
- Direktør Jens Christian Lybecker.

Tak for indsatsen.

Hovedbestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning

Ad. pkt. 5.

Regnskabschef Lars Møllnitz forelagde årsregnskabet for år 2017.

Årsregnskabet for år 2017 for hovedselskabet blev godkendt.

Endvidere forelagde Lars Møllnitz budgettet for år 2019 for hovedselskabet.

Ad. pkt. 6.

Der er ikke indkommet forslag.

Ad. pkt. 7.

Dirigenten undersøgte, om der var andre mødte lejere udover det fremmødte repræsentantskab, som ønskede at gøre deres kandidatur gældende til valgene til hovedbestyrelsen, jf vedtægten. Dette var ikke tilfældet. Valghandlingerne blev igangsat.

Valg af næstformand. Næstformand Karin Engholm afgår efter tur og er ikke villig til genvalg, men vil gerne stille op til menigt bestyrelsesmedlem.

Der blev foreslået følgende kandidater som næstformand for boli.nu for 2 år:

- Kurt Dahl

Kurt Dahl blev valgt som næstformand for 2 år.

Ad. pkt. 8.

Valg af 1 hovedbestyrelsesmedlem. Kurt Dahl afgår efter tur og er ikke villig til genvalg.

Der blev foreslået følgende kandidater som hovedbestyrelsesmedlem for boli.nu for 2 år og der blev udleveret stemmesedler til skriftlig afstemning.

- Karin Engholm
- Ole Schubert
- Lene Brus Christoffersen

Karin Engholm	Antal stemmer	11
Ole Schubert	Antal stemmer	7
Lene Brus	Antal stemmer	21

Lene Brus Christoffersen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Ad. pkt. 9.

Der skal vælges 3 suppleanter. 1., 2. og 3. suppleant.



Følgende kandidater blev foreslået og der blev udleveret stemmesedler til skriftlig afstemning.

• Jørgen V. Kristensen, afd. 10	Antal stemmer	13
• Ole Frederiksen, afd. 6	Antal stemmer	9
• Karsten Jakobsen, afd. 12	Antal stemmer	16
		1 blank.

Suppleanter til hovedbestyrelsen er som følger:

1. Karsten Jakobsen
2. Jørn V. Kristensen
3. Ole Frederiksen

Ad. pkt. 10.

Statsautoriserede Revisionsaktieselskab Deloitte blev genvalgt som boligorganisationens revisor.

Ad. pkt. 11.

Dirigent Søren Lind Jensen takkede for god ro og orden.

Hovedbestyrelsesformanden lykønskede de valgte til hovedbestyrelsen og håbede fremadrettet på et godt samarbejde i hovedbestyrelsen.

Afslutningsvis takkede han for det store fremmøde til dette års repræsentantskabsmøde. Det er dejligt at se, at så mange ønsker at deltage aktivt i bestyrelsesarbejdet og i det boligpolitiske arbejde. Det nytter noget at være aktiv og ikke mindst hvis man har en konstruktiv tilgang til det boligpolitiske arbejde, kan det også påvirke andre til at gøre en indsats.

Der skal lyde en stor tak til alle, en stor tak til afdelingsbestyrelserne, der bliver ydet en fantastisk indsats, som vi ikke kan værdsætte nok. Tak til formændene for stor deltagelse i vores formandsmøder, som giver os alle en god fornemmelse om hvad der sker i de andre afdelinger.

Tak til bolinu.nets bestyrelse som yder en stor indsats for at vi får et godt produkt, som vi kan være stolte af. Tak til hovedbestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde. Tak til ejendomsfunktionærerne, dejligt at man altid kan se hvor boli.nu har deres ejendomme, altid velholdte bygninger, altid velholdte udearealer et stort plus da det er vores ansigt udadtil. Stor tak også til vores administration, en stor indsats som ydes med de store opgaver, som ligger foran os i årene fremover med renovering, udlejning som ikke er så let som tidligere, genhusning og meget andet.

Generelt oplever jeg boli.nu som en sund organisation med gode værdier alene styrket af vore beboere og ansatte.

Tak til Karin Engholm for tiden som næstformand i boli.nu.



Ellers intet at bemærke.

Mødet slut.

Fredericia, den 14. juni 2018

Erik Bennedsen
Hovedbestyrelsesformand

Kurt Dahl

Annie Kristensen

Søren Lind Jensen
Dirigent

Lene Brus Christoffersen

Referent:
Kristian Post