

Referat af det ordinære repræsentantskabsmøde torsdag den 13. juni 2019 kl. 18.00 på Restaurant Oven Vande.

Tilstede: 42 repræsentanter, hovedbestyrelsen på 5 medlemmer samt fra administrationen direktør Jens Christian Lybecker, driftschef Per Skau, boligrådgiver Louise Rasmussen, teknisk assistent Karina Skarnvad, økonomiassistent Laila Vejrup, regnskabschef Lars Møllnitz og administrationschef Kristian Post.

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

Repræsentantskabsmøde

torsdag, den 13. juni 2019 kl. 18.00

på Restaurant Oven Vande, 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 2018 og forelæggelse af budget for boligorganisationen for år 2020 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 formand. Formand Erik Bennedsen afgår efter tur og er villig til genvalg.
8. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Bestyrelsesmedlem Søren Lind Jensen, afgår efter tur og er villig til genvalg.
9. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Bestyrelsesmedlem Annie Kristensen afgår efter tur og er villig til genvalg.
- 9a. Valg af 3 suppleanter.
10. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller Deloitte.
11. Eventuelt

Hovedbestyrelsesformand Erik Bennedsen bød velkommen til mødet.



Ad. pkt. 1

Hovedbestyrelsen foreslog hovedbestyrelsesmedlem Kurt Dahl som mødets dirigent. Der blev ikke foreslået andre kandidater, og Kurt Dahl blev valgt. Kurt Dahl 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:

Else Dam, afd. 18
Mariann Knudsen, afd. 24
Ole Schubert, afd. 03

Ad. pkt. 4.

Indledningsvis vil jeg gerne takke for det store fremmøde til dette års repræsentantskabsmøde.

Jeg vil også gerne takke for jeres store deltagelse til formandsmøderne, boli.nu's årlige repræsentantskabsstur, den årlige besigtigelsestur i afdelingen, hvor hovedbestyrelsen er rundt og besigtige vores afdelinger, og hvor vi alle kan mødes og drøfte stort og småt.

Det er dejlig 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.

Jeres store engagement bevidner om at beboerdemokratiet er velfungerende i boli.nu og at vi er på rette kurs.

Det glæder mig, når vi holder formandsmøder i boli.nu. Her har vi mulighed for at orientere om forhold, som rører sig i organisationen og som ikke mindst vedrører afdelingsbestyrelserne i det store arbejde, som udføres af jer. I formandsskabet har alle mulighed for at komme til orde og for at få vendt synspunkter og gode erfaringer med de andre afdelinger i boli.nu. Og ikke mindst oplever jeg stor tillid til organisationen, hovedbestyrelsen og jer selv iblandt.

Det er også altid rart at kommer rundt i afdelingerne til de årlige ordinære- såsom ekstraordinære afdelingsmøder. Hovedbestyrelsen sætter en dyd i at være massivt repræsenteres, når det indkaldes til møde. Samtidig er det hovedbestyrelsens fornemste opgave at være understøttende omkring de beslutninger, der ønskes gennemført i afdelingerne. Vi oplever et stort engagement på de årlige ordinære afdelingsmøder og ofte en livlig debat og det er jo netop det det hele drejer sig om. Det er afdelingsmødet der beslutter ude i afdelingerne og dermed er beboerne sikret deres demokratiske rettigheder.

Bestyrelsens årsberetning for regnskabs-året 2018

Regnskabsåret 2018 har igen, 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 den store fysiske helhedsplan i afdeling 7, Skanseparken og Nybyggeriet af afdeling 27 "Udsigten" i Skærbæk har påført samtlige administrative og driftsmæssige enheder ekstraordinært arbejde og trukket hårdt på ressourcerne. Dertil kommer at vi i gennem hele 2018 har arbejdet målrettet med effektiviseringstiltag og egenkontrol. Vi oplever, at personalet arbejder stabilt og ihærdigt med opgaverne og udviser en udbredt omstillingsparathed, når dette kræves. Samtidig arbejdes der med stor sikkerhed i opgavehåndteringen med en reduceret fejlmargen til vore beboeres store tilfredshed.

Fysiske helhedsplaner

De fysiske helhedsplaner i afdeling 12, Sønderparken, afdeling 13 Aktivitetshuset i Sønderparken, afdeling 10, Korskerparken, afdeling 15 Randalsparken 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 gennemfører boli.nu renoveringer og ombygninger til tilgængelige boliger i ovenstående afdelinger, hvilket betyder, at 983 lejemaal vil få løftet bo-kvaliteten til et fremtidssikkert niveau til en samlet investering, der ligger 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 helhedsplaner 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 højt på dagsordenen i boli.nu.

"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 godkendt 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 oktober 2019. De første 2 blokke står pr. 1. juni, 2019 klar til indflytning. De øvrige 4 blokke afleveres løbende frem til 1. oktober 2019, hvor det samlede byggeri afleveres til bygherre.

Sønderparken

I 2015 afsluttede vi den fysiske helhedsplan i afdeling 12 Sønderparken. 214 lejemaal var nu enten renoveret eller ombygget til tilgængelige boliger. Afdelingen 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's "Det gode boligliv" 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 blev officielt indviet den 24. maj, 2017

Aktivitetshuset i Sønderparken, afdeling 13

I 2015 afsluttede vi opførelsen af Aktivitetshuset i Sønderparken som er projekteret af Dorte Mandrup Tegnesteue. Vi havde aflevering på det samlede byggeri i marts 2015 og modtog kommunens ibrugtagning tilladelse 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 boligområdets beboere og udvikler sig for hver dag der går. Huset er begunstiget af mange frivillige kræfter, der i dagligdagen sikre at fællesskaberne styrkes på flere fronter.

Vi kan for regnskabsårene 2017 og 2018 konstatere en positiv økonomisk udvikling i afdelingen med gode omsætningstal. 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 mod arbejdsskade/ulykke samt skade på 3. part (ansvarsforsikring).

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 lejemaalenheder. Afdelingerne får som i Sønderparken etableret nedgravede affaldsløsninger til håndtering af beboernes restaffald og sorterbart affald, ligeledes etableres lovlig og miljøvenlig vaskeplads til vask af beboernes biler. I Randalsparken opføres et aktivitetscen-



ter 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".

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 beboergrupper 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. Grønningen blev officielt indviet den 1. september, 2018, hvor Borgmester Jacob Bjerregaard forestod indvielsesceremonien

Skanseparken

Den 5. januar 2017 godkendte kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden grundlaget for skema B vedrørende realisering af en fysisk helhedsplan til en anskaffelse på 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 miljøforbedres 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.

Renoveringsstrategi

Med de seneste års renoveringstiltag ønsker boli.nu i sin renoveringsstrategi at løfte bolikvaliteten 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 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 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. Herudover er der gennemført fysiske- og boligsociale helhedsplaner i afdeling 12, Sønderparken og afdeling 10 Korskerparken samt opført et Aktivitetshus i Sønderparken på 685 m², tegnet af Dorte Mandrup Tegnestue.

I en periode på 10 år fra 2007 - 2017 er der således enten renoveret eller indgået rådgivningsaftaler om renovering svarende til i alt 1267 af boligorganisationens 1833 lejemaal svarende til 69% af lejemaalportofølgen 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.

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 fleksibel udlejning som virkemiddel overfor nyetablerede 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.

Derudover 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 (i alt 385 enheder), dog uden at nogen af projekterne har medført endelig kontraktindgåelse til gavn for boli.nu.

De boligsociale helhedsplaner 2014 - 2018

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

Boligsocial Helhedsplan 2018 - 2022

Den boligsociale helhedsplan for Korskerparken og Sønderparken for årene 2018 - 2022 er pr. 06.03.2017 indstillet og godkendt af Fredericia Byråd. Efterfølgende har boligorganisationerne skriftligt overfor Landsbyggefonden 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 Landsbyggefonden 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 2019 – 2022 kan iværksættes til årsskiftet 2018/2019. I 2018 blev den nye boligsociale helhedsplan for 2019 – 2022 godkendt af såvel Landsbyggefonden, Kommunalbestyrelsen og hovedbestyrelserne i henholdsvis Boligkontoret i Fredericia og boli.nu. Helhedsplanen gælder for Sønderparken og Korskærparken og dækker 4 indsatsområder:

- A. Uddannelse og beskæftigelse
- B. Tryghed og Trivsel
- C. Kriminalpræventiv indsats
- D. Forebyggelse og forældreansvar

Organiseringen af den nye helhedsplan ændres, således at der nedsættes styregrupper under de enkelte indsatsområder med relevante personer fra kommune, boligorganisationerne, Fredericia Kommune eller lignende, men udviklingen i den samlede helhedsplan overvåges, motiveres og understøttes af en bestyrelse bestående af direktørerne i de 2 boligorganisationer samt kommunaldirektøren eller koncernchefer i Fredericia Kommune. Bestyrelsen kan overveje at supplere sin midte ved at lade relevante personkredse indtræde i bestyrelsen.

Partnerskabsaftaler

Tilbage 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.

Vi kan efterfølgende konstatere, at der er 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 2019 - 2022, 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. I Skanseparken gennemføres i.h.t den indgåede partnerskabsaftale lærlinge projekter i forbindelse med opførelse af 2 gæsteværelser i afdelingen ligesom friarealrenoveringen gennemføres som et fælles lærlinge projekt med deltagelse af unge gartnerlærlinge samt unge EGU-elever, som opfører og efterfølgende vedligeholder ud

Lærlinge projekt i Korsværtparken

Med afsæt i de samme partnerskabsaftaler iværksatte boli.nu i 2016 sammen med Egil Rasmussen A/S, 3F, det boligsociale sekretariat i SønderKorskær og Hansenberg et nyt og banebrydende lærlinge projekt 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 lærlinge projektet i Korsværtparken.

Lærlinge projektet indebar, at 10 unge lærlinge, der dækker alle faggrupper, i en periode på 3,5 måned skulle renovere 3 lejligheder i Korsværtparken under opsyn af en ledende svend. Det unikke ved projektet er, at lærlingene selv skulle 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.

Den almene sektors styringsmodel og egenkontrol

2018 og 2019 har været de første 2 år, hvor boligorganisationen har arbejdet struktureret efter den almene sektors styringsmodel og egenkontrol. Regnskabsåret 2018 er dermed det første regnskabsår, hvor revisors forvaltningsrevision og Fredericia Kommunes styringsdialog har indgået i revisors gennemgang og behandling af årsregnskabet.

For boligorganisationen er indsatserne med egenkontrol, effektivisering og forvaltningsrevisionens grundprincipper om effektivitet, produktivitet og sparsommelighed naturlige forhold som driver organisationens medarbejdere og som kendetegner boli.nu's DNA. Vi har derfor ikke påbegyndt indsatserne i forbindelse med indgåede lovændringer, ny praksis eller aftaler, men har langt tidligere iværksat indsatser til skabelse af større effektivitet, produktivitet og sparsommelighed. Lovændringerne og de indgåede aftaler på området har derimod bevirket til, at boli.nu har fået iværksat og udarbejdet en væsentlig mere struktureret tilgang til indsatserne. Ligesom det anerkendes, at vi som organisation er i proces og hele tiden kan forfine vore indsatser internt i organisationen og tilsvarende ude i driften. Boli.nu har et fortsat ønske om at trimme vore forretningsgange mest hensigtsmæssigt, så vi udføre vore indsatser internt som eksternt så rationelt som muligt og under størst mulig hensyntagen til at skabe mulige besparelse i produktionen dog uden at meste fokus på de menneskelige faktorer overfor ansatte og vore primære kunder – Beboerne.



Den almene boligsektors styringsmodel.

Med vedtagelsen af lov nr. 490 af 12. juni 2009 blev der gennemført en omfattende ændring af styringsmodellen for den almene boligsektor med virkning fra og med 2010. De vedtagne lovændringer indebærer, at styringen af det almene byggeri i højere grad baseres på mål- og aftalestyring.

Den 13. december 2016 vedtog Folketinget lov nr. 1559 om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om friplejeboliger

(effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.).

Lovændringerne er efterfølgende blevet fulgt op med ændringer af diverse bekendtgørelser, herunder bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Hermed er der etableret et nyt grundlag for boligorganisationernes arbejde med egenkontrol og økonomistyring, ligesom der er etableret et egentligt benchmarkingsystem til belysning af effektivitet.

Formålet med styringsmodellen er dels at forbedre boligorganisationernes muligheder for at løse deres opgaver på en effektiv måde, dels at gøre det kommunale tilsyn mere fremadrettet.

Styringsmodellen indebærer, at styringen af den almene boligsektor er baseret på såkaldt mål- og aftalestyring. Principperne bag modellen er 1) at styringen af sektoren skal ske med udgangspunkt i sektorens overordnede mål, 2) at der skal søges etableret et konstruktivt og fremadrettet samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation og 3) at der er mulighed for lokal fleksibilitet, metodefrihed og afbureaukratisering på områder, hvor særlige hensyn ikke taler

imod det. Det er sigtet med styringsmodellen, at der skal være mulighed for at finde lokalt tilpassede løsninger.

Med styringsmodellen skal kommunen sikre, at der er et fremadskuende samarbejde med boligorganisationen om at håndtere væsentlige udfordringer og problemer. Styringen skal samtidig ruste de almene boligorganisationer bedst muligt til at klare fremtidige udfordringer. Det gælder udfordringer vedrørende indsatsen i udsatte boligområder, arbejdet med renovering og nybyggeri og bestræbelserne for stadig effektivisering af driften. Hovedelementerne i modellen for styring kan kortfattet skitseres sådan:

1. Der er i lov om almene boliger m.v. (loven) opstillet et overordnet formål og landsdækkende styringsmålsætninger. Målsætningerne omfatter områderne økonomi og drift, ledelse og beboerdemokrati, udlejning, boligafdelinger samt nybyggeri og renovering.
2. Der skal mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation være en styringsdialog. Formålet er at drøfte større udfordringer i boligvirksomheden, at gøre status med hensyn til i hvilken grad målsætningerne efterleves samt at afklare det fremtidige behov for at koordinere indsatser og indgå aftaler.
3. Der skal i forlængelse af styringsdialogen indgås et samarbejde mellem kommunalbestyrelse og boligorganisation, herunder gennem indgåelse af aftaler, om at realisere de overordnede målsætninger. Aftalerne er udtryk for et gensidigt forpligtende samarbejde. Parterne er forpligtet til at kortlægge behovet for fremover at indgå aftaler.



4. Boligorganisationerne skal udføre egenkontrol med henblik på at fremme effektivitet og kvalitet i opgaveløsningen. Egenkontrollen er en del af grundlaget for revisors forvaltningsrevision. Herved vil det kommunale tilsyn blive frigjort fra at skulle kontrollere en række detaljerede, administrative spørgsmål i boligorganisationen.

5. Boligorganisationen skal til brug for styringsdialogen levere dokumentation. Som led heri indgår en årlig styringsrapport, herunder en række nøgletal, som skal muliggøre en vurdering af boligorganisationens virksomhed i relation til lovens målsætninger og en afklaring af behovet for tiltag og koordination. Dokumentationen behandles og præsenteres i det særlige it-system almenstyringsdialog.dk. Alle almene boligorganisationer er omfattet af styringsmodellen. Regionale, kommunale og selvejende almene ældreboliger samt selvejende almene ungdomsboliger er derimod ikke omfattet af styringsmodellen i sin helhed, men alene af lovens bestemmelser om formål og målsætninger. Dette indebærer, at de ikke er omfattet af kravene om årligt at udarbejde en styringsrapport og føre en styringsdialog.

Styringsmodellen er baseret på, at boligorganisationen i vid udstrækning selv sikrer og kontrollerer effektiviteten, produktiviteten og kvaliteten af sin virksomhed, således at kommunalbestyrelsen i højere grad kan fokusere på mere overordnede problemstillinger omkring fx udviklingen i boligområderne samt boligorganisationer med særlige problemer. Som led i implementeringen af styringsreformen og det igangværende arbejde med effektivisering udsendes samtidig med denne vejledning en selvstændig vejledning om egenkontrol. Vejledningen er en udmøntning af bekendtgørelse af 28. april 2017 om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Omlægninger af almene boligorganisationers egenkontrol m.v. er således ikke omhandlet i denne vejledning.

EMNE	ÅRSTAL	DEFINITION	STATUS
FORVALTNINGSREVISION	1999	Effektivitet, produktivitet og sparsommelighed	Samtlige forretningsgange er gennemgået og revideret indenfor Organisation, Økonomi, Udlejning og Teknik i februar, marts 2018.
STYRINGSDIALOG	2010	Aftalebaseret dialog med kommunen, som forudsætter at styringen af den almene boligsektor er baseret på mål- og aftalestyring.	Efter gennemførte budgetmødet i maj 2018 er dokumentationspakker samt udlejnings- og regnskabstal for budgetåret 2017 indrapporteret på AlmenStyringsDialog, således der kan gennemføres styringsdialog med Fredericia Kommune. Uploaded pr.: 02.07.2018
MÅLSÆTNINGSPROGRAM 2017 - 2022		Vision, Mission, Værdigrundlag og Målsætninger	Målsætningsprogrammet indeholder 9 målsætninger eller hovedemner som igen opdeles i delmål. Delmålene oplystes i Handle- og Strategiplanerne som løbende ajourføres Handle- og strategiplaner udarbejdet 02.08.2017 - senest redigeret 03.10.2018
EFFEKTIVISERING	2014	Konkret fastsættes der et mål for effektiviseringen af driften i den almene boligsektor på 1,5 mia. kr. svarende til en besparelse på 8 kr/m ² /år i forhold til regnskaberne i 2014 (2014-priser). Måltallet skal være indfriet i regnskaberne for 2020.	Det er ikke et mål i sig selv i 2020 at dokumentere en besparelse på 8 kr./m ² /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. 02.02.2017 Seminar i Chefteamet - Effektiviseringsseminar
EGENKONTROL	2014	Egenkontrollen er en del af del af grundlaget for den forvaltningsrevision, som revisor skal udføre	

Egenkontrol

Der er med virkning fra 1. januar 2017 indført krav om, at almene boligorganisationer gennemfører egenkontrol, jf. lov nr. 1559 af 13. december 2016 om almene boliger m.v. og bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017 om drift af almene boliger m.v. Lovændringerne har baggrund i rapporterne "Den almene boligsektors egenkontrol" og "Den almene boligsektors effektivisering", begge fra 2014. Lovændringerne skal desuden ses på baggrund af, at der i 2016 blev indgået aftale mellem regeringen, BL – Danmarks Almene Boliger og KL om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 årligt skal effektiviseres med 1,5 mia. kr. Revisionen af almene boligorganisationer og deres afdelinger foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionskik. Egenkontrollen er en del af grundlaget for den forvaltningsrevision, som revisor skal udføre, og kan også have betydning for andre dele af revisionen.

Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt.

Egenkontrollen omfatter overordnet set et sæt procedurer, hvorefter:

- Boligorganisationen gennemfører analyser og forbedringstiltag. Herved skal forbedringspotentialer med hensyn til effektivitet og kvalitet systematisk identificeres og realiseres.
- Indsatsen skal dokumenteres.
- Revisor gennemfører forvaltningsrevision, hvor indsatsen omhandles.



- Kommunen orienteres om indsatsen, mens særligt væsentlige aspekter tages op i styringsdialogen mellem boligorganisation og kommune.

Som en særskilt forpligtelse skal boligorganisationen etablere god økonomistyring, herunder tilvejebringe relevant ledelsesinformation. Økonomistyringen og egenkontrollen i øvrigt vil i praksis fungere i sammenhæng.

Egenkontrollen forudsætter et samspil mellem boligorganisation og revisor. **Det er boligorganisationens bestyrelse, som er ansvarlig for driften, herunder at den tilrettelægges effektivt.** Bestyrelsen og ledelsen forudsættes således inden for gældende lovgivning m.v. at varetage ansvaret for, at boligorganisationen lever op til almindelige krav til god offentlig ledelse og etablerer de relevante styringsprocesser. Det er revisors opgave at vurdere, hvorledes bestyrelsen og ledelsen har varetaget opgaven.

Revisionen af almene boligorganisationer foretages efter de særlige regler om revision af almene boligorganisationer samt Rigsrevisionens generelle standarder for offentlig revision (SOR-standarder). Der skal herunder foretages forvaltningsrevision. Ved forvaltningsrevisionen undersøges, om der ved drift af boligorganisationen udvises skyldige økonomiske hensyn, dvs. om boligorganisationen drives sparsommeligt, produktivt og effektivt.

I. Ledelsesforankring

Det er bestyrelsens ansvar, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt. Bestyrelsen sikrer, at boligorganisationen gennemfører egenkontrol og derved løbende fremmer kvalitet og effektivitet.

II. Analyser og effektiviseringstiltag.

Boligorganisationen skal løbende gennemføre analyser og forbedringstiltag på grundlag af en årlig plan for egenkontrol, som omfatter en prioritering af, hvilke forretnings- og driftsområder der aktuelt skal gennemgås, og hvilke analyse-, effektiviserings- eller udviklingsmetoder der skal anvendes på disse områder eller etableres på tværs af boligorganisationen.

III. Dokumentation og feedback

Boligorganisationens bestyrelse afgiver i tilslutning til regnskabet en årsberetning.

Der udarbejdes en overordnet rapportering om den gennemførte egenkontrol i det forløbne år, som indgår i årsberetningen, jf. § 73, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelsen.

Der skal i årsberetningen gøres rede for årets arbejde med egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger.

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 effektiviser af bemandingsstrukturen, ressourceudnyttelse, optimering af maskinparken, rationalisering ved indkøb m.v. Effektivisering af driften kan ligeledes sagtens effektueres uden bortrationalisering af det eksisterende mandskab med utryghed blandt personalet til følge.

Effektivisering

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.

Effektivisering, egenkontrol og strategi – Prioriteringsrækkefølge:

NR.	Emner:
1.	Kurser
	Kursus for ansatte
2.	Mødeaktivitet
3.	Kommunikation / Information
4.	Fremtidens boli.nu
5.	Lean / One day concept making
6.	Boligadministrationssystem
7.	Målsætningsprogram 2011-2016
	Opsamling fra effektiviseringstiltag – Seminar i ledelsen
8.	Virksomhedsnævn
9.	Personaleforhold
10.	Organisation / medarbejdere
11.	Organisation / medarbejdere /effektivisering
12.	Procedure / forretningsgange
13.	Digitalisering
14.	Beboeren
15.	Fremtidssikring /udvikling
16.	Målsætningsprogram 2017- 2022
17.	Intern kommunikation
18.	Foreningsliv, fællesskab & familie
19.	Filstruktur
20.	Bæredygtighed
21.	Persondataloven
22.	Energi / miljø / bæredygtighed

Starter med de "lavt hængende frugter" så vi er i gang og får hurtigt afsluttet nogle sager, så vi kan komme videre med de lidt tungere ting.

I den sammenhæng har chefteamet 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.

Forretningsgange

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. I 2018 er samtlige forretningsgange blevet gennemgået, revideret, godkendte og evt. slettede, hvis deres formål er bortfaldet. Samtlige forretningsgange er forsynet med angivelse af dato for oprettelse, dato for revidering, dato for godkendelse samt initialer for den person der er ansvarlig for forretningsgangen.

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.

Bemandingsstruktur – samdrift

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 drift sammenlægning 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 vores 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.

Nortec TotalCare:

Der er indgået aftale med Nortec vedr. vaskerierne i afdeling 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 17, 18 og 70. Aftalen er gældende samtlige vaskerier pr. 01.02.2019 og betyder at Nortec overtager, ejer, servicerer og vedligeholder maskinparken i de enkelte vaskerier. Lejer betaler for brug af vaskerimaskinerne. Som tidligere betales x antal kr. pr. vask og x antal kr. pr. 10 min. forbrug af tørretumblere. Afdelingerne betaler via af afdelingernes driftsbudget for vand og elforbruget i vaskerierne. Samlet vil afdelingerne have en beregnet besparelse pr. år på samlet 274.000 kr. eller 2,7 mio. kr. over 10 år.

I forbindelse med den fysiske helhedsplan i afdeling 7 Skanseparken nedlægges 11 af afdelingens 15 vaskerier og maskinbestykningen tilpasses forbrugsmønstret i afdelingen. Ændringen vil medføre en årlig besparelse på 144.000 kr. Den årlige besparelse i afdelingen efter Nortec TotalCare vil derfor være på ca. 159.000 kr.

Affaldshåndtering /affaldssystemer:

Generelt oplever vi at affaldshåndteringen ude i afdelingerne er for ringe, hvilket medfører store økonomiske belastninger på afdelingernes driftsbudget. Værst ser det ud i de afdelinger, hvor vi har lavet nedgravede løsninger, såsom afdeling 10, 12 og 15. Samlet er der i 2018 meromkostninger i afdeling 10, 12 og 15 for kr. 567.958.

Alene i 2018 er der sket en stigning i omkostningerne på affaldshåndtering i de 3 afdelinger på 34,22 % Generelt for Fredericia betaler hvert lejemål for håndtering af restaffald svarende til 140 liter affald pr. 14 dage (tømningsfrekvens) samt håndtering af bioaffald. Der betales for denne håndtering via ejendomsskattebilletten, svarende til 2079 kr. pr. lejemål pr. år.

Sorterbart affald er gratis at bortskaffe og afhentes derfor løbende ude i afdelingerne. Målet er at nedbringe mængden af restaffald og dermed øge mængden af sorterbart affald.

Kan beboerne reducere mængden af restaffald kan takstariffen fastholdes eller reduceres. Hvis derimod mængden af restaffald fortsat øgedes vil omkostningen til bortskaffelse af restaffald tilsvarende blive øget, hvilket bliver en økonomisk uhensigtsmæssig belastning for afdelingerne. **BEBOERNE KAN DERFOR SELV LØSE UDFORDRINGEN: Nedbring mængden af restaffald ved at øge mængden af sorterbart affald. "Bliv bedre til at sortere dit affald og spar penge på din husleje".**

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 bekvemt 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

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.

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) (i dag 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.

Fra efteråret 2019 gennemføres et fornyet udbud på samtlige af boligorganisationens forsikringer. Forventningerne er små m.h.t yderligere præmiebesparelser idet den gennemsnitlige præmiebetaling ligger ca. 10 kr./ m² / år lavere i boli.nu end det benchmark vi måler os op ad.

Målsætningsprogram 2017 – 2022

I 2016 afsluttede vi arbejderne med de igangsatte aktiviteter i.h.t. det vedtagende 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 uploadede tilgængeligt på Boi organisationens 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 eksternt.

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.



Vision og missionsfolder

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.

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 2019, 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.

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 personale og er en udbredt service for vore beboere. Herudover gennemfører organisationen en styret kommunikations- og informationsstrategi i forbindelse med gennemførelse af de fysiske helhedsplaner i Sønderparken, Korskærparken, Randalsparken og Skanseparken så informationsniveauet er så højt som muligt med en trykshedskabende effekt til følge.

Fleksibel udlejning

Aftale om fleksibel udlejning blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i 2018.

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 balan-ce. 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 boligom-råderne henstår fuldt udlejet og der akkumuleres ventelister i afdelingerne. Herefter vil aftalerne være medvirkende årsag til at undgå social ubalance i afdelingerne.

For boli.nu's 2 afdelinger i Korsværtparken vil der fra medio 2019 blive indgået en obligatorisk fleksibel ud-lejningsaftale i.h.t Lov om almene boliger §60, stk. 4

Filstruktur

Som led i den fortsatte rationalisering og som et tema i de udarbejder strategi- og handleplaner i overens-stemmelse med det udarbejdede målsætningsprogram har der været udarbejdet oplæg til en ændret fil-struktur. Ideen er at samtlige administrative medarbejder 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.

Styringsdialog med Fredericia Kommune.

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

For at Styringsdialogen skal give mening, skal den gennemføres på tværs af alle organer internt som eks-ternt 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 - 2016 men dokumentationspakkerne, regnskaber samt udlejningsindberetningerne er blevet udarbejdet og uploaded på almenstyringsdialog.dk.

Den 11. april, 2019 var boli.nu indkaldt til det første styringsdialog møde med Fredericia Kommune siden 2012. Mødet forløb i en anerkendende og konstruktiv dialog med ros til boli.nu for positive statistikker på de fleste områder, dog udviste Fredericia Kommune ingen interesse i det udarbejdede effektiviseringstiltag i organisationen eller de iværksatte arbejder med egenkontrol. Dokumentationspakkerne for regnskabsåret 2018 vil blive udarbejdet i samarbejde med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med budgetudkastmøder i maj måned 2019 og der forventes herefter at der vil blive afholdt et fornyet styringsdialogmøde i 2020.

Fokus på organisationens henlæggelsespolitik:

Boligorganisationen har i forhold til den fremtidige henlæggelsesstrategi arbejdet målrettet hen imod en mere detaljeret byggeteknisk gennemgang af vores ejendomme. Henlæggelser til PPV skal følge den for-

ventede 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 forventligt 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 simple 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 byggeteknisk gennemgang. Driftsafdelingen udarbejder derfor for budgetåret 2016 reviderede planer for PPV som udarbejdes efter den nye klassifikation og som er udarbejdet på et bredere byggeteknisk 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 byggeteknisk gennemgang. Driftsafdelingen udarbejder derfor for budgetåret 2017 reviderede planer for PPV som udarbejdes efter den nye klassifikation og som er udarbejdet på et bredere byggeteknisk grundlag end oprindeligt. Afdelingernes henlæggelser til PPV vil samtidigt om nødvendigt blive reguleret, hvis den byggetekniske gennemgang dokumentere dette.

Kursusvirksomhed - internt

Boli.nu har udviklet en interne kursusvirksomhed, der udover et årligt "stor"-kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer, løbende over året tilbyder afdelingsbestyrelsesmedlemmer og ansatte mindre kurser i emner som realiserer sig til den almene boligvirksomhed. Kursuskataloget blev udsendt til folkevalgte og ansatte i starten af året gældende for kommende kalenderår.

Energimærkning

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 indeholdt 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. Energimærkningen løber frem til 2020, hvor den igen skal udbydes og udføres på ny.

Afdelingernes energimærke er tillige offentliggjort på boli.nu's hjemmeside under de respektive 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

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

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.

Pr. 25. maj, 2018 havde boli.nu gennemgået og udarbejdet et massivt dokumentkompleks i.h.t gældende persondataforordningen. Den udarbejdede privatlivspolitik er uploadet på organisationens hjemmeside, databehandleraftaler er indgået med nødvendige samarbejdspartnere og nødvendige samtykkeerklæringer er indhentet blandt organisationen personale.

Boli.nu er dermed compliant vedr. GDPR. Årligt vil samtlige procedurer vedr. GDPR blive gennemgået og om nødvendigt ændret, ligesom der vil blive udarbejdet en fast procedure omkring slette-funktionen i samtlige administrative enheder.

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. Som en del af boligorganisationen kontrolfunktioner er det derfor vigtigt som mini-

mum 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 dagsordenen til repræsentantskabsmødet udarbejdede vi et notat til personale og bestyrelse som omhandler offentlig bekendtgørelse af dagsordener og referater fra repræsentantskabsmøder, hovedbestyrelses- møder, 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 retningslinier 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.

Anlægsprojekter / investeringsoversigt

Afdeling	Beskrivelse	Status	år for udførelse
Afd. 7	Fysisk helhedsplan - anskaffelse sum 438 mill.		2017 - 2019
Afd. 10	Ansøgning til LBF vedrørende Social- og forebyggende indsats.		2019 - 2022
Afd. 10	Fysisk helhedsplan - anskaffelse sum 295 mill.		2015 - 2017

Afd. 11	Ansøgning til LBF vedrørende Social- og forebyggende indsats.	2019 - 2022
Afd. 12	Ansøgning til LBF vedrørende Social- og forebyggende indsats.	2019 - 2022
Afd. 15	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mill.	2015 - 2017
Afd. 2	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 160 mill. Foreløbig helhedsplan indsendt til LBF	2017 -
Afd. 17	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 70 mill. Foreløbig helhedsplan indsendt til LBF	2017 -
Afd. 27	"Udsigten" Skærbæk, Nybyggeri anskaffelsessum 130 mio. kr	2018 - 2019

Gennemførte arbejder, planlagt vedligehold 2018

Afdeling 1: Høgegården

- Udskiftning af forbrugsmålere
- Ny trailer til varmemester
- Legeplads inspektion

Afdeling 2: Sofie Amaliegården

- Legeplads inspektion
- Nye vejbumpe
- Rens regnvandsbrønde
- Udskiftning belysning kældernedgange
- Ny trailer til varmemester

Afd. 3 – Fælledparken:

- Nyt miljøskur Lundingsvej
- Ny beplantning
- Udskiftning dørpumper opgangsdøre
- Renovering af kloak

- Udskiftning af vekslers
- Energi trim Danfoss
- Udskiftning garageport

Afd. 6 – Kodammen:

- Energi trim Danfoss
- Service ventilationsanlæg
- Nyt cykelskur

Afd. 7 – Skanseparken:

- Pga. helhedsplanen er der ikke sat større arbejder i gang.
- Energitrust Danfoss

Afd. 9 Børnehaven:

- Oprettning af stibelægning
- Smøring og justering af vinduer og døre

Afd. 10 – Korskærparken:

- Renovering af vicevært garager
- Vask affaldsbeholder
- Legepladseftersyn
- Elevator eftersyn
- Malerbehandling af entredøre på 3. sal, samt døre til svalegange

Afd. 11 – Stendalsparken:

- Smøring og justering af vinduer og døre
- Udskiftning af defekte fuger svalegange og murkroner
- Oliebehandling af dørtrin renoveret blokke
- Nye opslagstavler i opgange
- Udskiftning forbrugsmålere
- Service ventilation
- Service elevator

Afd. 12 – Sønderparken:

- Ny garageanlæg til viceværter
- Udskiftning beklædning på carporte
- Malerbehandling carporte
- Udskiftning døre til fællesvaskerier
- Service ventilation
- Service elevator

Afd. 13 – Aktivitetshuset:

- Service opvaskemaskine
- Service elevator
- Service og overvågning af brandanlæg
- Service ventilation
- Smøring og justering af vinduer og døre

Afd. 14 – Navervangen:

- Reparation kloak
- Dræn og isolering af kælder Honoresvej 39
- Malerbehandling udhæng

Afd. 15 – Randalsparken:

- Pga. helhedsplanen er der ikke sat større arbejder i gang

Afdeling 16: Birkevej

- Hjertestarter
- Algebehandling tag
- Ny beklædning ved kompost afskærmning
- Ny trailer til varmemester

Afdeling 17: Raackmangården

- Nye hegn
- Opmærkning af p-pladser
- Energi trim Danfoss
- Udskiftning af ventilator
- Ny trailer til varmemester

Afdeling 18: Bülowsgården

- Rydning af skrænt.
- Hovedrengøring af festlokalet.
- Opretning af flisebelægning.
- Udskiftning tørretumbler fællesvaskeri
- Ny trailer varmemester
- Hjertestarter

Afdeling 20: Blåbærparken

- Service garageport
- Udskiftning af postkasser.
- Opmærkning p-pladser
- Rottesikring af skure
- Algebehandling af tage.

- Rens af vejbrønde.
- Etablering af udvendige el-stik.
- Etablering af udvendige vandhaner
- Udskiftning diverse varmeveksler
- Ny trailer til varmemester

Afdeling 23: Taulov Bystræde

- Udskiftning af varmevekslere (løbende proces).
- Algebehandling af tage.
- Udskiftning af energimåler

Afd. 24 - Thygesminde Alle 1:

- Omfugning af gavl
- Service elevator
- Energi trim Danfoss
- Service ventilation
- Smøring og justering vinduer og døre
- Nye loftlemme

Afd. 25 – Thygesminde Alle 2:

- Udskiftning ekspansionsbeholder i alle huse
- Smøring og justering af vinduer og døre

Udlejningsituation 2018

Måned	Boligkontoret	boli.nu	BSB	Futura	I alt
Januar	10	46	0	0	56
Februar	10	48	0	0	58
Marts	8	49	0	0	57
April	6	12	0	0	18
Maj	4	27	0	0	31
Juni	3	16	0	0	19
Juli	3	12	0	0	15
August	4	10	0	0	14
September	3	18	0	0	21
Oktober	3	15	0	0	18
November	4	16	0	0	20
December	3	17	0	0	20

--	--	--	--	--	--

boli.nu har i 2018 haft 174 fraflytninger.

I gennem 2018 har Fredericia oplevet lejeledighed i de almene boligorganisationer. Gennem 2018 har der i gennemsnit været ca. 58 tomgangslejligheder pr. måned i Fredericia. boli.nu's andel heraf har gennemsnitlig udgjort 82,42%, 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 2018 har dispositionsfonden i henhold til ovenstående dækket tab ved lejeledighed i størrelsesordenen kr. 1.462.699,68, hvilket må betragtes som værende helt uacceptabelt.

Ovenstående skal også ses i lyset af, at boli.nu fik samtlige genhusningslejligheder til genudlejning i 2017/2018 fra renoveringssagerne i afd. 10 – Korsværksparken 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.

I 2018 oplevede boli.nu en massiv fraflytning i afdeling 7 – Skanseparken. Det skyldes den igangværende fysiske helhedsplan. De tomme lejligheder i afdelingen benyttes til genhusning af afdelingens beboere under sagens gennemførelsen.

boli.nu gjorde tiltag i 2017/2018 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 - Korsværksparken
- Åbenthus arrangementer over 2 dage i afd. 15 – Randalsparken

I september 2018 indgik boli.nu og Fredericia Kommune en 4 årig aftale på en fleksibel udlejningsaftale for udvalgte afdelinger.

Der er søgning på boli.nu's afdelinger. boli.nu har siden 1. januar 2018 og indtil dato opnoteret 997 ansøgere på venteliste.

Økonomi 2018

Hovedselskabet

Hovedselskabet kom ud af året med et overskud på kr. 207.396 kr., der primært hidrører fra indtægter i forbindelse med de store igangværende helhedsplaner / byggesager samt ekstra omkostninger til IT og markedsføring. Overskuddet er henlagt til organisationens arbejdskapital, og derfra anvendt til at øge konsolideringen af arbejdskapitalen. Sammen med dispositionsfonden udgør arbejdskapitalen organisationens egenkapital, som pr. 31/12-2018 beløber sig til 30.529.366 kr.



Dispositionsfonden har i 2018 dækket afdelingernes lejetab med 1.462.700 kr. og tab på tilgodehavender hos fraflyttere med samlet 792.934 kr., Herudover har dispositionsfonden ydet tilskud til renoverings-sagerne 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. Dispositions-fonden har i 2018 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 kontinu-erligt at søge løsninger der er neutrale for organisationens egenkapital.

Administrationsbidraget for året var budgetteret med 3.800 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til nettoadmi-nistrationsomkostninger på 6.976.800 kr. De faktiske nettoadministrationsomkostninger kan opgøres til 8.717.158 kr. når der reguleres for merindtægter på byggesagshonorarer fra helhedsplanerne som ikke var budgetteret.

Afdelingerne

Afdelingerne har i 2018 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 kun fået et minimalt afkastet af de forvaltede midler, hvilket ligger væsentligt under det budgetterede. Der er 3 afdelinger som udviser underskud i år 2018: Af-deling 2 Sofie Amaliegården med kr. 22.593, afdeling 17 Raackmannsgården med kr. 31.809 samt afdeling 18 Bulowsgården med kr. 97.889, 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 dispositionsfon-den.

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 forbin-delse 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 2018 udviser et overskud på 705.996 kr. der overføres til egenkapitalen i boli-nu.net. Egenkapitalen pr. 31. december 2018 udgør kr. 820.537.

Andelen af lejere som anvender bolinu.net kan opgøres således (5 års tal 2018, 2017, 2016, 2015 og 2014):

Telefoni	7 %/ 7%/ 16% / 17% / 20%
Internet	47%/ 52%/ 45% / 45% / 47%
TV	41%/ 44%/ 51% / 55% / 62%



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, Randalparken og nu også Skanseparken 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 lyde 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. Her 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 bolinu.nets bestyrelse skal der lyde en stor tak, for det gode arbejde i har ydet i forbindelse med overflytning til ny udbyder / samarbejdspart.

Stor ros til vores ejendomsfunktionærer, dejlige velholdte anlæg med videre. En glæde man altid kan se hvor boli.nu's 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!



Intet at bemærke til Hovedbestyrelsens beretning.

Hovedbestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad. pkt. 5.

Regnskabschef Lars Møllnitz forelagde årsregnskabet for år 2018.

Årsregnskabet for år 2018 for hovedselskabet blev godkendt.

Endvidere forelagde Lars Møllnitz budgettet for år 2020 for hovedselskabet.

Ad. pkt. 6.

Der er ingen indkomne forslag. Punktet udgår.

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 hovedbestyrelsesformand. Hovedbestyrelsesformand Erik Bennedsen afgår efter tur og er villig til genvalg.

Der blev ikke foreslået andre kandidater og Erik Bennedsen blev genvalgt som hovedbestyrelsesformand for boli.nu for 2 år med akklamation.

Ad. pkt. 8.

Valg af 1 hovedbestyrelsesmedlem. Søren Lind Jensen afgår efter tur og er villig til genvalg.

Der blev ikke foreslået andre kandidater og Søren Lind Jensen blev genvalgt som hovedbestyrelsesmedlem for boli.nu for 2 år med akklamation.

Ad. pkt. 9.

Valg af 1 hovedbestyrelsesmedlem. Annie Kristensen afgår efter tur og er villig til genvalg.

Følgende kandidater blev foreslået:

- Jørn Vestergaard Kristensen, afd. 10
- Annie Kristensen, afd. 01
- Karsten Jakobsen, afd. 12

Skriftlig afstemning blev iværksat.



Resultat af den skriftlige afstemning:

- Jørn Vestergaard Kristensen: 19 stemmer
- Annie Kristensen: 11 stemmer
- Karsten Jakobsen: 11 stemmer
- 1 blank

Jørn Vestergaard Kristensen blev valgt som hovedbestyrelsesmedlem for boli.nu for 2 år.

Ad. pkt. 9a.

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

Følgende kandidater blev foreslået med følgende stemmer til 1. suppleant:

- Jeppe Nielsen, afd. 25 14 stemmer
- Søren Sedelin, afd. 25 5 stemmer
- Cheri Darnell, afd. 16 22 stemmer
- 1 blank

Skriftlig afstemning blev iværksat.

Følgende kandidater blev foreslået med følgende stemmer til 2. suppleant:

- Karsten Jakobsen, afd. 12: 26 stemmer
- Søren Sedelin, afd. 25: 15 stemmer
- 1 blank

Resultat af den skriftlige afstemning:

Følgende kandidater blev foreslået med følgende stemmer til 3. suppleant:

- Søren Bader, afd. 03: 31 stemmer
- Søren Sedelin, afd. 25 11 stemmer

Resultat af den skriftlige afstemning:

Suppleanter til hovedbestyrelsen er som følger:

1. suppleant: Cheri Darnell, afd. 16
2. suppleant: Karsten Jakobsen, afd. 12
3. suppleant: Søren Bader, afd. 03

Ad. pkt. 10



Statsautoriserede Revisionsaktieselskab Deloitte blev genvalgt som boligorganisationens revisor.

Ad. pkt. 11.

Hans Møller kommenterede boli.nus' kursusprogram. Han var lidt utilfreds med, at det er blevet aflyst 2 gang grundet manglende tilslutning.

Tina Maro: hvorfor kan man ikke overføre rådighedsløbet til nyt budgetår. JCL: det er ikke muligt at overføre, men man kan tilrettet budgettet for afdelingerne og øge beløbet, hvis der er ønske om det. Dette skal ske på budgetmøderne.

Jørn V. Kristensen: Savner et kursus for de mere rutinerede afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Hans Møller: Kursusprogrammet er til for de mere rutinerede afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Leo Drejer: Det kunne være en rart, hvis man må tage et ekstra afdelingsbestyrelsesmedlem med til formandsmøderne. Ole Schubert: det er afdelingsformandens opgave at tage notater fra formandsmøderne og videregive de øvrige afdelingsbestyrelsesmedlemmer. JCL: Der skrives referat af formandsmøderne, så de øvrige afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan orienteres sig den vej.

Hans Møller: boli.nu's hjemmeside er ikke særlig tilgængelig. JCL: Der er en ny hjemmeside på vej.

Dirigent Kurt Dahl takkede for god ro og orden og gav ordet til hovedbestyrelsesformanden for afsluttende bemærkninger:

EB takkede for et godt år.

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.

Hovedbestyrelsesformanden takkede Annie Kristensen for indsatsen i hovedbestyrelsen og ønskede hende held og lykke fremover.

Ellers intet at bemærke.

Mødet slut.



Fredericia, den 13. juni 2019

Erik Bennedsen
Hovedbestyrelsesformand

Kurt Dahl
Næstformand og dirigent

Jørn Vestergaard Kristensen

Søren Lind Jensen

Lene Brus Christoffersen

Referent:
Kristian Post