

Referat af det ordinære repræsentantskabsmøde onsdag den 30. september 2020 kl. 18.00 på Restaurant Oven Vande.

Tilstede: 33 repræsentanter, hovedbestyrelsen på 4 medlemmer samt fra administrationen direktør Jens Christian Lybecker, driftschef Per Skau, driftsleder Martin Bjerrum, regnskabschef Lars Møllnitz og administrationschef Kristian Post.

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

Repræsentantskabsmøde

onsdag, den 30. september 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 2019 og forelæggelse af budget for boligorganisationen for år 2021 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. Godkendelse af vedtægtsændring for bolinu.net.
8. Valg af næstformand for 2 år.
Bestyrelsesmedlem Kurt Dahl afgår efter tur og er villig til genvalg.
9. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år.
Bestyrelsesmedlem Lene Brus Christoffersen afgår efter tur og er villig til genvalg
10. Valg af 3 suppleanter.
11. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller Deloitte.
12. Eventuelt

Hovedbestyrelsesformand Erik Bennedsen bød velkommen til mødet

Regnskabsåret 2019 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, nybyggeriet af afdeling 27 "Udsigten" i Skærbæk og implementering af den nye bemandingsstruktur har påført samtlige administrative og driftsmæssige enheder ekstraordinært arbejde og trukket hårdt på ressourcerne.

Dertil kommer at vi i gennem hele 2019 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 vores beboeres store tilfredshed.

Fysiske helhedsplaner og nybyggeri

De fysiske helhedsplaner i afdeling 12, Sønderparken, afdeling 13 Aktivitetshuset i Sønderparken, afdeling 10, Korskærparken, afdeling 15 Randsløkken afdeling 7 Skanseparken og Skansehuset har gennem de seneste mange år udfordret organisationen på alle fronter. Samtlige administrative medarbejdere samt driftspersonalet i afdelingerne er i større eller mindre grad alle involveret i processerne omkring realisering af de store helhedsplaner. Men resultaterne kan vi være stolte af. Afdelingerne fremstår i dag med flotte udearealer og lejligheder med indretning og materialevalg i en meget høj standard. I 2019 blev Sønderparkens renoveringsprojekt nomineret til Realdania og Grundejernes Investeringsfonds Renoverpris. Årsagen til nomineringen skyldes de store byggetekniske resultater renoveringerne havde medført for Sønderparken, herunder at Sønderparken havde formået at renoveret sig ud af Ghattolisten

Foreløbige helhedsplaner - Sofie Amaliegården, Raackmannsgården

Vi fortsætter processen med realisering af de fysiske helhedsplaner. boli.nu har derfor på baggrund af rammeudbud fra 2010 vedr. teknisk rådgivning tegnet rådgiveraftale på vegne af afdeling 2 Sofie Amaliegården og afdeling 17 Raackmannsgården m.h.b på realisering af fysiske helhedsplaner i afdelingerne. Efter vedtagelse af boligforliget 2020 forventes det, at skema A for begge afdelingers vedkommende kan fremsendes til Landsbyggefondens godkendelse ultimo 2020. Forventet samlet investering i de 2 afdelinger beløber sig på ca. 230 mio. kr.

De fysiske helhedsplaner i afd. 2 og 17 forventes disse tidligst iværksat 2021/2022 med forbehold for beboernes godkendelse, byrådets godkendelse og endeligt Landsbyggefondens godkendelse.

Udsigten i Skærbæk

I 2019 afsluttede vi opførelse af 60 nye familieboliger i Skærbæk. Afdelingen som benævnes afdeling 27 - Udsigten er opført med Egil Rasmussen A/S som hovedentreprenør. Alle 60 familieboliger er opført som seniorvenlige boliger og opfylder dermed bygningsreglementets handicapklasse C krav.

Byggeriet blev afleveret til bygherre pr. 01.10.2019. I henhold afleveringsprotokollen er der aftalte udskudte arbejder for ca. 400.000 kr. som er blevet udført og afsluttet i foråret 2020.



Den seneste lange periode på 6 mdr. har være præget af Corona pandemien. Vi har været nedlukket i en lang periode i foråret både i administrationen og på teamkontorerne, men også med planlagte mødeaktiviteter i beboerdemokratiet og idet hele taget har vi skulle lære at være sammen på en ganske anderledes måde. Som led i Corona / Covid-19 har boli.nu fremrykket anlægsinvesteringer til gavn for vores samarbejdspartnere tilsvarende som vi indledningsvis i perioden fremrykkede betalingerne til leverandører og samarbejdspartnere.

Corona er stadigvæk over os og en tilstand vi nok kommer til at skulle leve med i en lang periode frem.

Jeg vil 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 lyde en stor tak til afdelingsbestyrelserne som deltager aktivt i hele processen. I har været en kæmpe hjælp for at tingene kunne lykkes, og derfor er det gode resultat også opnået.

Dette års beretning bliver min 2. sidste. På repræsentantskabsmødet i 2021 skal der vælges ny formand for boli.nu. Jeg har gennem en periode på 20 år siddet i hovedbestyrelsen som bestyrelsesmedlem og siden 2007 som formand. Jeg har rundet 80 år og ser tilbage med stolthed på alt det vi har opnået for boli.nu gennem alle årene. Jeg har altid glædet mig til afdelingsmøderne, formandsmøderne og repræsentantskabsturene, hvor vi har kunnet mødes og drøfte diverse boligpolitiske emner samt de nære udfordringer. Og jeg ved jeg kommer til at savne netop den del ved formandsposten. Men tiden er kommet til, at det skal nye kræfter til at, føre målsætningerne videre. Det er vigtigt, at der kan vælges en ny formand, som alle kan være trygge ved og som kan fortsætte den positive udvikling som kendetegner boli.nu.

Godt møde.

Ad. pkt. 1

Hovedbestyrelsen foreslog hovedbestyrelsesformand Erik Bennedsen som mødets dirigent. Der blev ikke foreslået andre kandidater, og Erik Bennedsen blev valgt. Erik Bennedsen 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:

Søren Lind Jensen fra Hovedbestyrelsen og Susanne Henningsen fra afd. 10 – Korsørparken.

Ad. pkt. 4.

Bestyrelsesformand Erik Bennedsen aflagde bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2019.
(Hovedbestyrelsens beretning er udsendt til repræsentantskabet forud for mødet)

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2019:

Regnskabsåret 2019 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 2019 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 og nybyggeri

De fysiske helhedsplaner i afdeling 12, Sønderparken, afdeling 13 Aktivitetshuset i Sønderparken, afdeling 10, Korsørparken, afdeling 15 Randalsparken afdeling 7 Skanseparken og Skansehuset har gennem de seneste mange år udfordret organisationen på alle fronter. Samtlige administrative medarbejdere samt driftspersonalet i afdelingerne er i større eller mindre grad alle involveret i processerne omkring realisering af de store helhedsplaner.

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, hvis størrelse er afhængig af boligforliget 2020.



Udsigten i Skærbæk

I 2019 afsluttede vi opførelse af 60 nye familieboliger i Skærbæk. Afdelingen som benævnes afdeling 27 - Udsigten er opført med Egil Rasmussen A/S som hovedentreprenør. Alle 60 familieboliger er opført som seniorvenlige boliger og opfylder dermed bygningsreglementets handicapklasse C krav.

Byggeriet blev afleveret til bygherre pr. 01.10.2019. I henhold afleveringsprotokollen er der aftalte udskudte arbejder for ca. 400.000 kr. som udføres i foråret 2020.

Efter gennemført afleveringsforretning har der været afholdt møde med Fredericia Kommune for afslutning af sagen og udstedelse af ibrugtagningstilladelse. Fredericia Kommune har påpeget, at indgangspartierne ikke er udført i.h.t byggetilladelsen. Tilsvarende skal teknikrummene i opgangene udføres som selvstændige brandceller, hvorfor disse skal ombygges. Arbejderne udføres uden omkostninger for bygherre, idet ansvaret for udførelse ligger på hovedentreprenøren og rådgiverne.

På møde den 14.11.2019 blev samtlige udestående forhold mellem bygherre og Hovedentreprenøren drøftet og samtlige punkter er afsluttet. Hovedentreprenøren har leveret forkerte oplukkelige vinduer og har erkendt fejlen, som er under udbedring. Sagen er dermed afsluttet med et meget tilfredsstillende resultat.

Udsigten - Stævning

I forbindelse med opførelsen af Udsigten er vi stødt på uoverensstemmelser med sælgeren af ejendommen vedr. tolkningen af aftalerne indgået mellem parterne i.h.t de underskrevne købsaftaler. Sælger er i.h.t købsaftalerne forpligtiget til at nedbryde og bortskaffe samtlige byggematerialer efter de eksisterende driftsbygninger på ejendommen. I forbindelse med opførelsen stødt byggesagens entreprenører på store mængder af byggeaffald fra de oprindelige driftsbygninger. Dertil kommer at vi under et tidligere maskinhus stødt på flyveaske, som oprindeligt havde været anvendt som fundaments-understøtning og som af myndighederne blev klassificeret som miljøforurening.

Sagen har mellem parterne ikke kunnet forliges, hvorfor bygherre har valgt at stævne sælger af ejendommen Retsagen mod sælger forventes berammet til ultimo 2020.

MgO – sag med Enemærke & Petersen

Boli.nu har på vegne af afdeling 12, Sønderparken indgået forlig med Entreprenør Enemærke & Petersen A/S vedrørende anvendelsen af MgO-plader i byggeriet afdeling 12, Sønderparken, Søndermarksvej 16-40 og 74-80 samt Prangervej 166-180, 7000 Fredericia.

Parterne er enige om, at der i byggeriet er anvendt vindspærreplader af mærket Ivarsson Mastershield; på 18 taghuse. Pladerne er nogle af de såkaldte MgO-plader, der er uegnede til anvendelse i det danske klima, hvorfor totaludskiftning heraf er nødvendig.

Derudover er der mellem parterne enighed om, at valget om anvendelse af MgO-vindspærrepladerne - i forholdet mellem parterne i nærværende forligsaftale - blev foretaget af Enemærke & Petersen A/S uden orientering af boli.nu om, at der var tale om et nyt og ikke-gennemprøvet materiale.

Aftalens parter er enige om, at der indgås forlig vedrørende anvendelsen af MgO-plader i byggeriet på Afdeling 12, Sønderparken, på følgende vilkår: Enemærke & Petersen A/S foretager afhjælpning for egen regning og uden udgift af nogen art for boli.nu.

RENOVER prisen 2019



I 2019 blev Sønderparken renovering nomineret til RENOVERPRISEN 2019. Det er Realdania og Grundejernes Investeringsfond, der årligt udsteder Renoverprisen. I alt havde nomineringsudvalget modtaget 179 projekter, der konkurrerede om den fornemme pris. I maj 2019 havde Sønderparken besøg af et samlet Nomineringsudvalg, som besigtigede transformationen af udearealerne samt de renoverede og tilgængelige boliger. Efterfølgende blev Sønderparken nomineret til prisen blandt 5 udvalgte projekter i hele Danmark. Den 5. september, 2019 deltog en delegation bag projektet ved hovedbestyrelsesformændene fra Boligkontoret og boli.nu ved Lis Gregersen og Erik Bennedsen, Direktørerne fra Boligkontoret og boli.nu, Ved Finn Muus og Jens Christian Lybecker, projekternes rådgivere fra Rambøll, Anker Schøler Kristensen og Link Arkitektur Esben Trier Nielsen samt Formand for husbestyrelsen i Sønderparken Tove Bertelsen i prisfesten i København. Desværre vandt Sønderparkens projekt ikke Prisen og dermed præmien på 100.000 kr, men det at blive nomineret blandt 179 projekter i Danmark og nomineret blandt de 5 bedste renoveringer i 2019 var en kæmpe oplevelse og et stort skulderklap til alle som havde været involveret i det store projekt. Nedenstående kan læses Nomineringsudvalgets be væggrunde for at udpeger Sønderparken til Renoverprisen 2019:

(RENOVERPRISEN 2019)

Fra ghetto til et renoveret, trygt og velfungerende almennyttigt boligområde.

Når man står ved Port Syd Campanilen og kigger på Søndergårdsparkens renoverede blokke og velholdte grønne udearealer med blomstrende stauder, ånder boligbebyggelsen af fred og idyl. Hvem sagde noget om ghetto!!!

Bag den næsten pastorale idyl ligger en fornem indsats fra to boligforeninger. Deres fokus har været en målrettet fornyelse af de tekniske installationer, markante forbedringer af energiforbruget, opgradering af arkitektur og udearealer samt en minimering af arbejdsløshed og kriminalitet. Det er en banebrydende indsats som gør nomineringen fuldt fortjent.

Det bymæssige, landskabelige greb bag områdets forvandling anskuer bebyggelsens sti forløb som to strukturerende akser med hver sin stemning. Den nord/sydgående akse er grøn og haveagtig, mens den øst/vest gående akse er mere bymæssig med belagte pladsdannelser, som inviterer til ophold og aktivitet. Det giver ny identitet og skaber en ny orden i den gamle bebyggelse, der mekanisk er disponeret efter solen og kransporenes montage logik.

Adgangen til Sønderparken markeres af fire campaniler, der fungerer som landmarks og giver bebyggelsen karakter. Tæt på krydset mellem Grønnegade og Bygaden er der ved et stort grønt friareal, etableret et oplevelsesrigt fælleshus med panoramaudsigt og en arkitektur med noget på hjerte.

Bebyggelsens blokke har fået nye tekniske installationer, der er foretaget efterisolering, facaderne er fornyet og boligfordelingen er ændret ved at gøre 25% af boligerne tilgængelige for bevægelseshæmmede beboere. Med forbedringerne lever Søndergårdsparken op til BR 2015 standard svarende til en optimering af det årlige energiforbrug med 50%. RESPEKT!

De blokke hvor renoveringen har været mest dybt gående, har fået trapperum med store glasarealer og elevator. De veludstyrede lejligheder med tværbelyste rum har en fin håndværksmæssig udførelse og finishen er høj. Som noget nyt er der i gavlene etableret nye vinduespartier, og altanfacaderne er blevet apteret med nye bevægelige skodder. Den gamle voluminøse altan i hele lejlighedens bredde er ændret til fordel for en mindre ikke så eksponeret altan og en udvidelse af lejlighedsarealet.

Et fint eksempel på den høje håndværksmæssige standard er det tæt pakkede rum med lejlighedens installationsføringer. Her er der som noget særligt rent og en usentimental stemning af saglig, funktionel stringens.



Samlet vurderet er Søndermarken i Fredericia et fornemt eksempel på den dybt gående renoveringsindsats med et samfundsmæssigt perspektiv, som kendetegner den almene sektor. Renoveringen har krævet vilje og mod til samarbejde mellem Boligkontoret Fredericia og boli.nu, inddragelse af rådgiverne, de udførende og brugerne. Men ikke nok med det! Medvirkende til succesen med at slippe fri fra ghettolisten er, at der har været mod til at gennemføre eksperimenter med nye principper for udearealer og nye boligtyper. Det har med den øgede tilgængelighed, den ændrede beboersammensætningen og den målrettede sociale indsats for at skabe tryghed og trivsel gjort Sønderparken mere sexet og tiltrækkende. Den udfordrende opgave er løst så overbevisende at nomineringen af Sønderparken i Fredericia er fuldt fortjent.

Dom - Boligorganisationer vs. Fredericia Spildevand

Siden starten på projekteringen af de fysiske helhedsplaner i Sønderparken og Korsværparken har der mellem de 2 boligorganisationer Boligkontoret og boli.nu og Fredericia Spildevand være uenighed om ejerskabet af kloakledningerne i de 2 boligområder. Praksis indtil 1988, som boligorganisationerne har argumenteret for, har været at Fredericia Kommune i forbindelse med byggemodning af større boligområder har udbudt og udført hovedkloakledningerne som boligorganisationerne efterfølgende iht. skøderne var forpligtigede at tilslutte sig. Fredericia Spildevand var af den opfattelse, at kun hovedkloakledningerne i offentlig vej og 1 m. ind på grunden, var at betragte som offentlig. Idet parterne ikke kunne finde enighed om ejerforholdet af hovedkloakledningerne stævnedes boligorganisationerne Fredericia Spildevand og i 2019 blev hovedforhandlingerne gennemført ved Retten i Kolding. Begge parter havde ligeværdig interesse i af få afklaret ejerskabet af kloakledningerne inde på matriklerne og dermed inde i Sønderparken.

Retssagen gik boligorganisationerne imod og det blev derfor stadfæstet, at kun hovedledninger i offentlig vej og 1 m. ind på grunden samt hovedledninger, som afvandede eller bliver benyttet på flere matrikler var at betragte som offentlige ledninger. Samtidigt fandt retten det ikke bevist, at praksis tidligere havde været, at Fredericia Kommune i forbindelse med byggemodningen havde udbudt og udført etableringen af hovedkloakledningerne inde i Sønderparken, hvortil boligorganisationerne iht. skøderne skulle tilslutte sig, således at det kunne bevises, at ejerskabet var Fredericia Kommune og dermed Fredericia Spildevands. Ejerforholdet er nu afklaret og sagen afsluttet.

Infrastrukturpulje afd. 12, Sønderparken – Byg Bro & Netværk og Brandvejen.

Byggeregnskabet på LBF Infrastrukturpuljemidler i Sønderparken er for boli.nu, afdeling 12, Sønderparken blevet afsluttet og revisorerklæring udarbejdet. Realdania er blevet ansøgt og har bevilliget deres andel af den samlede støtte. Landsbyggefonden har øget deres bevillig grundet indeksering siden godkendelse af skema A og dermed godkendt byggeregnskaber og den dermed forbundne medfinansiering.

På baggrund heraf er skema C blevet udarbejdet og indsendt til Kommunalbestyrelsens og Landsbyggefondens godkendelse.

Infrastrukturpulje i afdeling 10, Korsværparken - Grønningen

I 2015 besluttede de 4 afdelinger i Korsværparken at købe det udlagte grønne friareal mellem afdelingerne i Korsværparken 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.

Byggeregnskabet vedrørende køb af arealerne mellem afdelingerne i Korskærparken samt gennemførelse af friarealreoveringen blev afsluttet i 2019 og behandles af kommunalbestyrelsen i 2020

Skanseparken, afdeling 7

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 malerstandsættelse 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 pga. 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.

Skansehuset, afdeling 7

I 2019 indledtes i forbindelse med gennemførelsen af den fysiske helhedsplan i afdeling 7, Skanseparken opførelsen af Skansehuset. Skansehuset er en bebyggelse på ca. 560 m² bestående af et 360 m² fælleshus med multisal, cafe, mødelokale, køkken og toiletfaciliteter. Hertil kommer et nyt vaskeri, som skal betjene gårdrum 4 i Skanseparken, nye mandskabsfaciliteter for TeamNord og værksted samt en atriumgård til rekreative ophold for afdelingens beboer. Huset opføres af Egil Rasmussen i hovedentreprise.

Processen med opførelse af de nye Skansehus har været lang og vanskeliggjort af til dels husets oprindelige placering nær den fredede Skanse, hvorfor Slots- og Kulturstyrelsen modsatte sig opførelsen på den valgte placering. Samtidig vanskeliggjorde den oprindelige byplanvedtægt for boligområdet m.fl. byggeriet, hvorfor det var mest hensigtsmæssigt at udarbejde en ny lokalplan, som alene dækkede Skanseparken. Med godkendelse af lokalplan 353 samt Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse af Skansehusets nye placering var vejen banet for opførelsen af huset. Landsbyggefonden støtter Skansehusets opførelse som miljøforbedring til en væsentlig reduceret ydelsesprocent.

Opførelsen af Skansehuset forventes afsluttet i juli, 2020 til endelig overtagelse af beboerne fra august/september 2020.

D.S.I Kronfeldts- og Kraches Gaard, afdeling 60 og 70

Fremtiden for de 2 selvejende ungdomsboliginstitutioner Kraches- og Kronfeldts Gaard, er meget usikker.



Tilbage i 2008 indgik boli.nu administrationsaftale med Fredericia Kommune på vegne af de 2 selvejende institutioner.

Boli.nu forpligtede sig ved indgåelse af administrationsaftalerne til, som det daværende Socialt Boligbyggeri, at indtræde, j.fr. bekendtgørelse om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte § 12, stk. 3, som midlertidig administrator således, at der kan udarbejdes en plan for begge selvejende boligorganisationers fremtid.

De daværende årsrapporter 2006/07 og budget 2007/08 for Kraches Gaard og Kronfeldts Gaard nærede isoleret set til bekymring set i lyset af en relativ høj m2 leje, lejetab, ledighed på lejemål og den kommunale underskudsdækning med udløb ca. pr. 2010/11 for Kronfeldts Gaard vedkommende.

Hovedbestyrelsen var positivt indstillet på at indtræde som midlertidig administrator for de 2 selvejende institutioner så længe dette ikke juridisk og økonomisk forpligtede boligorganisationen.

Gennem årenes løb er der forsøgt forskellige tiltag på at stabiliserer og bedre institutionernes økonomi og overlevelsesmuligheder, men det ser desværre ikke ud til at kunne lykkes.

Boli.nu anbefaler, at Fredericia Kommune (Kommunalbestyrelsen) enten godkender at Kraches Gaard afvikles ved likvidation eller godkender, at der findes løsninger for institutionen fremtid ved Landsbyggefondens mellemkomst. Sidstnævnte kræver dog at den selvejende institution omdannes til almennyttige ungdomsbolig eller almennyttige familieboliger.

Kommunalbestyrelsen skal udpege en likvidator til at forestå likvidationen og Transport og Boligministeriet skal godkendt likvidationen.

Boli.nu anbefaler ligeledes, at Fredericia Kommune (Kommunalbestyrelsen) godkender at Kronfeldts Gaard afvikles ved likvidation. Ejendommen kan herefter erhverves af en privat investor eller af en almennyttig boligorganisation med henblik på opførelse af fortætningsbyggeri på ejendommen. Kommunalbestyrelsen skal udpege en likvidator til at forestå likvidationen. Transport- og Boligministeriet har godkendt likvidationen.

Institutionernes fremtid skal afgøres senest i 2020

Renoveringsstrategi

Med de seneste års renoveringstiltag ønsker boli.nu i sin renoveringsstrategi at løfte bo kvaliteten 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 Korsværtparken samt opført et Aktivitetshus i Sønderparken på 685 m2, tegnet af Dorte Mandrups 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 lejemål 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.

Boligsocial Helhedsplan 2018 - 2022

Den boligsociale helhedsplan for Korskærparken og Sønderparken for årene 2018 - 2022 blev 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 oprindelige boligsociale helhedsplan i Sønderparken og Korskærparken blev 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

Helhedsplanen blev vedtaget på byrådsmøde den 3. december 2018 og efterfølgende i LBF. Helhedsplanen forløber fra 1. januar 2019 – 31.12.2022. Der rekrutteres efter en Projektchef, som vil have den overordnede ledelse af helhedsplanen med reference til Bestyrelsen.

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, mens udviklingen i den samlede helhedsplan overvåges, motiveres og understøttes af en bestyrelse bestående af direktørerne i de 2 boligorganisationer samt kommunaldirektøren eller koncerndirektører i Fredericia Kommune. Bestyrelsen kan overveje at supplere sin midte ved at lade relevante personkredse indtræde i bestyrelsen, hvorfor direktøren for Fredericia Business er indtrådt i bestyrelsen.

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 den bedste, siden man begyndte at måle herpå. Faktisk ligger både Sønderparkens og Korskærparkens tryghedsindeks nu under landsgennemsnittet for hele Danmark.

Regeringens Ghetto-udspil - "Et Danmark uden Parallelsamfund"



Regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti indgik i 2018 aftale om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og aftale om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder mv. i perioden 2019-2026.

Med aftalen satte regeringen nu massivt ind for at forebygge parallelsamfund og for at sikre, at der ikke er ghettos i Danmark i 2030. Parterne var således enige om finansieringen af konkrete tiltag, der skal styrke indsatsen mod parallelsamfund og sikre, at alle i Danmark fremover bor med kontakt til andre danskere og det danske samfund.

Ghettoudspillet inddelte Danmark i De hårdest ghettoområder (16 stk.), ghettoområder (25 stk.) og udsatte boligområder (57 stk.). På baggrund af de socioøkonomiske tal blev Danmark almennyttige boligområder på over 1000 beboere inddelt i ovenstående grupperinger. Indtil offentliggørelsen af de socioøkonomiske tal pr. 1. december 2018 var Korsværtparken iblandt de 16 hårdeste Ghettoområder i Danmark og området var derfor truet af nedrivning eller omdannelse af indtil 60% af boligerne frem til 2030. Fredericia Kommune og Boligorganisationerne i området ville dermed blive pålagt udarbejdelse en udviklingsplan for området, som sikrede intentionerne i ghettoudspillet. Udviklingsplanen skulle godkendes af ministeriet og realiseres inden 2030.

Da de socioøkonomiske tal blev offentliggjorte, var Korsværtparken ikke blandt de hårdeste ghettoområder i Danmark, men derimod et ghettoområde. Antallet af hårde ghettoområder i Danmark var dermed reduceret til 15 stk. Årsagen til at Korsværtparken ikke længere var et hårdt ghettoområde, skyldes en reduktion i antallet af registrerede dømtede beboere for overtrædelse af straffeloven.

Sønderparken var helt ude af listerne og dermed ikke engang et udsat boligområde. Det var dermed lykket at renovere sig ud af ghettolisterne for Sønderparkens vedkommende.

Med iværksættelse af de boligsociale indsatser i Korsværtparken og Sønderparken med en ny boligsocial helhedsplan, en ændret organisering med en professionel bestyrelse og styregrupper under de enkelte indsatser samt en ny intern struktur med ansættelse af en ny projektchef, var spændingen stor, da de socioøkonomiske tal blev offentliggjort pr. 1. december 2019.

Desværre var Korsværtparken igen på listen over de hårdeste ghettos i Danmark og paradoksalt nok p.g.a opgørelsen af dømtede beboere for overtrædelse af straffeloven. De socioøkonomiske tal var gennem året blevet forbedret på alle punkter, men lå stadigvæk over grænsen for, hvorledes tallene opgøres og kun antallet af straffede var blevet øget. Korsværtparken har nu 4 år til at forbedre tallene, inden konsekvensen kan være udarbejdelse af en ministeriel godkendt udviklingsplan, som kan resultere i salg, om mærkning eller nedrivning af indtil 60% af boligerne.

Helhedsplansudvalget i Fredericia (§17, stk. 4 Udvalget)

Fredericia Kommune nedsatte i 2019, som følge af regeringens strategi mod parallelsamfund i Danmark et §17, stk. 4 udvalg – Helhedsplansudvalget som har til hensigt nøje at følge udviklingen i Fredericia i forhold til social ubalance i byens boligområder. Udvalget som består af Formand Turan Savas (A), Søren Larsen (A) og Peder Tind (V) har indtil videre primært koncentreret som om byens almennyttige boligområder. I den sammenhæng har Boligkontoret og boli.nu deltaget i møder i udvalget, hvor de 2 boligorganisationer har fremvist nogle af byens større almennyttige boligområder. På møderne har der fra udvalgets side været mulighed for at stille spørgsmål til udviklingen i områderne, udlejningssituationen, boligområdernes økonomi og bo kvalitet. Herunder har der via Landsbyggefondens tvillingeværktøj blevet trukket data i forhold til



Ghettokriterierne, som indikator på det socioøkonomiske stade og udvikling boligområderne befinder sig i. Tallene viser, at der i Fredericia er et udbredt behov for at iværksætte en mere helhedsorienteret indsats. Analyseres de socioøkonomiske tal i byens boligområder uden hensyntagen til antallet af beboere i de enkelte boligområder, viser LBF's tvillingeværktøj at flere afdelinger end først antaget er i Social ubalance eller tæt på at komme det. Flytter vi derfor borgere væk fra boligområder, som reelt indgår på regeringens ghettoliste eller liste over udsatte boligområder til andre boligområder med et lavere antal beboere, løser dette ikke nødvendigvis problemet, vi måler bare ikke på det.

Udover fokus på boligområderne i hele Fredericia har Helhedsplansudvalget iværksat en udviklingsplan for området omkring Korsværtparken. Udover arbejdet med de boligsociale indsatser og tryghedsskabende foranstaltninger i Korsværtparken bør der arbejdes med infrastruktur, bolig- og ejerformer, som på sigt kan være medvirkende årsag, at området styrkes generelt og at de socioøkonomiske tal for området bedres, således Korsværtparken ikke længere er på regeringens Ghettoliste og/eller liste over udsatte boligområder.

Obligatorisk fleksibel udlejningsaftale - Korsværtparken 10 og 11

Som en konsekvens af **regeringens strategi "Ét Danmark uden parallelsamfund - Ingen ghettoer i 2030". Ghettoudspillet og de offentliggjorte ghettolister for 2018 udarbejdede Fredericia Kommune, Boligkontoret og boli.nu i fællesskab en obligatorisk fleksibel udlejningsaftale for afdelingerne i Korsværtparken.** For boli.nu's 2 afdelinger i Korsværtparken blev der dermed fra medio 2019 vedtaget en obligatorisk fleksibel udlejningsaftale i.h.t Lov om almene boliger §60, stk. 4

Formålet med aftalen 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. Borgere på arbejdsmarkedet skal have lettere ved at flytte ind i områderne, så den social balance styrkes. Beboere med behov herfor skal have støtte i egen bolig, og områdernes omdømme skal forbedres.

Effekten af fleksibel udlejningsaftaler med Fredericia Kommune, vil dog først slå fuldt igennem, når boligområderne henstå fuldt udlejede og der akkumuleres ventelister i afdelingerne. Herefter vil aftalerne være medvirkende årsag til at undgå social ubalance eller forbedre den sociale balance i afdelingerne.

Aftalen supplerer "aftale om fleksibel udlejning", der blev vedtaget af kommunalbestyrelsen tilbage i 2018 og som vedrører flere af boli.nu boligafdelinger.

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 oplistes 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	

Styringsdialog med Fredericia Kommune.

Den 11. april, 2019 var boli.nu indkaldt til det første styringsdialog møde med Fredericia Kommune siden 2012. Styringsdialogen blev gennemført med deltagelse af Regnskabschef Lars Møllnitz, Administrationschef Kristian Post og direktør Jens Christian Lybecker. Kommunen lod sig repræsentere af 3 personer, Laila Løhde Møller (tilsynet), Tommy Abildgaard (Økonomi- og personalechef) og Martin Bach Sørensen (Chefkonsulent – Strategisk udvikling).

Mødet blev gennemført efter en fast dagsorden udarbejdet af Fredericia Kommunen. Mødet forløb i en anerkendende og konstruktiv dialog med ros til boli.nu for positive statistikker på de fleste områder derudover modtog boli.nu god feedback på vore indsatser i det daglige. De udarbejdede effektiviseringstiltag i organisationen samt de iværksatte arbejder med egenkontrol blev ikke drøftet nævneværdigt på mødet. Dokumentationspakkerne for regnskabsåret 2018 var udarbejdet i samarbejde med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med budgetudkastmøder i maj måned 2018 og dannede grundlag for dialogen med Fredericia Kommune. Det forventes herefter at der vil blive afholdt et fornyet styringsdialogmøde i 2020.

Årligt i forbindelse med budgetudkastmøder 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.



For at Styringsdialogen skal give mening, skal den gennemføres på tværs af alle organer internt som eksternt i Kommune og Boligorganisation.

Til trods for at der ikke har været gennemført styringsdialogmøde med Fredericia Kommune for regnskabsårene 2012 - 2017 er dokumentationspakkerne troligt blevet udarbejdet i samarbejde med afdelingsbestyrelserne og uploadede på almenstyringsdialog.dk.

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 revisionsskik. 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.

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.	Virksomhedsnavn
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.

21/11-2018 – KP/ac

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 boli.nu, Danmarksgade 81 | 7000 Fredericia, tel 75 92 48 44 | [email: info@boli.nu](mailto:info@boli.nu)

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 lige så 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 jævnligt 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.

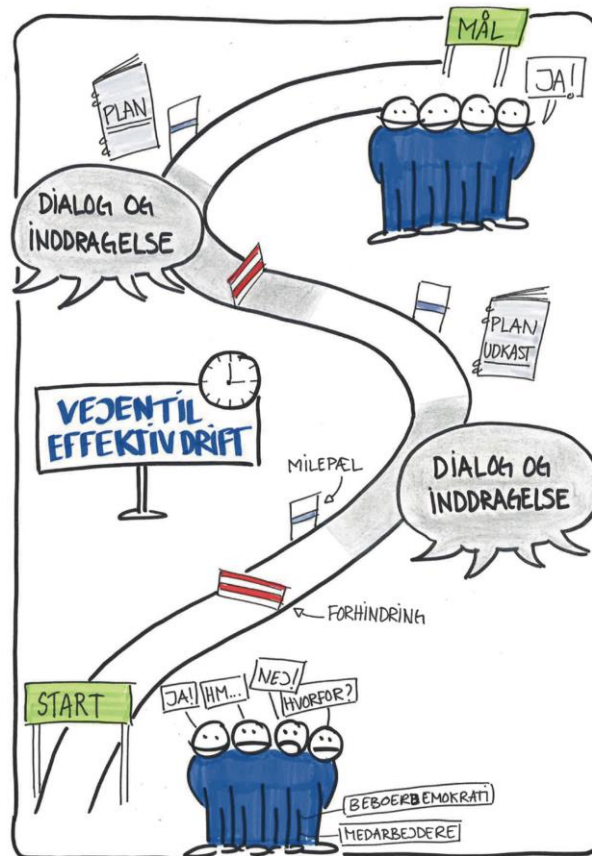
Bemandingsstruktur – samdrift

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 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, 2019, 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 alt afgørende 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.

Implementering af den ændrede bemandingsstruktur blev efter godkendelse i Hovedbestyrelsen, orientering til Formandskabet samt det samlede personale, iværksat pr. 1. juni, 2019. Deadline for implementering blev aftalt til den 1. januar 2020, hvor alle forhold skulle være afklaret og hvor alle planlagte aktiviteter for strukturens realisering var iværksat. Budgetlægningen for 2020 skal ligeledes tage udgangspunkt i nærværende plan for implementering, underliggende bilag og beregninger. Tilsvarende som bemandingen opdeles i 3 teams oprettes 3 nye GHV-afdelinger 90, 92 og 94 med skæringsdato 01.01.2020



(Ændring af bemandingsstrukturen sker gennem dialog og inddragelse – der skal samtidig være plads til ændring af planen.)

Oprettelse af GHV-kontoer:

Teamstrukturen opdeles i 3 teams, TeamNord, TeamMidt og TeamVest.

Hvert team har sin egen GHV-konto som fordeler omkostningerne til afdelingernes fælles maskinpark (konto 116, 120), renholdelse (konto 114) samt alm. vedligehold (konto 115). Fordelingsnøgle: Antal lejemaal eller **antal kvm grundareal**.

GHV-kontoerne oprettes som selvstændige afdelinger i hvert team. Der udarbejdes PPV for hver afdeling (GHV-Konto) over investeringerne i maskinparken.

TeamNord	GHV-Nord:	Afd. 90
TeamMidt	GHV-Midt:	Afd. 92
TeamVest	GHV-Vest:	Afd. 94

Afdeling 90, 92 og 94 ejes af afdelingerne i de respektive teams og indbetalte årlige henlæggelser reguleres efter en fordelingsnøgle, som f.eks. kan være udarbejdet på baggrund af de enkelte afdelingers grundareal.



GHV-kontoen ejer, køber og finansierer maskinparken tilhørende de enkelte teams. GHV-kontoen opsamler indbetalte henlæggelser fra afdelingerne i det respektive team.

GHV-kontoen vil tilsvarende have en variabel konto - (konto 115) til den årlige løbende vedligeholdelse af maskinparken. Konto GHV- 115 budgetlægges årligt og afregnes efterfølgende de respektive afdelinger efter indbyrdes forbrug. Fordeling sker efter samme fordelingsnøgle, som afdelingerne indbetaler til afdelingernes henlæggelseskonto.

GHV-kontoen regulerer tilsvarende konto 114 (Renholdelse) - Ejendomsfunktionærlønninger som efterfølgende fordeles til de respektive afdelinger i.h.t et udarbejdet fysisk index som er beregnet efter afdelingernes indbyrdes belastningsgrad.

Grønne plejeplaner:

For hver afdeling udarbejdes "Grønne Plejeplaner"

De grønne plejeplaner indeholder oversigtsplaner af afdelingerne med visualisering af "grønne arealer" plantebede, hække, græsarealer og engarealer. "Grå arealer" (fortove), stier, "sorte arealer" (veje, parkeringsarealer, vendepladser m.v.) samt, brønddækslet, lysstandere m.v.

De grønne plejeplaner skal danne grundlag for arealopgørelser over arealer til snerydning, arealer til græsslåning, løbende meter hæk til klipping, arealer af plantebede til beskæring, lugning og pleje.

Gødskningsplaner: af de grønne plejeplaner skal udarbejdes en plan for jordbundsanalyse m.h.b på hensigtsmæssig gødskning samt plan herfor for den enkelte afdeling/år.

Beskæreplaner: af de grønne plejeplaner skal udarbejdes beskæreplaner for plantebede og træer i afdelingen. Planen skal danne grundlag for en teoretisk betragtning om, hvornår plantebede beskæres. Planen fraviges og ændres hvis lokale forhold gør sig gældende.

Planteplaner: De grønne plejeplaner skal ligeledes danne grundlag for planteplaner. Plantebedene skal registreres og planterne skal oplistet efter deres danske og latinske navn inkl. den anbefalede mængde af planter/m² ved udplantning.

Arbejdsplaner for ejendomsfunktionærer / Renholdelsesarbejder:

Der skal for samtlige afdelinger udarbejdes arbejdsplaner for arbejder, som udføres som daglige, ugentlige, pr. 14 dage, månedlige, årlige og efter behov arbejdsopgaver.

Planen kan samtidig danne grundlag for beregning af eller justering af ressourcerne i afdelingen / teamet idet ændring af interval for udførelse af en opgave eller antal af bemanning til udførelse af opgaven vil kunne ændre / justere det samlede timeforbrug i afdelingen / teamet.

Nye biler til de 3 driftsområder.

Teknisk afdeling har via de respektive GHV-kontoer indkøbt servicevogne til Team Midt, Nord og Vest. Køretøjerne skal anvendes til transport rundt i afdelingerne i servicvesituationer, transport af mandskab og maskinel. Køretøjerne er nøje udvalgt m.h.t transport (trækbegrænsning) af maskinel til udnyttelse ude i afdelingerne.

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, servicere 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.

Udbud hvidevarer - notat 29-10-2019

Vi har afholdt udbud på vores indkøb af hvidevarer.

Resultatet er blevet, at vi bliver ved vores nuværende leverandør, hvilket er det mest fordelagtige for afdelingerne.

Der ændres et par af modellerne på køle/frys skabene samt modeller på komfur siden. Vi fastholder mærkerne Voss til komfurer og elektrilux i køle/fryseskabe,

Udbuddet giver en besparelse på ca. 17 % eller ca. 316.000,00 kr. om året på tværs af afdelingerne. Besparelse vil fremadrettet give udslag på de årlige henlæggelser til hvidevarer.

Udbud på VVS-enhedspriser og vagtordning

I 2019 har vi gennemført udbud på vores VVS-enhedspriser og vagtordning. Billigst blev Andresens VVS A/S med ca. 6,7% til næstlavest bydende Caverion. Kemp & Lauritzen var de dyrest med ca. 22,3% til Andreasens VVS A/S

Priserne blev vurderet ud fra, hvilke produkter vi køber, og hvad vi tror, vi skal købe fremadrettet. De afgivne enhedspriser er efterfølgende blevet vurderet i forhold til et samlet årligt indkøbsmønster, hvor vi har sat bud på hvor mange stk. der købes af hver og igen sammenligner med tidligere års indkøb. I 2018 har vi haft en omsætning ved Caverion på 1,3 mio. kr., hvilket er den omsætningen, vi har forsøgt at ramme med stk. antallet. En stor del af det arbejde vi får udført kan ikke henledes til enhedspriserne, men vil være rent servicearbejde på time basis.

Den nye aftale indbefatter tilsvarende at den eksisterende vagtordning ændres således at Andresens VVS fremadrettet vil håndtere herpå. I en overgangsperiode vil både Caverion og Andresens VVS sikre vores vagtordning. Indkøb af VVS-artikler vil ligeledes være indbefattet af ordningen og vil medføre betydelige besparelser i indkøbsfunktionen.

Affaldshåndtering.

Vi oplevede i 2018 og 2019 store afvigelser på den kommunale takstpolitik og det faktisk afregnede beløb til affaldshåndtering ude i vores afdelinger. Særligt for de nyrenoverede afdelinger 10, 12 og 15 var opkrævningerne af betydelig størrelse i forhold til opkrævningerne i tidligere år, hvis vi sammenligner med takstbeløbet.

Vi er i dialog med Fredericia Kommune (entreprenørgården) herom for at finde hensigtsmæssige løsninger. Der foreligger et massivt arbejde i forsøg på at ændre vores beboeres generelle holdning til affaldshåndtering



og bæredygtighed, men målet er at nedbringe mængden af restaffald ved samtidig at øge mængden af sorteret affald. At nedbringe den generelle mængde af affald er ikke målet i første omgang, men i dialog med Fredericia Kommunes Miljøudvalg skal vi forsøge at udvikle en generel informationskampagne i vore boligafdelinger herom. Vi har gennem et antal år (siden 2009) forsøgt dialog til Fredericia Kommune med henblik på at optimere affaldshåndteringen ude i afdelingerne og dermed skabe et grundlag for en variabel afregning, som kommer de lejere til gavn som rent faktisk er gode i håndtering af deres affald.

Fra 1. januar 2020 har Fredericia Kommune hævet takstpolitikken hvilket gennemsnitlig betyder en 13 % stigning i forhold til tidligere år og dermed en belastning på afdelingernes driftsbudget.

I Fredericia kommune betales affaldshåndteringen pr. bolig/lejemålsenhed over ejendomsskatten efter en særlig takstpolitik. Der betales for 140 liter restaffald pr. lejemålsenhed med tømning pr. 14 dage og 140 liter grønt affald pr. lejemålsenhed med tømning pr. 14 dage.

Samlet udgør taksten pr. 2018/19 ca. kr. 2074,-/lejemålsenhed/år. Taksten stiger i 2020

Det affald vi sortere i fraktioner – glas, papir, pap, plast m.v. betaler vi ikke for bortskaffelsen/afhentningen af uanset mængde.

Kommune betaler for håndtering af restaffaldet, som transporteres til forbrændingen, men har en indtjening på det affald, som kan sorteres/genbruges i fraktionerne (plast, pap, papir, glas m.v.) og som er sorteret korrekt.

Vi oplever at mængden af affald er markant stigende, både hvad angår restaffald og hvad angår sorterbart affald. Samfundsmæssigt er det hensigtsmæssigt at reducere mængden af restaffald ved bedre sortering og med den konsekvens, at mængden af sorterbart affald øges. Herved vil kommunen opleve, at mængden af affald, som sendes til forbrændingen reduceres (tilsvarende omkostningen hertil) og mængden af affald som kan genbruges øges (hermed tilsvarende indtjeningen).

Det er derfor både af økonomisk, men også samfundsmæssigt at stor vigtighed, at vi bliver opmærksomme på vores adfærd i forbindelse med vores affaldshåndtering. Økonomisk kan vi spare penge, men samfundsmæssigt kan vi hjælpe en reduktion af CO2 udslippet på vej ved at reducere mængden af affald, som sendes til forbrændingen.

Boli.nu arbejder på en samlet kampagne til beboerne og som gerne skal hjælpe adfærden godt på vej.

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".**

Bæredygtighed

I 2014 /2015 indførte boli.nu pesticidefri 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 omlagt ved ændret jordbehandling, mekanisk ukrudtsbekæmpelse samt ved gasbrænding på de befæstede arealer.

Fra 2020 afløses ukrudtsbekæmpelsen på befæstede arealer fra gasbrændingen til benyttelse af hedvandsanlæg. De 3 teams har ved fælles investering via afdelingernes GHV-kontoer anskaffe et hedvandsanlæg, som skal benyttes på tværs af teams og afdelinger. Hedvandsanlægget er en væsentlig



mindre belastning på miljøet end gasbrænding og de studier, som i efteråret 2019 er gennemført af teknisk afdeling, viser at anlægget er mindst lige så effektivt om ikke endnu mere effektivt.

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 gennemførte vi et fornyet udbud på samtlige af boligorganisationens forsikringer. Og pr. 12.12.2019 blev udbudsmaterialet udsendt til 7 interesserede forsikringsselskaber, som havde rekvireret udbudsmaterialet. Ved de 2 seneste udbudsrunder er det lykkedes at skabe besparelser ved lavere præmier samtidig med at policerne er blevet udvidet. Forventningerne til nærværende udbudsrunde var ikke, at der ville kunne skabes besparelser, men håbet var, at præmierne kunne holdes på det fortsatte lave niveau. Vi er en attraktiv kunde, idet vi har et meget lavt skadeniveau. Men vi betaler naturligvis også en efter markedet lav præmie på bygningspolice svarende til ca. 5,47 kr. pr. m², hvor markedet gennemsnitlig ligger på ca. 16 - 18 kr. pr. m².

Rammeudbuddet udviste for 3. gang i træk, at vi kan opnå en yderligere besparelse på vore forsikringer endog med en større dækning og dermed udvidet bygningspolice. Vi har derfor valgt at indgå aftale med et nyt forsikringsselskab fra 2020, for en 5-årig periode og med en mulighed for forlængelse med 1 x 2 år eller 2 x 1 år

Ud fra tildelingskriterierne og vurderingen af pris og kvalitet, har vi valgt en bygningsforsikringen med en selvrisiko kr. 10.000 pr. skade. Nettobesparelsen ved valg af selvrisiko på kr. 10.000 vil iht. interne beregninger på kort sigt udgøre ca. kr. 71.763 pr. år.

Svarende til at der hvert år kan anmeldes 14 skader mere end nuværende, uden at boli.nu har en højere udgift. Dette vil betyde at præmien på bygningspolice for bygning, løsøre, edb og ansvar fremadrettet vil udgøre 3,93 kr./m² mod nuværende på kr. 5,47 kr./m².

En besparelse alle afdelinger få gavn af.

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 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 eksternt strategiseminar.

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.



Workshop i hovedbestyrelsen 28.05.2019

Som et led i det udarbejdede målsætningsprogram 2017 – 2022 er der flere mål- og delmål i.h.t de udarbejdede handlings- og strategiplaner som hovedbestyrelsen skal arbejde med. I den sammenhæng gennemførte Hovedbestyrelsen en workshop den 28. maj, 2019 til bearbejdning de opsatte delmål i.h.t handle- og strategiplanerne for 2017 – 2022.



Der er skrevet et sammendrag fra Workshopen, som var en god dag, hvor vi høstede gode resultater af deltagernes indsatser. Vi har derfor et godt produkt at arbejde videre med for tiden frem.

Det samlede materiale fra workshopen er udleveret til HB på møde den 3. oktober, 2019. Det forventes efterfølgende, at arbejderne kan fortsættes i hovedbestyrelsen, men tilsvarende også i formandskabet ved en eventuel opsamling fra "Fremtidens boli.nu" og det udarbejdede idekatalog fra tidligere workshops i HB og formandskabet.

Ny boli.nu hjemmeside:

Kommunikationen er en vigtig del af det at være beboer hos boli.nu. Vi bestræber os altid på, at kommunikationen er relevant, hurtig og god. Vi har flere kanaler at arbejde med, men den vigtigste er vores website. Derfor har vi lavet en ny version, hvor vi har samlet alt det, man som beboer eller boligsøgende har brug for at vide.

Målet er ikke alene et nyt website, men det handler også om, at vi i fremtiden kommer til at kommunikere mere digitalt end tidligere. Digital kommunikation har mange fordele. Vi sparer på ressourcerne, og det bliver nemmere for os at give beboerne en aktuel nyhedsstrøm.

Det vil som beboer betyde, at man nemmere kan finde den information, man har brug for, oftere vil få nyheder og opdateringer og samtidig vil man opleve mindre print (opslag, varslinger m.v.) og dermed mere digital kommunikation

Vores nye måde at kommunikere på betyder dog ikke, at vi helt går væk fra print. Indimellem vil der være behov for formelle breve og skrivelser, hvor de digitale medier ikke slår til. Som beboer behøver man derfor ikke være bekymret for at overse vigtig information.

En af fordelene ved at kommunikationen bliver mere digital er, at man kan bruge websitet til flere ting. Man vil med andre ord kunne booke gæsteværelser, bestille tv og internet og finde information om vore afdelinger eller andet, lige når det passer den enkelte.

Digital Markedsføring

Fra 2020 og efter lancering af organisationens nye website ændrer vi samtidig vores markedsføringstiltag i forhold til omverdenen. Vi går fra at annoncerer og markedsfører os på det trykte medie ved opslag og annoncer i JF Medier, dagbladet og ugeaviser samt annoncer i foreningsblade til en klar styret digital markedsføring. Vi kan via vores nye website og på de sociale medier skabe en hurtigere og mere aktuel information til vores beboere og interessenter (boligsøgende).

Vi vil fremadrettet benytte os af Google analytics, til at opbygge statistikker på hvem, hvor hvad der søges på vores web. Samtidig vi optimerer vores web via SEO og Ad Words, så vi styre vores web mod en større hit-rate på nettet.

De sociale medier vil blive benyttet til opslag og kampagner som efterfølgende vil blive delt af vores interne og eksterne følgere. Vi har på nuværende 600 følgere på Facebook og flere vil komme.

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.

Klageprocedure med Advokat Lene Dinesen

Vi har over en årrække kunnet konstatere, at mange af vore klagesager endte i blindgyder, hvor vi reelt ikke kunne håndtere sagerne optimalt og hvor de lejere, der klagede over deres naboer m.v., stod tilbage med en opfattelse af, at vi ikke kunne hjælpe dem og at de stod forsvarsløse med deres problemer i det lejede. Nogle valgte af samme årsag at fraflyttede det lejede, hvilket ikke er en hensigtsmæssig løsning.

Boligorganisationens formandskab udtrykte samtidig, at det oplevede en hvis opgivenesshed fra lejerne i deres afdelinger, idet man ikke oplevede at boligorganisationen håndterede sagerne hensigtsmæssigt eller fik fundet løsninger på de opståede problemer mellem flere lejere. Kritikken blev yderligere forstærket, idet kommunikationen fra boli.nu og retur til den der klagede, ikke var optimal, hvorfor de lejere, som fremsendte klager, fik en opfattelse af at boli.nu ikke håndterede på sagerne. Vi melder ikke retur til klageren om hvad der skete i klagesagerne.

Vi iværksatte derfor via vores advokat fra Trolle udarbejdelse af et klageparadigme i.h.t almenlejelovens § 80 – 83, samtidig ændrede vi vore standardskrivelser samt forretningsgangene for klageprocedure.

Efterfølgende blev det samlede personale orienteret omkring den fremtidige klageprocedure, herunder den fremtidige orientering til klager og evt. den der klages over. Hovedbestyrelsen og formandskabet blev ligeledes orienteret om den ændrede procedure.

Oprindeligt var klageproceduren drevet af, at modtog vi en klage, blev denne fremsendt til den, hvorover der blev klaget. Modtog vi flere på hinanden følgende klager om samme emne og over den samme lejer indenfor en kortere periode og den der klagede over, ikke ændrede adfærd, ville sagen efter 3. klage, blive overbragt boli.nu's advokat m.h.b fremsendelse af et sidste varsel, hvorefter den, der blev klaget over ville blive opsagt af det lejede.

Midlertidigt er det yderst bekosteligt at føre en sag i boligretten, hvis der bliver gjort indsigelse mod opsigelsen inden for fristen på 6 uger. Samtidigt er det vanskelig at sikre beviset, ligesom vidneførelsen ofte smuldre, når en opsigelse skal finde sin afgørelse i boligretten.

Efter indførelse af de ændrede forretningsgange, som samtidig tager højde for gældende GDPR, har vi oplevet en betydelig nedgang i klager som modtages i organisationen. Samtidig opleves en større forståelse blandt beboere, afdelingsbestyrelser og Hovedbestyrelse, idet den ændrede klageprocedure ikke tager udgangspunkt i at, hvis der klages til os, så løser vi det.

Gennemsnitlig har boli.nu i årene fra 2014 – 2018 behandlet 165 antal klagesager/år I 2019 er dette antal blevet væsentligt reduceret til 44 antal klagesager i alt, hvilket er en reduktion på 121 stk. svarende til et fald på 275 %. Tid sagsbehandleren på klagesager kan benytte til anden aktivitet.

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 bødekrav 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 Databehandleraftale, 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 uploadede 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. Derudover deltager administrationschefen og direktøren i BL / Dansk Erhverv GDPR Erfa-netværk, som mødes 2 – 3 gange årligt og orientere og drøfter udviklingen inden Persondataforordningen.

BL-info 4719 – Udlevering af data til afdelingsbestyrelser i.h.t GDPR.

I 2019 udgav BL BL-info 4719 omhandlende "Udlevering af data til afdelingsbestyrelser i.h.t GDPR".

BL-informerer: 4719, hvilke oplysninger afdelingsbestyrelsen måtte få omkring beboerne i henhold til BL's fortolkning af Persondataforordningen.

De situationer, som BL har vurderet, og hvor der ikke ses at være behov for at udlevere beboerens navne til afdelingsbestyrelsen, er:

- 1) Generelt ønske om beboerliste
- 2) Adgangskontrol ved afholdelse af afdelingsmøder
- 3) Beboerliste til brug for klagesager om overtrædelse af husordenen
- 4) Overblik over indflytninger i en boligafdeling
- 5) Kontrol af ulovlig fremleje
- 6) Behandling af husdyrtilladelser

I forbindelse med implementeringen af GDPR i boli.nu pr. 25. maj, 2018 ændrede boli.nu tilsvarende praksis omkring udlevering af beboernes navne på stort set samtlige forhold, hvor beboer-navne kunne optræde.



Dette mødte kritik fra afdelingsbestyrelserne, som fandt at deres beføjelser blev indskrænket og bestyrelsesarbejdet vanskeliggjort grundet et reduceret informationsniveau.

BL-info nr. 4719 vedr. GDPR bekræfter, at boli.nu i fortolkning af persondataforordningen ikke har handlet i strid med denne, hvorfor praksis i boli.nu fortsættes.

Bolinu.net 2020

Bolinu.net har i 2019 haft et rigtigt godt år, hvor vi igen har styrket vores position på markedet. Vi oplever ikke nødvendigvis en øget tilgang af kunder på TV og Internet, men vi oplever at produkterne i bolinu.net kontinuerligt styrkes og i omfang modsvarer det marked vi konkurrerer på, men til en væsentlig lavere prissætning og samtidig bedre vilkår for kunden.

Pr. 1. januar 2020 lancerede bolinu.net nye programsammensætninger på GP, MP og FP. Viaplay fra GP, MIX-Selv 3, 10 og 20. TV2 Play til 39 kr. fra MP m.v.

Forhandlingerne mellem ASOM-Net og Verdens TV, ASOM-Net og CanalDigital vedr. WebTV / Playmaker blev afsluttet og bestyrelsen tiltrådte den 04.02.2019 endeligt aftalen. Det har betydet, at bolinu.net fra foråret 2019 har kunnet tilbyde WebTV til vores kunder med Fuld-, mellem- og grundpakken.

Kunderne kan herefter se sin TV-pakker på tablet, PC, eller smartphone i hel Danmark og EU (maks. 30 dage). WebTV (Playmakerløsningen) indeholder muligheder for arkiv, tilbagespoling eller forskudt start på et program.

Bestyrelsen for bolinu.net iværksættelse derfor i foråret en kampagne, som synliggør bolinu.net samt det nye Playmaker (WebTV).

Foreningsaftalerne er de største konkurrenter og bestyrelsen har derfor besluttet, at vi til efteråret 2019 lancerer en kampagne, hvor vi øger hastighederne på bredbånd til uændrede priser og evt., hvor 20/20 øges til 60/60, 60/60 øges til 150/150 og 150/150 øges til 300/300.

Fredericia Antenneteknik har lukket firmaet og Karen Christensen er gået på pension. Alle aktiviteter er overtaget af KK Partner og boli.nu har derfor, på vegne af bolinu.net, indgået samarbejdsaftale med KK Partner. Alle forretningsgange, som dækker samarbejdet med KK Partner er tilsvarende blevet rettet.

Vi har i 2019 indgået en foreningsaftale med Ewii Bredbånd vedr. forsyning af TV, internet og telefoni til afdeling 27 – Udsigten i Skærbæk. I foreningsaftalen er afdeling 16, 20 og 23 i Taulov også indeholdt.

På det ordinære afdelingsmøde i afdeling 80, bolinu.net vedtog afdelingsmødet en ændring af vedtægten, således at boligtager i medlemsafdelingerne, som ikke nødvendigvis sidder i afdelingsbestyrelsen kan udpeges som afdelingens repræsentant i afdeling 80, bolinu.net og dermed kan gøres valgbar til bestyrelsen for boli.nu.

På det årlige ordinære afdelingsmøde i afdeling 80, bolinu.net blev der ligeledes valgt ny formand for bolinu.net samt nye medlemmer til bestyrelsen.

Fremtidigt Fokus

Fredericia oplevede i 2019 stor interesse fra private investorer i at opføre private lejeboliger i Fredericia. Både i Kanalbyen, men også på andre lokationer rundt i byen. Samtidig har vanskeligheder i salg af de opførte ejerboliger i Kanalbyen samt salg af andelsbeviser på "Bådhusene" betydet, at disse boliger sættes i udlejning. Kvadratmeterlejen på disse boliger ligger på ca. kr. 1224 kr./m², hvorimod almene boliger kan opføres i Fredericia til en kvadratmeterleje på kr. 922 kr./m².

Det formodes ikke at boli.nu vil kunne opnå kommunal grundkapital eller i øvrigt stilles kvoter til rådighed for nybyggeri i mange år frem. Samtidig er vi bekymrede for konkurrencen, idet vil ikke nødvendigvis kan se statistisk grundlag for en forøgelse i volumen af lejeboliger i størrelsens ordenen 600 – 800 enheder over de næste 3 – 5 år. Strategien for fremtiden kan derfor kort formuleres som nedenstående.

Fremtidig fokus på organisationens og afdelingernes drift, herunder egenkontrol og effektivisering. Boligsocial sammenhængskraft, fællesskab og mangfoldighed.

Anlægsprojekter / investeringsoversigt

<u>Afdeling</u>	<u>Beskrivelse</u>	<u>Status</u>	<u>år for udførelse</u>
Afd. 7	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 438 mio. kr.		2017 - 2019
Afd. 10	Ansøgning til LBF vedrørende Social- og forebyggende indsats.		2019 - 2022
Afd. 10	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mio. kr.		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 mio. kr.		2015 - 2017
Afd. 2	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 160 mio. kr. Foreløbig helhedsplan indsendt til LBF		2017 -
Afd. 17	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 70 mio. kr. Foreløbig helhedsplan indsendt til LBF		2017 –

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

2018 - 2019

Gennemførte arbejder, planlagt vedligehold 2019

Afdeling 1: Høgegården

- Legeplads inspektion
- Udvendt malerarbejde, maskinskur, gelænder, plankeværk
- Afmærkning af vejbump
- Afrensning af altaner, samt udskiftning af defekte plader på altaner.
- Etablering af højvandslukning i kælder
- Udskiftning af opgangsbelysning og kældbelysning.

Afdeling 2: Sofie Amaliegården

- Legeplads inspektion
- Malerbehandling af gelænder og miljøstationer

Afd. 3 – Fælledparken:

- Udskiftning af veksler
- Energi trim Danfoss
- Nye planter
- Rens / rep. tagrender
- Andel af ny traktor

Afd. 6 – Kodammen:

- Energi trim Danfoss
- Service ventilationsanlæg
- Andel af ny tractor
- Ny vandstik i vaskeriet
- Rens tag- og vejbrønde
- Rep. façade fuger
- Rep. / rens tagrender
- Rep. trapper ved indgange
- Smøring og justering vinduer og døre
- Nye lyskontakter i opgangene
- Ny cirkulations pumpe

Afd. 7 – Skanseparken:

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

Afd. 9 Børnehaven:

- Algebehandling tag
- Nye vinduer (faktura første i 2020)

Afd. 10 – Korskærparken:

- Vask affaldsbeholder
- Legepladseftersyn
- Elevator eftersyn
- Nye planter
- Udskiftning fuger på badeværelser 3. sal
- Service elevator
- Service ventilation

Afd. 11 – Stendalsparken:

- Service ventilation
- Service elevator
- Udskiftning radiatormåler

Afd. 12 – Sønderparken:

- Service ventilation
- Service elevator
- Service faldsikring
- Rens affaldscontainere
- Nye askebægere ved opgange
- Nye planter

Afd. 13 – Aktivitetshuset:

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

Afd. 14 – Navervangen:

- Reparation kloak Honoresvej 26
- Omfugning facade Deluransvej 8
- Algebehandling tagbelægninger
- Udskiftning faldstammer H. 11 og delu. 4

- El-tjek deluransvej 8, Honoresvej 19 og 21
- Nyt varmeanlæg deluransvej 4 og 8, Honoresvej 41

Afd. 15 – Randalsparken:

- Service elevatorer
- Service ventilation
- Service rottespærre
- Rens affaldscontainer
- Opmærkning parkeringspladser
- Askebægere ved opgange
- Ny pavillon
- Andel ny traktor

Afdeling 16: Birkevej

- Malerbehandling vindskeder

Afdeling 17: Raackmangården

- Energi trim Danfoss
- Rens tag- og vejbrønde
- Rep. tagbelægning

Afdeling 18: Bülowsgården

- Danfoss energitrim
- Malerbehandling miljøskure
- Rens tag- og vejbrønde
- Ny beplantning
- Algebehandling altanbrystninger
- Malerbehandling opgangsdøre
- Udskiftning cirkulationspumpe

Afdeling 20: Blåbærparken

- Service garageport
- Ændring af beplantning
- Rep. sokkelpuds
- Udskiftning varmeveksler

Afdeling 23: Taulov Bystræde

- Malerbehandling miljøskure og døre
- Algebehandling tagbelægning

Afd. 24 - Thygesminde Alle 1

- Service elevator
- Energitrim Danfoss

- Service ventilation
- Omfugning façade
- Malerbehandling cykel- og miljøskure
- Blomstreløg i græsplæne
- Rens/rep. tagrender
- Nye gardiner festsalen
- Malerbehandling festsalen
- Rens alle ventilationskanaler

Afd. 25 – Thygesminde Alle 2:

- Malerbehandling udvendige skurer
- Etablering af tagrender væksthuse, inkl. nye afløb til nedløb
- Udskiftning cirkulationspumpe

Udlejningsituation 2019

Regioner - Danmark

januar 2019 - december 2019

Region	Ledige boliger i alt											
	Antal ledige boliger i alt											
	jan 2019	feb 2019	mar 2019	apr 2019	maj 2019	jun 2019	jul 2019	aug 2019	sep 2019	okt 2019	nov 2019	dec 2019
Region Hovedstaden	71	63	65	60	64	55	59	57	63	66	68	66
Region Sjælland	86	97	111	103	160	118	123	152	83	65	76	71
Region Syddanmark	586	623	668	642	624	633	598	610	577	507	556	714
Region Midtjylland	650	642	660	673	721	534	563	520	450	435	414	464
Region Nordjylland	352	319	326	345	355	346	296	296	306	292	292	294
Total	1.745	1.744	1.830	1.823	1.924	1.686	1.639	1.635	1.479	1.365	1.406	1.609

Regioner - Danmark

januar 2019 - december 2019

Region	Ledige boliger i alt											
	Ledige boliger i procent											
	jan 2019	feb 2019	mar 2019	apr 2019	maj 2019	jun 2019	jul 2019	aug 2019	sep 2019	okt 2019	nov 2019	dec 2019
Region Hovedstaden	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
Region Sjælland	0,12	0,13	0,15	0,14	0,22	0,16	0,17	0,20	0,11	0,09	0,10	0,10
Region Syddanmark	0,49	0,52	0,56	0,54	0,52	0,53	0,50	0,51	0,48	0,43	0,47	0,60
Region Midtjylland	0,55	0,54	0,56	0,57	0,61	0,45	0,48	0,44	0,38	0,37	0,35	0,39
Region Nordjylland	0,64	0,58	0,59	0,62	0,64	0,63	0,54	0,54	0,55	0,53	0,53	0,53
Total	0,30	0,30	0,32	0,32	0,33	0,29	0,28	0,28	0,26	0,24	0,24	0,28

Regioner - Danmark

januar 2019 - december 2019

Region	Boliger i alt											
	Antal boliger i alt											
	jan 2019	feb 2019	mar 2019	apr 2019	maj 2019	jun 2019	jul 2019	aug 2019	sep 2019	okt 2019	nov 2019	dec 2019
Region Hovedstaden	210.594	210.588	210.698	210.738	210.790	210.941	211.081	211.109	211.086	211.205	211.414	211.536
Region Sjælland	74.359	74.359	74.420	74.378	74.373	74.499	74.431	74.462	74.392	74.439	74.469	74.492
Region Syddanmark	118.765	118.713	118.765	118.897	118.989	119.024	119.024	119.069	119.192	119.214	119.226	119.293
Region Midtjylland	117.629	117.901	117.910	117.858	118.028	118.112	118.319	118.344	118.328	118.437	118.373	118.463
Region Nordjylland	54.894	55.161	55.098	55.203	55.262	55.184	55.194	55.166	55.143	55.178	55.152	55.251
Total	576.241	576.722	576.891	577.074	577.442	577.760	578.049	578.150	578.141	578.473	578.634	579.035

Fakta: På landsplan har der været et gennemsnit på ca. 1.658 tomgangsboliger i den almene sektor for 2019. Og i vores region Syddanmark et gennemsnit på ca. 612 tomgangsboliger.

Lokalt 2019:

Måned	Boligkontoret	boli.nu	BSB	Futura	I alt
Januar	2	32	0	0	34
Februar	2	41	0	0	43
Marts	2	29	0	0	31
April	2	33	0	0	35
Maj	2	33	0	0	35
Juni	1	42	0	0	43
Juli	2	34	0	0	36
August	2	45	0	1	48
September	3	52	0	0	55
Oktober	2	46	0	0	48
November	4	51	0	0	55
December	6	59	0	0	65
boli.nu har i 2019 haft 228 fraflytninger.					

Tab ved lejelejlighed for 2011-2018:

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
3.346.260	1.941.075	1.623.700	828.204	872.339	1.314.739	4.110.832	1.462.699

Igennem 2019 har Fredericia oplevet lejeledighed i de almene boligorganisationer. Gennem 2019 har der et gennemsnit været ca. 44 tomgangslejligheder pr. måned i Fredericia. boli.nu's andel heraf har gennemsnitlig udgjort 94,12%, 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 2019



har dispositionsfonden i henhold til ovenstående dækket tab ved lejeledighed i størrelsesordenen af kr. 2.425.546, -, hvilket må betragtes som værende helt uacceptabelt.

Ovenstående skal blandt andet ses i lyset af flere forskellige ting. Der bliver bygget mange udlejningsboliger i Fredericia i disse år og det betyder, at der er flere boligudlejere, som slås om de samme kunder. I april 2019 og de efterfølgende måneder frem stod vi med 60 nye boliger i afd. 27 - Udsigten. Her oplevede vi allerede ved 1. spadestik en kæmpe interesse for byggeriet. Og ved rejsegildet endnu større interesse. Ansøgerkartoteket til afdelingen var godt fyldt op med interessenter. Men da lejemålene gik i tilbud, fik vi ikke 60 lejekontrakter ud af det. Tværtimod. Forklaringer herpå skal søges fra ansøgeres side i manglende hussalg, stor nyhedsinteresse og kolde fødder, bare for at nævne nogle ting. Vi tog hurtigt initiativ til at holde åbent hus hver torsdag i perioden august til oktober 2019. Det gav en positiv omtale og lidt udlejning. Hen over julen stod vi stille med arrangementerne, men de startede op igen i Q1 2020. Her bruger boli.nu de digitale medier ifm. annonceringen. Vi benytter vores nye website, som er blevet justeret med en bedre søgefunktion på boligerne, men også en decideret kampagneside, hvor der for tiden bliver annonceret med åbent hus på Udsigten hver torsdag. Facebook er også et medie, der blandt andet benyttes i kampagnen på Udsigten. Men det er blevet sat lidt på hold pga. covid-19. Vi tilbyder stadig boligerne ud, mht. fremvisninger sker det ved fremsendelse af en videoptagelse af de tilbudte boliger. Vi starter naturligvis op med fuld kraft, når DK igen åbner op.

Ved den årlige egenkontrol i udlejningen, hvor vi er meget i fokus på vores ansøgere, ventelister og meget mere, kan vi se, at søgningen på boli.nu's boliger stiger hvert år. Vi får udbygget vores ventelister og der er kommet godt gang i udlejningen i 2020 i de afdelinger, som har lidt et alt for stort lejetab i 2019. Her kan afd. 17 – Raackmangården og afd. 18 – Bülowsgården nævnes. Sidst nævnte har hængt lidt med udlejning. Vores tekniske afdeling har i Q1 2020 udsendt skrivelse til de lejemaal, som stadig har gammelt køkken, om udskiftning her af.

Korskærparken oplevede også i 2019 meget tomgang. Korskærparken er kommet på regeringens ghettoliste, hvilket har betydet, at der er indgået aftale med Fredericia Kommune om en obligatorisk fleksibel udlejningsaftale. Her skal følgende kriterier være opfyldt, før man kan få en bolig:

1. Personer med fast tilknytning til arbejdsmarkedet (minimum 25 timer om ugen)
2. Personer under uddannelse eller i lærlingeforløb
3. Seniorer

Ordnningen trådte i kraft i sensommer 2019. Så effekten af ordningen skal lige løbe 1 års tid, før der konkluderes.

Afdelingens lejemaal er i mange tilbud og ordningen kræver ligeledes, at der skal være fuld dokumentation for, at man hører ind under et af ovenstående 3 kriterier.

boli.nu har også den almindelig fleksible udlejningsaftale, som blev indgået i september 2018 mellem boli.nu og Fredericia Kommune. Aftalen løber over 4 år på udvalgte afdelinger.

boli.nu, Danmarksgade 81 | 7000 Fredericia, tel 75 92 48 44 | [email: info@boli.nu](mailto:info@boli.nu)

Hver måned trækkes en liste fra HLR over ledige lejemål.

Nedenstående er et eksempel på april 2020:

boli.nu's afdelinger i HLR pr. 01.04.2020				
Lbf. Afdelingsnummer	Afdeling	Antal boliger	Boliger i tomgang 03.2020	Boliger i tomgang 04.2020
1	Høgeården	71	0	0
2	Sofie Amalie Gården	111	0	0
3	Fælledparken	76	0	0
6	Kodammen	38	0	0
7	Skanseparken	341	0	0
10	Korskærparken	244	13	10
11	Stendalparken	93	16	14
12	Sønderparken	214	2	0
14	Navervang	54	0	0
15	Randalsparken	189	0	0
16	Birkevej	15	0	0
17	Raackmanggården	57	2	0
18	Bülowsgården	162	11	7
20	Blåbærparken	25	0	0
23	Taulov Bystræde	22	2	2
24	Thygesminde Alle 1	40	1	1
25	Thygesminde Alle 2	38	1	0
27	Udsigten	60	0	0
			48	34

2020 er startet ganske fint op med udlejning af boligorganisationens ledige boliger. Vores web benyttes til annoncering af ledige lejemål. Særlig afd. 27 – Udsigten er at finde under ledige lejemål på web.

Som nævnt sidste år 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 gennemførelse.

2020 er også året, hvor genudlejningen af afdeling 7 – Skanseparkens nyrenoverede og ombyggede boliger, går i luften. Som tidligere nævnt har afdelingen selv bidraget med genhusningsboliger i renoveringsperioden. Men i takt med at renoveringen afsluttes i 2020, skal boligerne i udlejning.

Økonomi 2019

Hovedselskabet

Hovedselskabet kom ud af året med et overskud på kr. 536.304 kr., der primært hidrører fra indtægter i forbindelse med de store igangværende helhedsplaner / byggesager samt en besparelse på lønudgifterne som følge af mindre bemanning. Overskuddet er henlagt til organisationens arbejdskapital, og derfra anvendt til at øge konsolideringen af arbejdskapitalen. Sammen med dispositionsfonden udgør arbejdskapitalen organisationens egenkapital, som pr. 31/12-2019 beløber sig til 32.275.984 kr.

Dispositionsfonden har i 2019 dækket afdelingernes lejetab med 2.425.546 kr. og tab på tilgodehavender hos fraflyttere med samlet 367.459 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.

Dispositionsfonden har i 2019 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 3.800 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til nettoadministrationsomkostninger på 7.039.500 kr. De faktiske nettoadministrationsomkostninger kan opgøres til 8.665.224 kr. når der reguleres for merindtægter på byggesagshonorarer fra helhedsplanerne som ikke var budgetteret.

Afdelingerne

Afdelingerne har i 2019 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 fået et negativt afkastet på - 0,14% af de forvaltede midler, hvilket ligger under det budgetterede 0-afkast. Der er 7 afdelinger som udviser underskud i år 2019: Afdeling 2 Sofie Amaliegården med kr. 38.884, afdeling 10 Sønderparken med kr.28.265, afdeling 15 Randalsparken med kr. 236.547, afdeling 16 Birkevej taulov med kr. 2.404, afdeling 18 Bulowsgården med kr. 30.182, afdeling 23 Taulov Bystræde med kr. 2.978 samt afdeling 25 Thygesminde Alle II med kr. 87.533, 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 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 2019 udviser et overskud på 523.675 kr. der overføres til egenkapitalen i bolinu.net. Egenkapitalen pr. 31. december 2019 udgør kr. 1.344.212.

Andelen af lejere som anvender bolinu.net kan opgøres således (5 års tal 2019, 2018, 2017, 2016 og 2015):

Telefoni	7%/ 7%/ 7%/ 16% / 17%
Internet	47%/ 47%/ 52%/ 45% / 45%
TV	39%/ 41%/ 44%/ 51% / 55%



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.

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

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, renovering, genhusning, bolinu.net og alle kerneydelserne i det daglige. Der blevet lavet et kæmpearbejde, som i alle har løst med en super energi og fantastisk ildhu, helt i boli.nu ånd.

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 og lignende?

Ligeledes en stor tak for det fremmøde der er til formandsmøderne. Her får vi en god orientering om hvad der sker i internt i organisationen og ude 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 gennem året i forbindelse udrulning af nye produkter på TV og Internet, ændring af vedtægterne (skal endeligt vedtaget af repræsentantskabsmødet i dag) og for aktiv deltagelse i udvikling af hele bolinu.net.

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 jeres store indsats

Hovedbestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad. pkt. 5.

Regnskabschef Lars Møllnitz forelagde årsregnskabet for år 2019.

Årsregnskabet for år 2019 for hovedselskabet blev godkendt.

Endvidere forelagde Lars Møllnitz budgettet for år 2021 for hovedselskabet.

Ad. pkt. 6.

Orienteringspunkt:

boli.nu har fra 2018-2020 gennemført en fysisk helhedsplan i afd. 7 – Skanseparken, hvor antallet af afdelingens lejemålsenheder har ændret sig. Det skyldtes, at samtlige 1 rums boliger er blevet nedlagt og lagt sammen med andre således, at afdelingen har fået mere tidssvarende boliger.

I foråret 2019 stod de første blokke klar i afd. 27 – Udsigten og de resterende blokke i afdelingen stod klar pr. 1. oktober 2019.

Af organisationens vedtægter fremgår en afdelingsoversigt med afdelingsnavn samt antal lejemålsenheder og grundet ovenstående skal dette berigtiges. Så til Repræsentantskabets orientering bliver oversigten ajourført. Afd. 7 – Skanseparken bliver reduceret med 11 lejemålsenheder fra 341 til 330 og afd. 27 – Udsigten bliver tilføjet oversigten med 60 lejemålsenheder.
(se nedenstående oversigt)

Afdeling:	Antal lejemålsenheder:
01	71
02	111
03	76
06	38
07	330
10	245
11	93
12	214
14	54
15	189
16	15
17	57

18	162
20	25
23	22
24	40
25	38
27	60

Ad. pkt. 7.

Vedtægtens § 6.2 – Forslag til fremtidig formulering

6.2.

Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i afdelingen. I mødet deltager hvert medlem med højst én person, der skal have sæde i de pågældende medlemmers afdelingsbestyrelser **eller myndige boliglejere i medlemsafdelingerne** og være udpeget af disse, og som kan afgive én stemme i forbindelse med valg af medlemmer til bestyrelsen. Der foretages valg til bestyrelsen, jfr. nærmere nedenfor under pkt. 6.3, idet alene medlemmer af medlemmernes afdelingsbestyrelser **eller myndige boliglejere i medlemsafdelingerne** er valgbar.

Dagsorden for det ordinære møde:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning om afdelingens virksomhed i det forløbne år ved formanden.
3. Orientering om regnskab for afdelingen.
4. Fastsættelse af evt. medlemsbidrag.
5. Evt. forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt 2 suppleanter.
7. Eventuelt.

Medlemmerne skal indkaldes til afdelingsmødet og forslag behandles i overensstemmelse med de for boligafdelingerne gældende regler.

Alle beslutninger på afdelingsmødet træffes ved almindeligt stemmeflertal.

Vedtægtsændring for bolinu.net blev godkendt.

Antal stemmer: Ja: 35 Nej: 1 Blanke: 1

Ad. pkt. 8.

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.

Næstformand Kurt Dahl afgår efter tur og er villig til genvalg.

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

- Kurt Dahl

Kurt Dahl blev valgt som næstformand for 2 år med akklamation.



Ad. pkt. 9.

Bestyrelsesmedlem Lene Bruus Christoffersen afgår efter tur og er villig til genvalg.

Der blev foreslået følgende kandidat som bestyrelsesmedlem for boli.nu for 2 år:

- Lene Bruus Christoffersen

Lene Bruus Christoffersen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år med akklamation.

Ad. pkt. 10.

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

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

Søren Bader afd. 03	Antal stemmer: 8
Leif Dam afd. 18	Antal stemmer:21
Preben Høj Larsen afd. 27	Antal stemmer:6
	2 blanke

Suppleanter til hovedbestyrelsen er som følger:

1. Leif Dam
2. Søren Bader
3. Preben Høj Larsen

Ad. pkt. 11.

Statsautoriserede Revisionsaktieselskab Deloitte blev genvalgt som boligorganisationens revisor.

Ad. pkt. 12.

John Nielsen afd. 27:

Forslag blev væk under afd. 27's afdelingsmøde vedr. covid-19. Pas på hinanden i denne tid. Det gør vi i afd. 27 med håndsprit i opgangen.

Harry Nielsen, afd. 17:

Problemer med affaldshåndtering i afd. 17. Er det tilladt at sætte overvågning op? PS: det er ikke lovligt.

Dirigent Erik Bennedsen 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.

Ellers intet at bemærke.

Mødet slut.



Fredericia, den 30. september 2020

Erik Bennedsen
Hovedbestyrelsesformand og dirigent

Kurt Dahl

Jørn V. Kristensen

Søren Lind Jensen

Lene Brus Christoffersen

Referent:
Kristian Post