



05-01-2023

Doknr.
128847/22

Sagsnr.
22/12236

Styringsdialog m. Boligkontoret Fredericia vedr. regnskabsåret 2022
- **Herunder Boligselskabet BSB Erritsø**

Boligkontoret Fredericia:

Dagsorden:

1. Dispositionsfonden
 - Status?
2. Boligkontoret har 3 røde afdelinger, som alle har været røde i 3 år.
 - Der er her tale om afdelingerne 222, 304 og 320. Hvad er grundlaget/effektivitetsplanen for disse afdelinger? Kan det lade sig gøre ud fra typen af boliger at effektivisere yderligere?
3. Effektivisering generelt
 - Boligkontoret har 26 afdelinger, der har en effektivitetsprocent under den gennemsnitlige i regionen.
 - Er der steder vi kan spare?
 - Eksempelvis: Udnyttelse af administrative stordriftsfordele ved sammenlægninger af afdelinger eller brug af digitale selvbetjeningsmuligheder.
4. Afdeling 604 viser fortsat et stort lejetab, men det ses reduceret fra 2020.
 - Kan der gøres yderligere for at reducere lejetabet?
5. Henlæggelser
 - Der er flere afdelinger, hvor de årlige henlæggelser er røde/gule pr. m² i forhold til den angivne benchmark. Det er de fleste steder angivet, at dette er taget til efterretning. Betyder dette, at dette rettes op i det nye år?
6. Det er noteret fra Boligkontorets side, at der ønskes en drøftelse af afdelingerne 210 og 404 grundet særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler.
7. Eventuelt.

Gothersgade 20
7000 Fredericia
W: www.fredericia.dk

CVR:
69116418

Kontaktperson
Mathilde Kongsgaard la Cour Broløs
M: 22148247
E: mathilde.broløs@fredericia.dk

Boligselskabet BSB Erritsø

Dagsorden:

1. Kontinuerligt overskud i afdelingen.
 - Er huslejen sat for højt ud fra de faktiske omkostninger?
2. Fortsat fokus på lejeledighed.
3. Den vedligeholdelsesmæssige stand vurderes at være under standarden. I har noteret, at der forventes en ny helhedsplan indenfor et år eller to.
4. Effektivisering.
 - Afdelingen er fortsat rød – og har været det i (min. 3 år).
 - Det er anført, at der arbejdes med punkt 9, 10 og 12.
 - Hvad kan der arbejdes yderligere med, for at effektivisere afdelingen.
5. Eventuelt.

Styringsdialog blev afholdt onsdag den 18. januar 2023. Referatet ses nedenfor:Boligkontoret Fredericia:

Ad 1: Dispositionsfonden:

- Dispositionsfonden har en størrelse, der giver mening i forhold til, at Landsbyggefonden giver tilskud i forbindelse med Mangolån i renoverede afdelinger. Dispositionsfonden ses ikke at være kritisk.

Ad 2: Boligkontoret har 3 afdelinger som alle har været røde i 3 år:

- Der er her tale om afdelingerne 222, 304 og 320. Hvad er grundlaget/effektivitetsplanen for disse afdelinger? Kan det lade sig gøre ud fra typen af boliger at effektivisere yderligere?
 - To af de nævnte afdelinger er plejehjem, der generelt har høje omkostninger. Det er derfor ikke uden udfordringer, hvis omkostningerne skal reduceres. Særligt afdeling 304 har gennemgået flest renoveringer, fordi afdelingen rent byggeteknisk har haft store udfordringer. Der er monteret nye vinduer, der vil reducere varmemeforbruget. Boligkontoret Fredericia har udarbejdet et målsætningsprogram og en handleplan for de næste fire års indsatser. Denne fremsendes til tilsynet.

Ad 3: Effektivisering generelt

- Boligkontoret Fredericia arbejder med en central digital registrering af opgaver i afdelingerne i et kundecenter, for at sikre at en indrapportering af fejl og mangler fra beboerne, bliver registreret et sted og sendt digital til Varmemestrene. Den ændrede arbejdsform vil betyde at varmemestrene kan bruge deres tid på at løse opgaver, i stedet for at tage imod beskeder og registrere opgaverne i papirform. Der arbejdes ligeledes på at samle maskinparken i områderne under et, for at kunne planlægge indkøb af maskiner i en større sammenhæng. I dag har afdelingerne hver især deres egen maskiner.
- Boligkontoret Fredericia beskriver, at der ikke er mange steder tilbage i deres organisation, hvor det vil give mening at sammenlægge afdelingerne. Der er et par enkelte områder, som boligorganisationen har i tankerne, men dette skal afstemmes med beboerdemokratiet.
- Boligkontoret Fredericia er i gang med at udvikle flere selvbetjeningsmuligheder gennem et gennemgribende digitaliseringsarbejde. Herunder er de for nuværende i gang med en ny hjemmeside, med flere selvbetjenings løsninger der skal gøre det administrativt nemmere men også hurtigere for lejer og kunder at håndtere deres ønsker.



Ad 4: Afdeling 604 viser fortsat et lejetab, men det ses reduceret fra 2023:

- Afdelingen er opført med 13 almene familieboliger, og et Seniorbo Fællesskab på 28 boliger. De 13 boliger lejes mest af seniorer selv om boligerne er opført som Almene Familieboliger, hvilket kan skyldes et godt fællesskab i afdelingen. De 13 familieboliger i afdelingen, er opført i to plan der betyder, at soveværelse er på førstesal og badeværelse er placeret i stueetagen. Lejemålet er udlejet for nuværende.
- Afdelingen er ligeledes i konkurrence med en privat aktør. Da afdelingen blev opført skulle de private boliger have været solgt som ejerlejligheder. Kongenspunkt APS som stod for opførelsen af de private boliger valgte i processen i stedet at leje deres ejerlejligheder ud, hvilket har udfordret udlejningen af de 13 boliger i Boligkontoret Fredericia.
- Boligkontoret Fredericia har fået bedre værktøjer i forbindelse med den eksterne granskning af afdelingernes D&V planer, som gør det nemmere at fokusere på de afdelinger, som har brug for opmærksomheden.

Ad 5: Henlæggelser

- Boligkontoret Fredericia har taget de angivne benchmarktal til efterretning. Boligkontoret angiver, at det giver visse problematikker og lave om på den nuværende henlæggelsesprocedure, da dette vil kræve meget store huslejestigninger. Boligkontoret Fredericia er i dialog med beboerdemokratiene om denne problematik, og arbejder på en fælles løsning.

Ad 6: Det er noteret fra Boligkontorets side, at der ønskes en drøftelse af afdelingerne 210 og 404 grundet særlige udfordringer i forbindelse med planlagte Landsbyggefonds renoveringer. Tilsynet vil være behjælpelig med hurtig sagsbehandling i forbindelse med politisk behandling.

Ad 7: Eventuelt

- Et nyt Seniorbofællesskab i Dalgade og Fynsgade, hvortil der er godkendt grundkapital fra Fredericia Kommune, blev drøftet.
- Endvidere blev et eventuelt salg af Børnehaven Arken drøftet. Det blev her aftalt, at Boligkontoret Fredericia tager kontakt til tilsynet, når der foreligger en vurdering og en forventet salgspris på ejendommen, hvorefter salget skal godkendes af Byrådet.

Boligselskabet BSB Erritsø

Ad 1: Kontinuerligt overskud i afdelingen.

- Boligkontoret Fredericia har redegjort for, at de høje henlæggelser skyldes, at der inden for kort tid skal foretages en omfattende renovering af afdelingen. Huslejen vurderes ikke at være for høj.

Ad 2: Fortsat fokus på lejeledighed:

- Det anføres, at der altid er fokus på lejeledighed. Lejeledigheden er ikke højere i afdelingen, end hvad der almindeligvis må forventes.

Ad 3: Den vedligeholdelsesmæssige stand vurderes at være under standard. Det er noteret at der skal igangsættes en helhedsplan når der er fundet en løsning på de bygningsmæssige og økonomiske udfordringer som den høje inflation har bragt med sig.

- Der henvises her til punkt 1.



Ad 4: Effektivisering:

- Boligkontoret Fredericia arbejder kontinuerlig på at nedbringe omkostningerne i afdelingen. Da Boligkontoret Fredericia overtog administrationen af Boligorganisationen BSB Erritsø og dermed deres eneste afdeling var der store udfordringer med deres økonomi. Der vil være husleje kroner at spare såfremt Boligorganisationen BSB Erritsø beslutter sig for at fusionere med Boligkontoret Fredericia.

Ad 5: Eventuelt:

- Hverken Boligkontoret Fredericia eller tilsynet havde noget at tilføje under eventuelt.

Med venlig hilsen

Mathilde Kongsgaard la Cour Broløs
Jurist