

Afsender:
Fællessekretariatet
Gothersgade 20, 7000 Fredericia

**Fredericia
Kommune**



Fællessekretariatet

Referat af styringsdialogmøde med Boligkontoret Fredericia

Fredericia Kommune afholdt den 2. februar 2024 styringsdialog med boligorganisationen Boligkontoret Fredericia. Dagsordenen til mødet fremgår nedenfor.

22. februar 2024

Doknr.

Sagsnr.

1. Regnskaberne

- a. Regnskabets nøgletal
 - i. Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessummen
 - ii. Dispositionsfonden – ligger væsentligt under benchmark.
- b. Henlæggelser
 - i. Røde afdelinger
 - ii. Gule afdelinger

2. Rapporten

- a. Afdelinger med særlige udfordringer, som Boligkontoret ønsker drøftet
 - i. 201 Indre Ringvej m.fl.
 - ii. 404 Christiansberg
- b. Høj fraflytning
 - i. 402 Holberghaven + ledige boliger
 - ii. 222 Rosenlunden – mere end 3 år
 - iii. 320 Madsbyhus fraflytning + mere end 3 år
- c. Tab ved fraflytning
 - i. Korskærparken
 - ii. Sønderparken
- d. Høj lejeledighed
 - i. Udlejningsstrategier
- e. Balanceleje og for meget i overskud
 - i. 302 Rønnehaven
 - ii. 401
 - iii. 402 Holbergshaven
 - iv. 504 Åbrinken
- f.

Gothersgade 20
7000 Fredericia

CVR:
69116418

Kontaktperson
Dzenan Salihovic
M: 25512745
E: dzenan.salihovic@fredericia.dk



3. Effektivisering

- a. Effektiviseringsplanen
 - i. Generelt
 - ii. Stabilt huslejeniveau via digitaliserede og automatiserede løsningen
- b. Afdelinger med et stort effektiviseringspotentiale (benchmark på 80%)
 - i. 222 Rosenlunden
 - ii. 304 Fyrrehaven 2
 - iii. 320 Madsbyhus

4. Beboerdemokratiet

- a. Beboerdemokratisk opgaveudvalg – hvordan har det fungeret?
- b. Er det lykkedes at rekruttere nye og yngre kræfter?
- c. Deltagelse/fremmødeprocenten

Deltagere:

Fra Boligkontoret deltog direktøren Finn Muus, Administrationschef Preben Lærke, Organisations bestyrelsesformand Mikael Paasch, og tekniskchef Jørn Brynaa.

Fra Fredericia Kommune deltog jurister Dzenan Salihovic og Mathilde Broløs og Stabschef for Økonomi og It Rune Wentzel Helms.

Referat:

Ad 1:

Det er Tilsynets vurdering på baggrund af gennemgangen af Boligkontoret Fredericias regnskaber for organisationen og afdelinger, at der ikke er anledning til større anmærkninger. Det bemærkes dog, at byggesagshonorarerne på nybyg ligger højere op end den umiddelbare benchmark, hvilket foreningen gøres opmærksomme på. Dette er forklaret ved, at Boligkontoret har brugt eksterne rådgivere, hvor den udgift er posteret sammen med organisationens byggesagshonorar. Der er på den baggrund tale om en fejlpostering, som Boligkontoret Administrationen tjekker ind i efter mødet i dag.

Dispositionsfonden er for nuværende under minimum hvorfor der opkræves til dispositionsfonden. Landbyggefonden har for år tilbage oprettede Mango lån i forbindelse med renoveringssagerne, hvilket betyder at ydelsesstøtten til afdelingernes lån betales af Landsbyfonden såfremt man er under minimum og betales af organisations dispositionsfond hvis den er over minimum. På den baggrund har dispositionsfonden for nuværende et passende niveau.

Tilsynet har været opmærksomme på henlæggelserne i afdelingerne, hvorfor der især har været fokus på afdelinger, der har været røde i mere end 3 år. Det er også et område som Boligkontoret Fredericia har haft, og har et skærpet fokus på. Der er indkøbt et digitalt hjælpeværktøj, som giver et større overblik over de nødvendige arbejder og henlæggelser over en 30 årig periode. Herudover har Boligkontoret Fredericia fået granskningsresultaterne fra Landsbyggefonden, som er ved



at blive indarbejdet i D&V planerne, med de økonomiske tilretninger for fremtidens arbejder og effekten på huslejerne.

Boligkontoret Fredericia har forklaret, at et højt henlæggelsesbeløb på konto 401, i afd. 223 på Prangervej, skyldes at boligerne er handicap boliger, der adskiller sig fra andre afdelinger, på grund af større vedligeholdelsesudgifter.

Ad 2:

Boligkontoret Fredericia har orienteret Tilsynet om, at afdeling 210, Ringparken er under forberedelse til en stor helhedsplan gennem Landsbyggefonden, hvorfor Skema A forventes fremsendt inden sommerferien. Herudover er renoveringen af afdeling 404, Christiansberg igangsat inden for økonomien i skema B.

Fraflytningsprocenten hos Boligkontoret Fredericia er inden for normalen med ca. 600 ind og udflytninger om året. De afdelinger der slår ud i den høje ende i forhold til rapporterne er afdeling 399 og 222 som er plejehjem. I disse afdelinger kan boligorganisationen, af naturlige årsager ikke igangsætte en særlig indsats.

I afdeling 402, Holbergshaven er der færdiggjort en Landsbyggefonds sag, med helt nye istandsatte rækkehuse. Alle boliger er udlejet ved færdiggørelsen af projektet.

Boligkontoret Fredericia er i gang med at udarbejde en branding kampagne, der skal sætte fokus på Boligkontoret Fredericia som en almen boligorganisation i Fredericia. Kampagnen har til formål at tiltrække lejere der ikke bor i Fredericia, ved bl.a. at sætte fokus på deres mange renoverede- og nybyggede boliger samt ventelisten for Pendlere. I et marked hvor der med baggrund i de mange private lejeboliger, er blevet en større konkurrence om lejerne, er det nødvendigt at man som boligorganisation ikke "sidder på hænderne" men aktivt gør noget for at vise hvad de som en almen boligorganisation kan tilbyde nye lejere. I forbindelse med kampagnen lanceres en ny hjemmeside der kommer til at give langt flere muligheder for selvbetjening.

Tab ved fraflytningen er en post, som er svær at gøre noget ved, da lejerne efterlader lejemålene i en ringere stand end deres depositum kan dække.

Boligkontoret Fredericia orienterede om, at de afdelinger, der har høje henlæggelser på konto 401, skyldes det planer om renoveringer. Der er planer om, at afdeling 401 skal gennemrenoveres, mens afdeling 402 lige er blevet færdigrenoveret. Afdelinger der er nyrenoveret har af naturlige årsager færre penge på henlæggelserne.

Ad 3:

Den almene sektor skal stille gode boliger til rådighed til en rimelig husleje. Det er fortsat en del af Boligkontoret Fredericias formål og ansvar. Boligkontoret Fredericia oplyser, at de er underlagt krav og lovgivning, som betyder, at de som almen boligorganisation konstant skal være tilpansningsdygtige. Den sidste omfattende lovændring kom i januar 2021, hvor hele den almene sektor samlet blev pålagt at spare 1,8 mia. kr. inden 2026 for at sikre en jævn huslejudvikling. Besparelserne gennemføres som driftseffektivisering samt som energibesparellestiltag i organisationen og i



afdelingerne. Boligkontoret Fredericia vil kendetegnes ved høj kvalitet og bæredygtighed i deres boliger samt god service og høj ansvarlighed, mht. både hvordan de anvender huslejekronerne, og hvordan de varetager deres boligsociale opgaver. De vil fortsat være en god og troværdig organisation og en kompetent og attraktiv arbejdsplads.

Der er med baggrund i Boligorganisationens Målsætningsprogram udarbejdet en administrativ handleplan der skal sikre at organisationens målsætningsprogram bliver implementeret inden udgangen af 2026. Et af tiltagene er, at der er oprettet et servicecenter, der modtager alle indgående opkald til såvel administrationen som til varmemestrene. Det betyder ikke mindst at organisationens varmemestre ikke mere skal tage telefonen dagen lang men i stedet får opgaverne skubbet ud i deres kalendere som de kan se på deres mobiltelefoner. Det betyder at der er tid til at løse af flere beboerservice opgaver og dermed færre bestillinger af eksterne håndværkere i afdelingen. Der arbejdes med en fælles maskinpark i Boligkontoret Fredericias 5 områder, ligesom der er implementeret digitale ind- og udflytningssyn. En rationalisering siden 2015 har betydet, at der er sparet 8 medarbejdere i afdelingerne.

Der er generelt et stort effektiviseringspotentiale på Boligkontoret Fredericias Plejehjem, Madsbyhus og Rosenlunden når man ser på Benchmark. Disse afdelinger kræver en højere rengørings- og vedligeholdelses standard. Boligkontoret Fredericia vil med baggrund i rapporten kigge ind i effektiviseringspotentialet og måden disse tal fremkommer på. Dette vil Tilsynet følge op på i forbindelse med styringsdialogen i slutningen af 2024.

Ad 4:

Boligkontoret Fredericias Organisationsbestyrelse har nedsat et beboerdemokratisk opgaveudvalg der med henvisning til Organisationens Målsætningsprogram gældende fra 2022 – 2026, skal understøtte organisationsbestyrelsen i en udvikling af beboerdemokratiet. I Målsætningsprogrammet bliver det slået fast, at Beboerdemokratiet er helt unikt for den almene sektor i Danmark, da det giver mulighed for, at beboerne kan få afgørende medindflydelse på forhold vedrørende boligorganisationen og de enkelte afdelinger. Beboernes medindflydelse og ejerskab er helt centralt i Boligkontoret Fredericias organisation, og det vil de gøre alt for at opretholde og understøtte. Deres mål i Boligkontoret Fredericia er, at skabe en kultur hvor den enkelte beboer i højere grad oplever at have indflydelse på både afdelings- og organisationsniveau. Det er efter deres opfattelse vigtigt fortsat at udvikle beboerdemokratiet - for eksempel i forhold til den måde, der bliver afholdt møder, den måde man inddrager resten af beboerne, den måde man rekrutterer nye medlemmer til afdelings- og organisationsbestyrelsen mv.

Det er dog ikke kun de traditionelle beboerdemokratiske processer, der er vigtige at have fokus på. En forudsætning for deltagelse i beboerdemokratiet er, at man har et engagement omkring det sted, man bor. Dette kan for eksempel skabes gennem muligheden for at deltage i sociale aktiviteter eller mindre udvalg.

I Boligkontoret Fredericia er der 13 afdelinger der ikke har en afdelingsbestyrelse, hvilket er en nedgang siden 2022. Der arbejdes med at få flere unge til at melde sig til arbejdet i en



afdelingsbestyrelse, hvilket er en udfordring i sig selv. Deltagelse i afdelingsmøderne er steget siden Corona så vi på afdelingsmøderne i 2023 nu er på niveau med 2022, 21 %.

Ad 5:

Udover dagsordenen, talte Tilsynet med Boligkontoret Fredericia om deres succes med det bolig-sociale arbejde i Sønder- og Korskærparken der har betydet at Sønderparken er ud af alle lister og Korskærparken nu alene er på forebyggelseslisten. Det er især lykkedes Boligkontoret Fredericia, boli.nu og Fredericia kommune i et samarbejde at få 10% flere i arbejde i de to områder via. Bl.a. fokus på partnerskabsaftaler med entreprenører. Herudover er der et stort fokus på en beskæftigelsesindsats for de unge.

Det blev af kommunen gjort klart, at styringsdialogen ikke blot har orienteringsmæssig karakter til trods for, at der ikke er politisk deltagelse. Mødet var berammet med deltagelse fra jura og chefen for økonomi, da styringsdialogen mest af alt er en teknisk gennemgang af regnskab og drift. Der er ved siden af styringsdialogen opsat et årshjul, hvor der er indsat møder med det politiske niveau samt et byudviklingsforum, hvor behov og ønsker fra henholdsvis byens boligorganisationer og kommunen fremlægges. Det bliver ligeledes drøftet i dette forum, hvor Fredericia udvikler sig hende ift. eventuelle nye byggesager og håndteringen af de udfordringer, der måtte være i den forbindelse. Det er ligeledes meningen, at dette årshjul skal bidrage ind i et større samarbejde boligorganisationerne imellem og til samarbejdet med kommunen.

Rune Wentzel Helms spurgte ind til et stort kurstab i regnskaberne. Boligkontoret Fredericia forklarede at Pr. 15. september 2022 blev driftsbekendtgørelsen ændret i forhold til regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger. Ændringerne fandt anvendelse for regnskaber, der blev afsluttet efter 15. september 2022. Bolig- og Planstyrelsen offentliggjorde den ændrede regnskabsmæssig behandling af tab og gevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger for at undgå huslejeudsving. Boligkontoret Fredericia forklarede, at kurstabene er parkeret på afdelingernes henlæggelseskonto 401. Det forventes at de urealiserede kurstab falder på plads inden for en overskuelig årrække. Kurstabet er håndteret efter reglerne.

Med venlig hilsen

Dzenan Salihovic
Jurist