



Boli.nu
Danmarksgade 81
7000 Fredericia

**Fredericia
Kommune**



Fællessekretariatet

Referat af styringsdialogmøde med Boli.nu

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

Dagsorden:

1. Status på dispositionsfonden.
 - Dette med særligt fokus på tab ved lejeledighed (afd. 27 undtaget grundet særtafte).
 - Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed 3.909,67 sat overfor en benchmark på 8.160,96
2. Afdelinger, der har været røde i mere end 3 år:
 - Afd. 3, Fælledparken – Status quo siden 2022
 - Afd. 23, Taulov Bystræde - Status quo siden 2022
3. Tab ved fraflytninger:
 - Afd. 10, Korskærparken. Tab ved fraflytning: 533.000 kr.
 - Afd. 11, Stendalparken. Tab ved fraflytning: 143.000 kr.
 - Afd. 7, Skanseparken. Tab ved fraflytning: 113.000 kr.
4. Tab ved lejeledighed:
 - Afd. 24, Thygesminde I. Tab ved lejeledighed: 73.000 kr.
5. Tilgodehavende ved fraflyttere:
 - Afd. 12, Sønderparken. Tilgodehavende: 444.000 kr.
 - Afd. 7, Skanseparken. Tilgodehavende: 333.000 kr.
 - Afd. 18, Bulowsgården. Tilgodehavende: 327.000 kr.
6. Afd. 27, Udsigten:
 - Tab ved lejeledighed: 7.663.000 kr. (5 % ledige boliger på 1. februar 2023, fraflytningsprocent på 26,67 %).
 - Opsamlet resultat: - 7.031.000 kr. (-120 %)
 - Plan for afvikling af gæld.
 - Udsigt til bedre økonomi?
7. Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse
 - Afd. 10, Korskærparken. Der er opsparet 167.074,30 kr./bolig sat overfor en benchmark på 51.188,71 kr./bolig.

11. marts 2024

Doknr.
23-10916A-11

Sagsnr.
23-10916A

Gothersgade 20
7000 Fredericia

CVR:
69116418

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



- Det er anført i almenstyringsdialog, at flere af de henlagte midler indgår i et igangværende renoveringsprojekt.
 - Afd. 12, Sønderparken. Der er opsparet 145.628,72 kr./bolig sat overfor en benchmark på 51.188,71 kr./bolig.
 - Det er anført i almenstyringsdialog, at flere af de henlagte midler indgår i et igangværende renoveringsprojekt.
 - Afd. 15, Randssparken. Der er opsparet 125.661,28 kr./bolig sat overfor en benchmark på 54.472,77 kr./bolig. Afdelingen vurderes at være i tilfredsstillende vedligeholdelsesmæssig stand, men der afsættes fortsat 5.905,76 kr./bolig i henlæggelser. Dette forhold gør sig gældende i flere afdelinger:
 - Afd. 16, Birkevej, Taulov.
 - Afd. 17, Raackmangården (bygningens alder)
 - Afd. 18, Bulowsgården (bygningens alder)
 - Afd. 20, Blåbærparken (bygningens alder)
 - Afd. 23, Taulov Bystræde (bygningens alder)
8. Fraflytningsprocent
- Der ses en forhøjet fraflytningsprocent i afd. 17, Raackmangården. Her er der en fraflytningsprocent på 21,05 % sat overfor en benchmark på 10,42 %. Det er anført, at dette muligvis skyldes udsigt til helhedsplan.
9. Fokus på mødestruktur og deltagere for at sikre, at styringsdialogen tjener det tiltænkte formål.
10. Eventuelt.

Deltagere:

Fra Boli.nu deltog Regnskabschef Anders Skov Michaelsen, Administrationschef Kristian Post, Driftschef Per Skau og Direktør Jens Christian Lybecker.

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

Referat:

Ad. 1:

Dispositionsfonden i Boli.nu er lav set ift. benchmark, og det blev derfor drøftet, hvorvidt dispositionsfonden var tilstrækkelig rustet til af afdække eventuelle tab, herunder lejetab. Dispositionsfonden anses ikke for at være på et kritisk niveau. Dispositionsfonden er indirekte påvirket af underskuddet i afd. 27, udsigten. Tidligere har aftaler om obligatorisk fleksibel udlejning også medført meget lejeledighed, og det har derved også haft en indvirkning på dispositionsfonden. Dette er nu udbedret, og Boli.nu er ved at genopbygge dispositionsfonden, selvom afd. 27 stadig giver udfordringer. Størrelsen på dispositionsfonden anses at være i overensstemmelse med, hvad der er ansvarligt set ud fra medfinansiering i tidligere renoveringssager og de nævnte udfordringer.

Ad. 2:

Boli.nu har endnu engang gennemgået de afdelinger, der ud fra Landsbyggefondens data har været røde i mere end 3 år og derved et højt potentiale for effektivisering. Ud fra beregninger foretaget af Boli.nu handler det om, hvordan man sammenholder data. Det er derved muligt at få disse afdelinger til at fremstå mere effektive, men der vil alene være rykket på, hvilke konti der dækker udgifterne. For at give det bedste billede af afdelingens økonomi, vælger Boli.nu, at regnskabet skal være sammenligneligt med de andre afdelinger. Derudover arbejder Boli.nu med tiltag for at nedbringe udgifterne til eksterne håndværkere ved brug af robotter og in-house-løsninger.

Ad 3-5 og 8:

Boli.nu har gentagende gange oplevet, at lejere ødelægger lejemålet inden fraflytning, hvorefter de ikke selv har midlerne til at dække skaderne. Boli.nu forfølger disse krav ved inkasso, og undersøger hvilke muligheder der er for at inddrive pengene hurtigst og billigst muligt. Der er her enighed om, at dette ikke kan gøres på anden vis, da dette er et tilbagevendende problem for de fleste boligorganisationer.

Der er ikke et generelt problem med lejeledighed i afdelingerne i Boli.nu. Flere renoveringssager har medført, at lejemålene har stået tomme, grundet lejernes utryghed ift. den forstående renovering. Ledige lejemål forud for en renovering søges altid udlejet, men vi oplever oftest, at dette først kan lade sig gøre efter, at lejemålene er færdigrenoverede.

Ad 6:

Afdeling 27, Udsigten, er fortsat præget af store udlejningsvanskeligheder. Dette skyldes primært, at der er opført meget tæt/lav bebyggelse i området, som vurderes at være mere attraktivt for lejerne. Dette særligt, når lejens størrelse for de to lejemål er sammenlignelige. Boli.nu har indtil nu arbejdet med at gøre lejemålene i afdelingen mere attraktive ved at tilbyde lavere indskyd, hårde hvidevarer-pakker og afdelingen har på et ordinært afdelingsmøde i 2023 besluttet, at der må holdes husdyr i afdelingen. Disse tiltag ser ud til at have en god effekt, men bringer ikke afdelingen i mål ift. den høje lejeledighed. Det er aftalt mellem Boli.nu og kommunen, at Boli.nu undersøger hvilke mulige løsningsmodeller, der kan tages i brug i samarbejde med Landsbyggefonden. Dette vil der blive fulgt op på efter sommerferien.

Ad 7:

Det anførte data i dagsordenen stammer fra almenstyringsdialog.dk, der er en internetside drevet af Landbyggefonden. Henlæggelserne er baseret på en byggeteknisk vurdering og Boli.nu mener at niveauet som hovedregel er korrekt, men må også konstatere at den eksterne granskning har en anden vurdering, hvor granskning viser at stort set alle afdelingerne har for få henlæggelser. Den umiddelbare vurdering af granskningen er at den er misvisende i forhold til boligorganisationens opfattelse af tilstand og omkostninger for de granskede bygningsdele. Boli.nu gennemgår granskningsrapporterne og kvalitetssikre afdelingernes PPV-planer i forbindelse med budgetlægningen for 2025. Tilsynet er enig i, at henlæggelserne bør baseres på en byggeteknisk vurdering, og det er ikke kommunens opfattelse, at henlæggelserne er fastlagt på et for højt niveau.

Ad 9:

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 henne 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.

Boli.nu synes, at det er ærgerligt, at styringsdialogen afholdes i en lukket kreds. Derudover ønsker de en platform, hvor de kan fremlægge deres projekter med den nødvendige deltagelse fra kommunen, uden deltagelse fra de andre boligorganisationer. Dette tages med til yderligere drøftelse i kommunens bagland.

Ad 10:

Rune Wentzel Helms spurgte ind til, at der er registreret et stort kurstab i regnskaberne. Boli.nu beskriver, at dette er håndteret efter de nye regler, der er kommet på området, og kurstabet er derfor lagt ind under



afdelingernes henlæggelser. Dette skulle gerne gå op over tid. Der er heller ikke taget højde for et nyt kurstab i budgetterne, da man ikke regner med så stort et kurstab igen. Kurstabet er håndteret efter reglerne.

Tilsynet spurgte ligeledes ind til beboerdemokratiet i Boli.nu, da der tidligere havde været snak om problemer med at gøre beboerdemokratiet attraktivt. Boli.nu informerede kommunen om, at alle deres afdelinger har en afdelingsbestyrelse. Der havde ikke været egentlige problemer med beboerdemokratiet, men man ønskede en større diversitet blandt bestyrelsesmedlemmerne. Dette søger Boli.nu at handle på ved f.eks. at gøre afdelingsmøderne til et familiearrangement. Derudover er det en udfordring, at finde frivillige kræfter til at bidrage ind i de muligheder der er i afdelingerne (aktivitetshuse mv.). Der ses dog ikke overordnede at være problemer med beboerdemokratiet, og det vurderes, at lejerne er engageret til afdelingsmøderne.

Afslutningsvis drøftede parterne en aktuel sag, som der findes en fælles løsning på. Boli.nu er tidsmæssigt udfordrede, og kommunen lovede at bidrage ind i, at der hurtigst muligt findes en løsning. Dette er også en beskrivelse af det gode samarbejde mellem Boli.nu og Fredericia Kommune.

Med venlig hilsen

Mathilde Kongsgaard la Cour Broløs
Jurist