



REFERAT

Referat af styringsdialogmøde den 27. oktober 2020 kl. 10 på Fredericia Rådhus.

Deltagere på mødet var:

Fra Boli.nu:

Administrationschef Kristian Post,
Regnskabschef Lars Møllnitz,
Driftschef Per Skau
Direktør Jens Christian Lybecker

Fra kommunen:

Jurist Helle Madsen

Dagsorden for mødet:

1. Bygge/renoveringssager:
 - a. Igangværende sager – hvor langt er vi og hvad er tidsplanen
 - b. Nye boliger – herunder grundkapital
 - c. Nye renoveringer – kapitaltilskud
 - d. Andre sager
2. Regnskaber
 - a. Henlæggelser
 - b. Revisors kommentarer
 - c. LBFs gennemgang af regnskab 2019
3. Effektivisering
 - a. Er der særlige forhold, der gør sig gældende i de røde afdelinger
4. Udlejning
 - a. Hvordan er situationen?
 - b. Er der afdelinger med særligt fokus?
5. Beboerdemokrati
 - a. Hvordan står det til?

Ad 1)

a)

Der arbejdes på fremsendelse af de sager der skal politisk behandles inden årsskiftet. Særlig afdeling 17, Raackmannsgården bliver tidsmæssigt udfordret, da der mangler åbning af skema i Landbyggefonden (LBF). Der forsøges med dialog mellem boligselskabet og kommunen for at nå et inden deadline.

Der kommer en del byggeregnskaber i det nye år, idet flere projekter enten er afsluttet er tæt på at blive afsluttet, det drejer sig blandt andet om afd. 10, 12 og 15.

b og c)

Boli.nu oplyser, at der er en generel opmærksomhed på samspillet mellem befolkningstilvækst og byggeaktivitet. De er meget interesseret i at bygge nye boliger, men det er en balancegang i forhold til udbud og efterspørgsel og risikoen for tomgangsleje.

Boligselskabet vil meget gerne i dialog med kommunen om etablering af nye boliger. Allerhelst ser boligselskabet at der afsættes kvoter så alle, kommune, private investorer og boligselskaberne, kender



rammerne. Det kunne være hensigtsmæssigt om kommunen kunne være mere tydelige i sit sprog om forventninger og muligheder inden for området.

Boli.nu oplyser, at der er ikke er konkrete nybyggerier i støbeskeen, men der er da projekter af interesse.

d)

Der er 2 steder hvor der arbejdes på at omdanne fra erhverv til bolig, henholdsvis en varmemesterkontor og tidligere bagerbutik. Der efterspørges en koordineret indsat mellem boligselskabet og kommunen, Tilsynet og Teknik og Miljø. Kommunen har tilkendegivet hensigtsmæssigheden i et sådanne samarbejde.

Ad 2)

a) Boli.nu oplyser, at det kan være svært at måle sig med benchmark, idet den ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til de byggetekniske gennemgange. Og når man henlægger efter byggetekniske gennemgange, så vil man i nogle afdelinger ligge over landsgennemsnittet.

Boli.nu oplyser, at der henlægges tilstrækkeligt set ud fra et hensyn til boligerne stand og markedsløje.

b)

Ingen særlige bemærkninger til revisionsprotokollen.

c)

Der er i forbindelse med LBFs gennemgang noteret et forhold hvor der kræves tilbagemelding.

Boli.nu oplyser, at der er tale om en regulær smutter fra Boli.nu i forhold til manglende indsendelse af specifikation. Dette er der nu rettet op på og LBF har godtaget dette.

Ad 3)

Boli.nu måler sig op mod nogle andre målepunkter end det effektiviseringsmål som regeringen har opsat. De har i en årrække løbende arbejdet med effektiviseringer også forud for de nye parametre.

Der er i regnskabsår 2019 blandt andet lavet udbud vedr. vaskeriløsning, hvidevarer-indkøb og forsikringer.

Ligeledes arbejdes der målrettet med egenkontrol og optimering.

Ad 4)

Boli.nu oplyser, at markedet lige nu er lejers marked hvorfor ventelisterne godt kunne have været bedre. Det kræver en større indsats at udleje, så det er udfordrende. Der laves mange tiltag både på selskabets hjemmeside men også på Facebook og åben-hus-arrangementer.

Der er udfordringer med udleje i det nybyggede "Udsigten" da markedet har vendt sig i mellemtiden.

Der skabes tomgangsleje i mange afdelinger, der presser dispositionsfonden. Men der er et udvidet fokus på problematikken fra boligselskabets side.

Ad 5)

Der er beboerdemokrati i alle afdelinger. Der er fokus på uddannelse af nyvalgte men også tilbud om uddannelse til suppleanterne. Det betaler sig at have en dialog med bestyrelserne og der er bred opbakning til når der afholdes formandsmøder.