



## Styringsdialog Boli.nu 2025

Dagsorden:

Dagsorden:

1. Organisationens generelle økonomi for 2024 og eventuelle påvirkninger i 2025, som følge af korrektioner (*afskrivninger*)
2. Status på dispositionsfonden
  - a. Hvordan er det generelle niveau?
    - i. Negativ udvikling ift. sidste års regnskab
  - b. Hvad er udsigterne?
3. Drifts og vedligeholdelsesplaner
  - a. Tilsynet vil gerne orienteres om alle afdelinger har en D&V-plan, og om der er noget som Tilsynet bør have særligt kendskab til i denne forbindelse?
  - b. Er der snarlige renoveringsarbejder i sigte?
4. Afdelingsregnskaberne efter styringsrapporten
  - a. Afdelinger med underskud
  - b. Henlæggelser:
    - i. Ved fraflytningen:
      1. Utilstrækkelige i afd. 7 og afd. 11 – hvad er løsningen?
    - ii. Til planlagt vedligeholdelse:
      1. utilstrækkelig i afd. 3, 6, 12, 13, 16, 17, 24 og 25.
        - a. hvordan hænger tallene sammen med D&V-planerne?
  - c. Lejeledighed – hvordan står det til, udover afd. 27?
    - i. Afd. 17
    - ii. Afd. 23
  - d. Effektiviseringen
    - i. 17,9% dyrere i nettoadministrationsudgiver end sammenlignelige organisationer.
      1. Afd. 3, 6, 23, 24 og 25 har været under 60% i mere end 3 år. Altså, et stort effektivitetspotentiale

5. Afdeling 27, Udsigten:
  - a. Hvilken indtryk afdelingen har på boligorganisationen i sin helhed?
    - i. Indtrykket på dispositionsfonden?
  - b. Status på udlejningsvanskelighederne
  - c. Hvad er det værst tænkelige scenarie?
  
6. Beboerdemokratiet
  - a. Hvordan er deltagelsen og afdelingsmøderne?
  - b. Hvad gør boligorganisationen for at fremme kvaliteten af beboermøderne?
  
7. Eventuelt

Referat:

## 1. Organisationens generelle økonomi for 2024 og påvirkninger i 2025

Styringsrapporten har ændret karakter sammenlignet med tidligere år og indeholder færre tal.

Boligorganisationen (Boli.nu) gav udtryk for, at dialogen i høj grad har haft fokus på styringsrapporten frem for lokale forhold, som organisationen i højere grad oplever at have indflydelse på. Der blev udtrykt et ønske om, at styringsdialogen i højere grad udvikler sig til en dialog baseret på samarbejde og udvikling frem for kontrol.

Det blev aftalt, at der forud for næste styringsdialog arbejdes på at udarbejde dagsordenen i fællesskab og i bedre tid.

Den generelle økonomi for 2024 vurderes som fornuftig. Organisationen har skiftet revisor i 2024, hvilket har medført ændrede afskrivningsprincipper. Fra og med 2025 skal der foretages afskrivninger på 50.000 kr. årligt mod tidligere 10.000 kr. Denne ændring indarbejdes i regnskabet for 2025.

Afdeling 27 har haft en væsentlig negativ påvirkning på organisationens økonomi, idet afdelingen belaster dispositionsfonden. Uden afdeling 27 vurderes økonomien som stabil. Organisationens har ikke nye indtægtskilder, idet der ikke er nybyggeri i pipeline, og der er taget kontakt til Landsbyggefonden med henblik på at afhjælpe de økonomiske udfordringer.

Det blev bemærket, at der i området er opført meget byggeri på samme tid, hvilket har skabt intern konkurrence og pres på udlejningen. Private aktører har andre finansieringsmuligheder, og fortsat byggeri i Skærbæk giver fortsat udfordringer for udlejningen.

Samlet set vurderes økonomien som fornuftig, og der arbejdes målrettet med at stabilisere egenkapitalen. Organisationens har generelt sunde afdelinger og et solidt udgangspunkt i forhold til henlæggelser.

## 2. Status på dispositionsfonden

Dispositionsfonden har haft en negativ udvikling siden sidste års regnskab. Dette skyldes primært afdeling 27, som står for ca. 80 % af det samlede lejetab. Forventningen er, at denne udvikling vender, og at dispositionsfonden fremadrettet vil udvikle sig positivt.

Der forventes årlige tilskud til styrkelse af dispositionsfonden, og organisationen vurderer, at der på sigt vil være økonomi til at tilbagebetale det optagne lån. Fremadrettet forventes afdeling 27 ikke længere at belaste dispositionsfonden.

### **3. Drifts- og vedligeholdelsesplaner**

Tilsynet blev orienteret om, at alle afdelinger har 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner, som løbende forlænges. Planerne indeholder konkrete vedligeholdelsestiltag og præsenteres årligt på afdelingsmøderne til godkendelse i forbindelse med budgetterne. Der er generelt opbakning i afdelingerne til planerne.

DCAB viser et vedligeholdelsesefterslæb, som organisationen vurderer som delvist urealistisk. Der spares fortsat op, og der foreligger planer for at imødekomme kommende renoveringsbehov.

Afdeling 14 forventer skema A-godkendelse i efteråret i forbindelse med et renoveringsprojekt med Landsbyggefonden. I tre afdelinger (afdeling 1, 3 og 6) er der godkendt foreløbige helhedsplaner til videre arbejde med henblik på LBF-renoveringer. Projekterne er behæftet med betydelige forbehold, og der forventes en tidshorisont på 5–6 år, før egentlige renoveringer igangsættes. Der er ingen nybyggeri på tegnebrættet.

### **4. Afdelingsregnskaber efter styringsrapporten**

#### **Henlæggelser ved fraflytning**

I afdeling 7 og 11 har der været utilstrækkelige henlæggelser til fraflytninger. Dette skyldes tidligere manglende hensættelser, men forholdet er rettet fremadrettet gennem godkendelse af nye budgetter på afdelingsmøderne.

#### **Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse**

Utilstrækkelige henlæggelser er konstateret i afdeling 3, 6, 12, 13, 16, 17, 24 og 25. Organisationens vurderer dog, at vedligeholdelsesplanerne er realistiske, og at der inden for planernes rammer er tilstrækkelige midler. DCAB viser et andet billede, hvilket organisationen har taget højde for ved at øge henlæggelserne med ca. 5 %.

Driftsbudgetterne udarbejdes med en tidshorisont på ca. 1,5 år, og der har været flere udefrakommende forhold, som har medført underskud, herunder svingende prisstigninger på renovation og øvrige driftsudgifter, som organisationen ikke har haft indflydelse på.

#### **Lejeledighed**

Ud over afdeling 27 blev følgende forhold drøftet:

- Afdeling 17 har haft lejeledighed i forbindelse med forventning om en kommende helhedsplan, hvilket har gjort det vanskeligt at tiltrække nye lejere.
- Afdeling 23 har haft interesse for boligerne, men enkelte potentielle lejere er sprunget fra. Afdelingen vurderes som velfungerende, og situationen forventes at være midlertidig. Boligerne markedsføres aktivt.

#### **Effektivisering**

Styringsrapporten viser, at organisationens nettoadministrationsudgifter ligger 17,9 % over sammenlignelige organisationer, og at flere afdelinger (3, 6, 23, 24 og 25) har ligget under 60 % i effektivitet i mere end tre år.

Organisationen gav udtryk for usikkerhed omkring sammenligningsgrundlaget og vurderer, at tallene kan være påvirket af regnskabsmetoder og kommunale forhold, herunder renovationsudgifter. Der arbejdes løbende med effektivisering gennem justering af bemandingsstrukturen, øget brug af robotteknologi og generel optimering af arbejdsgange.

Organisationen er ikke tilfreds med effektiviseringstallene og ønsker i højere grad at blive målt på egen udvikling over tid frem for eksterne sammenligninger.

## **5. Afdeling 27 – Udsigten**

Afdeling 27 har haft en betydelig negativ indvirkning på boligorganisationen som helhed, særligt på dispositionsfonden. Der blev udtrykt tilfredshed med, at der politisk er taget ansvar for at sætte yderligere byggeri i området på pause, da området ikke kan bære mere byggeri på nuværende tidspunkt.

Aktuelt står 17 boliger tomme. Organisationen har iværksat en række tiltag for at forbedre udlejningen, herunder reduceret indskud, nye aftaler om udlejning til personer uden CPR-nummer (fx byggearbejdere) samt øget markedsføring via hjemmesiden med fokus på hurtig adgang til lejeboliger.

Det værst tænkelige scenarie vil være frasalg eller nedrivning, men dette vurderes ikke som aktuelt, idet der er gode udsigter til, at afdelingen kan blive fuldt gendulejet.

## **6. Beboerdemokratiet**

Beboerdemokratiet vurderes som meget velfungerende. Der er engagerede beboere, afdelingsbestyrelser i alle afdelinger og stor interesse ved valg til bestyrelsesposter. Der er meget få sager i beboerklagenævnet, mange forslag på afdelingsmøderne og god tillid på formandsmøderne.

Der drøftes dog, om beboerdemokratiet på sigt kan organiseres anderledes, herunder om visse beslutninger kan flyttes til hovedbestyrelsen. Organisationen afholder møder med fokus på undervisning i regler, roller og beslutningskompetencer.

Det blev bemærket, at det formelle indhold på afdelingsmøderne i sig selv ikke opleves som særligt engagerende, og at der endnu ikke er fundet en model, der i højere grad kan samle og engagere beboerne omkring de formelle dele af møderne.

## **7. Eventuelt**

Sagen vedrørende kapitaltilførsel skal fremsendes til Landsbyggefonden. Dzenan udarbejder og sender en mail med beslutningen til Boli.nu.

Louise orienterede om sin rolle og det nye strategiske samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Fredericia Kommune. Samarbejdet er fortsat på et overordnet og strategisk niveau, men der arbejdes med nye tilgange, der skal sikre et tættere og mere transparent samarbejde fremadrettet.