

**Velkommen til
Civica**

**Driftens Dag
30. maj 2024**




CIVICA
Bolig med fremtid

Velkommen til Odense Kommune

- 15 almene boligorganisationer
- 265 boligafdelinger
- 27.000 lejemaal (27% af boligmassen i kommunen)
- 75% af boligerne opført før 1989
- 62% af boligerne er etage, hvilket er lavere andel end andre store byer
- 47% uden for arbejdsmarkedet i almene boliger, mod 21% i resten af kommunen
- 32,5% indvandrere i almene boliger, mod 5,4% i resten af kommunen
- Udlejning: 5 boligorganisationer sammen om BoligØen med ca. 21.000 boliger
- Boligsocial Helhedsplan i en række områder og boligorganisationer – ny plan fra 2024- til vedtagelse på møder her i foråret
- Tilsynet

Huslejeniveau, alment:

DK: 927 kr./m²
Odense: 810 kr./m²
Civica: 770 kr./m²*

* incl. indiv. forbedringer

Boligorganisation	Boligantal
Civica*	9.938
Social Boligbyggeri i Odense	135
Fyns Almennyttige Boligselskab*	6.886
Boligforeningen Kristiansdal*	3.786
Dalum Bygge- og Boligforening	48
Postbudenes Alderdomshjem	28
Smede og Maskinarbejdernes	100
Arbejdernes Boligforening	1.812
Andelsboligforeningen Hedelundparken	57
Kollegieboligselskabet	1.091
Andelsboligforeningen Samvirke	276
Boligforeningen Fyn-Bo*	27
Det selvejende Boligselskab Folkebo	353
Pårup Boligforening	99
Odense Boligselskab	1.513

Den gennemsnitlige husleje for de almene boliger i Odense er blandt de laveste i landet. Det skyldes de veldrevne boligorganisationer, som har fokus på effektiv drift og lave omkostninger.

Den gennemsnitlige husleje i den private udlejningssektor er ca. 37% højere end i de almene.



Om Civica

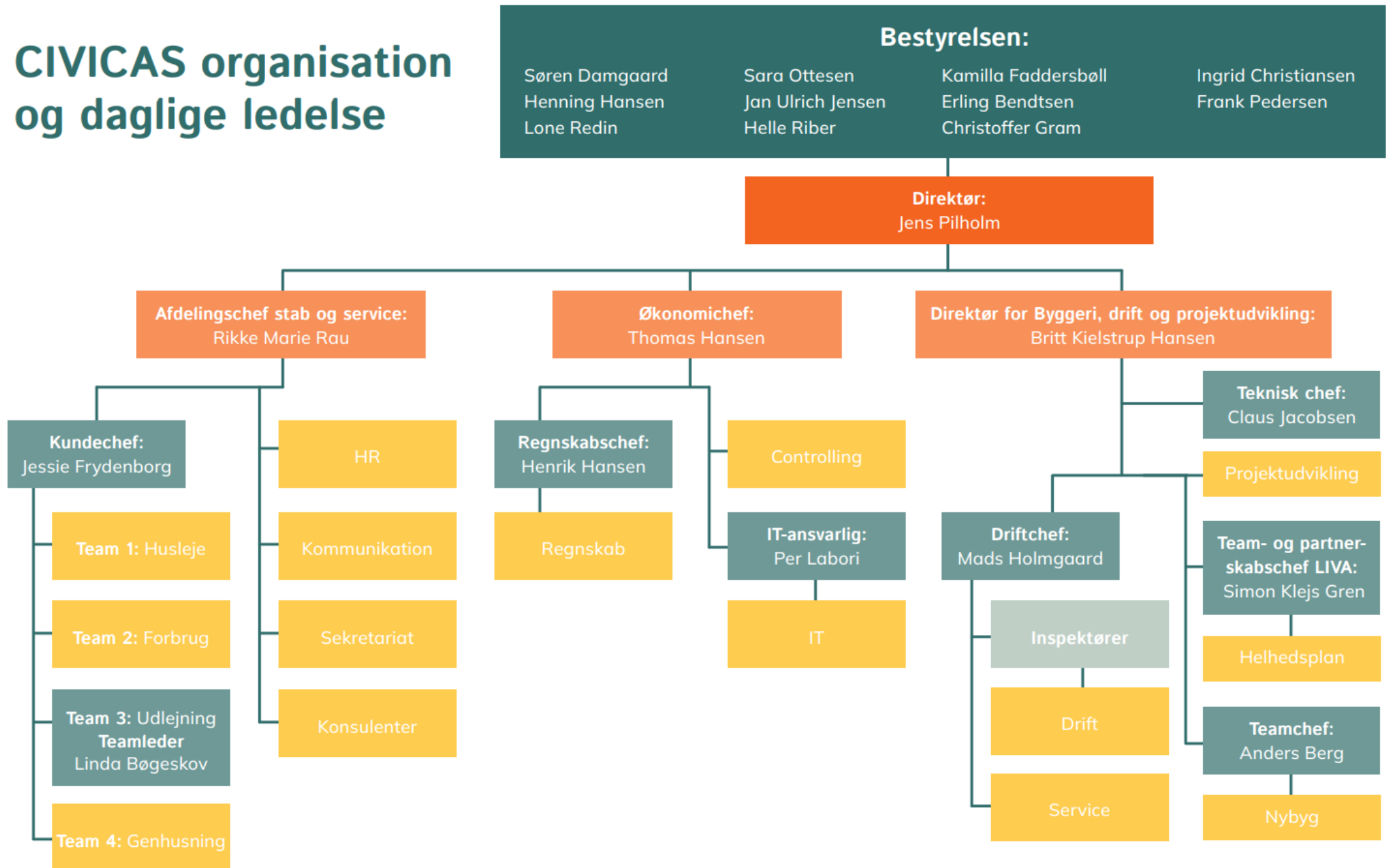
- Skabt i 2014 ved fusion af Boligforeningen Højstrup og Odense AndelsBoligforening
- 130 egne boligafdelinger
 - Odense Kommune – 97 afd.
 - Middelfart Kommune – 21 afd.
 - Assens Kommune – 9 afd.
 - Nordfyns Kommune – 1 afd.
 - Nyborg Kommune – 1 afd.
 - Faaborg-Midtfyn Kommune – 1 afd.
- 3 afdelinger i administration – Socialt Boligbyggeri Odense
 - Vi skal stille gode boliger til rådighed for alle til en rimelig husleje
- Ca. 11.500 lejemål
- 900.000 m² bolig- og erhvervsarealer
- Ca. 1.500 fraflytninger pr. år + 150-200 genhusninger
- Ca. 180 medarbejdere i alt
- Administrerer BoligSocialt Hus med ca. 20 medarbejdere



Stort udviklingsprojekt i Vollsmose

- Helhedsplaner i Civicas 4 afdelinger t.o.m. 2030
 - Bøgeparken
 - Egeparken
 - Granparken
 - Lærkeparken
- Udviklingselskab – med FAB, Odense Kommune og AP Pension
- Omdannelse og reduktion af almene boliger i området. Private ejer- og lejeboliger + blandet erhverv og kommunal administration
- Civica
 - Fra 1.930 til 1.050 boliger i de 4 afdelinger (40% reduktion)
 - Fra 363.000 m² til 1767.000 m² (49% reduktion)
- De ca. 775 boliger der nedlægges, skal findes som nye boliger/afdelinger i Odense Kommune

CIVICAS organisation og daglige ledelse



Driftsorganisationen i dag

- Driftschef
- 9 ejendomsinspektører
- Driftskoordinator
- 19 driftsområder
 - Ledes af ejendomsmester
 - 2. mænd m/k – 1-2 stk. pr. driftsomr.
- I alt ca. 105 medarbejdere i drift
 - Elever
 - Ulønnede praktikanter
 - Måske snart også "Samfundshjælpere"



Nuværende organisation stammer fra 2017 hvor 40-50 områder blev sammenlagt til 20 driftsområder.

Meget varierende i størrelse;

- fra 4-14 afdelinger
- Fra 250 til 1.000 lejemål
- Fra 3-12 medarbejdere

Ny driftsorganisationen

- Driftschef
- 9 ejendomsinspektører
- Driftsadministrator
- 11 driftscentre – nye titler
 - Driftsleder
 - Driftslederassistenter – 2 stk. pr. DC
 - Ejendomstekniker – 1-2 stk. pr. DC
 - Ejendomsmedarbejdere



Proces:

- primo 2024 – udpegning og kontrakter til nye driftsledere
- annoncering for alle medarbejdere i marts
- udpegning af 22 driftslederassistenter
- øvrige medarbejdere i.f.t. løn, flytning og funktion/titel
- møder med beboerdemokrater
- kommunikation til alle afdelingsbestyrelser

Træder i kraft d. 1. okt. 2024

Driftsorganisation pr. 1. okt. 2024

11 driftscentre

01. Driftscenter Middelfart

Inspektør: **Martin Jensen**
Driftsleder: **Finn Dybmose**
Driftslederassistenter:
Morten Bjernemose
Martin Holmberg Hansen



02. Driftscenter Odense Nord

Inspektør: **Klaus Mortensen**
Driftsleder: **Ulrik B. Hansen**
Driftslederassistenter:
Morten Jørgensen
Verner Knudsen

03. Driftscenter Nord-Øst

Inspektør: **Søren Jensen**
Driftsleder: **Peder S. Nagel**
Driftslederassistenter:
Bruno Hansen
Rune Ahonen

04. Driftscenter Odense Øst

Inspektør: **Søren Jensen**
Driftsleder: **Lars Mandal**
Driftslederassistenter:
Ib Dührkoop Christensen
Ole Hansen

08. Driftscenter Nord-Vest

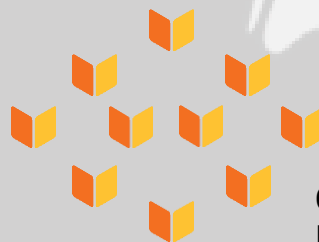
Inspektør: **Frederik Heeschen**
Driftsleder: **Kent Dalver**
Driftslederassistenter:
Martin Davidsen Nielsen
Claus Christiansen

07. Driftscenter Odense Vest

Inspektør: **Steven S. Hildebrand**
Driftsleder: **Jan L. Andersen**
Driftslederassistenter:
Ulrik Møllegaard Rasmussen
John Villemoes

11. Driftscenter Odense City

Inspektør: **Thomas Lundin**
Driftsleder: **Jesper Nielsen**
Driftslederassistenter:
Søren Normann Pedersen
Jesper Nickel Juul



09. Driftscenter Vollmose

Inspektør: **Jon Johansen**
Driftsleder: **Susanne Christoffersen**
Driftslederassistenter:
Jackie Søndergaard
Laurent Bermond

06. Driftscenter Syd-Vest

Inspektør: **Simon Kristiansen**
Driftsleder: **Peter Ferrall**
Driftslederassistenter:
Jesper Ossian Tangholm
Mads Bech

10. Driftscenter Odense Syd

Inspektør: **Jon Johansen**
Driftsleder: **Erling E. Larsen**
Driftslederassistenter:
Andreas Kjærgaard
Kim Ole Holm

05. Driftscenter Syd-Øst

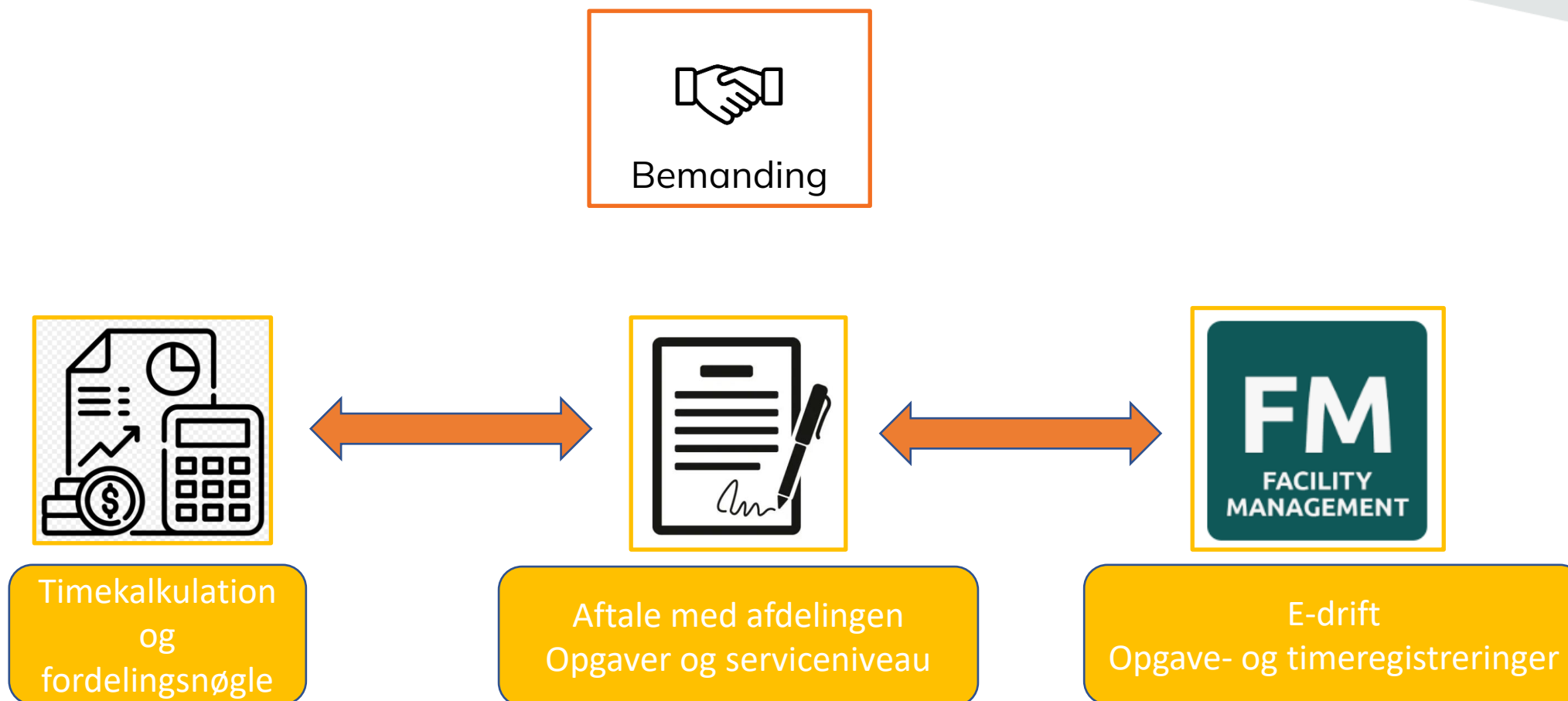
Inspektør: **Johnny N. Christiansen**
Driftsleder: **Poul Kristiansen**
Driftslederassistenter:
Henrik Jacobsen
Bjarke Frøstrup

Forbedringsprojekter

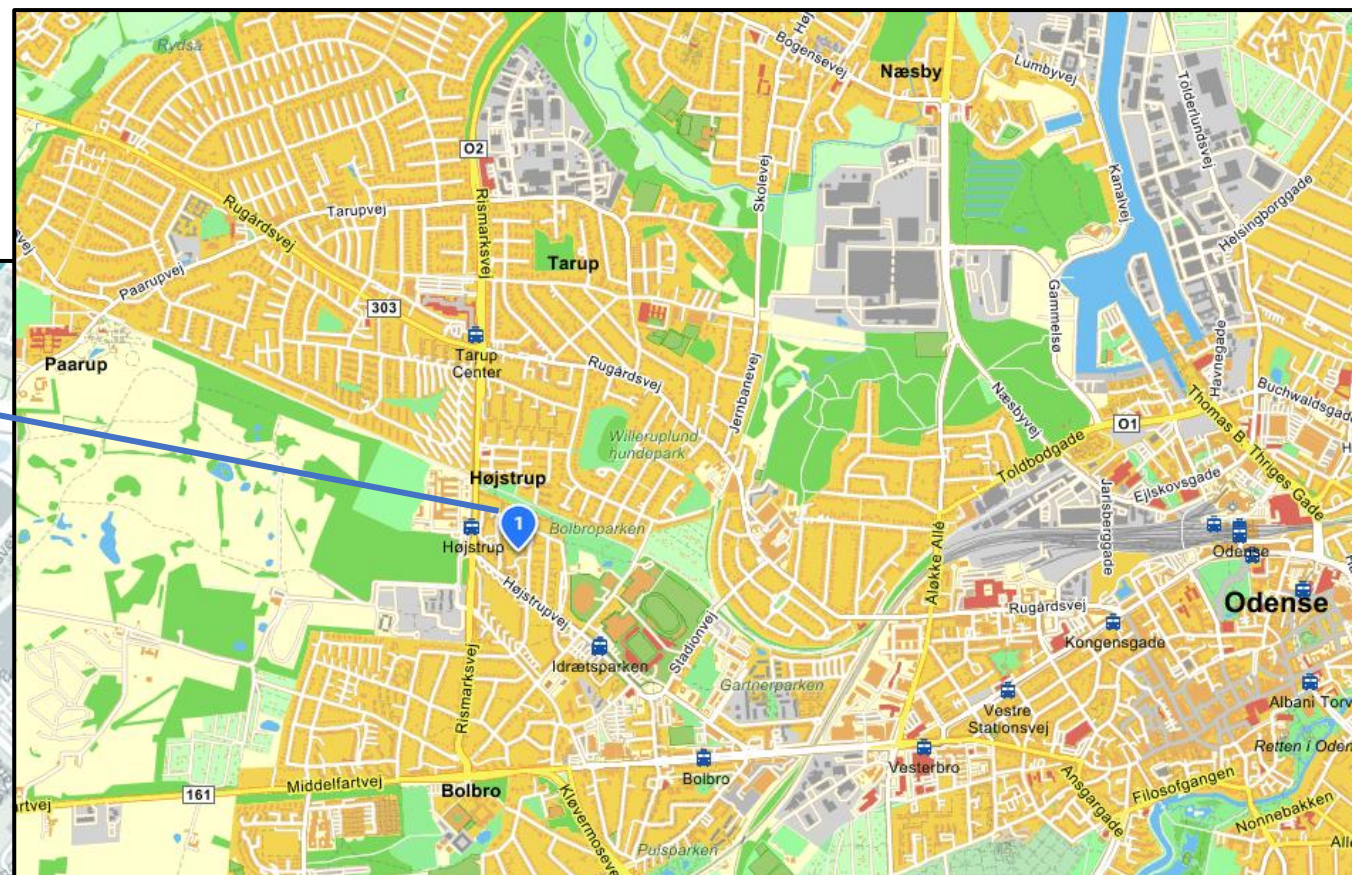
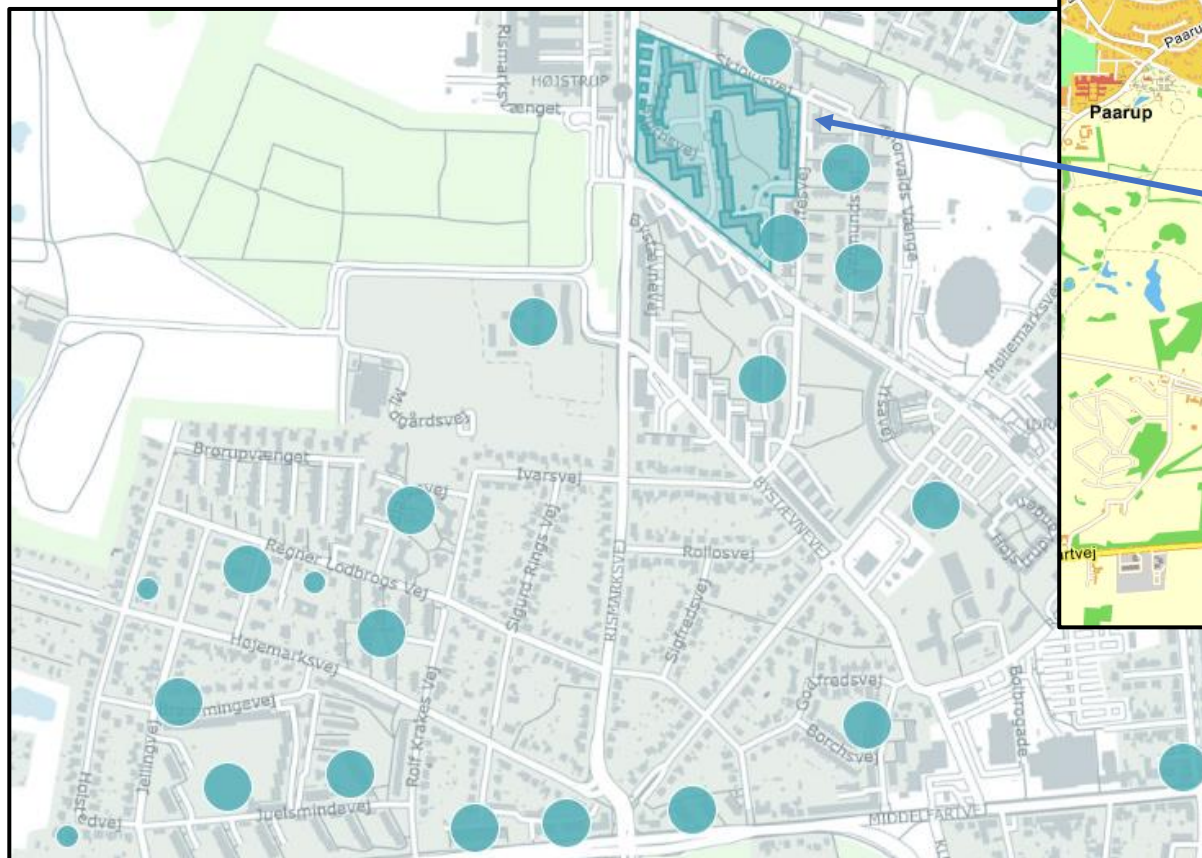
- Strategi og beslutninger vedr. in- og outsourcing af driftsopgaver
- Maskin- og bil-setup (øget mobilitet)
- Beboerservice
- Udbud og leverandørstyring – driftsmedarbejdernes rolle i 1. led
- Beboerkontakt til Civica
- Fordelingsnøgler for;
 - Medarbejdere
 - Materiel
 - Driftsfaciliteter



Fordelingsnøgler



Velkommen til bydelen Højstrup



Ca. 2.000 almene boliger – overvejende bygget i 1950'erne.

Ny byudvikling på gammel kaserneområde lige vest herfor, også med almene boliger

Afdelinger her

- Afd. 2 Uffesvej (1959)
 - Renoveret i helhedsplan
 - Besluttet marts 2015, færdig ultimo 2017
 - Huslejestigninger fra 1.100-1.420 kr./md. til 4.750-4.900 kr./md. (2015)
 - I 2024 fra 5.100-5.360 kr./md. (76-81 m²)
 - Byggeregnskab 2017
 - 14,5 mio. kr. støttet byggeri
 - 16,4 mio. ustøttet byggeri
 - 24 familieboliger



Afdelinger her

- Afd. 7 Højstruphave (1957)
 - Renoveret i helhedsplan
 - Besluttet marts 2015, færdig medio 2020
 - Husleje i 2024: fra 4.970-6.890 kr./md. (69-100 m²)
 - Byggeregnskab 2020
 - 175,9 mio. kr. støttet byggeri
 - 151,6 mio. kr. ustøttet byggeri
 - 207 familieboliger



Ombygning af erhverv til 19 ungdomsboliger



Medarbejderne

Kommende driftscenter Odense Vest

- 10 boligafdelinger i Højstrup og Bolbro
 - Fra 14 til 207 lejemål i afdelingerne
- 920 lejemål i alt
- 1 kommende helhedsplan
- Ingen potentielle nye afdelinger



Tak for jeres tid

- Og velkommen til!