

Referat af repræsentantskabsmøde onsdag den 18. maj 2022 kl. 17.00

Restaurant Kikko, Vendsysselvej 9, 4800 Nykøbing F.

Formand for organisationsbestyrelsen Linda Larsen indledte mødet med 1. punkt på dagsordenen – valg af dirigent.

1. Valg af dirigent

Lis Bentin fra boligselskabet blev valgt og bød velkommen til mødet og konstaterede, at repræsentantskabsmødet var rettidigt og korrekt indkaldt.

Optælling af antal delegerede

55 delegerede, hvor der var mødt 33 stemmeberettigede delegerede.

Valg af stemmetællere

Thomas Romer, Anne-Mette Slorup og Lotte Pedersen fra boligselskabet blev valgt.

2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelse for 2021 v/formand Linda Larsen

Linda Larsen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning for 2021.

Beretningen, som vedlægges referatet, blev godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab for 2021 med tilhørende revisionsberetning, herunder oversigt over afdelingernes årsregnskaber for 2021

Årsregnskab 2021

Lis Bentin gennemgik boligorganisationens årsregnskab for 2021.

Årets resultat viste et overskud på 1.917.336 kr. mod et budgetteret overskud på 312.263 kr.

Boligorganisationens årsregnskab, herunder afdelingernes årsregnskaber for 2021 blev godkendt.

4. Godkendelse af boligorganisationens budget 2023 med tilhørende prisblad

Lis Bentin fremlagde forslag til budget for 2023 med tilhørende prisblad.

Budgetforslaget viser et budgetteret overskud på 25.527 kr. for 2023 – inkl. en nedsættelse af administrationsbidraget til 2.817 kr. pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget er dermed nedsat med 1.741 kr. pr. lejemålsenhed fra og med 2013.

Budgettet med prisblad for 2023 blev godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

6. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

På valg var Anders Enevoldsen, Britta Håkonsson og John Nilsson, der alle ønskede genvalg.

Anders Enevoldsen, Britta Håkonsson og John Nilsson blev enstemmigt valgt uden modkandidater.

Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen

Følgende stillede op som suppleanter:

Tina Dieu, afdeling 13 Holger Brodthagensvej
Ingrid K. Nielsen, afdeling 3 Fjordvej

Tina Dieu og Ingrid K. Nielsen blev enstemmigt valgt uden modkandidater med Tina Dieu som 1. suppleant og Ingrid K. Nielsen som 2. suppleant.

7. Valg af revisor

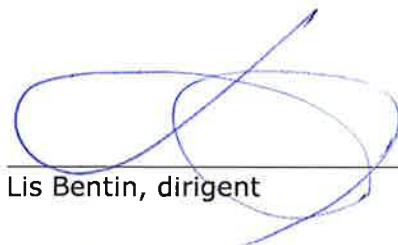
RI (tidligere Revisionsinstituttet) blev valgt.

8. Eventuelt

Ingrid K. Nielsen takkede Linda Larsen og bestyrelsen for et godt arbejde. Derudover en stor tak til Lis Bentin og medarbejderne i boligselskabet.

Ingrid K. Nielsen orienterede samtidig om den kommende sommertur, som i år går til Fransk forår i Præstø.

Lis Bentin takkede herefter for et godt møde med god ro og orden.


Lis Bentin, dirigent
Linda Larsen, formand
Lotte Pedersen, referent

18. maj 2022

Repræsentantskabsmøde 18. maj 2022 – Nykøbing F. Boligselskab

Organisationsbestyrelsens beretning for året 2021 v/Linda Larsen

Tilbageblik - Boligorganisationen

Ny på posten

Det er mit første repræsentantskabsmøde som formand for organisationsbestyrelsen – og dermed første gang, jeg aflægger organisationsbestyrelsens beretning.

Jeg blev valgt som formand i maj 2021, hvor organisationsbestyrelsens planlagte møde den 26. maj 2021 blev konverteret til det årlige repræsentantskabsmøde, som skulle have været afholdt 19. maj 2021. Årsagen var, at vi på det tidspunkt fortsat var ramt af coronarestriktioner, herunder forsamlingsforbud, som har bølget frem og tilbage. Det betød bl.a., at også vi måtte rykke lidt rundt på de oprindelig fastsatte mødedatoer. Med lidt hiv og sving lykkedes det os at få afholdt mødet for nye i afdelingsbestyrelserne i oktober og fællesmødet for afdelingsbestyrelserne i november 2021.

Møder i organisationsbestyrelsen

Heldigvis har vi på trods af corona kunnet fastholde 6 ud af 10 planlagte møder i organisationsbestyrelsen. Og jeg siger heldigvis – fordi vores møder er meget givende med generelt gode drøftelser, hvor fokus er, at vi spiller hinanden gode. Og ikke mindst den indsigt vi som organisationsbestyrelse får i den daglige drift, hvor vores direktør lukker os helt ind i maskinrummet – netop fordi det er organisationsbestyrelsen, der er øverste juridisk ansvarlige for boligorganisationen og for alle afdelingerne. Det ansvar er vi alle meget bevidste om. Vi suger til os møde efter møde, hvor vi bliver klædt på med hård hånd. Det er jo ikke en lille bolsjebutik, vi er ansvarlige for, men en kompleks lovreguleret milliard "forretning", der rummer alle vores hjem, som er noget af det vigtigste i et menneskes liv. Eller sagt på en anden måde – hjemmet er grundlaget for et godt liv.

Fokus på arbejdet i afdelingsbestyrelserne

Og når vi siger "et godt liv", så handler det også om at fokusere på det sociale liv i boligafdelingerne, hvor jeg som formand har valgt at gøre det til mit fokusområde. Og jeg må sige, at det er en fornøjelse at følge med i de mange aktiviteter, vores dygtige afdelingsbestyrelser lægger gode kræfter i til glæde for vores beboere – det er prisværdigt.

Fortsat fuld skrue på udviklingen

Den 1. januar 2021 blev fusionen med Guldborgsund Boligselskab en realitet – 3 nye boligafdelinger med i alt 56 boliger blev budt et stort velkommen – ligesom beboerne i de 3 lejemål i Gl. Tolbod også blev budt velkommen. Derudover har vi fået yderligere 7 familieboliger i Frisegade – boliger, som tidligere har været visiteret af Guldborgsund kommune, men nu er overgået til udlejningen via boligselskabet. De 2 nye boligafdelinger – Cypernparken og Bryghusparken, som blev indviet i 2020 er nu – ligesom afdelingerne fra det tidligere Guldborgsund Boligselskab – godt integreret i boligselskabet.

Ny boligafdeling

Sidste skud på stammen – Sundbystræde med 52 nye familieboliger, hvor der blev holdt rejsegilde den 28. maj 2021 – var planlagt afleveret i december 2021, men vi måtte lige ind i det nye år, inden vi fik overdraget byggeriet – primært på grund af leveranceudfordringer, men det lykkedes at blive færdige, inden de første indflytninger pr. 1. februar i år. Det har ikke været en helt lille opgave for vores administration at få landet atter en ny boligafdeling, hvor der ligesom i de øvrige nye boligafdelinger har ligget et kæmpe forarbejde – og ikke mindst i forbindelse med udlejning, indflytning, mangelgennemgang – kontakt til entreprenører, rådgivere m.m. Det kræver rigtig mange mandetimer – også for vores ejendomsfunktionærer, når først beboerne er flyttet ind. Når det er sagt/skrevet, er meldingerne fra beboerne, at de er meget glade for at bo på Sundbystræde – og ikke mindst glade for de mange venskaber, det har medført. Sådanne tilbagemeldinger varmer vores hjerter.

Vi har faktisk åbnet 4 nye boligafdelinger på 3 ½ år – det er jo fantastisk – samtidig med, at renoveringer er blevet afsluttet – og nye renoveringer er sat i gang.

Renoveringer

Det er ikke ukendt, at vi er udfordret af voldsomme prisstigninger på byggematerialer – samtidig med en branche, der har fyldte ordrebøger. Det betyder, at vi fortsat har måttet udskyde at sende renoveringer i udbud – bl.a. afdeling 5 Vestensborg Alle m.fl., afdeling 6 Møllebakken og afdeling 23 Nr. Alslev.

Renovering af afdeling 4 Enighedsvej m.fl. med nyt tag og hulmursisolering er ved at være afsluttet – ligesom afdeling 7 Tietgensvej er godt i gang med en omfattende totalrenovering med genhusning af beboerne. Renovering af afdeling 13 Holger Brodthagensvej – vores største boligafdeling med 284 boliger – er under forberedelse – det vil sige, at der arbejdes på – via et EU-udbud at finde en bygherrerådgiver. Her handler det primært om tag, klimaskærm, ventilation, svelegange m.m. Det er langstrakte processer, vi skal igennem, når vi taler omkostningstunge renoveringer – hvor afdeling 13 er budgetteret med en renoveringssum på over 100 mio. kr. – det er jo ikke småpenge.

1 og 5 års gennemgang

Vi bokser fortsat her på 4. år med at få landet de sidste fejl og mangler fra 1 års gennemgangen på Sophieholmen – det er virkelig op ad bakke og helt urimeligt, at vi og de øvrige ejere skal stå model til det. Vi tror hele tiden, at nu er der lys forude, men desværre bliver lyset slukket igen og igen – det er skuffende og opslidende. I Cypernparken og Bryghusparken arbejdes der også på at få afsluttet 1 års gennemgangen, som også har trukket tænder ud, men her er der dog lys forude.

I afdeling 11 Lindevænget/Vendsysselvej er forberedelse af 5 års gennemgangen igangsat – efter en dengang omfattende renovering med nye køkkener, bad, faldstammer m.m. Her er vi desværre udfordret med rigtig mange køkkengulve, der er gået fra hinanden.

Ny boligsocial helhedsplan i Lindholm

I marts 2021 blev vi af Landsbyggefonden prækvalificeret til – i et tæt samarbejde med Guldborgsund Kommune – at få etableret en ny boligsocial helhedsplan i Lindholm, som desværre fortsat er et ud-

sat boligområde. Det vil sige, at der ud fra regeringens kriterier er for mange beboere uden for arbejdsmarkedet og for mange beboere med lav uddannelse. Det er nogle af de fokusområder, helhedsplanen bl.a. skal bidrage positivt til at få ændret – så vi kommer væk fra stemplet ”udsat boligområde”.

Den boligsociale helhedsplan, som har fået navnet ”Mit liv – mit sted – min fremtid”, er en helhedsplan med et centralt fokus omkring den kommunale kerneopgave, hvor følgende 4 indsatsområder, som er fastlagt af Landsbyggefonden, indgår: Beskæftigelse, Uddannelse og livschancer, Sammenhængskraft og medborgerskab samt Kriminalitetsforebyggelse. Helhedsplanen forventes implementeret fra og med august 2022 – og løber frem til udgangen af juli 2026. I den forbindelse skal der ansættes 2 boligsociale medarbejdere i Nykøbing F. Boligselskab – ligesom det også er Nykøbing F. Boligselskab, der skal forestå administrationen af helhedsplanen med et totalbudget på 14 mio. kr., hvor Landsbyggefonden bidrager med et tilskud på 6,6 mio. kr.

Fibernet

Der er beboere, der efterlyser fibernet i vores boligafdelinger, som der fra boligselskabet er fuld opbakning til. Udfordringen er dog, at nogle fiberselskaber kun vil lægge fiber ind, hvis vi underskriver en eksklusivaftale om, at boligselskabet i en periode på op til 5 år ikke åbner op for andre fibernetudbydere. Det har vi ikke kunnet imødekomme, da vi som alment boligselskab ikke må favorisere et firma frem for andre firmaer. Det har gjort, at de pågældende internetudbydere desværre har trukket sig.

FN's verdensmål

Det er nogle år siden, vi første gang satte FN's verdensmål på dagsordenen. Og den dagsorden fortsætter vi ufortrødent med, da almene boliger er født til at levere på verdensmålene. Det skal være et ”mind-set”, der konstant skal skubbe til vores selvopfattelse. Som alment boligselskab handler det om at udvise alment samfundsansvar som en del af vores DNA. Hvis vores indsatser skal batte, kræver det, at alle bidrager. Miljøet er et fælles ansvar – det skal vi værne om bl.a. ved at vælge miljørigtige løsninger. Derfor fortsætter vi med at holde fokus og sætte kurs mod en mere bæredygtig udvikling i vores boligselskab – et område, vi ikke går på kompromis med.

Ladestandere er også en del af den grønne omstilling. Et område, hvor vi følger udviklingen tæt. Ladestandere kræver store investeringer – samtidig med, at der sker rigtig meget på markedet p.t. Derfor er meldingen fra Boligorganisationernes Landsforening (BL), at boligorganisationerne gerne skal vente – og henvise beboerne til de generelt gode opladningsmuligheder, der er i området. Naturligt nok vil beboerne jo gerne have en lademulighed lige ude foran døren, men det har vi ikke for nuværende mulighed for at honorere.

Egenkontrol – fokus på effektiv drift

I januar 2021 indgik Boligministeriet, KL og BL en ny effektiviseringsaftale, som løber fra 2021 til 2026 – og skal ses i forlængelse af den aftale, som udløb med udgangen af 2020.

Effektiviseringerne skal have direkte betydning for huslejen

Grundprincippet i den nye aftale er fortsat, at det er en kollektiv aftale med et måltal for hele den almene boligsektor på 1,8 mia. kr. realiseret med 2026-regnskaberne, hvor det forventes, at mindst

300 mio. kr. indfries af effektiviseringer. Derudover, at effektiviseringerne skal have direkte betydning for huslejen enten i form af en mere afdæmpet eller direkte faldende huslejudvikling – eller via midler til henlæggelser. Herudover forventes det, at yderligere mellem 200 – 500 mio. kr. indfries af merbesparelsen i den forrige periode, der løb frem til 2020.

Uindfriet potentiale

En betydelig del af den resterende besparelse ventes uindfriet ved et forstærket fokus på de boligafdelinger, som fortsat har et uindfriet potentiale, hvor kravet er, at der skal udarbejdes effektiviseringshandlingsplaner. Det gælder dog ikke p.t. for os, der har en høj effektivitet, som jeg vender tilbage til.

Indkøb af varer og tjenesteydelser

Indkøb af varer og tjenesteydelser er også et særligt indsatsområde i effektiviseringsaftalen, hvor der dog ikke opstilles faste krav til den enkelte boligorganisation, men det vil være et fokusområde i blandt andet styringsdialogerne med kommunerne. Her er vi også godt med, da vi konstant har fokus på at konkurrenceudsætte vores ydelser – og forhandle de bedst mulige prisaftaler hjem.

Driftsbekendtgørelsen

Ifølge driftsbekendtgørelsen om drift af almene boliger skal boligorganisationens bestyrelse – det vil sige organisationsbestyrelsen – sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder en tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder. Derudover skal organisationsbestyrelsen gennemføre fornødne tiltag, hvis der på baggrund af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.

Bl.a. vedtog organisationsbestyrelsen at udlicitere vaskerierne, hvor det viste sig, at der var andre, der kunne gøre det bedre og billigere, end vi kunne gøre. Det er et konkret eksempel på et forbedringsområde – eller rettere egenkontrol – at vi kontrollerer, om det vi gør, er det bedst mulige.

Begrænset effektiviseringspotentiale

Rapporten fra effektiviseringsenheden under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen fra september 2021 indikerer for 5. år i træk et meget begrænset effektiviseringspotentiale i Nykøbing F. Boligselskab. Det vil sige, at der ikke p.t. er et uindfriet potentiale i nogle af vores boligafdelinger – og dermed ej heller belæg for at udarbejde effektiviseringshandlingsplaner, da afdelingernes gennemsnitlige effektivitet på 98 pct. fortsat er langt over Region Sjællands gennemsnit på 81 pct.

Vi bidrager fuldt ud

Vi har brugt egenkontrollen og effektiviseret løbende ikke alene fra 2017, hvor disse effektiviseringsrapporter blev indført, men allerede fra 2013, hvor vi i forbindelse med etablering af egen administration har skabt en sparsommelighedskultur, vi har tilpasset organisationen, vi har klare roller, vi har forventningsafstemt med beboerne. Derfor er vi fortsat blandt regionens mest effektive – det kan vi kun være stolte af – og det er vi.

Optimering af driftsudgifterne

Organisationsbestyrelsen besluttede tilbage i 2018 måltal for de samlede driftsudgifter for de kommende 4 år – for alle afdelinger – at daværende driftsudgifter fastholdes – med max. stigning på baggrund af omverdenens generelle prisstigningsniveau. På den baggrund er alle afdelinger gennemgået, hvor der er 3 afdelinger, der ligger en lille smule over det generelle prisstigningsniveau, hvilket primært skyldes forøget udgift til renovation og prisstigninger på ekstern rengøring. Alle øvrige afdelinger ligger i 2021 under basisår 2018. Det er svært at få armene ned.

Atter flotte regnskabsresultater

Og med regnskaberne for 2021 har vi igen bevist, at der er fokus på at forvalte beboernes penge bedst muligt. Ikke nok med, at vi også i 2021 satte huslejerne ned og/eller fastholdt huslejerne – så viser regnskaberne, at stort set alle afdelinger igen kommer ud med overskud. Vi taler generelt store overskud. Det er utroligt, men samtidig en stor glæde, at vi har et så veldrevet boligselskab, hvor alle tager ansvar og gør en kæmpe stor indsats i hverdagen.

Helhed og fælles ansvar

Hovedoverskriften er derfor fortsat et boligselskab, hvor vi tænker helhed og har et fælles ansvar, herunder fokus på sikker drift, effektivitet og holde omkostningerne i ro. Jeg tror, at vores tidligere formand for organisationsbestyrelsen Robert Madsen, som også er her i aften, fortsat kan sige sætningen i søvne ☺

Projekt ”vi løfter i flok” fungerer og bidrager generelt til større arbejdsglæde i hverdagen – ligesom projekt ”ring til en kollega” virker – og begrænser fortsat brugen af eksterne leverandører på mindre håndværksmæssige opgaver.

Fokus på genudlejning

Udlejningen går fortsat godt i vores boligselskab, hvor alle boliger er udlejet uden tomgangsleje. Administrationen har i 2021 modtaget 263 opsigelser, hvilket er et fald på 3,6 pct. i forhold til sidste år. Opsigelserne fordeler sig med 156 familieboliger, 89 ældreboliger og 18 bi-lejemål, som er garager, carporte og skure. 22 fraflytninger er interne flytninger – det vil sige beboere, der gerne vil fortsætte med at bo hos os – blot i en anden bolig. Det kan jo netop lade sig gøre, da vi har boliger til alle – fra vugge til krukke, som man spøgefuldt kan sige ☺

Mange på venteliste til en bolig

Der er fortsat stor interesse for at blive skrevet op til en bolig i Nykøbing F. Boligselskab, hvor der med udgangen af 2021 var i alt 2.704 på venteliste, hvor 1.819 var aktive – det vil sige 1.819, der gerne vil have tilbud, når der er en ledig bolig.

Sponsorater – vi tager ansvar – også for de svageste i samfundet

Vi sponserer bl.a. Dansk Folkehjælp, hvor vi i 2021 ikke alene har ydet en del familier julehjælp – men vi har også valgt at yde konfirmationshjælp til de familier, som ikke har de store midler at holde en konfirmation for deres børn.

Når vi siger sponsorater, så siger vi også markedsføring – bl.a. også med fokus på bosætning. Nykøbing F. Boligselskab skal været kendte og være det naturlige valg, når man gerne vil bo til leje. Det gør vi bl.a. ved at have skilte ved alle boligafdelinger, annoncer i lokalaviser og foreningsblade – bl.a. har vi støttet julemærkemarchen og handicaporganisationen Lev Storstrøm og tilsvarende organisationer – ligesom vi er erhvervspartner hos Dansk Folkehjælp, har logo på Perronens varebil, er med i Kulturmindeforeningen, sponserer Nykøbing F. Travbane og Fuglsang Kunstmuseum – igen med fokus på bosætning, da der kommer rigtig mange ude fra både til Fuglsang Kunstmuseum og til Travbanen.

Rykkere

Der er en lille stigning i antallet af rykkere for 2021, hvor der blev udsendt 264 rykkere mod 253 rykkere udsendt i 2020. Det svarer til et gennemsnit på ca. 22 rykkere pr. måneden, hvilket må siges at være acceptabelt, når vi har over 2.000 lejemål – selvom det naturligvis ville være rart, hvis vi kunne slippe for at sende rykkere – men det er nok urealistisk, at vi kan undgå det.

Klager – et lille fald

I 2021 har administrationen modtaget 159 klager over 108 lejere, hvor der i 2020 er modtaget 187 klager over 119. Det vil sige et lille fald i antallet af klager. Klagerne vedrører primært overtrædelse af husordensreglerne, derfor er det fortsat et fokusområde at få nedbragt antallet af klager.

Der er ikke noget at sige til, at der er krig i verdenen, når ikke engang 2 naboer kan enes. Det er helt urimeligt, at vi skal brug tid på at behandle sådanne klager. Hvor ville beboerne gå hen, hvis de boede i parcelhus?

Stigning i antal fogsager/udsættelser

Der har i 2021 været en stigning i antallet af fogsager, men et fald i antallet af udsættelsessager i forhold til 2020. I 2021 har der været 12 fogsager, hvor 2 sager har resulteret i en udsættelse – modsat 2020, hvor der har været 10 fogsager, hvor 5 sager har resulteret i en udsættelse – så det er trods alt positivt.

Organisationsbestyrelsen

Vi sagde som bekendt farvel til vores mangeårige formand Robert Madsen ved sidste års repræsentantskabsmøde, hvor jeg overtog formandsposten. Det betød, at der på min plads skulle vælge et nyt medlem til organisationsbestyrelsen. Ernst Jørgensen som havde været formand for organisationsbestyrelsen i det tidligere Guldborgsund Boligselskab blev valgt – sammen med Erik Lagerberg og Anders Enevoldsen, som begge blev genvalgt. Vi har i Ernst fået en yderst behagelig og ikke mindst en meget kompetent repræsentant ind i vores organisationsbestyrelse – det er vi meget taknemmelige for. Ernst supplerer den øvrige bestyrelse på en god måde og bidrager konstruktivt til drøftelserne.

Desværre meddelte Niels Braae Larsen med udgangen af 2021, at han havde opsagt sin lejlighed i boligselskabet med udgangen af februar i år for at flytte sammen med sin kæreste i Vordingborg. Det

betød, at vi fra og med 1. marts 2022 kunne byde velkommen til 1. suppleanten Britta Håkonsson. Britta har kun nået at deltage i 2 møder i organisationsbestyrelsen, men Britta, som er på valg i dag, ønsker genvalg, da hun befinder sig rigtig godt i organisationsbestyrelsen og synes, at det er et meget spændende arbejde, som Britta gerne ønsker at fortsætte efter i aften.

Vi skal have valgt 3 medlemmer, hvor alle 3, der er på valg, ønsker genvalg. Derudover skal vi have valgt 2 suppleanter, som er på valg hvert år, men det vender jeg tilbage til senere, når vi har valg på dagsordenen.

Seminar for organisationsbestyrelsen – atter et par gode og udbytterige dage væk fra hverdagen

Organisationsbestyrelsen har også i 2021 været på et 2 dages seminar, som var planlagt i juni, men på grund af corona blev seminaret flyttet til november måned. Seminaret, som vores direktør arrangerer, var det 9. i rækken – og blev holdt på Hotel Nørrevang i Marielyst. Ernst Jørgensen deltog som nyvalgt medlem af organisationsbestyrelsen. Derfor var der ud over kodeks for organisationsbestyrelsen, organisationsbestyrelsens ansvar og roller – også et tilbageblik på de foregående års seminarer – så alle er på omgangshøjde – inden vi som vanligt tager fat på at drøfte de udfordringer og dilemmaer, boligselskabet står over for – med fokus på fortsat udvikling – og ikke at forglemme arbejdet med FN's verdensmål.

FN's verdensmål

Mht. FN's verdensmål var der på seminaret enighed om at gøre en ekstraordinær indsats for at udbrede tanken om deleøkonomi. Det vil sige opfordre til genbrug/byttecentraler, låneværktøj, bytte aviser, ugeblade etc. Derudover minimere brugen af papir – og dermed behovet for papircontainer – ved bl.a. at sige nej tak til reklamer – eller blot vælge de reklamer, beboerne har lyst til at læse – og samtidig opfordre afdelingsbestyrelserne til at hjælpe beboerne med at bestille udvalgte reklamer. Også en opfordring til afdelingsbestyrelserne om, at afdelingerne bruger hjemmesiden som arkiv, så vi undgår print og indkøb af mapper.

Status handleplan 2021

Også for 2021 kan vi konstatere, at boligselskabet har rykket på alle indsatser i handleplanen – igen fordi der generelt arbejdes støt med tingene og ikke mindst, at der er det nødvendige ledelsesmæssige fokus og den generelle opbakning både fra afdelingsbestyrelser, beboere og ansatte til at gøre en forskel.

Fokusområder 2022

De nævnte fokusområder fra 2021 er overført til 2022 – det vil sige, at der ikke er kommet nye fokusområder – ud over egenkontrol og FN's verdensmål, som naturligt vil komme til at fylde meget i årene fremover.

Afdelingsbestyrelserne

Organisationsbestyrelsen har som bekendt bl.a. ansvar for, at beboerdemokratiet fungerer, at bringe emner af interesse op på afdelingsbestyrelsesmøder, at træde til med råd og vejledning, at være inspirator og anerkende den kompetence, som afdelingsbestyrelserne har på beboernes vegne. Og emnerne har været mange igennem årene – det er udviklingen i boligselskabet et klart bevis på.

Det er positivt, at stort set alle afdelinger med familieboliger har en afdelingsbestyrelse og/eller kontaktpersoner, der bakker op og viser interesse for vores boligselskab. Det skal I have stor tak for.

Krav/forventninger

Der er dog nogle ufravigelige krav/forventninger til både formand og afdelingsbestyrelsen, og det er, at formand og afdelingsbestyrelse som minimum lever op til det, der står i lovgivningen. Det vil sige, tager initiativ til at afholde bestyrelsesmøder, sikrer, at der bliver udarbejdet dagsorden og referat fra møderne, der offentliggøres på hjemmesiden, tager initiativ til at holde beboerarrangementer, er ansvarlig for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, at besvare henvendelser fra administrationen, herunder videregive informationer til den øvrige afdelingsbestyrelse, at overholde deadlines ved invitationer, godkendelse af regnskaber, budgetter etc.

Informationsmøde for nye i afdelingsbestyrelserne

Der blev på trods af corona i 2021 gennemført informationsmøde for nye i afdelingsbestyrelserne i oktober måned – et møde med et stort fremmøde, hvilket viser, at de nye bestyrelsesmedlemmer gerne vil vide, hvad det kræver at være en del af en afdelingsbestyrelse – og ikke mindst få mere viden om boligselskabet, som også er en del af informationsmødet.

Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er noget, vi skal værne om og have respekt for – selvom der igennem årene er sket en del stramninger i forbindelse med det stigende krav til effektiviseringer, hvor der bliver lagt mere og mere ansvar over til organisationsbestyrelsen. Derfor er det vigtigt, at afdelingsbestyrelserne er bekendt med den rolle, der er forbundet med at være en del af en afdelingsbestyrelse. Det handler som udgangspunkt om at skabe et godt socialt liv i boligafdelinger – og ikke om at administrere og kontrollere, men at få skabt et godt og konstruktivt samarbejde med ejendomsfunktionærerne og administrationen, da vi har brug for hinanden.

Afdelingerne

D&V-møderne

Når vi siger D&V-møder, siger vi også langtidsplaner, som giver den nødvendige tryghed for, at vi er på forkant og har penge til at vedligeholde vores boligafdelinger. En opgave som vores inspektører og ejendomsfunktionærer har godt styr på.

Tilskud fra organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har i 2021 – ud over tab ved fraflytninger, som er tæt på 1 mio. kr. – ydet tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne på 255.000 kr., hvor der tilsvarende er ydet tilskud fra arbejdskapitalen på 979.648 kr. til ekstraordinære investeringer.

Fællesmøder for afdelingsbestyrelserne

De obligatoriske 2 fællesmøder for afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner blev kun til et enkelt møde i november, men igen var der stor tilslutning til mødet også fra suppleanternes side – det er flot.

Personale

Åbenhed og inddragelse

Trivsel og engagement er fortsat det, der kendetegner vores boligselskab med åbenhed, inddragelse og korte beslutningsprocesser. Svesken på disken er og bliver mantraet. Vi er åbne og ærlige – og vi går ikke og putter med tingene. Det er med til at give en tryk arbejdsplads.

Lavt sygefravær

Vi er ikke selv herrer over, hvornår sygdommen rammer os, men er man på en arbejdsplads, hvor der ikke er fokus på trivsel, så viser alle undersøgelser, at det kan ses på sygefraværet. Også i 2021 kan vi konstatere, at sygefraværet er betragteligt lavt, hvilket også indikerer, at der er god trivsel kollegerne imellem – og er der kurrer på tråden, så bliver der handlet med det samme – det giver respekt på den gode måde.

Et velfungerende virksomhedsnævn

Virksomhedsnævnet er boligselskabets beslutningsorgan i relation til de ansattes dagligdag, hvor formålet er at sikre inddragelse og give medansvar for de beslutninger, der bliver truffet. Der blev i 2021 afholdt 6 ud af de planlagte 8 møder – igen pga. coronaen, men heldigvis har vi et velfungerende mailsystem, hvor der er god kontakt med fokus på, at der bliver rykket på tingene.

Sociale personalearrangementer - skaber sammenhold

De obligatoriske 4 fælles personalemøder, der bliver holdt for alle ansatte inkl. formand og næstformand, den årlige anderledes arbejdsdag, der i 2021 gav et spark til arbejdsglæden, og den årlige julefrokost blev gennemført. Dog blev julefrokosten igen i år holdt hver for sig – og ja, jeg orker næsten ikke at sige det, men igen var det på grund af coronaen.

Boligorganisationens Regnskab 2021

Atter et år med stort overskud

Regnskabet 2021 er som bekendt på dagsordenen i dag, så det vil jeg ikke komme nærmere ind på – ud over at nævne, at – som I kan se i det materiale, I har modtaget fra administrationen – så havde boligorganisationen budgetteret med et lille overskud, men kommer igen ud med et overskud, som i år er tæt på 2 mio. kr. – det er utroligt, at det kan fortsætte – samtidig med, at vi sætter administrationsbidraget ned år for år.

Fællesdrift – udgifter til renholdelse m.m.

Regnskab 2021 for fællesdriften viser også i år et bemærkelsesværdigt overskud – denne gang på 1.361.000 kr., selvom budgettet ikke er ændret siden 2015, så bliver vi ved med at generere overskud, som bliver tilbagebetalt til afdelingerne, selvom alting stiger.

Fremtiden

Der er gang i hjulene

Denne beretning viser tydeligt, at der er gang i hjulene – og hjulene ruller videre i stor stil – hvor vi her i 2022 med de 52 nye boliger på Sundbystræde har budt endnu flere beboere velkomne i Nykøbing F. Boligselskab. Det giver naturligt et øget pres både på administrationen og på ejendomsfunktionærerne, derfor en tilbagevendende appel til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne om fortsat at bakke op om de tiltag, herunder den udvikling, boligselskabet gennemgår både nu og fremadrettet. Og med den administration vi har – samtidig med de mange skibe, der er sat i søen, så kan alle opgaver ikke have 1. prioritet. Det kræver fortsat forståelse hele vejen rundt – en forståelse, som jeg fornemmer trods alt er der – fra stort set alle afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner.

På det personlige plan

Tak til organisationsbestyrelsen

Jeg vil gerne sige stor tak til organisationsbestyrelsen for jeres opbakning til mig som ny formand – jeg føler mig tryk i rollen – netop på grund af jer. Jeg ser altid frem til vores gode og konstruktive bestyrelsesmøder. Også tak til vores næstformand John Nilsson – du er jo den af os alle, der har siddet længst i organisationsbestyrelsen – det giver god sparring.

Tak til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne

Også en stor tak til repræsentantskabet – og dermed til afdelingsbestyrelserne og kontaktpersonerne for jeres opbakning og ikke mindst en stor tak for den tillid I viser vores boligselskab ved jeres frivillige indsats til glæde for vores beboere. Jeg vil ikke undlade at nævne turen til Langeland, hvor 120 beboere fik en rigtig god oplevelse. Det er kun muligt, fordi vi har ildsjæle iblandt os.

Tak til medarbejderne

Stor tak til alle medarbejdere – både i marken og i administrationen – tak for jeres gode indsats i hverdagen – og ikke mindst tak for de flotte resultater, som I er en stor del af.

Tak til Lotte og Anne-Mette for jeres bidrag til mødet i dag. Også tak til Kate, som desværre ikke kunne være her i dag. Jeg ved, at der ligger et stort forarbejde for at få sådan et møde stablet på benene. Jeg vil også gerne sige et stort tak til vores medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen – Thomas Romer – for et enestående bidrag i organisationsbestyrelsen og ikke mindst et stort engagement i hverdagen.

Tak til direktøren

Til vores direktør Lis Bentin skal også lyde et stort tak. Tak for din tålmodighed og vores gode koordineringer, hvor du øser ud af din stor viden. Jeg er jo endnu ikke verdensmester, men du giver mig ro i maven, fordi jeg ved, at der er styr på tingene. Samtidig ved jeg, at du vil gøre alt for at klæde mig på med fokus på at lykkes i jobbet – det er jeg dig meget taknemmelig for.

Tak for ordet!