

Referat af repræsentantskabsmøde onsdag den 24. maj 2023 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

49 delegerede, hvor der var mødt 30 stemmeberettigede delegerede.

Valg af stemmetællere

Thomas Romer, Kate Petersen og Lotte Pedersen fra boligselskabet blev valgt.

2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelse for 2022 v/formand Linda Larsen

Linda Larsen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning for 2022.

Beretningen, som vedlægges referatet, blev godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning, herunder oversigt over afdelingernes årsregnskaber for 2022

Årsregnskab 2022

Lis Bentin gennemgik boligorganisationens årsregnskab for 2022.

Årets resultat viste et overskud på 362.837 kr. mod et budgetteret overskud på 9.781 kr.

Boligorganisationens årsregnskab, herunder afdelingernes årsregnskaber for 2022 blev godkendt.

4. Godkendelse af boligorganisationens budget 2024 med tilhørende prisblad

Lis Bentin fremlagde forslag til budget for 2024 med tilhørende prisblad, hvor der ikke var ændringer i forhold til prisbladet for 2023.

Der er budgetteret med et overskud på 28.982 kr., hvor administrationsbidraget er nedsat til 2.654 kr. pr. lejemålsenhed.

Budget 2024 med prisblad blev godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen og suppleanter

Valg af formand

På valg var Linda Larsen, der meddelte, at hun ikke ønskede genvalg.

På organisationsbestyrelsens vegne foreslog Linda Larsen næstformand Ernst Jørgensen, afdeling 52 Fjordvej 1A-1E, som formand.

Der var ikke yderligere kandidater.

Ernst Jørgensen blev enstemmigt valgt.

Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

På valg var Ernst Jørgensen og Erik Lagerberg.

Erik Lagerberg modtog genvalg.

I stedet for Ernst Jørgensen, der var valgt som formand, blev følgende foreslået:

Lars Lindkilde, afdeling 3 Fjordvej mv.
Gerd Geertsen, afdeling 59 Sundbystræde

Resultatet efter skriftlig afstemning:

Erik Lagerberg: 29 stemmer
Gerd Geertsen: 17 stemmer
Lars Lindkilde: 12 stemmer
Blanke stemmer: 2

Erik Lagerberg og Gerd Geertsen blev dermed valgt.

Valg af 2 suppleanter

Følgende stillede op:

Lars Lindkilde, afdeling 3 Fjordvej
Tina Dieu, afdeling 13 Holger Brodthagensvej

Lars Lindkilde og Tina Dieu blev enstemmigt valgt uden modkandidater med Lars Lindkilde som 1. suppleant og Tina Dieu som 2. suppleant.

7. Valg af revisor

RI (tidligere Revisionsinstituttet) blev valgt.

8. Eventuelt

Lis Bentin meddelte, at hun fratræder sin stilling som direktør med udgangen af juli 2023 – efter 11 gode år i Nykøbing F. Boligselskab. Lis holdt herefter en meget bevæget afskedstale omhandlende den rejse, boligselskabet havde været på siden ansættelsen tilbage til 2012, hvor der bl.a. også var en tak til daværende formand Werner I. Madsen, der var årsag til, at der kom en direktør udefra til Nykøbing F. Boligselskab.

Lis meddelte, at der er lagt en plan og igangsat en proces for at finde en ny direktør til Nykøbing F. Boligselskab.

Der var efterfølgende flere fra organisationsbestyrelsen – og afdelingsformænd, der også meget bevæget takkede for de flotte resultater, der med Lis ved roret var skabt i boligselskabet – og ikke mindst den unikke indsats og det enestående engagement Lis igennem årene har vist Nykøbing F. Boligselskab.

Lis Bentin og Linda Larsen takkede for et godt møde.



Lis Bentin, dirigent



Lotte Pedersen, referent



Linda Larsen, formand

22. maj 2023

Repræsentantskabsmøde 24. maj 2023 – Nykøbing F. Boligselskab

Organisationsbestyrelsens beretning for året 2022 v/Linda Larsen

Tilbageblik - Boligorganisationen

Tilbage til "normalen"

Efter et par seje corona-år har vi fra januar 2022 stort set været tilbage til normalen, hvilket også denne beretning bærer præg af. Ikke fordi de 2 foregående corona-år som sådan har påvirket driften og resultaterne i boligselskabet, men mere usikkerhed med forsamlingsforbud og smittefare – har naturligt påvirket den omfattende mødeplan, der relaterer sig til beboerdemokratiet, hvor mange mennesker generelt er involveret og forsamlet.

Arbejdet i afdelingsbestyrelserne

Arbejdet i afdelingsbestyrelserne skal skabe værdi for alle – og en dygtig og velfungerende afdelingsbestyrelse har stor betydning for boligafdelingen. Derfor er det vigtigt, at bestyrelserne tager ejerskab for det, beboerne har valgt dem til.

To-delt ledelsesansvar

I boligselskabet har vi et to-delt ledelsesansvar: Forretningen, som er boligselskabets kerneopgave "at udleje boliger" og foreningen, som er beboerdemokratiet.

Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er noget, vi skal værne om og have respekt for – selvom der igennem årene er sket en del stramninger i forbindelse med de 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, men samtidig at få skabt et godt og konstruktivt samarbejde med ejendomsfunktionærerne og administrationen, da vi har brug for hinanden – eller sagt på en anden måde – vi sidder ved samme bord.

Fokusområde

Som jeg nævnte ved sidste års beretning – og ved de foregående 2 fællesmøder for afdelingsbestyrelserne – har jeg som formand – og dermed organisationsbestyrelsen – valgt at gøre arbejdet i afdelingsbestyrelserne til et fokusområde, netop da det er vigtigt, at vi lever op til det, beboerne har valgt os til.

Vi udlejer non-profit

Der bor en million mennesker i almene boliger i Danmark. Vi udlejer non-profit med fokus på at forvalte beboernes penge bedst muligt. Det er vigtigt, at alle har det i baghovedet, da vi naturligvis skal agere inden for de rammer, lovgivningen fastsætter.

Sikre et godt socialt liv

2022 har vist, at der efter coronaen er kommet godt gang i både bestyrelsesmøder og i beboeraktiviteter, hvor overskriften er "at sikre et godt socialt liv i boligafdelingerne". Og det er mange afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner rigtig gode til – specielt bankospil, spiseaftener og petanque hitter – ligesom diverse julearrangementer også kan trække beboere til. Det er en stor fornøjelse for os alle at følge med i. Også den årlige bustur i 2022, som var et samarbejde blandt 9 boligafdelinger, der gik til Fransk Forår i Præstø var atter en god oplevelse – og igen – takket være, at vi har ildsjæle blandt os – stor tak for det.

Fællesture

Netop på baggrund af seneste fællestur til Præstø besluttede organisationsbestyrelsen at finansiere – ikke kun sidste år, men fremover – bussen til en årlig fællestur.

I år går turen til Dyrehavsbakken, hvor alle boligafdelinger bliver inviteret. Valget faldt på Dyrehavsbakken, som har plads til mange mennesker, og hvor beboerne på egen hånd kan gå rundt og vælge det sted, de ønsker at spise, da det er rigtig svært at finde samlet bispisning til flere hundrede deltagere.

Vi skal se os selv i kortene

Som boligselskab er vi underlagt Egenkontrol – det vil sige, at vi konstant skal se os selv i kortene for at fremme effektiviseringen og kvalitetsudviklingen, hvor kravet om dokumentation bliver større og større. Det kan til tider virke lidt stramt – men det er et vilkår, vi ikke kan gøre så meget ved – ud over at parere ordre over for lovgiverne, selvom vi til tider godt kunne ønske os, at lovgiverne prøvede at komme ud i den virkelige almene verden, som kan være temmelig kompleks.

Sammenlægning af afdelinger

Organisationsbestyrelsen har med fokus på at se sig selv i kortene – som nævnt kaldet egenkontrol – gennemgået alle afdelinger med fokus på yderligere sammenlægninger. Organisationsbestyrelsen besluttede på den baggrund at stille forslag om at sammenlægge afdelingerne 51 og 53 på Christiansmindevej fra det tidligere Guldborgsund Boligselskab. Afdelingerne, der begge består af 10 lejemål, er naboer – beliggende på samme vej. Beboerne valgte dog via en urafstemning i september 2022 at udsætte beslutningen om en sammenlægning i 1 år. Det vil sige, at vi skal på den igen her i 2023.

Konkurrenceudsættelse

Organisationsbestyrelsen har også i 2022 gennemgået mulige konkurrenceudsættelser for så vidt angår ejendomsservice, renholdelse, vintervedligeholdelse og forbrugsregnskaber. Derudover at hjemtage trappevask med fokus på, at det var eget personale, der varetog opgaven.

Organisationsbestyrelsen mener ikke, at de nævnte konkurrenceudsættelser er interessante ud fra den effektivitet, der allerede er opnået – bl.a. ved at løfte i flok og udføre mindre håndværksmæssige opgaver – ligesom forbrugsregnskaberne fortsat ønskes udført i eget regi – netop med fokus på kvaliteten i regnskaberne, som erfaringsmæssigt er højere i eget hus end hos en ekstern leverandør.

Begrænset effektiviseringspotentialer i Nykøbing F. Boligselskab

Når vi taler effektivitet, så indikerer rapporten fra effektiviseringsenheden under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen fra september 2022 – for 6. år i træk – et meget begrænset effektiviseringspotentialer 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 99 pct. fortsat er langt over Region Sjællands gennemsnit på 83 pct.

Måltal

Organisationsbestyrelsen besluttede på seminar tilbage i 2018, at måltal for de samlede driftsudgifter for de kommende 4 år (2019 – 2022) for alle afdelinger – at driftsudgifter fastholdes – med max. stigning på baggrund af omverdenens generelle prisstigningsniveau.

Resultatet af måltal for 2022 viser – ligesom i de foregående år, at alle afdelinger i 2022 ligger under basisår – det er jo helt fantastisk i en tid, hvor alt er steget og fortsat stiger – man må knibe sig i armene, inden de ryger i vejret.

Møder i organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen er som bekendt øverst juridisk ansvarlig for boligorganisationen og for alle afdelingerne – et ansvar alle er meget bevidste om. I 2022 blev alle 10 planlagte møder i organisationsbestyrelsen afholdt, hvor vi fortsat med vores direktørs sikre hænder på rattet bliver klogere møde efter møde med indsigt i en meget omfattende og til tider dilemmafyldt hverdag og samtidig indsigt i, hvor kompleks en boligorganisation, vi er en del af.

Seminar for organisationsbestyrelsen – atter et par gode og udbytterige dage

Også i 2022 har der været afholdt et udbytterigt 2 dages seminar for organisationsbestyrelsen, hvor bl.a. god almen ledelse var på dagsordenen. Derudover ansvar og roller, herunder kodeks for organisationsbestyrelsen, krav/forventninger til afdelingsbestyrelserne, egenkontrol, herunder måltal for de kommende 4 år (2023-2026), regulering af indskud/depositum med fokus på at minimere tab ved fraflytning, forslag om røgfrie boligafdelinger med fokus på at minimere udgifter til vedligeholdelse, herunder rengøring/maling, opdaterede politikker og forretningsgange, lejeregulering for garager og carporte, så de følger markedsløjen, FN's verdensmål, dilemmaer fra hverdagen, status handleplan 2022, herunder afdelingsbestyrelsernes arbejde og organisationsbestyrelsens rolle som inspirator samt, hvad skal i fokus i 2023. Det er langt fra kedelige seminarer, hvor ingen sidder med hænderne i skødet. For øvrigt blev seminaret holdt i ganske gode rammer på Rødvig Badehotel.

Røgfrie boligafdelinger

Jeg vil gerne fra vores seminar specielt fremhæve det med røgfrie boligafdelinger, som blev til, fordi vores direktør havde sat emnet på dagsordenen – også ud fra, at vi oplever en del fraflytninger, hvor boligerne er så tilrøget, at det kan være vanskeligt at få røglugten væk – selvom vi giver boligen alle former for behandlinger – og i nogle tilfælde må vi lægge nye gulve og skifte inventar, hvor det ikke er muligt at få fjernet røglugten – det er meget omkostningskrævende og med til at øge omkostningerne unødigt i vores boligselskab.

Organisationsbestyrelsen besluttede som bekendt at stille forslag om gradvis røgfrie boliger, der betyder, at beboere, der flytter ind efter den 1. januar 2023, ikke må ryge i boligen. Dette skal også ses

ud fra, at røgfrie hjem er normen – ikke undtagelsen. Der bliver ikke røget indendørs i størstedelen af danskernes hjem. Derudover trækker røg ud i opgange til gene for de beboere, der ikke har det godt med røg. Og ikke mindst giver røgfrie boliger et bedre indeklima med renere luft fri for skadelige stoffer fra tobaksrøg.

Der var positiv opbakning til forslaget på stort set alle afdelingsmøder, hvor forslaget blev vedtaget med et overvældende flertal. Og meldingen fra ejendomsfunktionærerne er, at beboerne vil indflytning giver udtryk for, at de er rigtig glade for, at man ikke må ryge i boligen.

Vi er naturligvis godt klar over, at det – specielt i de store boligafdelinger – nok ikke bliver i vores tid, at afdelingerne bliver røgfrie, men vi er på vej – og Rom blev jo som bekendt ikke bygget på én dag.

Regulering af indskud og depositum

Der er helt faste regler for, hvor meget vi må opkræve i indskud og depositum. Derfor er de afdelinger, der ligger under max. beløbet på 243 kr. pr. m² i 2022 reguleret fra og med 1. januar 2023 – primært med fokus på at minimere tab ved fraflytninger, som vi desværre kun oplever er stigende.

Garager/carporte reguleret

Organisationsbestyrelsen har – igen for at se sig selv i kortene – gennemgået pris for leje af garager og carporte, hvor vi måtte erkende, at stort set alle garager og carporte lå langt under markedslejen, jf. erhvervslejeloven, som vi som alment boligselskab er underlagt, når det handler om garager og carporte. Derfor er alle garager og carporte blevet reguleret fra og med 1. januar 2023.

Status handleplan

Også for 2022 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

Fokusområder fra 2022 er overført til 2023 – det vil sige, at der ikke er kommet nye fokusområder – ud over den tilbagevendende egenkontrol og FN's verdensmål, som naturligt vil komme til at fylde meget i årene fremover.

Nye boligafdelinger

Fra september 2018 til februar 2022 har vi åbnet 7 ”nye” boligafdelinger med i alt 176 boliger, hvor de 2 boligafdelinger – Sophieholmen og Cypernparken er blandede boligafdelinger med 17 ejerboliger og 25 almene boliger. Derudover 3 boligafdelinger med 56 boliger fra det tidligere Guldborgsund Boligselskab. Og hvis vi skal have det hele med, så har vi fået yderligere 3 boliger i forbindelse med køb af Gl. Toldbod 29 – så alt i alt 179 boliger og 7 ekstra boligafdelinger – uden, der er ansat yderligere personale i administration – det er flot.

Sidste skud på stammen er Sundbystræde med 52 nye familieboliger, hvor der var indflytning i februar 2022. Meldingerne fra beboerne er, at de er meget glade for at bo på Sundbystræde – og ikke

mindst glade for de mange venskaber, det har medført. Sådanne tilbagemeldinger varmer – også den nyvalgte afdelingsbestyrelse, der har gjort en flot indsats for at samle beboerne ved bl.a. at invitere til forskellige arrangementer.

Der er ikke i øjeblikket planer om yderligere nybyggerier, hvor fokus p.t. er renovere eksisterende boligafdelinger.

Renoveringer

Det er ikke ukendt, at vi også i 2022 har været udfordret af inflation med voldsomme prisstigninger – og ikke mindst krigen i Ukraine har slået vores oprindelige renoveringsbudgetter i stykker – eller sagt på en anden måde – renoveringsbudgetterne har ikke stået mål med den nye virkelighed. Det har betydet, at vi har måttet skrue ned for ambitionsniveauet og kun renoveret det, der ikke har kunnet vente – bl.a. renovering af afdeling 4 Enighedsvej – blev alene til en tagrenovering og hulmursisolering – og ikke som oprindeligt planlagt med nye badeværelser m.m. Tilsvarende afdeling 5 Vestensborg Alle m.fl., som vi også har måttet reducere til det mest nødvendige.

Totalrenovering af afdeling 7 Tietgensvej med 24 boliger er netop afsluttet med et meget flot resultat – en renovering, som også blev væsentlig dyrere – desværre et vilkår, som vi ikke kan gøre så meget ved.

Renovering af afdeling 13 Holger Brodthagensvej – vores største boligafdeling med 284 boliger – er under forberedelse – det vil sige, at der arbejdes – via et EU-udbud på at finde en hovedentreprenør. Her handler det primært om tag, klimaskærm, ventilation, svalegange 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 5. 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 er 1 års gennemgangene, som også har trukket tænder ud, nu landet.

Ny boligsocial helhedsplan i Lindholm

I august 2022 fik vi – i et tæt samarbejde med Guldborgsund Kommune – landet en ny 4-årig boligsocial helhedsplan i Lindholm, som desværre fortsat er et udsat boligområde, da der – ud fra regeringens kriterier – er for mange beboere uden for arbejdsmarkedet og for mange beboere med lav uddannelse.

Helhedsplanen, som har fået navnet "Mit liv – mit sted – min fremtid", har lokaler i Lindholmcentret, hvor vi har ansat 2 meget engagerede boligsociale medarbejdere, der i et tæt samarbejde med Guldborgsund Kommune bl.a. skal arbejde på at få beboerne i job og uddannelse, så vi kan komme væk fra, at Lindholm bliver omtalt som et udsat boligområde. Lindholm er et meget trygt sted at bo, hvor kriminaliteten er lavere end i andre dele af kommunen. Derfor er betegnelsen "udsat boligområde" helt urimelig, men desværre er vi ikke lykkedes med at råbe vores politikere på Christiansborg op.

Genhusning Vendersbo

Organisationsbestyrelsen besluttede tilbage i 2021 at hjælpe med at genhuse beboerne fra Vendersbo i forbindelse med deres 2 nedrenoveringssager. Status er, at vi har tilbudt Vendersbo i alt 58 boliger, hvor 39 boliger er gået til genhusning – og 17 boliger er der takket nej til.

Administrationen har haft et rigtig godt samarbejde med Vendersbo, som har sat stor pris på vores hjælp, som har bidraget positivt til, at Vendersbo nu er i mål med genhusningerne.

Tilgængelighed

Vores direktør har siden ansættelsen haft fokus på tilgængelighed. Vi skal være tilgængelige for vores beboere fra vi møder ind, til vi går hjem – selvom der generelt i branchen bliver skruet ned både for personlig og telefonisk betjening – og ja, sågar er der steder, hvor man skal bestille tid for at møde personligt. Her går vi mod strømmen. Det er trods alt vores beboere, der betaler vores løn – og vi er her jo alligevel – hvorfor så ikke lade de, der har behov for personlig betjening, komme ind?

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. Derfor benytter vi enhver lejlighed til at minde beboerne om FN's verdensmål bl.a. ved at udbrede tanken om deleøkonomi ved at anbefale genbrug, byttecentraler, låneværktøj, bytte aviser, ugeblade og meget andet – ligesom en opfordring til, at beboerne siger "nej tak" til reklamer – eller blot vælger de reklamer, beboerne har lyst til at læse – både for at minimere behovet for papircontainere og for at spare på naturen.

Det handler om, at vi som alment boligselskab udviser 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. Derfor vil vi hele tiden og i alt, hvad vi gør have bæredygtigheden som mål, hvor der løbende bliver gjort status – også via indberetning til BL's kortlægning af boligorganisationernes bidrag til verdensmålene.

Ladestandere

Der sker fortsat rigtig meget på ladestander-området. Derfor er det et område, vi følger tæt – også fordi vi ved, at der ligger en forventning fra vores beboere om, at de på sigt kan lade deres biler op i eget boligområde. Når det er sagt/skrevet, er der ikke p.t. meget gang i vores ladestandere på Sundbystræde, men vi forventer, at det kommer der – over tid.

Energibesparende tiltag

Med Krigen i Ukraine har organisationsbestyrelsen haft et øget fokus på energibesparende tiltag, hvor alle boligområder er blevet gennemgået – både med hensyn til, hvornår udendørslys slukker/tænder, begrænset tid for lys på juletræer, tiden på varmekanoner i tørrekælder er blevet nedsat, der er monteret ur på de lysanlæg, hvor det var muligt. Det vil sige, at der dels er neddrolet og dels slukket for ikke tvingende nødvendige energikrævende installationer. Derudover er der fortsat

fokus på energimærkningsrapporter, hvor investeringer, der kan blive tilbagebetalt inden for 10 år, bliver iværksat. Led-belysning er blevet en naturlig del af hverdagen.

Atter flotte afdelingsregnskaber

Og med afdelingsregnskaberne for 2022 har vi igen-igen bevist, at der er fokus på at forvalte beboernes penge bedst muligt. Det er en stor glæde, at vi har et så veldrevet boligselskab, hvor alle tager ansvar og gør en kæmpe indsats i hverdagen.

Kapitalforvaltning

Desværre har vi i 2022 – ligesom alle andre – haft et uhyggeligt stort tab på vores kapitalforvaltning, hvor det som bekendt generelt ikke er gået så godt på obligationsmarkedet, som er det, vi må investere i – dog er der fra 1. april 2023 kommet ny lovgivning, hvor vi fremadrettet må investere i aktier med op til 30 pct. af vores forvaltning, så nu må vi se, hvor vi lander – det kan næsten ikke blive værre end 2022.

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. 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 – også i 2022 – er udlejet uden tomgangsleje.

I 2022 har der været en omsætning på i alt 291 boliger, der fordeler sig med 141 familieboliger, hvoraf 33 er interne flytninger, 124 ældreboliger og 26 bi-lejemål. For 2021 var omsætningen i alt 263 boliger, der fordeler sig med 156 familieboliger, 89 ældreboliger og 18 bi-lejemål. Det vil sige en stigning fra 2021 til 2022 på i alt 10,6 pct., som alene skyldes en stigning i fraflytning fra ældreboligerne, som vi desværre ikke har mulighed for at ændre på, da det oftest er på grund af dødsfald.

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 2022 er i alt 3.006 på venteliste mod 2.704 på venteliste med udgangen af 2021. Vores Pay-Off, som det så flot hedder, "Nykøbing F. Boligselskab – det naturlige valg" – ser ud til fortsat at virke ☺

Vi tager ansvar – også for de svageste i samfundet

Vi har også i 2022 via Dansk Folkehjælp ydet julehjælp til trængte familier.

Rykkere

Der er på trods af trange tider i 2022 et fald i antallet af rykkere, hvor der blev udsendt 223 rykkere mod 264 rykkere i 2021. Det skyldes nok, at vores beboere ved, at huslejen skal der være råd til – og samtidig kan vi glæde os over, at vi generelt har lave huslejer, som hjælper trængte økonomier.

Klager – fortsat fald i antallet

I 2022 har administrationen modtaget 145 klager over 95 lejere. I 2021 er modtaget 151 klager over 108 lejere. Det vil sige et fortsat fald i antallet af klager. Klagerne vedrører primært overtrædelse af husordensreglerne, derfor er det fortsat et fokusområde at få nedbragt antallet af klager – hvor vi opfordrer beboerne til dialog, inden de sender en klage til boligselskabet, som har meget svært ved at løse personlige konflikter, hvor det primært handler om, at man simpelthen ikke kan lide naboen.

Stigning i antal fogedsager/udsættelser

Der har i 2022 været et fald i antallet af fogedsager, men en stigning i antallet af udsættelsessager i forhold til 2021. I 2022 har der været 8 fogedsager, hvor 4 sager har resulteret i en udsættelse – modsat 2021, hvor der har været 12 fogedsager, hvor 2 sager har resulteret i en udsættelse. 4 udsættelser er umiddelbart 4 udsættelser for meget, men en udsættelse behøver ikke alene at være på grund af manglende huslejebetaling, men på grund af en beboer, der ikke overholder gældende husordensregler eller skaber utryghed i vores boligområder, hvilket vi ikke kan byde vores andre beboere.

Organisationsbestyrelsen

Vi skal have valgt formand og 2 medlemmer til organisationsbestyrelsen. 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.

Afdelingsbestyrelserne

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 nogle ufravigelige krav/forventninger til både formand og afdelingsbestyrelsen, og det er, at formand og afdelingsbestyrelsen 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, godkende budgetter etc.

Informationsmøde for nye i afdelingsbestyrelserne

Der er også i 2022 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.

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 2022 – ud over tab ved fraflytninger, som lå lidt over 600.000 kr. – ydet tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne på 829.000 kr., hvor der tilsvarende er ydet tilskud fra arbejdskapitalen på 735.000 kr. til ekstraordinære investeringer. Det vil sige over 2 mio. kr. Tillskud, som alene er mulige, fordi vi har en veldreven og effektiv boligorganisation. Stor tak for det.

Fællesmøder for afdelingsbestyrelserne

De obligatoriske 2 fællesmøder for afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner er også blevet gennemført i 2022 – fortsat med stort fremmøde. Det er en fornøjelse – fællesmøder vi i organisationsbestyrelsen altid ser frem til.

Personale

Arbejdsglæde

Arbejdsglæde 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 arbejdsglæde, så viser alle undersøgelser, at det kan ses på sygefraværet. Også i 2022 kan vi konstatere, at sygefraværet er betragteligt lavt, hvilket fortsat bekræfter os i, at der er den nødvendige arbejdsglæde, med top motiverede ansatte, der brænder for at gøre en forskel.

Et velfungerende virksomhedsnævn

Virksomhedsnævnet er de ansattes rum, hvor beslutninger om deres dagligdag bliver truffet. Det handler om – for at lykkes som virksomhed – at sikre inddragelse og efterfølgende kræve medansvar for de beslutninger, der bliver truffet. I 2022 blev de planlagte 8 møder afholdt, hvor engagementet er helt i top for de repræsenterede kolleger.

Sociale personalearrangementer – skaber sammenhold

De obligatoriske 4 årlige fælles personalemøder, der bliver holdt inkl. formand og næstformand, den årlige anderledes arbejdsdag, der i 2022 bl.a. handlede om alternative varmekilder og et besøg på

den nye Sundskole, som desværre p.t. er sat skakmat – og den årlige julefrokost blev gennemført – uden, at julefrokosten – som i 2021 – var ”hver for sig”.

Boligorganisationens Regnskab 2022

Atter et år med stort overskud

Regnskabet for 2022 er som bekendt på dagsordenen i dag, så det vil jeg ikke komme nærmere ind på – ud over at nævne – som I kan se i materialet, I har modtaget – at boligorganisationen igen kommer ud med et overskud – det er utroligt, at det kan fortsætte – samtidig med, at vi sætter administrationsbidraget ned år for år.

Fællesdrift – udgifter til renholdelse m.m.

Regnskab 2022 for fællesdriften viser også i år et overskud – denne gang på 115.500 kr., som er blevet tilbagebetalt til afdelingerne, selvom alting stiger.

Fremtiden

Som jeg nævnte indledningsvis – og som denne beretning tydeligt viser – har de forgående corona-år ikke påvirket driften og resultaterne – der er fortsat godt gang i hjulene – alle har travlt, men så længe, vi synes det er sjovt at gå på arbejde, så går det. Men når det er sagt/skrevet vil jeg gerne fortsat appellere til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne om at udvise forståelse for, at ikke alle opgaver kan have 1. prioritet. Det kræver fortsat opbakning og forståelse hele vejen rundt – en opbakning og 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 mange gode og konstruktive bestyrelsesmøder – og ikke mindst seminaret, hvor vi får rum til at komme et spadestik dybere. Også tak til vores næstformand Ernst Jørgensen – det har været godt at have dig ved min side. Jeg vil også gerne sige en speciel tak til vores medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen – Thomas Romer – for dit bidrag i organisationsbestyrelsen – det er rigtig rart, at du er der på dine kollegers vegne.

Tak til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne

Også en stor tak til repræsentantskabet – og dermed til afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner 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. 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 Kate for jeres bidrag til mødet i dag. Også tak til Anne-Mette, som dog ikke er til stede i dag. Jeg ved, at der ligger et stort arbejde i at få arrangeret et sådan repræsentantskabsmøde.

Tak til direktøren

Til vores direktør Lis Bentin skal der også lyde en stort tak for et godt og tillidsfuldt samarbejde. Vi er rigtig gode til at være sammen og har suppleret hinanden rigtig godt på de afdelingsmøder, vi har holdt sammen i 2022. Møder jeg altid har set frem til. Og ikke mindst vores koordineringsmøder, hvor vi også har haft vores næstformand Ernst Jørgensen med. Du er rigtig god til at give os – og den øvrige organisationsbestyrelse – ro i maven, fordi vi ved, at der er styr på tingene. Samtidig ved vi også, at du aldrig lægger en sag frem – uden den er gennemtænkt – og oplyst på et fagligt og sagligt grundlag. Det sætter vi alle stor pris på.

Tak for ordet!