

Referat af repræsentantskabsmøde onsdag den 23. maj 2018 kl. 17.00

Restaurant Kikko, Vendsysselvej 9, 4800 Nykøbing F.

Formand for organisationsbestyrelsen Robert Madsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Lis Bentin fra administrationen blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabsmødet var rettidigt og korrekt indkaldt.

Optælling af antal delegerede

61 delegerede, hvor der var mødt 48 stemmeberettigede delegerede.

Valg af 3 stemmetællere

Kate Petersen, Anne-Mette Slorup og Lotte Pedersen fra administrationen blev valgt.

2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelse for 2017 v/formand Robert Madsen

Robert Madsen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning for 2017.

Beretningen, som vedlægges referatet, blev enstemmigt godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab for 2017 med tilhørende revisionsbesretning, herunder oversigt over afdelingernes årsregnskaber for 2017 samt forelæggelse af boligorganisationens budget 2019, herunder prisblad for 2019 v/direktør Lis Bentin

Årsregnskab 2017

Lis Bentin gennemgik boligorganisationens årsregnskab for 2017.

Årets resultat viste et overskud på 1.101.873 kr. mod et budgetteret overskud på 68.639 kr. Årsagen til det store overskud er bl.a. lavere mødeudgifter, personale- og kontorholdsomkostninger. Derudover højere indtægter på f.eks. byggesagshonorar og forbrugsregnskaber.

Boligorganisationens årsregnskab, herunder afdelingernes årsregnskaber for 2017 blev enstemmigt godkendt.

Budget 2019 for boligorganisationen med tilhørende prisblad

Lis Bentin fremlagde forslag til budget for 2019 med tilhørende prisblad.

Budgetforslaget viser et budgetteret overskud på 1.899 kr. med udgangen af 2019 – og en nedsættelse af administrationsbidraget med 53 kr. til 3.173 kr. pr. lejemåsenhed. Administrationsbidraget er dermed nedsat med 1.385 kr. pr. lejemåsenhed fra og med 2013.

Budgettet med prisblad for 2019 blev enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

5. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer

På valg var:

- Anders Enevoldsen
- John Nilsson
- Jørn Stevns, der havde meddelt, at han ikke genopstillede
- Erik Krogsbak, der havde meddelt, at han fratræder på grund af sygdom

Dermed skulle der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.

Anders Enevoldsen og John Nilsson genopstillede. Derudover opstillede Linda Larsen afdeling 17 og Annemarie Hagendam afdeling 5.

Anders Enevoldsen, John Nilsson, Linda Larsen og Annemarie Hagendam blev enstemmigt valgt – Anders Enevoldsen blev valgt for 1 år, John Nilsson, Linda Larsen og Annemarie Hagendam for 2 år.

Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen

Joan Vedel afdeling 13 og Mia Knudsen afdeling 17 stillede op som suppleanter.

Joan Vedel blev valgt som 1. suppleant, og Mia Knudsen blev valgt som 2. suppleant.

6. Valg af revisor

RI (tidligere Revisionsinstituttet) blev genvalgt.


7. Eventuelt

Ingrid Nielsen afdeling 3 opfordrede alle til at deltage i dialoggrupper under Guldborgsund Kommunes initiativ "Det rige hverdagsliv i kommunen".

Lis Bentin orienterede om et kommende byggeprojekt på Cypervvej, der ultimo maj 2018 sendes til politisk behandling.

Robert Madsen takkede for et godt møde og ønskede de nye organisationsbestyrelsesmedlemmer tillykke med valget.

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



Lis Bentin, dirigent



Robert Madsen, formand



Lotte Pedersen, referent

23. maj 2018

Repræsentantskabsmøde 23. maj 2018 – Nykøbing F. Boligselskab

Organisationsbestyrelsens beretning for året 2017 v/Robert Madsen

Tilbageblik

Sparsommelighed, produktivitet, effektivitet og god økonomistyring

Det er nu mit tredje år som formand for Nykøbing F. Boligselskab – atter et år, hvor jeg som formand er stolt over at være en del af Nykøbing F. Boligselskab, hvor der er gang i rigtig mange spændende projekter – samtidig med et fortsat fokus på sparsommelighed, produktivitet, effektivitet og god økonomistyring.

Egenkontrol

Der er med virkning fra 1. januar 2017 indført krav om, at almene boligorganisationer skal gennemføre egenkontrol, jf. loven om almene boliger. Kravet har baggrund i rapporterne "Den almene boligsektors egenkontrol" og "Den almene boligsektors effektivisering", herunder aftalen mellem regeringen, BL og KL om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 årligt skal effektiviseres med 1,5 mia. kr.

Driftsbekendtgørelsen er skærpet

Dette skal ses i sammenhæng med, at driftsbekendtgørelsen er skærpet yderligere fra 2013 til 2017, hvor organisationsbestyrelsen har ledelsesretten og står for **tilrettelæggelsen** af den daglige drift. Det vil sige, at driftsspørgsmål er uden for det årlige afdelingsmøde og uden for afdelingsbestyrelsernes kompetence. Organisationsbestyrelsen er **ansvarlig** for driften, herunder for, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.

Med den nye driftsbekendtgørelse bliver der stillet store krav til boligorganisationerne og ikke mindst til de ansatte. Bl.a. ændrede regler om langtidsplanlægning op til 30 år, når vi skriver 2024. Derudover ekstern granskning af langtidsplanerne af uvildig ekstern byggesagkyndig, hvilket dog ikke lige i min optik hænger sammen med besparelser, når vi skal ud og købe ekstern assistance i form af en byggesagkyndig.

Der følger rigtig meget med den skærpede driftsbekendtgørelse, som I vil høre mere om på vores kommende fælles afdelingsbestyrelsesmøder.

Vi gjorde det igen

Ved sidste beretning sagde jeg, at nu må vi se, om vi kan lave et hattrick, når budgetterne for 2017 blev færdige. Det kunne vi. Og vi har gjort det igen. Med budgetterne for 2018 har vi igen sat huslejerne ned – nu for 4. år i træk.

På den baggrund kan jeg kun sige, at jeg er ganske fortrøstningsfuld, da jeg igen i år kan nævne, at ingen beboere i boligselskabet betaler mere i husleje, end de gjorde 1. januar 2013. Her er der endda ikke kompenseret for prisudviklingen. Det vil sige, at huslejen er fastholdt på nominelt 2013 niveau. I flere afdelinger er huslejen endda sat ned i forhold til 2013 niveau. Mange beboere har opnået huslejenedsættelser nu helt op til 18,44 pct. på 4 år – og interessant nok, så er det i min egen afdeling, der har været den højeste huslejenedsættelse.

Boligselskabet – et af landets mest effektive

Effektiviseringsenheden under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen melder, at vores boligselskab er et af landets mest effektive. Den gennemsnitlige effektivitet for boligselskabets afdelinger er 96 pct., hvor Region Sjællands gennemsnit er på 81 pct. – det er jo helt fantastisk, at vi igen kan føje en titel til det arbejde, der bliver udført. Sidste år modtog vores direktør initiativprisen – hvad bliver det næste?

Ekstraordinær indsats

Det er ikke et resultat, vi er kommet sovende til, det har krævet en ekstraordinær indsats af alle – og det har krævet lederskab. Der bliver ledet efter den anerkendende tilgang, men samtidig bliver der stillet krav hele vejen rundt, hvor ordentlighed er det bærende element – men med fokus på arbejdsglæde og engagement, som er alfa og omega for, at vi kan skabe de resultater, som vi gør.

Konsolidering også i 2017

Konsolidering af dispositionsfond og arbejdskapital er fortsat et højt prioriteret fokusområde, hvor 2017 igen har bidraget til, at vi har fået endnu flere penge på bogen, men det kommer vores direktør Lis Bentin nærmere ind på ved gennemgang af regnskabet for 2017.

Når vi ser på afdelingsregnskaberne, så er der fortsat også der overskud stort set i alle afdelinger – det kan kun give smil på læben.

Seminar for organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen drog også i 2017 – det vil sige for 5. gang på et 2 dages seminar, hvor det årlige overordnede formål fortsat er, at organisationsbestyrelsen får rum til at drøfte de udfordringer, boligselskabet står over for – med fokus på udvikling og dermed fortsat ”holde gryden i kog”.

Status handleplan 2017

Også for 2017 kan vi konstatere, at vi har rykket på alle indsatser i handleplanen – primært fordi der generelt arbejdes stødt 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.

Beboerdemokrati

På baggrund af bl.a. seminar for organisationsbestyrelsen er beboerdemokratiet opfordret til bl.a. at fokusere på:

- At forskønne områderne – også med fokus på at minimere renholdelsen
- At flere afdelinger går fælles om arrangementer for beboerne
- At fokus er på oprydning fra beboernes side
- At bidrage til at nedbringe antallet af klager
- At bidrage til, at nedbringe udgifter til ejendomsservice
- At beboerdemokratiet har en velfungerende afdelingsbestyrelse, der tager hånd om beboerne

Organisationsbestyrelsen har 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 afdelingsbestyrelsen har på beboernes vegne.

Håndbog 7 redskaber til bestyrelsesarbejdet i boligafdelingen

Alle afdelingsbestyrelser fik tilbage i 2016 håndbogen 7 redskaber til bestyrelsesarbejdet i boligafdelingen – og bogen bliver fortsat givet til nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Bogen skal ses som inspiration til bestyrelsesarbejdet i boligafdelingen – med opfordring til, at afdelingsbestyrelserne styrker samarbejdet ved at få aftalt nogle spilleregler og finde ud af, hvad det er, bestyrelserne brænder for og samtidig ser tingene ud fra afdelingernes ønsker og behov. Afdelingsbestyrelsernes opgave er ikke at administrere – det har vi ansat en administration til. Afdelingsbestyrelserne er der for beboerne – og skal gerne have fokus på at få skabt sammenhold i boligafdelingerne, så vores beboere oplever et godt naboskab – og dermed fortsat har lyst til at bo i boligselskabet.

Informationsmøde for nye i afdelingsbestyrelserne

Administrationen har også i 2017 holdt informationsmøde for nye i afdelingsbestyrelserne – en tilbagevendende begivenhed, som generelt får positive tilbagemeldinger fra deltagerne. Det store fremmøde viser, at der fortsat er interesse for beboerdemokratiet, herunder at indgå i bestyrelsesarbejdet, som er en frivillig indsats, som vi skal værne om og passe på.

Vi har 25 afdelinger, hvor 16 afdelinger har en afdelingsbestyrelse og/eller tilknyttede kontaktpersoner. De resterende 9 afdelinger er hhv. ældreboliger, plejehjem og serviceareal, hvor der naturligt ikke alle steder er så store ressourcer til at indgå i et frivilligt stykke arbejde.

Organisationsbestyrelsesmøder

Der har også i 2017 været afholdt 10 organisationsbestyrelsesmøder, hvor der er god plads til konstruktive drøftelser og meningsudvekslinger med fokus på udvikling og åbenhed. Og der bliver fortsat ikke fejlet noget ind under gulvtæppet. Punktet "Nyt fra Administrationen" er topscoreren på dagsordenen, hvor organisationsbestyrelsen får en oprigtig indsigt, der giver den nødvendige tryghed i relation til dels det juridiske ansvar, vi har – og dels en vished om, at der arbejdes godt og grundigt med tingene.

Der har ikke i 2017 været udskiftning i organisationsbestyrelsen, da både Poul Jeppesen og Erik Krogsbak blev genvalgt ved sidste års repræsentantskabsmøde. En anerkendelse og et bevis på, at der fra repræsentantskabet er tillid til de pågældende og til det arbejde, der bliver udført af organisationsbestyrelsen. Den tillid er vi meget taknemmelige for. Dog blev Erik Krogsbak ramt af sygdom ved årsskiftet, hvilket har givet fravær fra organisationsbestyrelsen, men Erik blev udstyret med en Ipad, så han ad den vej kunne bidrage til bestyrelsesarbejdet. Desværre har Erik i forbindelse med dette års repræsentantskabsmøde valgt at trække sig fra organisationsbestyrelsen, da helbredet desværre ikke – hvad vi havde håbet – er blevet meget bedre. Det vil sige, at vi skal have valgt et medlem yderligere til organisationsbestyrelsen – dog blot for 1 år, men det vender vi tilbage til senere, når vi har valg på dagsordenen.

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. Som jeg nævnte i indledningen, er der kommet ændrede regler om langtidsplanlægning, der i 2024 skal være 30 årige planer, hvor der sker en glidende overgang frem til 2024. Det vil sige 15-årige planer i 2018, 20-årige planer i 2020, 25-årige planer i 2022 for så at nå målet med de 30-årige planer i 2024. Det må man sige "at være på forkant".

Plan for forskønnelse af vores boligområder

Der har som bekendt for flere afdelinger også i 2017 været gang i at få udarbejdet planer med fokus på at forskønne vores boligområder – også med fokus på at minimere renholdelsen – så vi også på det område agerer fornuftigt. Et arbejde der er i gang i flere afdelinger vel vidende, at det er en opgave, der vil strække sig over de kommende år.

Husordensklager – dræner administrationen

Udfordringen er fortsat, at ikke alle beboere efterlever de husordensregler, beboerne selv har vedtaget. Det giver for mange husordensklager både i relation til støj, skrald, sko og andet i opgange. I 2017 har administrationen modtaget 155 klager over 82 lejere, hvor der i 2016 er modtaget 139 klager over 77 lejere. Det vil sige, at der er en stigning både i antallet af klager og antallet af lejere, der bliver klaget over. Derfor er det fortsat et fokusområde at få nedbragt antallet af husordensklager. Og her en appel til alle afdelingsbestyrelser om at gøre en indsats for at få synliggjort vores husordensregler – det er ikke en opgave, vi kan klare alene – det skal alle bidrage til og bakke op om.

Prisaftaler

Der er fortsat fokus på at indgå prisafgifter – og i 2017 er flere prisafgifter genforhandlet ud fra, at samarbejdet skal være en win/win for begge parter. Derudover bliver vi også i forbindelse med kravet om egenkontrol mødt med kravet om at konkurrenceudsætte vores opgaver. Boligorganisationerne skal skabe mest mulig værdi for pengene – hedder det sig i de nye og ændrede krav.

Tilskud fra organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har i 2017 ydet tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne på ca. 1,3 mio. kr., hvor der tilsvarende er ydet tilskud fra arbejdskapitalen på ca. 3/4 mio. kr. til ekstraordinære investeringer.

Fællesmøder for afdelingsbestyrelserne

De obligatoriske 2 fællesmøder for afdelingsbestyrelserne er også gennemført i 2017 – igen med stor tilslutning også fra suppleanternes side – det er rart med den opbakning – det skal I have tak for.

Udlejning

Fokus på genudlejning

Udlejningen går fortsat godt i vores boligselskab, hvor administrationen i 2017 har modtaget 286 opsigelser af boliger mod 266 opsigelser i 2016. Det vil sige en stigning i antallet af opsigelser på i alt 7,5 pct., som primært er ældreboliger, hvor årsagen oftest er dødsfald. Reelle fraflytninger i 2017 var 258, da nogle opsigelser først er til fraflytning i 2018.

Renoveringer og nybyggeri

Fokus på gode og tidssvarende boliger

Også i 2017 er der både afsluttet og igangsat en del renoveringer med fokus på gode og tidssvarende boliger.

Nybyggeriet på Sophieholmen af 22 boliger, hvor de 13 er almene boliger – går efter planen – og er netop alle udlejet til indflytning 1. september 2018. Derudover har byrådet i 2017 godkendt opførelse af 43 almene boliger på Bryghusgrunden – også et byggeri, som vi glæder os rigtig meget til bliver en realitet.

Der er heldigvis kommet rigtig godt gang i Guldborgsund, der har brug for endnu flere boliger – derfor takker vi gerne ja, hvis vi bliver budt ind, når der er spændende projekter på tegnebrættet. Så lad os se, hvad 2018 byder på.

Lindholm Indefra – boligsocial helhedsplan

Helhedsplan har bidraget til, at Lindholm er et trygt sted at bo

Vi har siden 2008 haft et fælles boligsocialt projekt i Lindholm med fokus på at bevare Lindholmområdet som et godt og trygt sted at bo med plads til mangfoldighed. Et boligsocialt projekt, der fortsatte i en ny helhedsplan sammen med Boligselskabet Vendersbo og Guldborgsund Kommune fra og med 1. juli 2017 med støtte fra Landsbyggefonden. Helhedsplanen, som er navngivet "Lindholm Indefra" har desværre haft nogle begynder-udfordringer både administrativt og organisatorisk, men der er fra den boligsociale bestyrelses side fokus på udfordringen. Heldigvis har vi et par ildsjæle – Nicky Berthelsen, som har været med i mange år – og Trine Rasmussen – som gør et fantastisk flot stykke arbejde for beboerne i Lindholm.

Lindholm kom med udgangen af 2017 desværre på den såkaldte ghetto-liste, som vi på ingen måde hilser velkommen – eller bøjer nakken af den grund. Der er ikke kriminalitet i Lindholm, men en del beboere er af anden etnisk oprindelse end dansk, der er beboere uden for arbejdsmarkedet – og beboere med lav uddannelse, men det burde på ingen måde give Lindholm det stempel, da det som i andre boligområder er velfungerende beboere, der bor i Lindholm.

Forvaltningsrevision

Fokusområde

Forvaltningsrevisionen er en del af årsregnskabets ledelsespåtegning – og jeg behøver vist ikke at nævne, at vi mere end lever op til forvaltningsrevisionens krav om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I forbindelse med den netop modtagne vejledning om styring af den almene boligsektor – afløser denne vejledning den hidtil gældende vejledning om forvaltningsrevision i almene boligorganisationer. Det vil sige, at der er etableret et nyt grundlag for boligorganisationernes arbejde med egenkontrol, der skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationerne og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationerne lever op til lovens krav om, at boligorganisationerne skal drives forsvarligt og effektivt.

Personale

Åbenhed og inddragelse

Trivsel og engagement er drivkraften i enhver virksomhed. Og det kan vi fortsat konkludere er en væsentlig faktor i vores boligselskab, hvor der er åbenhed, inddragelse og korte beslutningsprocesser.

Udgangspunktet er fortsat svesken på disken – at vi er åbne og ærlige – og vi går ikke og putter med tingene, men siger dem højt. Det er med til at give en tryk arbejdsplads.

Et velfungerende virksomhedsnævn

Virksomhedsnævnet er som bekendt boligselskabets beslutningsorgan i relation til de ansattes dagligdag, hvor formålet er at sikre inddragelse og et medansvar for de beslutninger, der bliver truffet, da mantraet er, at vi har et fælles ansvar for, at vi lykkes med det, vi er ansat til.

Sociale personalearrangementer

Ud over de obligatoriske 4 årlige fælles personalemøder, har der i 2017 været holdt julefrokost med tæt på 100 pct. tilslutning – det viser, at der er sammenhold, og at medarbejderne har lyst til at være sammen – også uden for normal arbejdstid. Den årlige sommerfest blev også holdt i 2017 – med helstegt pattegris m.m., der blev indtaget på Holger Brodthagensvej efter en god bowling-dyst på Marienlyst.

Regnskab 2017

Atter et år med stort overskud

Regnskabet for 2017 er 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 ud med et overskud på over 1 mio. kr. – som igen bidrager til at styrke vores pengekasser.

Fremtiden

Der er gang i hjulene

En gentagne appel til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne om, at vi fortsat bakker op om de forandringer og den udvikling, boligselskabet gennemgår både nu og fremadrettet. Der er mere end gang i hjulene. Og med den administration vi har og alle de bolde, der er i luften samtidig med de mange skibe, der som bekendt er sat – og hele tiden bliver sat i søen, så kan alle opgaver ikke have 1. prioritet. Det kræver forståelse hele vejen rundt – en forståelse, som jeg fornemmer trods alt er der fra næsten alle afdelingsbestyrelsernes side.

På det personlige plan

Tak til organisationsbestyrelsen

Jeg vil gerne sige stor tak til organisationsbestyrelsen for endnu et godt år med stor opbakning til mig som formand – det giver energi i hverdagen. En speciel stor tak til vores næstformand Jørn Stevns, som har været med i 18 år – og ikke mindst en tak til Erik Krogsbak for de 3 år, han i denne omgang nåede at være en del af organisationsbestyrelsen.

Tak til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne

Også en stor tak til repræsentantskabet – og dermed til afdelingsbestyrelserne for jeres opbakning og tillid i det forgangne år.

Tak til medarbejderne

Stor tak til alle medarbejdere – både i marken og i administrationen – tak for jeres helt fantastiske indsats i hverdagen – de flotte resultater, der er skabt i de forgangne 5 år, taler deres tydelige sprog.

Tak til jer fra Administrationen, der er til stede i dag – Lotte, Kate og Anne-Mette, som har bidraget væsentligt til, at dette repræsentantskabsmøde er blevet en realitet.

Også en stor tak til dig Knud for det engagement, du lægger for dagen – både i organisationsbestyrelsen og blandt kollegerne, det er enestående.

Tak til direktøren

Sidst, men ikke mindst også en stor tak til vores direktør Lis Bentin for det helt unikke arbejde, du fortsat præsterer – jeg og ikke mindst organisationsbestyrelsen er meget imponeret over din energi, dit drive og dit engagement ikke alene i hverdagen, men også på fridage og i weekender – og ikke at forglemme de flotte resultater, der er opnået igennem årene – resultater, som gør, at vi alle hver måned har lidt flere penge mellem hænderne til at bruge til andet end at betale husleje. Det bør vi alle takke både dig og de øvrige ansatte for.

Med de ord vil jeg slutte min beretning med den velkendte remse:

Vi tænker helhed, har et fælles ansvar med fokus på sikker drift, effektivitet og holde omkostningerne i ro, så vi sikrer et konkurrencedygtigt huslejeniveau 😊

Tak for ordet!