

Referat af repræsentantskabsmøde onsdag den 26. maj 2021 kl. 17.00

Restaurant Kikko, Vendsysselvej 9, 4800 Nykøbing F.

Formand for organisationsbestyrelsen Robert Madsen 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.

Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabsmødet var rettidigt og korrekt indkaldt.

Optælling af antal delegerede

51 delegerede, hvor der var mødt 33 stemmeberettigede delegerede.

Valg af 2 stemmetællere

Kate Petersen og Lotte Pedersen fra boligselskabet blev valgt.

2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelse for 2020 v/formand Robert Madsen

Robert Madsen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning for 2020.

Beretningen, som vedlægges referatet, blev godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab for 2020 med tilhørende revisionsberetning, herunder oversigt over afdelingernes årsregnskaber for 2020 samt forelæggelse af boligorganisationens budget 2022, herunder prisblad for 2022 v/direktør Lis Bentin

Årsregnskab 2020

Lis Bentin gennemgik boligorganisationens årsregnskab for 2020.

Årets resultat viste et overskud på 1.777.319 kr. mod et budgetteret overskud på 16.034 kr.

Boligorganisationens årsregnskab, herunder afdelingernes årsregnskaber for 2020 blev godkendt.

Budget 2022 for boligorganisationen med tilhørende prisblad

Lis Bentin fremlagde forslag til budget for 2022 med tilhørende prisblad.

Budgetforslaget viser et budgetteret overskud på 9.781 kr. for 2022 – inkl. en nedsættelse af administrationsbidraget med 247 kr. til 2.866 kr. pr. lejemålsenhed. Administrationsbidraget er dermed nedsat med 1.692 kr. pr. lejemålsenhed fra og med 2013.

Budgettet med prisblad for 2022 blev godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

5. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Valg af formand for organisationsbestyrelsen

På valg var Robert Madsen, afdeling 58 Bryghusparken, der havde meddelt, at han ikke ønskede at genopstille.

På organisationsbestyrelsens vegne foreslog Robert Madsen næstformand Linda Larsen, afdeling 17 Løyesgade mv. som formand.

Der var ikke yderligere kandidater.

Linda Larsen blev enstemmigt valgt.

Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

Med valget af Linda Larsen som ny formand skulle der vælges 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen.

På organisationsbestyrelsens vegne foreslog Robert Madsen:

Ernst Jørgensen, afdeling 52 Fjordvej 1A-1E

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen ønskede genvalg:

Anders Enevoldsen, afdeling 7 Tietgensvej
Erik Lagerberg, afdeling 49 Sophieholmen

Herudover blev følgende foreslået:

Ingrid K. Nielsen, afdeling 3 Fjordvej mv.

Efter skriftlig afstemning blev følgende valgt:

Ernst Jørgensen med 29 stemmer – valgt for 2 år
Erik Lagerberg med 29 stemmer – valgt for 2 år
Anders Enevoldsen med 24 stemmer – valgt for 1 år

Følgende blev ikke valgt:

Ingrid K. Nielsen med 14 stemmer

Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen

Følgende stillede op som suppleanter:

Britta Håkonsson, afdeling 13 Holger Brodthagensvej
Tina Dieu, afdeling 13 Holger Brodthagensvej
Henning Jensen, afdeling 3 Fjordvej

Efter skriftlig afstemning blev følgende valgt:

Britta Håkonsson med 23 stemmer (1. suppleant)
Tina Dieu med 22 stemmer (2. suppleant)

Følgende blev ikke valgt:

Henning Jensen med 17 stemmer

6. Valg af revisor

RI (tidligere Revisionsinstituttet) blev valgt.

7. Eventuelt

Den 19. november 2020 fyldte Nykøbing F. Boligselskab 75 år, hvor det desværre ikke på grund af coronapandemien var muligt at fejre begivenheden. Derfor var der indkøbt en vingave til de fremmødte repræsentanter som en forsinket markering af dagen.

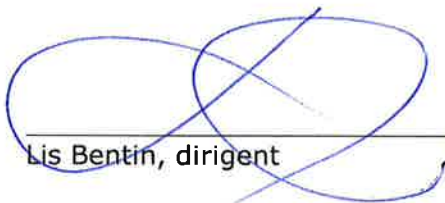
Ingrid K. Nielsen takkede Robert Madsen for tiden som formand og ønskede Linda Larsen som ny formand tillykke med valget.

Ingrid K. Nielsen orienterede samtidig om den kommende sommertur, som i år går til Langeland, hvor beboerne i de nye afdelinger også vil blive inviteret. Indbydelserne vil blive sendt ud snarest muligt.

Linda Larsen takkede alle for valget.

Lis Bentin takkede Robert Madsen for et fantastisk godt og konstruktivt formandssamarbejde i de forgangne 6 år og oplyste, at organisationsbestyrelsen vil tage formelt afsked med Robert Madsen ved en middag på førstkommende møde i organisationsbestyrelsen. Samtidig blev Linda Larsen ønsket et stort tillykke med valget, hvor Lis Bentin ser frem til et lige så fantastisk og konstruktivt samarbejde.

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



Lis Bentin, dirigent



Robert Madsen, formand



Lotte Pedersen, referent

20. maj 2021

Repræsentantskabsmøde 26. maj 2021 – Nykøbing F. Boligselskab

Organisationsbestyrelsens beretning for året 2020 v/Robert Madsen

Tilbageblik - Boligorganisationen

Coronaen har sat sit præg

Det har været det mest specielle år, jeg har oplevet i de 6 år, jeg har været formand for Nykøbing F. Boligselskab – ikke fordi, der har været mindre gang i udviklingen, men mere, at vi ikke har kunnet mødes fysisk i længere perioder – det har været et savn for mange af os.

Den 11. marts 2020, da vi var samlet her på Kikko, lukkede vores statsminister som bekendt Danmark ned. Det var dog glædeligt, at vi trods alt nåede at holde fællesmødet for alle afdelingsbestyrelser, da novembermødet som bekendt desværre blev aflyst – derfor er det faktisk mere end et år siden, at vi i denne kreds har været samlet.

Coronaen har som nævnt ikke påvirket udviklingen i boligselskabet – tværtimod har der været fuld skrue på hver eneste dag – både ude i marken og i administrationen. Og når jeg ser på de mange skibe, der også i 2020 er kommet i sikker havn, kan jeg godt blive helt svedt.

Boligselskabets 75 års jubilæum

Den 19. november 2020 kunne boligselskabet fejre 75 år, men desværre blev det ikke til meget festivitas, men jubilæet blev markeret med en paraply til alle beboere, her hvor klimaforandringerne desværre både betyder mere og ikke mindst voldsommere nedbør. Med paraplyen fulgte en opfordring til alle beboere om at arbejde for en bæredygtig udvikling. Hvis indsatsen skal batte, kræver det, at alle bidrager. Miljøet er et fælles ansvar – det skal vi værne om bl.a. ved at vælge miljørigtige løsninger.

Nye boligafdelinger

Vi har i året åbnet 2 nye boligafdelinger – Cypernparken med blandede boliger – 12 almene og 8 private boliger med indflytning i maj 2020. Derudover Bryghusparken med 43 almene boliger med indflytning i august/september 2020. Der har ligget et kæmpe forarbejde for at få landet sådan to byggerier – og ikke mindst i forbindelse med udlejning, indflytning, mangelgennemgang – kontakt til entreprenører, rådgivere m.m. – jeg tror ingen er klar over, hvor mange mandetimer det kræver.

Fusion med Guldborgsund Boligselskab

Ud over nybyggede boligafdelinger har vi også i 2020 arbejdet på at få fusioneret yderligere 3 boligafdelinger ind i vores boligselskab – med i alt 56 lejemål. Det har også krævet en del forarbejde at få disse lejemål inkorporeret i vores daglige drift og samtidig op til årsskiftet, hvor alt i forvejen altid står i lys lue i vores administration, men det lykkedes på trods, at alt var på plads, så vi var klar til at byde vores nytillkomne beboere velkomne fra og med 1. januar 2021.

Køb af Gl. Toldbod 29

Samtidig fik vi også lige et køb af Gl. Toldbod 29 på plads – blot en opgang med 3 boliger, men det har naturligvis også krævet en del at få sådan en handel på plads. Om der er tale om 3 eller 30 boliger, er det samme administrative arbejde, der skal til for at få landet et sådan køb – og dermed at være klar til at byde de nytilkomne beboere velkomne også fra og med 1. januar 2021.

Renoveringer

Afdeling 35 Hammerloddan/Teglværksgade

Ikke nok med åbning af nye boligafdelinger, fusion og køb af eksisterende boliger – har vi også i 2020 afsluttet en omfattende renovering af 84 boliger med boligsammenlægninger til 75 boliger på Hammerloddan/Teglværksgade. En renovering, der landede tæt på 100 mio. kr. Det har virkelig været en renovering, der på mange måder har trukket tænder ud – både arbejdsmæssigt – og ikke mindst beboermæssigt. Det har på mange fronter ikke været en helt nem opgave – og ikke mindst, at alle beboere midlertidig skulle genhuses i renoveringsperioden, hvor andre skulle permanent genhuses. Jeg må samtidig erkende, at nogle beboere har været meget krævende og urimelige, hvilket har kostet på det personlige plan for vores ansatte – og ikke mindst for vores direktør – det har på ingen måde bidraget positivt til den daglige arbejdsglæde.

Igangværende/kommende renoveringer

Der er fortsat gang i en del renoveringer, hvor vi er udfordret af en branche, der har fyldte ordrebøger, hvilket har gjort, at vi igen har måtte udskyde at sende renovering af afdeling 5 Grønttorvet m.m. med 97 boliger fordelt på 7 adresser i udbud. Renoveringen har et budget på 27,6 mio. kr. Boligerne er bygget i perioden fra 1939 – 1991.

Af andre renoveringer kan jeg nævne afdeling 4 Enighedsvej m.m. med 106 boliger, hvor vi også pga. fyldte ordrebøger har måttet gå fra en totalrenovering til renovering af tag og hulmursisolering, da taget var af en sådan beskaffenhed, at vi ikke kunne blive ved med at vente. Ved at gøre renoveringen mindre giver det flere muligheder for mindre og mellemstore entreprenører at byde på opgaven. Renoveringen er budgettet til 25,2 mio. kr.

Afdeling 7 Tietgensvej med 24 boliger, som også er igangsat og vedtaget af byrådet i 2020 – her taler vi om en totalrenovering, som Landsbyggefonden er inde over med et budget på 37 mio. kr. Her skal en del af beboerne genhuses i renoveringsperioden.

Afdeling 6 Møllebakken med 188 boliger, som der også i 2020 er arbejdet på. En renovering, som Landsbyggefonden også er inde over – her taler vi nyt tag, nye vinduer og nye facadeplader – en stor renovering med et budget på 90 mio. kr.

Afdeling 13 Holger Brodthagensvej med 284 boliger er tilsvarende i støbeskeen – en renovering, som Landsbyggefonden også er inde over – her taler vi nyt tag, vinduer, ventilation, svalegange m.m. – også en større renoveringsopgave, der er budgetteret til 107 mio. kr.

Afdeling 23 Solvænget i Nr. Alslev med 13 boliger er der også gang i en renovering, som Landsbyggefoden også er inde over – her taler vi nyt tag, vinduer, ventilation m.m. – heller ikke en helt lille opgave. Selvom vi kun taler 13 boliger er budgettet 16 mio. kr.

Sophieholmen – vores flagskib

Vi bokser fortsat med at få landet de sidste fejl og mangler – det har virkelig været op ad bakke – også en byggesag, der her på 3. år trækker tænder ud – og giver ekstraarbejde til vores administration.

Syn og skøn

I afdeling 6 Møllebakken har der i 2020 været kørt en syn og skønssag med 184 fejlbeftede spejllåger – også en sag, der har trukket tænder ud, selvom sagen faldt ud til boligselskabets fordel, så bruger administrationen en del energi på at rykke totalentreprenøren for nu at få udskiftet de 184 spejllåger - utroligt.

Det vilde strøg i Lindholm

I 2020 har vi også fået afsluttet projekt "det vilde strøg" i Lindholm, hvor formålet har været at få åbnet vores boligområder op – med fokus på at få alle borgere til at gå gennem boligområderne og videre til skolen, mysseskovene m.m. Et meget flot og spændende ude-område-projekt, som absolut er et besøg værd.

Haveplaner

Der har også været godt gang i afdelingernes haveplaner, hvor der udestår at få færdiggjort enkelte afdelinger.

Igangværende nybyggeri

Sidste skud på stammen er afdeling 59 Sundbystræde, hvor vi bygger 52 nye almene boliger med indflytning primo 2022, hvor der er godt gang i opskrivning på venteliste. Vi ved jo af erfaring, at der skal mange opskrivninger til at komme i mål.

Udlicitering af vaskerier

Organisationsbestyrelsen besluttede i 2020 at udlicitere alle boligselskabets vaskerier, da drift af vaskerier ikke er boligselskabets kerneopgave – ligesom der er krav om, at vi som boligselskab skal konkurrenceudsætte vores ydelser – og her var en ydelse, hvor det gav værdi at få det på andre hænder. Der var lidt modstand fra de ældre ikke digitale beboere, men med lidt hjælp til opstarten er meldingen, at det kører.

Sved på panden

Som jeg nævnte indledningsvis, kan jeg godt blive helt svedt af alle de skibe, der er sat i søen, hvor en del er kommet i havn i 2020 – og andre er søsat i 2020 og dermed på vej i havn. Det viser alle de nævnte tiltag deres tydelige sprog på: 2 nye boligafdelinger, fusion, køb af boliger, afslutning og igangsætning af en del omfattende renoveringer, syn- og skøn, Lindholmprojektet, haveplaner, nybyggeri, udlicitering af vaskerier osv., osv. – samtidig med, at den daglige drift også skal passes. Og her vil jeg ikke undlade at nævne, at alle disse projekter er udført uden, at der er ansat yderligere

personale – det er så imponerende, at jeg ikke har ord for det – ud over, at der bliver løbet meget stærkt i hverdagen.

FN's verdensmål

Almene boliger er født til at levere på verdensmålene. Det skal være et "mind-set", der konstant skal skubbe til vores selvpfattelse. Som alment boligselskab handler det om at udvise alment samfundsansvar som en del af vores DNA. Vi fortsætter med at holde fokus og sætte kurs mod en mere bæredygtig udvikling i vores boligselskab – et område, vi ikke går på kompromis med.

Egenkontrol – fokus på effektiv drift

Egenkontrollen blev indført i 2017 på baggrund af en aftale indgået mellem regeringen, BL og KL om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 skulle effektiviseres med 1,5 mia. kr. For den almene boligsektor er målet mere end nået – så det er positivt.

Vi bidrager fuldt ud

Vi har brugt egenkontrollen og effektiviseret løbende ikke alene fra 2017, men allerede fra 2013, hvor vi har skabt en sparsommelighedskultur, vi har tilpasset organisationen, vi har klare roller, vi har forventningsafstemt med beboerne. Derfor er vi blandt regionens mest effektive.

Den gennemsnitlige effektivitet for afdelinger i Nykøbing F. Boligselskab er i 2020 fortsat 99 pct. mod Region Sjællands gennemsnit på 83 pct.

Optimering af driftsudgifterne

Måltal for de samlede driftsudgifter for de kommende 4 år – for alle afdelinger – er, jf. beslutning i organisationsbestyrelsen tilbage i 2018 om, at daværende driftsudgifter fastholdes – med max. stigning på baggrund af omverdenens generelle prisstigningsniveau.

På den baggrund er alle afdelingers regnskaber for 2020 gennemgået, hvor enkelte afdelinger ligger en lille smule over det generelle prisstigningsniveau. Det skyldes primært øgede udgifter til istandsættelse ved fraflytning, større prisstigninger hos Refa og enkelte rengøringsfirmaer. Derudover at afdelinger, der på de årlige afdelingsmøder har besluttet at få ekstra pap- og dagrenovationscontainere, som også har påvirket udgifterne, men fortsat flot, at vi kan holde det lave udgiftsniveau også i 2020.

Atter flotte regnskabsresultater

Og med regnskaberne for 2020 har vi igen bevist, at der er fokus på at forvalte beboernes penge bedst muligt. Ikke nok med, at vi i 2020 satte huslejerne ned og/eller fastholdt huslejerne – så viser regnskaberne, at stort set alle afdelinger igen kommer ud med overskud. Vi taler overskud for nogle afdelinger på over 500.000 kr. Det er utroligt, men samtidig en stor glæde, at vi har et så veldrevet boligselskab, hvor alle tager ansvar og gør en 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. Projekt "vi løfter i flok" fungerer og bidrager 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 2020 modtaget 273 opsigelser, der fordeler sig med 154 familieboliger, 91 ældreboliger og 28 bi-lejemål (garager og carporte), hvor de 30 fraflytninger fra familieboliger er interne flytninger – primært i forbindelse med vores 2 nye boligafdelinger Cypersparken og Bryghusparken. Det vil sige, at der i 2020 har været en stigning i omsætningen af boliger på i alt 16,67 pct. i forhold til 2019 – men igen – det kan primært tilskrives vores nye boligafdelinger – og ikke mindst, at vi har rigtig mange loyale beboere, der gerne vil have en anden bolig i vores boligselskab.

Mange på venteliste til en bolig

Der er fortsat en stor interesse for at blive skrevet op til en bolig i Nykøbing F. Boligselskab, hvor der med udgangen af 2020 var i alt 2.587 på venteliste mod 2.409 i 2019.

Vi tager ansvar – også for de svageste i samfundet

Som alment boligselskab skal der være plads til alle, det kræver blot, at beboerne har de ressourcer, der skal til at bo i en almen bolig. Desværre oplever vi fortsat, beboere der ikke er egnet til at bo uden støtte og opsyn. I sådanne sager indgår vi i et samarbejde med Guldborgsund kommune, men her kan vi desværre se, at der ikke længere er den samme opbakning til vores svageste beboere, som der tidligere har været – det er frustrerende, da det i sidste ende koster kommunen flere penge, den dag beboeren sættes på gaden.

Dansk Folkehjælp

Vi sponsorerer bl.a. Dansk Folkehjælp, hvor vi i 2020 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 til at holde en konfirmation for deres børn.

Rykkere

Der er fortsat et fald i antallet af rykkere, hvor der i 2020 blev udsendt 253 rykkere mod 272 rykkere i 2019. I 2018 var dette tal 315. Det svarer til et gennemsnit på ca. 21 rykkere pr. måneden, hvilket må siges at være acceptabelt, når vi har over 2.000 lejermål.

Klager – en voldsom stigning

I 2020 har administrationen modtaget 187 klager over 119 lejere, hvor der i 2019 er modtaget 102 klager over 73 lejere. Det vil sige en voldsom stigning både i antallet af klager og antallet af lejere, der bliver klaget over. Det er primært husordensklager, derfor er det fortsat et fokusområde at få nedbragt antallet af klager – selvom det er en vanskelig opgave, da det primært handler om den "mig-kultur", der desværre fortsat hersker i danevang – og dermed også i vores boligområder.

Stigning i antal fogedsager/udsættelser

Der har i 2020 desværre været en stigning i antallet af fogedsager, herunder udsættelsessager i forhold til 2019. I 2020 har der været 10 fogedsager, hvor 5 sager har resulteret i en udsættelse.

Organisationsbestyrelsen

På trods af coronakrisen blev der i 2020 afholdt 8 organisationsbestyrelsesmøder, hvor der fortsat er god plads til konstruktive drøftelser med fokus på udvikling og åbenhed. Punktet "Nyt fra Administrationen" fylder fortsat mere og mere – møde efter møde – netop fordi der er så meget gang i tingene – og fordi, det er vigtigt for vores direktør, at vi som organisationsbestyrelse får 100 pct. indsigt og dermed kan tage ejerskab for de tiltag og den udvikling, der løbende sker i boligselskabet.

I 2020 bød vi Niels Braae Larsen velkommen i organisationsbestyrelsen. Niels overtog posten efter Annemarie Hagedam, der trak sig pga. et langvarigt sygdomsforløb. Selvom jeg var ærgerlig over at sige farvel til Annemarie, så har vi i Niels fået et rigtig godt medlem i organisationsbestyrelsen. Niels er gået ydmygt til opgaverne – og supplerer den øvrige bestyrelse på en god måde. Jeg vil ikke undlade at nævne, at Niels også har bidraget på det sundhedsmæssige plan, da Niels underviser i gymnastik – det er vi nogle, der har stor glæde af.

Det er jo ingen hemmelighed, at jeg har valgt at trække mig fra organisationsbestyrelsen, hvor jeg har været med i snart 10 år – de seneste 6 år har været som formand. Jeg havde kun givet tilsagn om 2 år på formandsposten, men det blev til 6 år, så jeg synes, at jeg har aftjent min værnepligt. Ikke fordi jeg ikke har været glad for min tid som formand – det har jeg bestemt – og ikke mindst for samarbejdet med vores direktør – det har været lærerigt. Som jeg sagde en dag, så har jeg aldrig i de mange år, jeg har været på arbejdsmarkedet – eller i andre sammenhænge – arbejdet sammen med en så dygtig person som vores direktør. Det samarbejde vil jeg helt klart savne, men jeg slipper det ikke helt, da jeg fortsat er formand for afdelingsbestyrelsen i Bryghusparken.

Vi skal derfor have valgt et nyt medlem, herunder en ny formand til organisationsbestyrelsen, men det vender jeg tilbage til senere, når vi har valg på dagsordenen.

Seminar for organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har også i 2020 været på et 2 dages seminar med de coronarestriktioner, der fulgte med. Seminaret var det 8. i rækken – og blev holdt på Fuglsang Herregaard. Niels Braae Larsen deltog – som nævnt – som nyvalgt organisationsbestyrelsesmedlem efter Annemarie Hagedam. På den baggrund var der ud over kodeks for organisationsbestyrelsen, organisationsbestyrelsens ansvar og roller også et tilbageblik på de foregående års seminarer – inden vi som vanligt tog fat på at drøfte de udfordringer, boligselskabet står over for – med fokus på fortsat udvikling – og ikke at forglemme arbejdet med FN's verdensmål. Atter et par gode og udbytterige dage væk fra hverdagen.

Status handleplan 2020

Også for 2020 kan vi konstatere, at boligselskabet har rykket på alle indsatser i handleplanen – igen 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.

Kan du selv – skal du selv

Der er fortsat enighed om, at kan beboerne selv, så skal de selv. Et område, som ejendomsfunktionærerne også har fokus på ved beboerservice.

Trække på beboerdemokratiet

Der var også enighed om at opfordre afdelingsbestyrelserne til at give en hånd med, hvor det er muligt.

Fokusområder 2021

De nævnte fokusområder fra 2020 overføres til 2021 – 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 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:

- Lever op til forretningsordenen for afdelingsbestyrelsen – det vil sige:
 - Tager initiativ til at afholde bestyrelsesmøder
 - Er ansvarlig for, at der bliver udarbejdet dagsorden og referat fra møderne, der offentliggøres
 - Tager initiativ til evt. at afholde 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

Administrationen måtte desværre i 2020 aflyse informationsmødet for nye i afdelingsbestyrelserne, da det var planlagt i nedlukningsperioden, men disse informationsmøder vil naturligvis vende tilbage i efteråret, hvor vi går ud fra, at vi har fået coronaen på afstand.

Beboerdemokratiet

Vi har 28 afdelinger, hvor 18 afdelinger har en afdelingsbestyrelse og/eller tilknyttede kontaktpersoner. De resterende 10 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.

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 2020 – ud over tab ved fraflytninger på lidt over 2 mio. kr. – ydet tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne på 1.155.000 kr., hvor der tilsvarende er ydet tilskud fra arbejdskapitalen på 1.150.000 kr. til ekstraordinære investeringer.

Fællesmøder for afdelingsbestyrelserne

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

Lindholm Indefra – boligsocial helhedsplan

Lindholm kom som bekendt med udgangen af 2020 af ghettolisten, da området kom under 50 pct. beboere fra ikke vestlige lande. Dog er Lindholm fortsat et udsat boligområde, hvor fokus med den nuværende helhedsplan også er at få vores beboere i job og uddannelse, så vi også kan komme af med titlen "udsat boligområde". Den nuværende helhedsplan i Lindholm ophører med udgangen af juni 2021, men der er gang i at få skrevet en ny helhedsplan i samarbejde med Guldborgsund Kommune, der har valgt aktivt at være synlige i Lindholm, hvilket vi naturligvis bifalder.

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. Her kan vi også konstatere, at sygefraværet er betragteligt lavt, hvilket også indikerer, at der er god trivsel kollegerne imellem – og er der knurrer 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. Desværre har coronaen også givet begrænset mødeaktivitet, men det har ikke begrænset udviklingen og kontakten til de ansatte. Der bliver rykket på tingene.

Sociale personalearrangementer - skaber sammenhold

De obligatoriske fælles personalemøder, hvor jeg og næstformanden også deltager – er meget givende møder både fagligt og socialt – en fornøjelse at deltage i. Julefrokosten måtte i 2020 holdes fragmenteret på grund af forsamlingsforbuddet, som var max. 10 personer på det tidspunkt, men det blev på trods nogle gode og nære julefrokoster. Sommerfesten led desværre coronadøden – men der er lys forude – også på den front.

Boligorganisationens Regnskab 2020

Atter et år med stort overskud

Regnskabet for 2020 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 på 1,8 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 for 2020 for fællesdriften viser også i år et bemærkelsesværdigt overskud – denne gang på 520.000 kr., selvom budgettet ikke er ændret siden 2015, så bliver vi ved – på trods af, at alting stiger – med at generere overskud, som bliver tilbagebetalt til afdelingerne.

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 næste år med de 52 nye boliger på Sundbystræde kan byde endnu flere beboere velkomne i Nykøbing F. Boligselskab. Det giver naturligt et øget pres både på administrationen og på ejendomsfunktionærerne, derfor er min 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 et rigtig godt samarbejde og nogle gode og konstruktive bestyrelsesmøder – og ikke mindst vores årlige seminarer. Det har været en fornøjelse af være en del af. Også tak til vores næstformand Linda Larsen, som viser stor interesse for arbejdet i organisationsbestyrelsen.

Tak til repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne

Også en stor tak til repræsentantskabet – og dermed til afdelingsbestyrelserne og kontaktpersonerne 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 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. Jeg ved, at der ligger et stort forarbejde for at få sådan et møde stablet på benene. Desværre kunne vores medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen – Knud Weiss – ikke være til stede i dag, men også en stor tak til Knud for et enestående bidrag i organisationsbestyrelsen og ikke mindst et stort engagement i hverdagen.

Tak til direktøren

Til vores direktør Lis Bentin vil jeg ikke kun sige et stort tak, men et KÆMPE stort tak for et helt fantastisk samarbejde – det har været enestående – du er utrættelig. Jeg giver nu stafetten videre med ro i maven, da jeg ved, at du er krumtappen i den maskine, der driver boligselskabet på flotteste vis.

Med disse 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!