

Bestyrelsens mundtlige årsberetning 2021/2022

Tak for ordet

Som I sikkert har bemærket, har vi i år visualiseret vores skriftlige beretning på en helt ny måde. Målet har været at gøre beretningen mere levende og mere læsevenlig. Jeg håber, I vil tage godt imod ændringen.

Jeg vil nu på bestyrelsens vegne forelægge den mundtlige beretning, som skal ses som et supplement til den udsendte skriftlige beretning.

Indledning

Udfordringerne i samfundet er store og ord som finanskrise, inflation, varmehjælp, høje gas-, el-, og varmepriser er blevet en del af vores dagligdag.

Alle er ramt af højere dagligvarepriser, og flere, herunder vores beboere, har svært ved at få budgetterne til at hænge sammen. Det er desværre ikke slut i 2022. Også 2023 ser ud til at blive en økonomisk udfordring for mange, og beboerne i den almen boligsektor ser ud til at være ramt hårdere end mange andre grupper i samfundet.

VIBO er også ramt. De negative renter er afløst af store kurstab på vores obligationer, hvilket både har ramt VIBOs afdelinger samt VIBOs egenkapital. Et underskud på 8 millioner kroner blev slutresultatet for 2021/2022. Heldigvis har VIBO en stor egenkapital, der kan absorbere underskuddet, men det vil altid være mere tilfredsstillende, at VIBO også i år var kommet ud med et overskud.

Heldigvis er VIBO stadig en sund forretning med en anseelig arbejdskapital og en dispositionsfond, der også fremadrettet kan understøtte nødlidende afdelinger, boligsocial indsats og fremtidige fysiske helhedsplaner

Efter en noget trist men højaktuel indledning vil jeg gå til andre emner, som har haft betydning for VIBO i beretningsperioden.

Målsætningsprogram

Organisationsbestyrelsen har gennem hele 2022 haft fokus på, at der sker fremdrift af den handlingsplan, der understøtter, at vi kommer i mål med vores målsætningsprogram 2020-2025.

Et helt specielt fokus har vi haft på, at vi fortsat har et godt beboerdemokrati i VIBO, hvilket dels har resulteret, i at vi iværksatte en spørgeskemaundersøgelse, dels at vi har taget punktet op på både formandsmøder og temamøder.

Spørgeskemaundersøgelsen viste, at det lokale beboerdemokrati fungerer rigtig godt i VIBO. Der sker rigtig meget ude i vores afdelinger, både lokale arrangementer for børn og voksne, og beboerlokalerne benyttes også flittigt til lokal klubvirksomhed.

Vi vil i den kommende periode arbejde videre med at styrke det lokale beboerdemokrati, herunder tilbyde kurser, som styrker afdelingsbestyrelserne i deres arbejde med beboerdemokratiet.

Et andet vigtigt fokuspunkt har været fortsat udvikling af den digitale kommunikation, og hvor der nu er en beboerapp på vej, der åbner op for, at beboerne får en ny platform for nemmere kommunikation med VIBO.

Boligpolitik

At politikerne ikke har glemt den almene boligsektor, fremgår tydeligt af den liste over lovforslag og ny lovgivning, der har ramt os i 2022.

- Ny boligaftale, hvor målet er at fremme blandede byer
- Ændring af lov om almene boliger, som medførte at rammebeløbet blev hævet
- Særlov om flygtningeboliger, der skal hjælpe ukrainske flygtninge i Danmark
- Ny lov der skal sikre hurtigere udsættelser grundet utryghedsskabende kriminalitet
- Ændring af bekendtgørelsen om drift af almene boliger, som betyder, at kurstab på obligationer ikke fremadrettet påvirker huslejen

Og endelig den seneste lov af 23. september 2022, der omhandler vinterhjælp samt en indefrysningsordning, som forbedrer økonomien for trængte familier.

Specielt den seneste lov er vigtig, idet denne kan medvirke til at mindske risikoen for udsættelser grundet manglende betaling af husleje.

Samarbejdet med BL og kommunerne

Også i år vil jeg fremhæve det fine samarbejde VIBO har med BL, dels via kredsarbejdet, hvor vi er stærkt repræsenteret i 1. kreds, der dækker København og Frederiksberg, men også i de andre kredse, som dækker VIBOs øvrige afdelinger, er der et fint samarbejde.

Ud over udlejningsaftaler har vi haft glæde af BL's rådgivning og via BL har vi også haft glæde af rådgivningen fra Dansk Erhverv vedr. ansættelsesforhold.

I forbindelse med samarbejdet med kommunerne vil jeg fremhæve de årlige styringsdialogmøder, hvor der drøftes udlejningsaftaler, status på effektivisering, men også på andre punkter indgås der løbende aftaler med de 7 kommuner, hvor VIBO har afdelinger.

Også samarbejdet med kommunerne om at ændre vores udsatte boligområder skal nævnes.

Udlejningsaftalerne er et effektivt middel til at ændre beboersammensætningen og samarbejdet med Københavns Kommune om, at afd. 106 i Sigynsgade ikke d. 1. december 2022 bliver klassificeret som en hård ghetto, har været helt fantastisk. De nøgletal der senest er oplyst, tegner rigtig godt, og forventningen er, at VIBO afd. 106 efter 1. december 2022 ikke længere er en ghetto.

Boligsocialt arbejde

I forhold til den boligsociale indsats i VIBO ser vi nu resultatet af de besparelser, der er sket på dette område.

Boligsociale helhedsplaner er slået sammen, og de penge, der var afsat til den boligsociale indsats, er stærkt reduceret.

Vi samarbejder fortsat med vores kolleger i de andre boligorganisationer for at få flest mulige boligsociale tiltag ud af de reducerede midler, hvilket har betydet sammenlægning af helhedsplaner, samt en stor indsats for at søge fonde om midler til en styrkelse af indsatsen på det boligsociale område.

Som organisation støtter VIBO via dispositionsfonden både nu og fremover den boligsociale indsats svarende til Landsbyggefondens krav om medfinansiering.

Nybyggeri

Vores nybyggeri opførelse af 31 nye familieboliger på Sundholmsvej er ramt af krisen indenfor byggeriet. Totalentreprenøren på projektet; Q-konstruktion, gik konkurs, og vores samarbejdspartner, ELF Development, arbejder på at finde en løsning for at gennemføre byggeriet. Konstruktionen med en delegeret bygherremodel gør, at VIBO ikke er ramt økonomisk af totalentreprenørens konkurs.

I samarbejde med Rema1000 arbejder vi fortsat på at få opført ca. 60 plejehjemsboliger ved Vigerslev Station. Projektet er forsinket, men lokalplansarbejdet forventes godkendt ultimo 2022.

Vi vil også fremadrettet via nybyggeri søge at øge antallet af VIBOs boliger.

Fysiske helhedsplaner

Der er fortsat travlt i VIBOs byggeafdeling.

9 afdelinger har godkendt skema A, hvilket vil sige, at renoveringen er godkendt, og projektering er opstartet. To afdelinger yderligere forventes at få godkendt skema A i 2022.

Det er spændende, at de fleste af de afdelinger der har fået godkendt en større renovering også har valgt at gå videre med at få etableret solceller i deres afdeling.

Når de fysiske helhedsplaner skal realiseres, kommer næste udfordring. De fleste renoveringsarbejder medfører, at beboerne skal genhuses, hvilket har medført, at organisationsbestyrelsen har valgt, at en række afdelinger skal stille genhusningsboliger til rådighed. I disse afdelinger stopper almindelig udlejning, idet boligerne frem til, at de benyttes som genhusningsboliger, udlejes på midlertidige lejekontrakter.

Fokus på drift

I driftsafdelingen er der travlt.

Afdelingerne er blevet ældre, og der er behov for at igangsætte flere og mere omfattende vedligeholdelsesarbejder end tidligere.

Effektiv drift er stadig på dagsordenen, og er et fast punkt på årsgennemgangene.

Herudover har afdelingsbestyrelsernes interesse for både ladestandere og senest solceller fyldt meget, og der arbejdes hårdt på at der fra VIBOs side kan ske en rådgivning som tilsikrer at afdelingerne vælger de rigtige løsninger.

Status på udlejning

Hvad angår udlejningssituationen, har der i perioden været en svagt faldende fraflytning.

Usikkerheden i økonomien, den store stigning i inflationen samt de stigende energjudgifter har rystet os alle. De har været en stigning i udsættelser. 18 udsættelser i denne periode set i forhold til 14 udsættelser i den forrige periode. Dette er ikke alarmerende, men både BL og andre med forstand på den økonomiske situation forventer, at 2023 bliver værre end 2022.

Vi registrerer løbende henvendelser vedr. ønsker om henstand med huslejen, antallet af rykkere, samt antallet af udsættelser, og vi samarbejder med kommunerne om, hvorledes vi skal agere i en verden, hvor vores beboere er ramt af en økonomisk udvikling ingen havde forventet.

Økonomi

Som nævnt i min indledning lander VIBOs resultat med et underskud på 8 mill. kr., der hovedsageligt skyldes tab på obligationer.

Det er en usikker tid vi lever i og som situationen ser ud lige nu, forventer vi først i efteråret 2024, at afkastet på obligationer bliver positivt.

I VIBOs kommende budget foreslår vi en stigning af VIBOs administrationsbidrag på 3 %.

Den foreslåede stigning af administrationsbidraget behandles under dagsordenens punkt 7.

Fremtidige fokuspunkter

Vi har i den skriftlige beretning nævnt en række fokuspunkter, som organisationsbestyrelsen vil arbejde med i den kommende periode, og jeg skal supplerende sige, at vi fortsat vil understøtte beboerdemokratiet i VIBO. Dels det lokale beboerdemokrati, dels det overordnede beboerdemokrati, hvor målet er, at vi i fællesskab styrker identiteten af VIBO som boligorganisation.

Rigtig mange afdelinger blev inspireret på vores årlige afdelingsbestyrelseskonference af de indlæg, der omhandlede biodiversitet. Dette vil vi gerne bakke op om, og de afdelinger, der ønsker at arbejde videre med øget biodiversitet i afdelingen, vil blive understøttet i dette arbejde.

Den tårnhøje inflation samt de stigende energipriser rammer os alle. Hvordan vi håndterer den økonomiske situation med fokus på inflation, huslejestigninger og øgede energiudgifter vil være temaet på det planlagte temamøde den 7. februar 2023. Vi håber, at emnets aktualitet gør, at der kommer rigtig mange til temamødet.

Afslutning

Jeg skal afslutte bestyrelsens mundtlige beretning med at sende en stor tak til mine bestyrelseskolleger for et fantastisk godt samarbejde i det forløbne år.

Også en stor tak til medarbejderne for en stor arbejdsindsats.

Og endelig skal jeg rette en stor tak til jer og alle de andre aktive beboerdemokrater, der udfører en kæmpe indsats ude i vores boligafdelinger og dermed understøtte vores beboerdemokrati.