

## Bestyrelsens mundtlige årsberetning 2020/2021

Tak for ordet

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

Indledning

Vores formand Jackie Lauridsen valgte pr. 15. august 2021 at fraflytte VIBO, og VIBO skulle vælge ny formand.

Jeg stillede som næstformand mit mandat til rådighed, og jeg skal takke for den tillid det ekstraordinære repræsentantskabsmøde viste mig ved at vælge mig som ny formand i VIBO.

Også tak til, at det ekstraordinære repræsentantskabsmøde fulgte organisationsbestyrelsens indstilling til om at vælge Frank Jensen til ny næstformand samt vælge 1. suppleanten Tina Belsø ind i VIBOs organisationsbestyrelse.

Tillykke også til vores medarbejderrepræsentant Lisa, som af medarbejderne er genvalgt for en ny toårig periode.

Allerede nu er bestyrelsen med den nye sammensætning godt sammentømret og i arbejdstøjet med de mange arbejdsopgaver, der har været, og som venter fremover.

### **Også på andre områder har året artet sig anderledes end vi havde håbet**

Egentligt forventede vi, at der efter corona ville være en ny hverdag, som lignede den, vi kendte før corona satte en ny dagsorden for, hvorledes vi skulle omgås – eller rettere sagt ikke omgås.

Året har (i VIBO) været præget af aflyste tema- og formandsmøder – møder som er afholdt digitalt i stedet for fysiske møder, og ud af 68 afdelingsmøder blev 53 aflyst, hvilket også har betydet, at der ikke har kunnet ske nyvalg til afdelingsbestyrelserne i de afdelinger, hvor afdelingsmøderne blev aflyst.

Ganske vist blev alle restriktioner ophævet pr. 1. september 2021, hvilket resulterede i en ny hverdag uden mundbind, uden forsamlingsforbud og genindførelse af fysiske møder, og muligheden for at samles til vores årlige konference – men glæden varede kort.

Fredag den 12. november 2021 blev der igen indført restriktioner, i og med, at corona igen blev klassificeret som en samfundskritisk sygdom. Coronapas er igen blevet en del af vores hverdag.

Målsætningsprogram

VIBOs målsætningsprogram, som blev vedtaget på sidste repræsentantskabsmøde, indeholder rigtig mange vigtige fokuspunkter for organisationsbestyrelsen i de kommende år.

Alle punkter i målsætningsprogrammet er vigtige, men jeg skal i dag fremhæve, at bestyrelsens helt store fokusområde er "beboerdemokratiet", "alment samfundsansvar" samt "kommunikation".

Vedr. beboerdemokratiet har målsætningsprogrammet det helt overordnede mål, at beboerdemokratiet i VIBO fortsat skal være det bærende element i VIBOs virke, og vi har et håb



om, at coronasituationen tillader, at vi igen kan mødes, få styrket vores kompetencer og kvalifikationer, og at der igen skabes rum for erfaringsudveksling.

Vedr. vores samfundsansvar har vi fokus på, at målsætningsprogrammets pejlemærker omsættes til, at også VIBO medvirker til opfyldelse af FN's verdensmål.

En styrket kommunikations- og digitaliseringsstrategi er helt nødvendig for, at VIBO også i fremtiden kan løse de mangeartede opgaver, som hører med til at drive en effektiv boligorganisation, men også en forbedring af kommunikationen mellem afdelingsbestyrelser, beboere og VIBO er helt nødvendig for, at der også fortsat er et godt samarbejde mellem administration, drift, beboere og afdelingsbestyrelser, og for at netop beboerdemokratiet kan blive forstærket.

Målsætningsprogrammets ønsker om mere nybyggeri, vores kvalitetsmålsætning samt administrativ fokusering er ikke glemt, og organisationsbestyrelsen vil sammen med VIBOs administration sikre, at der også på disse områder vil ske opfyldelse af de målsætninger, som repræsentantskabsmødet har vedtaget.

## Boligpolitik

Ny effektiviseringsaftale, nyt parallelsamfundsudspil samt et nyt boligudspil vil komme til at påvirke den almene boligsektor, herunder VIBO i de kommende år.

Vedr. effektiviseringsaftalen vil vi i VIBO, ligesom i den tidligere aftale, arbejde for at det kollektive mål, om at den almene boligsektor skal effektivisere for 1,8 mia. kr. frem til 2026, lykkes.

Også de enkelte afdelinger skal medvirke til, at målet nås, og der skal herfra opfordres til, at de enkelte afdelinger går ind i effektiviseringsarbejdet, som jo alt andet lige vil betyde, at vi også fremadrettet kan have en huslejeudvikling, som ligger på et fornuftigt niveau.

At et nyt parallelsamfundsudspil lægger op til ghetto betegnelsen forsvinder, medfører desværre ikke, at vi undgår at nogle almene boligområder stigmatiseres i forhold til det øvrige samfund.

Parallelsamfundsudspillet er nu vedtaget af Folketinget, og vi skal således fremadrettet leve med begreberne forebyggelsesområder, parallelsamfund og omdannelsesområder.

Flere af VIBOs afdelinger bliver berørt, og disse afdelinger vil fra 1. december 2021 få betegnelsen forebyggelsesområde.

Et enkelt solstrejf er, at VIBO afd. 106 i Sigynsgade på Nørrebro får *et år mere* til at undgå at blive et omdannelsesområde, hvad der tidligere svarede til at blive en hård ghetto.

I et nyt boligudspil fra regeringen lægges der op til, at der i de store byer skal bygges markant flere almene boliger i de kommende år, og vi kan som alment boligselskab kun håbe på, at der er et flertal i Folketinget, der bakker op om flere almene boliger, ligesom vi vil arbejde hårdt for, at VIBO kan komme i betragtning til at opføre nogle af disse boliger.

Vi har i år, som vi plejer, været aktive i BL. Ismet og jeg selv sidder i repræsentantskabet i kreds 1 og John Christensen og Kaare er suppleanter i kredsen. Jeg selv sidder desuden i bestyrelsen som 1. suppleant, hvilket betyder, at jeg også får lov til at sidde med i samarbejds møder mellem politikere, kommune og BL.



Sammen med de andre boligorganisationer kan vi bedre få indflydelse både politisk men også i samarbejdet med "vores kommuner". Derfor er valget af kredsdelegerede til de 3 kredse, som vi afholder i dag, også vigtigt.

## Boligsocialt arbejde

For så vidt angår den boligsociale indsats i VIBO har denne været præget af, at det boligsociale arbejde også i denne periode har været ramt af coronarestriktioner. Den fysiske tilstedeværelse i de boligsociale projekter har i en længere periode været afløst af digital rådgivning og udendørs møder for mindre grupper, men også indenfor dette område er der sket en normalisering efter, at coronarestriktionerne blev ophævet medio 2021.

21 af VIBOs afdelinger er omfattet af en boligsocial helhedsplan, og VIBO støtter via dispositionsfonden både nu og fremover den boligsociale indsats svarende til Landsbyggefondens krav om medfinansiering, men ønsket om, at der kompenseres for Landsbyggefondens besparelser indenfor området, har medført, at de afdelinger, der har boligsociale helhedsplaner, selv må bidrage til den boligsociale indsats.

Uagtet dette har besparelserne indenfor det boligsociale område medført, at boligsociale helhedsplaner slås sammen, og det må konstateres, at den boligsociale indsats i vores afdelinger fremadrettet vil ske for færre midler end hidtil. Desværre har vi måtte sige farvel til nogle gode medarbejdere ude, ligesom vi er nednormeret med en medarbejder i boligsocial afdeling inde.

Det er ikke alene under coronanedlukningen, at de boligsociale medarbejdere har skulle omstille sig. Afdelingen har altid søgt forskellige fonde og puljer og modtaget beløb fra for eksempel Velux Fonden, Nordea, ministerier og kommunale puljer. Afd. 106 har for eksempel fået et midlertidigt kunstprojekt i gården med midler fra et ministerie. Den boligsociale afdeling har endvidere ofte hjulpet foreninger/grupper af beboere med at søge puljer: Her kan jeg nævne bydelsmødrene som et eksempel.

I forbindelse med FN's fremtidsmål er der også kommet mere fokus på sundhed i boligområder, og herunder ensomhed. Dette er også noget boligsocial afdeling er opmærksom på, der er i år søgt og modtaget midler til et skakprojekt i hhv. Nivå og på Amager og det er gennemført i samarbejde med Dansk Skoleskak (NGO), som har resulteret i skak for børn og unge på skoler, i en idrætsinstitution og som ferieaktivitet.

Af andre nye tiltag vil jeg nævne et nyt boligsocialt netværk på Frederiksberg, der indbefatter alle almene boligforeninger og kommunen, som er tovholder på projektet. Dette er også nyt, idet de bidrager til boligsocialt arbejde uden støtte fra Landsbyggefonden. Formålet er, at man kan få gavn af kommunens boligsociale initiativer uden en helhedsplan.

Det også værd at nævne, at der på trods af nedskæringerne og en mindre egenbetaling fra afdelingerne med helhedsplaner, har været stor opbakning til at fortsætte det boligsociale arbejde – alle 13 afdelinger, der indtil videre har stemt, har enten sagt enstemmigt ja eller ja med et meget stort flertal.

Jeg vil heller ikke glemme at nævne og rose jer for – at der jo i mange afdelinger derudover foregår meget boligsocialt arbejde, som bestyrelserne og beboerne selv igangsætter.

## Nybyggeri

Vedr. nybyggeri er det fortsat svært at finde byggegrunde, hvor VIBO kan opføre nye boliger, specielt København- og Frederiksberg kommune efterlyser steder, hvor der er mulighed for fortætning. Vi vil selvfølgelig gerne medvirke til, at der kan arbejdes med fortætning, men vi mener bestemt, at dette skal gøres på en sådan måde, at der er væsentlige incitament for de beboere, som allerede bor i afdelingen.

Glædeligt er det dog, at der nu på Sundholmsvej opstartes opførelsen af 31 nye familieboliger i samarbejde med ELF. De nye boliger forventes at stå klar til indflytning i 2023.

Vi deltager til stadighed i konkurrencer i de kommuner, hvor VIBO har afdelinger, og hvor vi *kan* byder vi ind på opførelse af almene boliger i samarbejde med private bygherrer i den såkaldte delegerede bygherremodel. Vi er udpeget som almen bygherre, og vi er i gang med at udarbejde en samarbejdsaftale med Rema 1000 om opførelse af ca. 60 plejehjemsboliger ved Vigerslev station. Projektet er på planlægningsstadiet, men lokalplansarbejdet er opstartet og forventes godkendt medio 2022.

Vi vil også fremadrettet via nybyggeri søge at øge antallet af VIBOs boliger og medvirke til at andelen af almene boliger stiger.

## Fysiske helhedsplaner

Der er travlt i VIBOs byggeafdeling.

17 af VIBOs afdelinger står for at gennemgå en større renovering i de kommende år.

Den beboerdemokratiske proces med, at afdelingerne godkender de planlagte renoveringer er næsten tilendebragt, og næste fase er, at de til projekterne valgte rådgivere nu går i gang med at udarbejde licitationsmateriale, således at det endelige omfang og økonomien kan blive fastlagt.

Omfanget af renoveringsopgaver i den enkelte afdeling er mangeartet og går lige fra forbedringsarbejder vedr. bygning og installationer til ændring af udearealer.

Positivt er det, at Landsbyggefonden ud fra de energiscreeninger, der er udført, nu giver tilskud til etablering af solceller, og at dette indgår i flere af de afdelinger, der er omfattet af de kommende fysiske helhedsplaner.

## Fokus på drift

I driftsafdelingen har samarbejdet med afdelingsbestyrelserne selvfølgelig været præget af coronasituationen, men også af at vores afdelinger er blevet ældre.

VIBOs afdelinger er opført fra 1974 frem til nu, og rigtig mange af vores afdelinger har rundet 40 årsalderen eller er tæt ved. Dette har medført, at der nu i vores afdelinger i langt større omfang skal udføres større vedligeholdelsesarbejder end hidtil.

Nye køkkener, udskiftning af vinduer, renovering af elevatorer, udskiftning af låsesystemer renovering af kloakker, udskiftning af legpladsudstyr, udskiftning af belysningsanlæg og ventilationsanlæg samt meget andet er blevet hverdag for VIBOs driftsafdeling.

Udbredelsen af elbiler er stigende, hvilket har medført en helt naturlig drøftelse i mange afdelinger, om der i afdelingen skal etableres ladestander til elbiler. Det gode råd fra BL er, at vi skal se tiden an, men uagtet dette er der afdelinger, som har taget eller vil tage dette punkt op på et kommende



afdelingsmøde. Der er blevet spurgt ind til om VIBO via dispositionsfonden kan hjælpe med lånefinansiering, hvilket organisationsbestyrelsen har stillet sig positiv overfor, i det omfang den enkelte afdeling ikke har mulighed for at låne af egne midler.

Alt i alt er der travlhed i VIBOs driftsafdeling, hvor fokus i perioden, ud over det her nævnte, har været den nye aftale om effektiv drift, hvilket også fremadrettet vil være et drøftelsepunkt mellem driftsafdelingen og afdelingsbestyrelserne.

### Status på udlejning

For så vidt angår udlejningssituationen har der i perioden været en svagt stigende fraflytning, men samlet set har fraflytningen fra VIBO nu i en længere periode været lige under 10 % og hvor familieboligernes fraflytningsprocent igen i år ligger på ca. 7 %

Ca. 25 % af flytningerne sker internt, og det er positivt, at ca. hver 4 af dem der flytter, benytter sig af muligheden for at finde en anden bolig i VIBO.

VIBOs udlejning behandler også beboerklager, og meldingen fra udlejninger er, at antallet af beboere, der klager over andre beboere, er stigende. De fleste klager drejer sig om nabostøj og høj musik. Ud over at VIBOs udlejning anbefaler hjælp fra Center For Konfliktløsning, har udlejningen iværksat en ændret klageprocedure, således at man som klager fremadrettet vil opleve en mere forenklet klageprocedure.

### Økonomi

At VIBOs resultat lander på et underskud på 5,9 mio., er selvfølgelig ikke optimalt.

Negative renter, udbetaling af indefrosne feriepenge samt udskudte indtægter fra byggesager er hovedårsagen til underskuddet.

Med en foreslået stigning på 2 % for VIBOs administrationsbidrag budgetteres med, at vi i det kommende år har ligevægt mellem indtægter og udgifter.

Den foreslåede stigning af administrationsbidraget behandles under dagsordenens punkt 7.

### Fremtidige fokuspunkter

Vedr. den kommende periode vil opfølgning på opfyldelse af vores målsætningsprogram fortsat være højeste prioritet, men også implementering af ny lovgivning i forbindelse med ny effektiviseringsaftale, nyt parallelsamfundsudspil samt nyt boligudspil kommer til at blive prioriteret højt.

Fortsat digitalisering og ikke mindst arbejdet med en ny kommunikationsstrategi, som også har fokus på vores interne kommunikation, er i proces og vil fortsat have organisationsbestyrelsens fokus.

Vi håber, at coronasituationen tillader, at vi igen starter op på vores fælles mødefora og således igen får gang i vores erfaringsudveksling på temamøder og formandsmøder. Endvidere ser vi frem til, at vi igen via interne kurser fortsat kan bibringe vores afdelingsbestyrelser nødvendig viden om det at sidde i en afdelingsbestyrelse.



## Afslutning

Jeg skal afslutte bestyrelsens mundtlige beretning med at sende en stor tak til Jackie Lauridsen.

Jackie endte med at have været formand for VIBO i 12 år. Beboerdemokratiet var Jackies helt store hjertesag, og i alle årene har Jackie arbejdet for, at beboerdemokratiet i VIBO blomstrede, dels i de enkelte afdelinger, dels at styrke sammenholdet i VIBO ved afholdelse af temamøder, formandsmøder, kurser og konferencer. Beboerdemokratiet lægger også mig og den samlede organisationsbestyrelse på sinde, og vi vil arbejde på, at beboerdemokratiet i VIBO både styrkes og udbygges.

Jeg vil også benytte lejligheden til at sige tak til mine bestyrelseskolleger for et fantastisk godt samarbejde i det forløbne år. Endnu engang velkommen til Tina Belsø som nyt medlem af organisationsbestyrelsen.

Også en stor tak til medarbejderne for en stor arbejdsindsats, hvor arbejdsopgaverne er blevet løst på trods af de forhindringer, som coronaepidemien har afstedkommet.

Endelig skal jeg rette en stor tak til jer og alle de andre aktive beboerdemokrater, der til stadighed udfører en stor indsats for, at vi i VIBO har velfungerende afdelinger samt et levende beboerdemokrati.