

## Beretning mundtlig 2014

Tak for ordet.

Jeg skal på bestyrelsens vegne forelægge den mundtlige beretning, som skal ses som et supplement til den skriftlige beretning, der er sendt til jer alle.

Tiden siden sidste repræsentantskabsmøde har været travlt, spændende, udviklende men også meget interessant.

Vi har jo helt naturligt fortsat arbejdet med at udvikle beboerdemokratiet, som er en kæmpe opgave. Som mere konkret beskrevet i den skriftlige beretning, så er vi nået langt med en masse tiltag for at fremme beboerdemokratiet og mere synliggøre og beskrive, hvad det egentligt indebærer at bo i et beboerdemokrati og være en del af dette.

Beboerdemokratiet er velfungerende i VIBO. Det er, hvad vi som bestyrelse oplever, det er, hvad vi hører fra jer her i repræsentantskabet, og det er også, hvad vi oplever i de afdelinger, vi kommer rundt i. Vi er ikke naive og ligesom alle andre ting her i samfundet, så er der også udfordringer. Udfordringer er spændende, udfordringer er krævende, men udfordringer er også til for at blive løst, og det arbejder vi hver dag i tæt samarbejde med administrationen på at gøre.

Vi må alle klappe os selv på skuldrene, når vi i en boligforening som VIBO, kun har ganske få afdelinger uden bestyrelse. Kigger vi på andre boligforeninger, så er det et noget andet billede, vi ser.

Men vi bliver samtidig nødt til at forholde os til de udfordringer, vi trods alt stadig ser rundt omkring i vores afdelinger. Det er ikke unge mennesker, der præger vores afdelingsbestyrelser, det må vi bare erkende. Det er rigtigt ærgerligt, for det giver ikke et retvisende billede af den beboersammensætning, der er i mange af vores afdelinger. Vi er mange, der har været med i rigtig mange år. Mange, der kender beboerdemokratiet helt ind til kernen og mange, der med en utrolig stor erfaring bidrager til, at VIBO som almen boligforening er en velfungerende forening, og vores afdelinger trives og drives godt.

Men vi skal sørge for, at de yngre kræfter også træder ind i demokratiet, og bidrager med deres entusiasme, deres gå-på-mod, og deres gode ideer.

Når vi kommer rundt til forskellige afdelingsmøder, så må vi jo bare konstatere, at de unge slet ikke møder op til mødet. Et er at man måske ikke ønsker eller har tid til at gå ind i bestyrelsesarbejdet, men det, at man slet ikke møder op, er foruroligende og stærkt bekymrende, syntes jeg. Vi skal derfor lytte, drage erfaringer fra andre steder, undersøge hvad der skal til for at få gavn af denne ressource. Vi i foreningsbestyrelsen er meget fokuseret på problematikken og udfordringen og har også introduceret mulige løsninger som f.eks. det digitale afdelingsmøde, som blev drøftet på et af vores temamøder.

Jeg står ikke her i dag og siger, at det er løsningen, for der er mange følelser og udfordringer forbundet med dette. Jeg siger til gengæld, at vi fremover kommer til at forholde os til sådanne tiltag. Mange af os her i lokalet er måske ikke med i en afdelingsbestyrelse om 5, 10 eller 15 år, og nogle skal jo overtage "stafetten".

Jeg vil gerne love jer her i aften, at foreningsbestyrelsen holder øjne og ører åbne for tiltag, der kan udvikle beboerdemokratiet, som jo er grundstenen i den almene boligsektor.

Jeg vil gerne på bestyrelsen vegne takke jer alle, for det engagement I altid udviser, når vi på temamøder eller konferencer drøfter beboerdemokrati.

En anden af vores helt store arbejdsopgaver bliver udarbejdelse af et nyt målsætningsprogram for perioden 2016-2020. Senere på dagsordenen skal vi have nedsat en arbejdsgruppe, som sammen med bestyrelsen og administrationen skal udarbejde et oplæg til et nyt målsætningsprogram. Vi ser meget frem til den proces og med de erfaringer, vi har fra sidst, vi lavede vores nuværende målsætninger, så er jeg fuld af fortrøstning også denne gang.

Sidst fik vi et godt resultat, og jeg kan også konkludere, at handlingsplanen er løbet fuldstændig efter planen og effektivt udmøntet, efter de aftaler og tidsplaner, som blev aftalt. Det vil jeg især gerne rose administrationen for.

En stor og udfordrende opgave har været udarbejdelse af en kvalitetsmålsætning for VIBO. Da vi sidst gik i gang med at udarbejde målsætningsprogrammet for 2010-2015, lykkedes det os ikke at nå i mål med en kvalitetsmålsætning. Det var mere besværligt, end vi havde forestillet os, og som ånden jo er i VIBO, så sendes der ikke noget til godkendelse, før et godt gennemarbejdet materiale foreligger. Det gør der nu. Og jeg er meget stolt over, at vi senere på dagsordenen skal drøfte og forhåbentlig godkende det oplæg til en kvalitetsmålsætning, som en nedsat arbejdsgruppe har udarbejdet.

Jeg vil gerne på bestyrelsens vegne sige en stor tak til arbejdsgruppen for et helt fantastisk arbejde og et godt gå-på-mod og sidst men ikke mindst et rigtigt flot resultat.

Vi har også i foreningsbestyrelsen været nødt til at forholde os til den digitale virkelighed. Samfundet omkring os bliver mere og mere papirløst, og da VIBO også er en naturlig del af dette samfund, så må vi også naturligt agere. Og det har vi gjort.

I administrationen er indført elektronisk fakturering, elektronisk kommunikation med afdelingsbestyrelser, elektronisk nyhedsbrev og elektronisk tilbud til kommende beboere. Også driften er med, idet der her er indført elektronisk flyttesyn. Det er alt sammen med til at effektivisere arbejdsgangene og gøre tingene nemmere.

I afdelingerne, og i afdelingsbestyrelserne har vi med beslutningen sidste år om at udlevere iPads til alle gået et ekstra skridt i digitaliseringen. Vi kalder det "Den digitale afdelingsbestyrelse". hvor man med få klik får adgang til økonomi, beboerlister og andre dokumenter og oversigter, der kan være med til at hjælpe den enkelte afdelingsbestyrelse og det enkelte afdelingsbestyrelsesmedlem.

Denne udvikling vil unægteligt fortsætte, og bestyrelsen vil i samarbejde med administrationen også her sørge for at være med, hvor det sker. Vi ved, at den digitale udvikling kan være voldsom for nogle, og derfor har vi også i små "step" implementeret tingene og på temamøder tilbudt hjælp til dem, der ønsker det, så vi forhåbentligt kan få alle med.

VIBO er også kommet på Facebook. Igen her har vi forholdt os til virkeligheden og konstateret, at de sociale medier er kommet for at blive også som en effektiv platform i af få budskaber hurtigt og effektivt ud.

Informationsudvalget har blandt meget andet arbejdet med markedsføring, informationsstrategi og udarbejdelse af en helt ny hjemmeside. Når vi kigger på vores nuværende hjemmeside, så er selve informationsmaterialet sådan set godt nok, men layoutet og brugergrænsefladerne er forældet. Derfor traf man i udvalget den beslutning, at VIBO skal have en helt ny hjemmeside, der lever fuldt op til de krav, der stilles for en moderne og innovativ virksomhed, som VIBO er. Det er et meget stort arbejde med en masse udfordringer, som igen er til for at blive løst. Vi har entreret med et professionelt firma, som er hamrende dygtige til sådanne opgaver, og det er en rigtig god læreproces for os alle at høre på folk udefra, der ikke kender VIBO, som vi gør. I første omgang er det

[VIBO.dk](http://VIBO.dk), der bliver ny, men også afdelingshjemmesiderne kaster vi os over efterfølgende. Som de fleste af jer nok ved, så bliver der lagt en lille film om hver afdeling ud på hjemmesiderne, der beskriver ens afdeling. Afdelingsbestyrelserne er naturligt inddraget i denne proces, og vi har da også fået positive tilbagemeldinger på dette.

VIBO's nye hjemmeside bliver idriftsat senest i foråret 2015.

ASA hørte I om på bestyrelseskonferencen i oktober. For jer, der ikke var med, kan jeg fortælle, at det betyder Alment Samfunds Ansvar. Kan vi som boligforening, kan vi som beboerdemokrater, eller kan vi som lejere være med til at gøre en ekstra indsats end den, vi i forvejen allerede gør for det omkringliggende samfund? En spændende debat og snak, som vi kommer til at drøfte meget mere, da det er et punkt, som bestyrelsen lægger op til i det nye målsætningsprogram.

Fremtidssikring og den debat, der følger med her, har vi også allerede taget hul på. Bestyrelsen er meget fokuseret på at få fremtidssikret vores boliger, fremtidssikret beboerdemokratiet og fremtidssikret VIBO som virksomhed og organisation. Derfor har det også været en selvfølge for bestyrelsen at få indarbejdet dette i vores kommende arbejde med målsætningsprogrammet.

Vores temamøder har været præget af stor tilslutning. Beslutningen om at invitere suppleanter med har været en succes, og de tilbagemeldinger vi får er udelukkende positive. På temamøderne har vi drøftet SOLCELLER, EMO MÆRKNING, DET DIGITALE AFDELINGSMØDE samt ANVENDELSE AF IPAD. Spændende møder med gode debatter.

Selvom vi i år har måttet aflyse et af de to planlagte formandsmøder, er det bestyrelsens holdning, at disse møder skal fortsætte. Vi oplever gode debatter, mulighed for at drøfte emner af generel interesse og en god mulighed for erfaringsudveksling afdelingerne imellem.

Vores konference er også blevet positivt modtaget, og vi er glade for den flotte evaluering, vi har modtaget, og som vi konstruktivt arbejder videre med. Tænk at få besøg af selveste Kim Larsen.

## **Det boligsociale arbejde**

I 2013 udløb de fireårige boligsociale helhedsplaner. Vi finder det glædeligt, at det boligsociale arbejde fortsætter med nye helhedsplaner.

I de kommende år vil vores boligsociale medarbejdere arbejde med bl.a.

- Rådgivning og kurser til udsatte familier
- Brobygning til foreningslivet og kommunale institutioner
- Beboernetværk, inddragelse og demokrati
- Børn og unge indsats samt aktiviteter i afdelingerne.

Vi tror på, at det er det, der skal til for at nå de opsatte mål om øget tryghed, ansvarsfølelse og naboskab i vores boligafdelinger.

For at udvikle vores udsatte boligafdelinger yderligere, arbejder den boligsociale afdeling også med fondsansøgninger. Eksempelvis er der modtaget en bevilling på 40 mio. kr. til et infrastrukturprojekt i Hedehusene, som indebærer en modernisering af boligområdets uderum og stisystemer, og der er ligeledes søgt om midler til et infrastrukturprojekt i Nivå. Derudover er der søgt om midler til initiativer i forhold til beboerdemokrati, forskønnelser af gårdanlæg samt socialt liv og tryghed i afdelingerne.

Det er bestyrelsens vurdering, at vi i VIBO fortsat skal arbejde hårdt på forstærke og udvikle vores boligsociale indsats, så vi kan styrke VIBOs 20 boligafdelinger, som fortsat hører under en boligsocial helhedsplan.

I det boligsociale udvalg følges der op på den boligsociale indsats. Dels løbende opfølgning på aktiviteterne, dels ved besøg i de områder og afdelinger, hvor der udføres en boligsocial indsats. Det er også i det boligsociale udvalg, der sker en evaluering af udlejningsaftalerne. Senest blev anvisningsaftalen mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds evalueret i forbindelse med, at der blev udarbejdet et oplæg til en ny aftale, der skal gælde fra januar 2015. I forbindelse hermed har blandt andet de nye kriterier for særligt udsatte boligområder og disses betydninger for vores boligområder været på dagsordenen.

I udvalget arbejdes med at forberede kursus- og temamøder. Der arbejdes fortsat med afholdelse af to formandsmøder i 2015 samt 4 temamøder. Herudover planlægges afholdt et drift-økonomikursus samt selvfølgelig en afdelingsbestyrelseskonference i oktober måned. Vi ser i udvalget altid frem til planlægningen af kursus- og temadage. Det er en god udfordring at finde på nye, spændende og brugbare emner.

I udvalget vil man fortsat arbejde på at styrke beboerdemokratiet og taler fortsat om ideer til, hvordan man får involveret flere unge i beboerdemokratiet.

## **Drift**

Som det fremgår af den skriftlige beretning, er behovet for renovering, der alene finansieres af afdelingen, støt stigende. Dette skyldes primært, at vores afdelinger nu har nået en alder, hvor udskiftning af større bygningsdele er nødvendig. Det drejer sig om udskiftning af vinduer, udskiftning af tage og tekniske installationer. Herudover er der stor fokus på energioptimering.

Ikke mindst derfor er det vigtigt, at vi arbejder videre med fremtidssikring af vores afdelinger, hvor et af elementerne er udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, der rækker ud over 10 år.

Ud over den almindelige driftsmæssige vedligehold og udskiftning har vi afdelinger, der bliver undersøgt med henblik på at få afklaret, om der er basis for opstart af en landsbyggefondssag. Der bliver i disse sager udarbejdet en teknisk rapport, der danner grundlag for, om der via støtte fra Landsbyggefonden skal iværksættes en større renovering, eller om problemerne kan løses af afdelingen finansieret via afdelingens henlæggelser.

## **Nybyggeri**

Vi er i bestyrelsen glade for, at vi er i gang med at opføre to ny boligafdelinger. Dels ældreboliger i Græsted, dels 12 nye familieboliger med en flot placering i Hillerød bymidte.

Vi ser også frem til, at ombygningen af Samuels Kirke til nye ungdomsboliger kan opstartes. Dels er det et utroligt spændende projekt, dels er beliggenheden midt i København unik, og endelig kan VIBO være med til at løse en helt utrolig stor mangel på ungdomsboliger i København.

Københavns kommune har lagt op til opførelse af rigtig mange nye almene boliger i årene fremover, men manglen på byggegrunde, der er til at betale, har indtil nu været en stor hæmsko for, at VIBO har kunnet deltage i denne udvikling. Vi ser det derfor som et stort og positivt fremskridt, at der i forbindelse med den nye finanslov er vedtaget en ændring af planloven, der dels giver kommunerne ret til at øremærke byggegrunde til alment byggeri, dels giver kommunerne mulighed for

at yde ekstra grundkapitalstøtte, således at almene boligselskaber kan købe grunde, der ellers er for dyre til at blive bebygget med almene boliger. Vi finder, at denne lovændring vil give os mulighed for at bygge almene boliger i nye boligkvarterer, hvor alment boligbyggeri før var lukket land.

## **Økonomi**

Vi finder i bestyrelsen, at det økonomiske resultat er tilfredsstillende.

Vi har et overskud, som bestyrelsen foreslår tilbagebetalt til afdelingerne, idet vi finder, at størrelsen på arbejdskapitalen er tilfredsstillende.

Administrationsbidraget, som skal behandles under dagsordenens punkt 7, foreslår bestyrelsen hævet med 1,75 % fra kr. 3.106 til kr. 3.160 pr. lejemål pr. år.

Jeg vil gerne i forbindelse hermed oplyse, at bestyrelsen finder samarbejdet med vores nye revisor tilfredsstillende.

## **Fremtidige fokuspunkter**

Jeg vil afslutte bestyrelsens beretning med en kort opsummering af bestyrelsens kommende fokuspunkter.

Som noget af det første vi skal have vedtaget i det nye år, er en ny udlejningsaftale med Københavns Kommune. Denne skal drøftes og stemmes om på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, som afholdes torsdag d. 22. januar 2015. Hvis aftalen vedtages, skal udlejningen efterfølgende implementere udlejningsaftalen.

Den næste store milepæl er udarbejdelse af et oplæg til et nyt målsætningsprogram, som skal vedtages på vores ordinære repræsentantskabsmøde i november 2015. Som jeg tidligere har nævnt, ser vi frem til arbejdet med udarbejdelse af målsætningsprogrammet, der i de forslåede overskrifter indeholder nyskabelser som ASA – Alment Samfunds Ansvar, fremtidssikring og kvalitetsmål for VIBO.

Den nye hjemmeside skal i drift, og vi skal opstarte arbejdet med en revurdering af vores afdelingshjemmesider.

Vi vil fortsat arbejde på en webløsning for vores beboere. Vi kalder projektet "Den digitale beboer".

Endelig skal der fortsat være fokus på bedst mulig IT-udnyttelse af vores administrative system, hvor planen er at implementere digitale lejekontrakter i 2015 og scanning af udlejningsarkiv ligeledes i 2015. Herudover undersøges det, om scanning af post er fornuftigt.

For afdelingsbestyrelserne arbejdes fortsat på flere faciliteter i vores afdelingsbestyrelsesweb, herunder muligheden for et afdelingsbestyrelsesarkiv.

Dette var bestyrelsens supplement til den skriftlige beretning, og jeg vil gerne afslutningsvis sige tak til administrationen for et rigtigt godt samarbejde. Tak til alle medarbejdere i VIBO, der hver dag sørger for, at vores beboere har det godt.

En stor tak til mine bestyrelseskollegaer, som arbejder hårdt i bestyrelsen og deres respektive udvalg. Tak for et rigtigt godt samarbejde til jer.

Og til slut en stor og kæmpe tak til alle jer beboerdemokrater, der hver dag er med til at gøre en forskel i jeres afdeling. Vi som foreningsbestyrelsen vil komme rundt i nogle af jeres afdelinger og fungere som dirigent eller blot være tilhører ved de snarlige afdelingsmøder, og det ser vi meget frem til. Jeg kan fortælle, at vi er blevet kontaktet af en del afdelinger, som ønsker, at vi kommer ud som dirigenter ved møderne, og det gør vi også gerne i det omfang, vi kan. Som et supplement til dette kan jeg fortælle, at vi i bestyrelsen arbejder på opførelse af et egentligt dirigent- og referentkorps, som kan træde til efter ønske og kan hjælpe afdelingsbestyrelserne med den opgave, der ligger her. Det skal I nok komme til at høre mere om.

Og med disse ord vil jeg afslutte bestyrelsens mundtlige beretning. Tak for ordet.