

**Referat af repræsentantskabsmøde  
i Boligforeningen VIBO  
torsdag, den 28. november 2019, kl. 18.30  
i Sankt Peders Stræde 49 A, 1. sal, 1453 København K**

---

Der var i alt 43 fremmødte. 35 fra 1. kreds, 2 fra 2. kreds og 6 fra 9. kreds.

---

Jackie Lauridsen bød velkommen til repræsentantskabsmødet.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af forretningsorden
4. Valg af stemmeudvalg
5. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning for det forløbne år
6. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2018/2019 med tilhørende revisionsprotokollat
7. Forelæggelse af budget for 2020/2021 samt godkendelse af administrationsbidrag for budgetåret 2020/2021
8. Behandling af indkomne forslag
9. Uddeling af initiativ- og frivilligpris
10. Valg af næstformand
  - Birgitte Langballe genopstiller
11. Valg af bestyrelsesmedlemmer
  - Kurt Steinfeldt Hansen genopstiller
  - Peter Schneider genopstiller ikke
12. Valg af suppleanter
13. Valg af arbejdsgruppe til målsætningsprogram 2021 - 2025
14. Valg af kredsrepræsentanter
15. Valg af revisor
16. Eventuelt

**Ad pkt. 1 - Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog advokat Søren Lund Rasmussen som dirigent.

Søren Lund Rasmussen blev valgt som dirigent og takkede for valget og konstaterede, at der er indkaldt rettidigt til repræsentantskabsmødet.

**Ad pkt. 2 - Valg af referent**

Tina Kastberg blev valgt som referent og takkede for valget.

**Ad pkt. 3 - Godkendelse af forretningsorden**

Forretningsordenen af 24. februar 2011 blev godkendt.

**Ad pkt. 4 - Valg af stemmeudvalg**

Følgende blev valgt til stemmeudvalget:

- Sofia Hamed, afdeling 111
- Lone Karas Heftholm, afdeling 142
- Dirigent Søren Lund Rasmussen
- Referent Tina Kastberg

## **Ad pkt. 5 - Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning for det forløbne år**

Jackie Lauridsen aflagde bestyrelsens årsberetning. Den mundtlige beretning er vedhæftet nærværende referat.

Jackie Lauridsen takkede beboerdemokraterne, organisationsbestyrelsen og VIBOs medarbejdere for deres store indsats i det forløbne år.

Jackie Lauridsen sagde specielt tak til Peter Schneider, som efter en årrække i VIBOs organisationsbestyrelsen har valgt at trække sig tilbage og hellige sig arbejdet i afdelingsbestyrelsen i afdeling 106, hvor Peter Schneider har været medlem i 25 år. Jackie Lauridsen takkede Peter Schneider både for hans store indsats i organisationsbestyrelsen og som en god kollega.

John Christensen, afdeling 118 takkede for den skriftlige og den mundtlige beretning. John Christensen nævnte, at selvom Blackstone er et negativt element i dansk boligpolitik og udlejning af boliger, så har Blackstone dog haft den positive effekt, at der er kommet politisk fokus på store og dyre moderniseringsarbejder i udlejningsboliger, hvor udgiften hertil pålignes lejerne.

John Christensen forespurgte til den videre proces vedrørende de drøftelser om beboerdemokrati, som den 5. oktober 2019 som en del af programmet var på konferencen for afdelingsbestyrelser. Jackie Lauridsen oplyste, at organisationsbestyrelsen fortsat arbejder med dette, og at der vil komme en tilbagemelding på et senere tidspunkt.

Med hensyn til effektivisering tilkendegav John Christensen, at det er vigtigt, at man vedbliver med at fastholde kvaliteten i VIBO i forhold til de enkelte arbejdsydelser, der udføres. John Christensen opfordrede i denne forbindelse til, at man ser på de ydelser, som eksterne håndværkere forestår for VIBO. Jackie Lauridsen oplyste, at der i forbindelse med effektiviseringsprocessen er fokus herpå.

John Christensen efterlyste VIBOs holdning til klimapåvikningerne, herunder CO2 udledning. Dette oplyste Jackie Lauridsen, at der er fokus på, og at der har været indledende drøftelser herom i organisationsbestyrelsen.

John Christensen tilkendegav, at han finder det positivt, at den nye boligminister Kaare Dybvad har fremsat forslag om at fjerne den tillægskøbesum, som Københavns Kommune kan kræve af almene boligorganisationer, som i sin tid har købt grundstykke af Københavns Kommune, og nu ønsker at optimere udnyttelsen af byggeprocenten på grundstykke.

Jackie Lauridsen tilkendegav, at dette er et positivt tiltag, men at det ikke umiddelbart har stor betydning for VIBO, da VIBO i sin tid hovedsageligt har erhvervet grundstykker i privat regi.

Henning Pedersen, afdeling 155 forespurgte til, hvordan Jackie Lauridsen som organisationsbestyrelsesformand definerer en beboerdemokrat.

Jackie Lauridsen oplyste i denne forbindelse, at hans definition af en beboerdemokrat er en beboer i en almen boligafdeling, som har mulighed for både at præge egen bolig, egen afdeling og egen boligorganisation. En beboerdemokrat er således en beboer, der har stor frihed og stort råderum, da der ikke sidder en investor ved bordenden, som skal tjene penge på udlejning og maksimerer profitten ved at udleje boliger.

Torben Morten Lund, afd. 153 gav udtryk for, at den almene sektors opgave udover at bygge familieboliger også er at bygge både ungdomsboliger og ældreboliger. Der er stor efterspørgsel i Københavns Kommune på både ungdomsboliger og ældreboliger, hvorfor han håber på, at der i VIBO er fokus på dette.

Jackie Lauridsen gav udtryk for, at han ikke kan være mere enig med Torben Morten Lund heri, og at der i VIBO er fokus på ikke bare på muligheder for opførelse af familieboliger, men også på muligheden for opførelsen af ungdomsboliger og ældreboliger.

Flemming Kristensen, afdeling 135 tilkendegav, at det efter hans opfattelse er meget positivt, at der i VIBO er fokus på ikke bare miljøet, men også på de forskellige former for miljøvenlige byggemuligheder.

Det er endvidere betryggende, at der i VIBO er meget fokus på de afdelinger i VIBO, som er på ghettolisten, herunder afdeling 135, da det vil være rimeligt alvorligt for afdeling 135, afdeling 121, afdeling 106, såfremt de forbliver på ghettolisten og bliver hårde ghettoområder.

Jackie Lauridsen gav udtryk for, at det er et stort pres på ikke bare VIBO, men på hele den almene sektor med ghettolisten og de krav, der stilles om nedrivning af boliger på den hårde ghettoliste, og at det bliver spændende med offentliggørelsen af den nye ghettolisten den 1. december 2019.

Beretningen blev enstemmigt godkendt af repræsentantskabet.

#### **Ad pkt. 6 - Endelig godkendelse af årsregnskabet for 2018/2019 med tilhørende revisionsprotokollat**

Anne-Merethe Bryder gennemgik årsregnskabet 2018/2019 med tilhørende revisionsprotokollat.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt årsregnskabet for 2018/2019 med tilhørende revisionsprotokollat.

#### **Ad pkt. 7 - Forelæggelse af budget for 2020/2021 samt godkendelse af administrationsbidrag for budgetåret 2020/2021**

Anne-Merethe Bryder forelagde budgettet for 2020/2021.

Repræsentantskabet tog budgettet til efterretning.

Jackie Lauridsen forelagde forslag om stigning i administrationsbidraget på 1%, hvilket svarer til 35,00 kr. pr. bolig pr. år.

John Christensen forespurgte, om det ikke er muligt for VIBO at effektivisere administrationsudgifterne, således at administrationsbidraget ikke stiger. Jackie Lauridsen oplyste i denne forbindelse, at administrationsbidraget i det forløbne år steg med 2%. I det kommende år stiger administrationsbidraget alene med 1%, hvilket må ses som en klar effektivisering af administrationsudgifterne.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt, at administrationsbidraget forhøjes med 1 % for budgetåret 2020/2021.

#### **Ad pkt. 8 - Behandling af indkomne forslag**

Henning Pedersen, afdeling 155 er fremkommet med et forslag om, at organisationsbestyrelsen opfordres til at sikre, at der ikke er afdelinger, hvor afdelingsbestyrelsen tilsidesætter og ikke overholder bestemmelserne i VIBOs vedtægter § 19, stk. 4 om at afdelingsbestyrelsen skal offentliggøre både dagsordner og referater af afdelingsbestyrelsens møder for beboerne.

Henning Pedersen har i denne forbindelse fremsat forslag om, at organisationsbestyrelsen opfordres til snarest muligt og inden 1. april 2020 at gennemføre en kontrol blandt organisationsbestyrelsens medlemmer for at sikre, at afdelingsbestyrelsen i deres respektive afdelinger overholder § 19, stk. 4, og at kontrollen eventuelt kan udvides til at gælde nogle få andre afdelingsbestyrelser ved en stikprøve.

Henning Pedersen har i denne forbindelse foreslået, at kontrollen udføres ved at indhente kopier af dagsordner og referater af afdelingsbestyrelsesmøder for mindst 3 måneder, f.eks. oktober 2019, november 2019 og januar 2020. Ved kontrollen foreslås det også klarlagt, på hvilken måde dagsordner og referater er gjort tilgængelig for afdelingens beboere.

Henning Pedersen har stillet forslag og præsenterede det og oplyste i denne forbindelse, at han stillet forslaget for at styrke beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger, da han mener, at beboerdemokratiet bliver undertrykt, såfremt en afdelingsbestyrelse ikke løbende holder beboerne underrettet om afdelingsbestyrelsens arbejde og beslutninger især drøftelser og beslutninger, der kan påvirke afdelingens drift og økonomi.

Jackie Lauridsen gav på organisationsbestyrelsens vegne udtryk for, at organisationsbestyrelsens holdning hertil er, at man altid opfordrer de enkelte afdelingsbestyrelser til at overholde § 19, stk. 4 i VIBOs vedtægter om både at offentliggøre afdelingsbestyrelsens dagsordner og referater af afdelingsbestyrelsens møder.

Organisationsbestyrelsen sørger i denne forbindelse for at uddanne og holde de enkelte afdelingsbestyrelser orienteret om, hvad afdelingsbestyrelserne har af pligter, herunder § 19, stk. 4 i VIBOs vedtægter, men at der ikke udføres nogen kontrol af, om de enkelte afdelingsbestyrelser også overholder § 19, stk.4. Såfremt der skulle foretages en kontrol af de enkelte afdelingsbestyrelser, vil det blive en meget omfattende og ressourcekrævende opgave, hvortil kommer, at i forhold til de afdelingsbestyrelser, der så ikke overholder vedtægternes § 19, stk. 4, vil der ingen sanktionsmulighed være.

Det er derfor organisationsbestyrelsens holdning, at spørgsmålet om, hvorvidt de enkelte afdelingsbestyrelser overholder VIBOs vedtægter 19, stk. 4 om offentliggørelse afdelingsbestyrelsens dagsordner og referater, er et anliggende, som må afklares i de enkelte afdelinger.

John Christensen tilkendegav, at der bør udsendes en skrivelse til de enkelte afdelingsbestyrelser, hvor man genopfrisker vedtægternes § 19, stk. 4.

Hanne Borg, afdeling 187 oplyste, at hun bor i en ældreafdeling, og at der er rigtig mange af afdeling 187's beboere, som ikke har computer, hvorfor det i afdeling 187 vil være vanskeligt digitalt på afdeling 187's hjemmeside at informere om dagsordner og referater af afdelingsbestyrelsens møder. Hanne Borg oplyste, at hvis der sker store tiltag i afdeling 187, så orienterer afdelingsbestyrelsen om dette ved en informationsskrivelse, som omdeles i beboernes postkasse.

Lis Daubenmerkl Larsen, afdeling 153 oplyste, at i afdeling 153 afholder afdelingsbestyrelsen informationsmøder for beboerne 2 – 3 gange om året, hvor beboerne informeres om afdelingsbestyrelsens arbejde.

Der blev herefter stemt om det af Henning Pedersen fremsatte forslag.

1 stemte for forslaget.

Et overvældende flertal stemte imod forslaget, hvorefter det fremsatte forslag ikke blev vedtaget.

#### **Ad pkt. 9 - Uddeling af initiativ- og frivilligpris**

Birgitte Langballe orienterede om VIBOs initiativ- og frivilligpris.

Frivilligprisen gives til en eller flere af VIBOs beboere, der indenfor det seneste år enten har gennemført en positiv aktivitet eller løbende har udført frivilligt arbejde i afdelingen til glæde for enten en gruppe af beboere eller den samlede afdeling.

- For den store indsats med at støtte beboerne i afdeling 133 efter branden den 22. juni 2019 blev Stella Andersen og Gitte Sørensen tildelt en pris på 2.500 kr. hver. Stella og Gitte vejledte beboerne, registrerede de beboere, som var ramt af branden og oprettede en Facebookgruppe. Stella og Gitte indsamlede og udleverede endvidere donationer. Indsatsen har samlet beboerne og skabt tryghed og fællesskab i afdelingen.

Initiativprisen gives til en eller flere af VIBOs afdelinger, som inden for det seneste år har gennemført et projekt, der ligger ud over det sædvanlige, og som har haft en positiv effekt i afdelingen og er med til at fremme en positiv udvikling for nuværende og kommende beboere.

Initiativprisen på 50.000 kr. har man i år valgt at dele i 3 puljer på henholdsvis 15.000 kr. til afdeling 111, 15.000 kr. til afd. 114 og 20.000 kr. til afdeling 133.

- Afdeling 111 har afholdt en række af beboerarrangementer med stor tilslutning, som har betydet, at beboerne har lært hinanden at kende og er blevet rystet godt sammen, hvorfor afdeling 111 tildes en pris på 15.000 kr. Det er positivt, at bestyrelsen og festudvalget har haft fokus på arrangementer for alle.
- Afdeling 114 tildes en pris på 15.000 kr. for det mangeårige arbejde med at skabe aktiviteter, der har bragt beboerne sammen på tværs af alder og etnicitet, og som har skabt venskaber og sammenhold. Blandt aktiviteterne kan nævnes plantedage, grillaftner, sommerfester og fest for børnene.
- Afdeling 133 tildes en pris på 20.000 kr. med baggrund i det gode samarbejde og sammenhold samt for en stor og hurtige indsats for at hjælpe hinanden efter branden den 22. juni 2019.

#### **Ad pkt. 10- Valg af næstformand**

Birgitte Langballe, afdeling 107 genopstillede og blev genvalgt som næstformand.

Birgitte Langballe takkede for valget.

#### **Ad pkt. 11 - Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Peter Schneider, afdeling 106 har valgt ikke at genopstille.

Kurt Steinfeldt Hansen, afdeling 155 genopstiller.

Følgende stillede herefter op til valg som bestyrelsesmedlem:

1. Kurt Steinfeldt Hansen, afdeling 155
2. Karsten Hammershøj Nymand, afdeling 123
3. Flemming Kristensen, afdeling 135
4. Peter Vilain, afdeling 103

Kurt Steinfeldt Hansen, afdeling 155 og Karsten Hammershøj Nymand, afdeling 123 har forud for repræsentantskabsmødet fremsendt en præsentation, som er blevet udsendt til repræsentantskabet.

Flemming Kristensen, afdeling 135 præsenterede sig selv, herunder hvad han vil kunne byde ind med, såfremt han bliver valgt ind i organisationsbestyrelsen.

Peter Vilain, afdeling 103 præsenterede ligeledes sig selv og oplyste om, hvad hans fokuspunkter vil være, såfremt han bliver valgt ind i organisationsbestyrelsen.

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning, og stemmerne fordelte sig således:

- |   |            |
|---|------------|
| • Kurt Steinfeldt Hansen, afdeling 155    | 24 stemmer |
| • Karsten Hammershøj Nymand, afdeling 123 | 9 stemmer  |
| • Flemming Kristensen, afdeling 135       | 24 stemmer |
| • Peter Vilain, afdeling 103              | 21 stemmer |

Kurt Steinfeldt Hansen, afdeling 155 og Flemming Kristensen, afdeling 135 blev herefter valgt som medlemmer af organisationsbestyrelsen for 2 år.

#### **Ad pkt. 12 -- Valg suppleanter**

Følgende opstillede som suppleanter:

- Ismet Dzemaili, afdeling 810
- Lone Karas Heftholm, afdeling 142
- John Christensen, afdeling 118
- Peter Vilain, afdeling 103

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning, og stemmerne fordelte sig således:

- |                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| • Ismet Dzemaili, afdeling 810      | 23 stemmer |
| • Lone Karas Heftholm, afdeling 142 | 19 stemmer |
| • John Christensen, afdeling 118    | 12 stemmer |
| • Peter Vilain, afdeling 103        | 16 stemmer |

Ismet Dzemaili, afdeling 810 blev valgt som 1. suppleant, Lone Karas Heftholm afdeling 142 som 2. suppleant, Peter Vilain, afdeling 103 som 3. suppleant og John Christensen som 4. suppleant.

Suppleanterne er valgt for 1 år.

#### **Ad pkt. 13 - Valg af arbejdsgruppe til målsætningsprogram 2021 - 2025**

Jackie Lauridsen forestod punktet og orienterede om arbejdsgruppen, herunder arbejdsprocessen med det nye målsætningsprogram 2021 – 2025.

Jackie Lauridsen oplyste, at der i arbejdsgruppen vil deltage 2 – 3 medlemmer fra organisationsbestyrelsen, hvilket vil blive fastlagt nærmere.

Der meldte sig følgende til arbejdsgruppen:

- John Christensen, afdeling 118
- Peter Vilain, afdeling 103

Susanne Raja, afdeling 199 meldte sig ved repræsentantskabsmødets afslutning til arbejdsgruppen.

#### **Ad pkt. 14 - Valg af kredsrepræsentanter**

Søren Lund Rasmussen forestod punktet og orienterede om, at kredsdelegerede frem til 2018 har været opgjort på baggrund af antallet af boliger i de enkelte kommuner, som boligorganisationen var repræsenteret i.

Det var dog ikke hensigtsmæssigt, da det udløste uforholdsmæssig mange delegerede spredt på mange små antal boliger på tværs af kommunerne. Det er derfor besluttet, at antallet af delegerede skal opgøres på baggrund af antallet af boliger i kredsen, således at der for hver 500 boliger i kredsen udløses 2 kredsdelegerede.

Dette svarer til:

12 kredsdelegerede i kreds 1 - København og Frederiksberg,  
6 kredsdelegerede i kreds 2 - Fredensborg, Gribskov og Hillerød og  
4 kredsdelegerede i kreds 9 - Høje-Taastrup, Rødovre og Tårnby.

Med hensyn til valg af kredsdelegerede sker dette i henhold til VIBO's vedtægter § 6, stk. 1, nr. 12 på den måde, at repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen hver vælger halvdelen af antallet af kredsdelegerede samt suppleanter herfor. Organisationsbestyrelsen supplerer i nødvendigt omfang antallet af kredsdelegerede, indtil nyt valg finder sted. Valg af kredsdelegerede sker i ulige år.

I 1. kreds blev følgende valgt;

- John Christensen, afdeling 118
- Tina Belsø, afdeling 140
- Karsten Malmberg, afdeling 140
- Lone Karas Heftholm, afdeling 142
- Ismet Dzemaili, afdeling 810
- Karsten Hammershøj Nymand, afdeling 123

I 2. kreds blev følgende valgt:

- Peter Vilain, afdeling 103
- Lotte Corvinus, afdeling 103

I 9. kreds blev følgende valgt:

- Rita Andersen, afdeling 135
- Inge-Lise Ystrøm, afdeling 135
- Elaine Kristensen, afdeling 135

#### **Ad pkt. 15 - Valg af revisor**

Jackie Lauridsen anbefalede, at RI Statsaut. Revisorer genvælges som revisor.

Repræsentantskabet genvalgte RI Statsaut. Revisorer, som takkede for valget.

**Ad pkt. 16 - Eventuelt**

Torben Morten Lund, afdeling 153 foreslog, at der affoldes et brandkursus for beboerne i VIBOs afdelinger, herunder at der foræres en røgalarm til de enkelte beboere. Jackie Lauridsen oplyste, at dette vil blive drøftet i organisationsbestyrelsen.

Jackie Lauridsen takkede for et godt repræsentantskabsmøde og ønskede alle en god jul og et godt nytår.

---

Referent: Tina Kastberg

  
Dirigent: Søren Lund Rasmussen

  
Formand: Jackie Lauridsen



## **Bestyrelsens mundtlige årsberetning 2018/2019**

Tak for ordet.

Endnu engang vil jeg som organisationsbestyrelsesformand fremlægge bestyrelsens mundtlige beretning, som skal betragtes som et supplement til den udsendte skriftlige beretning.

### **Boligpolitik**

Der er behov for flere almene boliger, ikke mindst i de store byer og specielt i København, hvor der mangler flere billige boliger, som helt almindelige mennesker har mulighed for at betale.

Selvom ordene ikke er mine, men udtalt af den nye boligminister Kaare Dybvad, kan VI-BOs organisationsbestyrelse ikke være mere enig.

Det er da også med tilfredshed, at vi i 2019 igen har fået en minister, som alene har boliger som sit ansvarsområde.

Udover at der er igangsat et arbejde for at få opført flere almene boliger, har boligministeren også taget kampen op overfor kapitalfonde som Blackstone, der alene har til formål at købe private udlejningsejendomme og derefter hæve huslejen, så de nuværende beboere må flytte. Også dette tiltag hilser vi med tilfredshed.

Indtil nu har det været velmenende ord og hensigter, men vi ser frem til, at der sættes handling bag, så der igen kan bygges almene boliger ikke kun i København, men i alle de kommuner, der har behov for almene boliger.

Om tre dage er det præcis et år siden, at tre af VIBOs afdelinger igen kom på regeringens ghettoliste.

Denne gang er det væsentligt alvorligere end tidligere, idet den daværende regering i samarbejde med Dansk Folkeparti, Socialdemokratiet, og SF i foråret 2018 indgik en aftale om, at en såkaldt hård ghetto skal reducere antallet af familieboliger med 60 %.

Heldigvis er vores tre afdelinger ikke en hård ghetto, idet vores afdelinger ikke har været fire år på ghettolisten. Men i 2022 fanger bordet, hvis afdelingerne fortsat er på ghettolisten i december 2022. Hvis dette er tilfældet, vil afdelingerne blive hårde ghettoer og dermed blive omfattet af kravet om, at antallet af familieboliger skal reduceres.

Vi skal gøre alt for at undgå dette, og det er da også derfor, at vi i samarbejde med kommunerne vil gøre, hvad der er muligt for at undgå, at nogle af VIBOs afdelinger kommer i en situation, hvor det er et krav, at vi skal reducere antallet af vores familieboliger.

## **Samarbejdet med BL og kommunerne**

Vi er i organisationsbestyrelsen rigtig glade for samarbejdet med BL.

Udover at vi ser mange fordele ved, at boligorganisationerne står samlet, når der skal indgås f.eks. udlejningsaftaler, er det en styrke, at vi med en fælles interessevaretagelse har langt stærkere mulighed for at påvirke politikere til at indtænke den almene boligsektor, når der træffes beslutninger både på landsplan og i kommunerne.

Igen i år har vi været stærkt repræsenteret i BL's kredsarbejde, hvilket har resulteret dels i et styrket kommunesamarbejde, dels at der i 2019 er indgået nogle rigtig gode udlejningsaftaler, der indeholder tiltag mod, at vores afdelinger lander på ghettolisten samt tiltag, der forhåbentligt medfører, at de afdelinger, der er på ghettolisten, kommer af listen.

Herudover har samarbejdet med kommunerne medført, at der nu er ekstra fokus på, om det er de rigtige, der bor i vores boliger. Dette betyder igangsætning af postkasseprojekter, øget CPR-tjek og øget fokus på folkeregistertilmeldinger.

BL, Danmarks Almene Boliger fyldte i år 100 år. Dette er gennem året blevet fejret, dels blandt andet på Folkemødet på Bornholm, men også med en række lokale arrangementer rundt omkring i boligområderne. f.eks. deltog flere af VIBOs afdelinger i det landsdækkende fælles morgenbord. Afslutningen på fejringen af BLs 100-års jubilæum var et gigantisk show på Det Kongelige Teater, hvor der var en stor tilslutning fra boligfolk fra hele landet.

Stort tillykke til BL i anledning af 100-års fødselsdagen.

Ud over at fejre 100 års fødselsdag var 2019 også året, hvor BL indmeldte sig i Dansk Erhverv. Dette skete med virkning fra 1. januar 2019, og det vil således være Dansk Erhverv, der fremover forhandler overenskomster på det almene område, første gang i foråret 2020.

## **Fokuspunkter 2019**

Som det fremgår af den skriftlige beretning, har organisationsbestyrelsens helt store pejlemærke været, at VIBO har et velfungerende beboerdemokrati.

Vi har endnu engang haft et år med gode debatter, hvilket heldigvis har medført gode forslag til, hvorledes vi i fællesskab kan gøre VIBO endnu bedre.

Vi har også på det lokale plan et velfungerende beboerdemokrati med afdelingsbestyrelser, der dels er bindeled mellem administration og beboere, dels skaber grobund for et væld af aktiviteter for beboerne i afdelingerne.

Det har vi forsøgt at samle op på ved at udbygge og forny vores aktivitetskatalog, der kan ses på VIBOs hjemmeside, og vi vil fortsat have fokus på, at der er et rum, hvor vi kan udveksle erfaringer, således at vi fortsat kan have en gensidig erfaringsudveksling samt udveksling af gode ideer på tværs af afdelingerne.

Dette medfører, at vi selvfølgelig fortsætter med, at vi en gang om året samles på den årlige afdelingsbestyrelseskonference, men herudover vil vi også fortsat afholde temamøder, formandsmøder og kurser rettet mod at dygtiggøre os som beboerdemokrater.

Vi vil gerne gøre dette endnu bedre, og som noget helt nyt afholdt vi i år et arrangement rettet mod vores beboere. Dette skete i forbindelse med Kulturnatten i København. Arrangementet var en stor succes, og vi vil også næste år forsøge os med et lignende arrangement.

Også vores BestyrelsesWeb har vist sig at være en succes. Stadig flere oplysninger om vores afdelinger kan ses digitalt på BestyrelsesWeb, og vi vil fortsætte arbejdet med, at BestyrelsesWeb udvikler sig fremover, så endnu mere information kan tilgå afdelingsbestyrelserne digitalt.

For tredje gang skal vi uddele frivillig- og initiativprisen. Vi har i år modtaget nogle rigtig gode forslag til begge priser, og det har været rigtig svært at vælge mellem de gode forslag. Jeg skal ikke her udløse spændingen om, hvem der modtager de to priser. Dette må vente til dagsordenens punkt 9, hvor det offentliggøres, hvem der vinder.

For organisationsbestyrelsen er det utroligt opløftende at modtage nogle seriøse forslag på afdelinger, der indenfor det seneste år har gennemført et projekt, der ligger ud over det sædvanlige og ikke mindst forslag, der udpeger beboere, der indenfor det seneste år har gennemført en positiv aktivitet eller frivilligt arbejde i sin afdeling til glæde for enten en gruppe beboere eller den samlede afdeling.

Effektiv drift har nu igennem flere år været et fokuspunkt for os alle. Vi er bundet op på en aftale mellem BL, KL og regeringen om, at der i vores sektor skal effektiviseres for 1,5 mia. kr. for årene 2014 til 2020. Meldingen fra BL er, at det samlet set går rigtig godt.

I VIBO går det også rigtig godt. Vi har haft fortsat fokus på digitalisering, indkøbsaftaler, øget samdrift og fælles udbud.

Vi stopper ikke her, og uanset overordnede aftaler vil det også fremadrettet være fornuftigt at se på, om vi kan udføre tingene mere effektivt.

Seneste effektiviseringstiltag er anvendelse af droner, og så har VIBO i en af vores nordlige afdelinger fået VIBOs første robotplæneklipper.

Det er nok ikke den sidste robotplæneklipper, vi ser i VIBO.

Efter at have læst den skriftlige beretning, er der vist ingen, der er i tvivl, om, at den opstramning, der er sket på persondataområdet, har fyldt rigtig meget både sidste år og i denne beretningsperiode.

Organisationsbestyrelsen har løbende fulgt med i, hvorledes vi som organisation har arbejdet på bedst muligt at opfylde de krav, der stilles i forhold til persondataforordningen.

Med en stor intern arbejdsindsats med hjælp fra ekstern bistand er vi nået rigtig langt i forhold til databehandleraftaler, IT-politikker, slettepolitikker og meget mere.

Også for beboerdemokrater er der krav, og derfor er der udarbejdet en lille folder med en beskrivelse af, hvorledes vi som beboerdemokrater skal håndtere personoplysninger.

Pjecen er udsendt til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og ligger desuden på BestyrelsesWeb.

Vedrørende nybyggeri kan vi endnu engang konstatere, at det er utroligt svært at finde nye byggemuligheder for alment byggeri i de kommuner, hvor vi i forvejen har afdelinger.

Vi forsøger fortsat at deltage i konkurrencer og afgive tilbud, hvor det er muligt, men pt. kan det private byggeri afgive nogle priser for byggegrunde, som det almene byggeri har svært ved at imødegå.

Vi håber, at konjunkturerne vender således, at det igen vil være muligt at opføre almene boliger.

Som afslutning på de fokuspunkter, vi har haft i denne periode, vil jeg fremhæve vores målsætningsprogram. Målsætningsprogrammets hovedoverskrifter fremgår dels af den skriftlige beretning, og i revisionsprotokollatet er der givet en status for fremdriften.

Alt i alt er vi nået rigtig langt, og organisationsbestyrelsen forventer at komme i mål med at få opfyldt de målsætninger, der blev vedtaget på repræsentantskabsmødet i 2015.

### **Drift – kommunikation – byggesager og boligsocial indsats herunder kursusplanlægning**

Organisationsbestyrelsen har valgt at nedsætte fire udvalg, hvor formålet har været at gå et skridt dybere ned i det arbejde, der sker i VIBO indenfor områderne drift – kommunikation – byggeri – og boligsocial indsats, herunder kursusplanlægning.

Driftsudvalget blev oprettet i 2018, og udvalget har i beretningsperioden haft fokus på effektiv drift og fremdriften på, at vi lokalt får drøftet, hvorledes driften eventuelt kan effektiviseres eller omlægges, uden at det går ud over kvaliteten.

Organisationsbestyrelsen har igen i år deltaget i mange afdelingsmøder, og de efterfølgende drøftelser i driftsudvalget har med udgangspunkt i disse møder dels arbejdet med, hvorledes afdelingsmødet eventuelt kunne afvikles anderledes, dels en optimering af hele processen med årsgennemgang, budgetmøde og efterfølgende afdelingsmøde.

I øvrigt har vores deltagelse i afdelingsmøderne bekræftet, at de fleste afdelinger har en meget engageret afdelingsbestyrelse, samt at rigtig mange afdelinger har et højt niveau for beboerarrangementer og fællesskab.

Vedrørende kommunikation har informationsudvalget peget på, at VIBO med fordel kunne styrke kommunikationsområdet. VIBOs hjemmeside betragtes stadig som den vigtigste informationskanal til både beboere og dem, som ikke kender VIBO i forvejen, og det er derfor vigtigt, at hjemmesiden vedligeholdes og udvikles.

Også Facebook fungerer fint med her og nu nyheder, men også her er der plads til en styrket indsats.

Dette har betydet, at der nu er ansat en kommunikationsmedarbejder, der har til opgave at vedligeholde, styrke og videreudvikle området.

Byggeudvalget har i perioden fulgt op på, at bemanningen, som varetager vores renoveringssager, er blevet styrket, så det er muligt med en grundigere opfølgning på fremdriften af de sager, der afventer Landsbyggefondens godkendelse.

Det boligsociale udvalg har i beretningsperioden haft fokus på effekten af den boligsociale indsats og hilser det velkomment, at der fortsat er vilje og kræfter til, at den boligsociale indsats i Charlotteager forlænges i yderligere 4 år. Vi afventer stadig det endelige svar fra Landsbyggefonden, men forventer, at der gives tilsagn om, at den boligsociale indsats i samarbejde med Domea og Høje-Taastrup Kommune fortsætter.

For så vidt angår vores kurser og arrangementer, prioriterer vi fortsat, at der også i den kommende periode afholdes både formandsmøder, temamøder, kurser og til oktober 2020 den årlige afdelingsbestyrelseskonference.

### **Udlejning**

Også i år er antallet af beboere, der er fraflyttet VIBO, faldet, og vi har i år en samlet fraflytningsprocent på 8,3%. Bag dette tal skjuler sig, at fraflytningsprocenten på ungdomsboliger er helt oppe på 32%, men til gengæld er fraflytningsprocenten på familieboliger faldet til 6,4%

Også i år har mange af de fraflyttede beboere valgt at forblive i VIBO, idet hele 28% af flytningerne er sket internt.

Det er positivt, at vi ikke har tomgang i vores boliger, og med over 6.000 aktive på vores ventelister ser det bestemt ikke ud til, at tomgang bliver et problem i årene fremover.

### **Økonomi**

Vedrørende vores økonomiske resultat med et overskud på 31.000 kr. finder organisationsbestyrelsen årets resultat for tilfredsstillende.

Der er forskydninger i indtægter og udgifter, som der vil blive redegjort for under dagsordenens punkt 6, men det er selvfølgelig yderst tilfredsstillende, at renteindtægterne har medført, at der kan overføres et stort beløb til afdelingerne

VIBO har fortsat en god økonomi, og vi har, for så vidt angår det kommende budget, som behandles under dagsordenens punkt 7, et forslag om, at administrationsbidraget kun stiger med 1 %.

Vi har fortsat som mål, at VIBOs afdelinger har en stabil huslejeudvikling og ser med tilfredshed på, at huslejestigningerne i de senere år har været yderst begrænsede.

### **Fremtidige fokuspunkter**

Også den kommende periode byder på nogle spændende udfordringer og arbejdsopgaver.

I 2020 udløber vores nuværende målsætningsprogram, og vi skal på repræsentantskabsmødet i november 2020 have vedtaget et nyt målsætningsprogram.

Organisationsbestyrelsen ser frem til udarbejdelsen af et nyt målsætningsprogram, som opstartes i foråret 2020. Under punkt 13 på dagsorden har vi et forslag om, at der etableres en arbejdsgruppe, der har til opgave at udarbejde et oplæg til nyt målsætningsprogram, der kan fremlægges på repræsentantskabsmødet i november 2020.

Jeg skal her under den mundtlige beretning kun opfordre til, at man melder sig til arbejdsgruppen.

Kan vi leje VIBO boliger ud om 30 år? Hvad er et mulighedssyn? Og skal alle VIBOs afdelinger igennem en BO-visions-proces? Alt det får vi svaret på, når VIBOs byggeafdeling i 2020 har fået udarbejdet et færdigt koncept for fremtidssikring af VIBOs afdelinger. Vi vil fra organisationsbestyrelsen se frem til, at der forligger et VIBO-koncept for fremtidssikring, og vi glæder os til at kunne præsentere resultatet i 2020.

Ghettolisten og arbejdet med, at vi undgår, at nogle af VIBOs boliger bliver klassificeret som en hård ghetto, vil også i årene fremover være et fokuspunkt. Vi skal for enhver pris undgå, at VIBO kommer i en situation, som medfører, at vi blive nødt til at reducere nogle af vores boliger.

Vi skal værne om og styrke beboerdemokratiet. Dette vil også i 2020 være et pejlemærke for organisationsbestyrelsen. Vi vil styrke vores muligheder for erfaringsudveksling samt understøtte både det lokale beboerdemokrati og skabe rum for, at vi også fremover har et nærhedsprincip i VIBO, der medfører, at vi kan og vil hinanden.

## **Afslutning**

Jeg skal til at afslutte organisationsbestyrelsens mundtlige beretning.

Dette sker med en stor tak for året, der er gået.

Først vil jeg gerne takke mine bestyrelseskolleger for et super godt samarbejde i året, der er gået.

Også tak til alle vores medarbejdere for en stor arbejdsindsats, herunder driftsmedarbejdere ude i områderne for endnu et år med en stor indsats.

Tak også til vores boligsociale medarbejdere, der er med til at styrke vores udsatte boligområder.

Endelig en kæmpe tak til alle jer beboerdemokrater, som hver dag er med til at gøre VIBO til en bedre boligforening. I udfører en kæmpe ulønnet arbejdsindsats, og uden jer ville VIBO ikke kunne fungere.

En helt speciel tak har jeg til Peter Schneider. Peter har efter mange år i VIBOs organisationsbestyrelse valgt at stoppe. Peter, du har gjort en kæmpe indsats dels som formand i din egen afdeling, hvor du fortsætter som afdelingsbestyrelsesformand, men også her i VIBOs organisationsbestyrelse har du ydet en stor indsats. Du har deltaget i debatter, været aktiv i vores udvalg og gennem årene været en god arbejdskollega i vores organisationsbestyrelse. Tak for samarbejdet gennem årene og tak for din store arbejdsindsats.

Tak for ordet.