

VISSENBJERG SOGNS BOLIGFORENING

Referat fra repræsentantskabsmøde onsdag den 25. november 2020, kl. 19.00.

Deltagere: Orla Steen Hansen, Carsten Dyrbøl, Sidsel Sparre Gøtke, Jacob Simonsen Pelle, Sonja Hansen, Bo Kirchhoff, Birthe Brunbjærg, Birger H. Christiansen, Peter Hansen, Mark Baaring, Dorrit Vogn Olesen og Christian F. Thomsen.
Afbud fra Asta-Marie Christensen, Anna Krüger, Kim Madsen, Nikolaj Frantsen, Jesper Brusendal og Susanne Christensen.

Helle Jakobsen beklagede at Lars Hausmann ved en fejl ikke var blevet indkaldt til mødet..

Formand Birger Christiansen bød velkommen til de tilstedeværende repræsentanter og til Helle Jakobsen fra Arbejdernes Boligforening.

- 1. Valg af dirigent** Helle Jakobsen blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt. Dagsordenen blev godkendt.
- 2. Godkendelse af forretningsorden** Forretningsordenen blev godkendt.
- 3. Hovedbestyrelsens beretning** Formand Birger Christiansen aflagde hovedbestyrelsens beretning. Se vedlagte.
Efter kort debat om effektivitetstal og pulje til energirenoveringer blev beretningen enstemmigt godkendt.
- 4. Regnskaber for 2019/20** Foreningens og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsprotokollat blev gennemgået af Helle Jakobsen med særlig fokus på foreningens resultatopgørelse og balance samt udviklingen i nøgletal og hovedtal for de seneste 5 år.

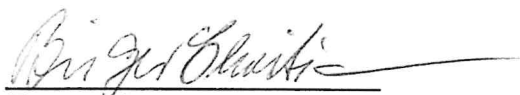
Regnskaberne for 2019/19 blev enstemmigt godkendt.
- 5. Målsætningsprogram** Birger H. Christiansen gennemgik evalueringen pr. 30. juni 2020 af målsætningsprogrammet for 2020/21.
- 6. Indkomne forslag** Forslag om ændring af vedtægter.
Ændring i normalvedtægterne pr. 1. oktober 2019 vedrørende digitale indkaldelser er indarbejdet i vedtægterne for Vissenbjerg Sogns Boligforening. Tilføjelser til vedtægterne er markeret med grøn skrift og slettede tekster er markeret med rød skrift.
Da der ikke var fremmødt 2/3 af repræsentanterne, svarende til 13 repræsentanter – men kun 12 repræsentanter ville der jf. vedtægternes § 10 skulle indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Derfor blev forslag om ændring af vedtægter trukket. Forslaget sendes stedet til urafstemning, således, at de 19 repræsentanter får mulighed for at stemme ja eller nej til forslaget om ændring af vedtægter.
- 7. Valg af formand** Birger H. Christiansen, afdeling 6 blev genvalgt for 2 år.

- 8. Valg af bestyrelses-medlemmer** Orla Steen Hansen, afdeling 1 blev genvalgt for 2 år.
Peter Hansen, afdeling 6 blev genvalgt for 2 år.
Sidsel Sparre Gøtke, afdeling 3 blev valgt for 2 år.
- 9. Valg af suppleanter** Carsten Krabbe Dyrbøl, afdeling 2 blev valgt som 1. suppleant for 1 år.
Mark Emil Baaring, afdeling 6 blev valgt som 2. suppleant for 1 år.
- Birger H. Chistiansen ønskede tillykke med valget som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til hovedbestyrelsen.
- 10. Valg af revisor** Revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers blev enstemmigt valgt.
- 11. Eventuelt.** Der var forslag om at Vissenbjerg Sogns Boligforening fremadrettet overvejer mulighederne for at beboerne kan få strøm til elbiler. Strømkapaciteten blev drøftet.

Mødet sluttede med formandens tak for et godt møde.

26. november 2020
referent Helle Jakobsen

Godkendt af:


Formand


Dirigent

Beretning ved Vissenbjerg Sogns Boligforening s repræsentantskabsmøde onsdag den 25. november 2020

År 2020 vil for eftertiden blive husket for det år da Corona pandemien ramte. Ikke bare i fjerne egne, men pludselig også her i Danmark, og over hele kloden. Det stod tidligt klart at det ikke kun ville være en forbigående influenza epidemi som vi har næsten hver vinter, men et langt alvorligere sygdomsforløb for de der blev ramt. I de lande der var ramt inden pandemien bed sig fast i Danmark blev der berettet om mange dødsfald der var relateret til Covid- 19 virussen. Dette var et forhold der blev taget meget alvorlig af regering og folketing, og resulterede i at der blev indført strenge regler for hvor mange der måtte samles, og med 2 meter imellem. Skolerne lukkede, offentlige institutioner lukkede. Handelslivet på nær dagligvarehandlen lukkede ned. Rigtigt mange mennesker måtte til at arbejde hjemmefra og mange virksomheder måtte sende medarbejdere hjem. Der blev indført rutiner med håndsprit overalt. Grænserne blev lukket for privat trafik, ja Danmark blev lukket ned. Der har ikke i al den tid jeg kan huske været så stor politisk enighed om en sag som vi så i marts måned 2020. Både den yderste venstrefløj og den yderste højrefløj roste statsminister Mette Frederiksen for den hurtige regeringsindsats der blev meldt ud den 11. marts. Forsamlingsforbuddet betød at alle arrangementer det kunne samle mere end 10 personer ikke kunne gennemføres. Det betød at afdelingsmøderne der var planlagt til marts måned måtte udsættes. I løbet af forsommeren blev der blødt op restriktionerne og i juni blev det muligt at gennemføre afdelingsmøderne under fornøden agtpågivenhed.

Her i efteråret er vi ramt af 2. bølge. Den velvillighed regeringen blev mødt af i foråret har ændret sig markant. Mens oppositionspartierne hen over sommeren sloges både internt og på tværs af partierne, har de nu fundet fælles fodslag imod regering og statsminister. Nu optræder Mette Frederiksen for enerådigt og restriktivt. Regeringen har også haft en dårlig sag her i efteråret. Det sundhedsmæssige har jeg ikke viden nok til at anfægte, men måden og metoderne i hele mink sagen har ikke været kønt at følge.

Et gammelt ordsprog siger at *det skal være skidt for at det ikke er godt for noget*. For at få gang i hjulene igen i foråret indenfor bygge og håndværkerbranchen, blev et bredt politisk flertal i folketinget enige om en aftale. Beboerbladet skrev den 19. maj: FARVEL TIL KØEN TIL LANDSBYGGEFONDEN

Citat: *Bor du i en af de 72.000 almene boliger, der har ventet i årevis på at blive renoveret med støtte fra Landsbyggefonden? Så har vi godt nyt til dig.*

Et bredt politisk flertal på Christiansborg har i dag trykket hånd på en ny boligaftale, som sikrer, at køen til Landsbyggefonden nu afvikles helt.

Renoveringen af de mange tusinde almene boliger på ventelisten vil ske i løbet af i år og 2021.

Det brede politiske flertal står bag en aftale om at afsætte 30,2 mia. kroner til grøn renovering af boliger i den almene sektor frem mod 2026. Aftalen medfører, at der yderligere skabes incitament til at energirenovere for 6 mia. kr. i den almene boligsektor, fordi der udformes en ny grøn garanti. Aftalen skal sikre sunde og tidssvarende almene boliger – og være til gavn for lejerne, den grønne omstilling og genopretningen af dansk økonomi.

Med aftalen sættes der allerede nu gang i en ekstraordinær og hurtig afvikling af Landsbyggefondens venteliste, hvortil der afsættes 18,4 mia. kroner i 2020 og 2021. Ventelisteprojekterne gennemgår en to-delt grøn screening og revurdering, som betyder, at projekter med grønne tiltag stiger, således at op mod 85-90 pct. af renoveringerne i fremtiden vil indeholde grønne tiltag. Afviklingen af ventelisten skal holde gang i dansk økonomi og sikre beskæftigelsen i kølvandet på coronakrisen.

Dette medførte denne kommentar også i Beboerbladet:

"Mange af jer har været utålmodige efter mange års ventetid med skimmelsvamp, fugtskader, nedslidte udearealer osv. Det forstår jeg godt. Men nu går vi igang! Allerede senere på året vil I se stilladserne blive stillet op."

Citat Kaare Dybvad Bek, Boligminister

Spørgsmålet er så om VSB kan få del i disse penge til renoveringer. Vi ville hurtigt kunne pege på f.eks. nye tage, efterisolering, nye køkkener og badeværelser, nye vinduer og terrasse partier, alt sammen i tråd med grøn omstilling. Men vi falder så igennem på kriterierne som skimmelsvamp, fugtskader og nedslidte ude arealer. Selv en nok så godt begrundet ansøgning ville sandsynligvis blive afvist i landsbyggefonden med begrundelse i at VSB først kan bruge egen formue, dernæst belåne op til den grænse huslejen ville kunne bære.

Ud over ghetto planer, renoveringer og landsbyggefond er BL også optaget af hvordan almene boligorganisationer medvirker til at opfylde FN's verdensmål. Det er nu køgt ind til at vi sammen skal se på 3 områder: *Samfundsøkonomisk bæredygtighed, Miljømæssig bæredygtighed og Social bæredygtighed*. Alle boligorganisationer i hele landet skulle i marts/april indsende status for tiltag. Helle har indberettet vores bidrag.

Energi Fyn har atter udvidet deres fibernet. Nu er fibernet også kommet til Bred, og Lundager er blevet tilsluttet. Nu er det op til beboerne hvordan de vil benytte tilbuddet. På TV og telemarkedet er der et stort udbud og stor konkurrence. Det er svært at gøre op hvad der bedst kan betale sig. Det må være op til de enkelte at vurdere.

Tirsdag den 24. november holdt Helle og jeg til det årlige styringsdialogmøde med jurist Jesper Nicolaisen i Assens kommune. Også her er der nye yider, idet mødet blev holdt on-line. Vi gennemgik bl.a. styringsrapporten der sammenligner os i forhold til hele regionen. Overordnet set har vi et effektivitetstal på 93,3 imod et gennemsnit i regionen på 78,5.

Når det kommer til driften af VSB er revisorerne som i tidligere år gået grundigt til værks. Såvel regnskaber som måden de er fremkommet på har været under lup. Det er både de enkelte afdelingers forvaltning af huslejekroner og administrationens arbejde der har været igennem en grundig revision. Heldigvis kan jeg konstatere at der ikke har været anledning til kritiske kommentarer og påtegninger. Helles hold har bestået eksamen endnu en gang.

VSB kom ud med et overskud på 13.000 kr. Dispositionsfonden har ydet tilskud til afdelingerne på i alt 204.944 kr. Der er især et tilskud der skiller sig ud. Afd. 5 har haft tab ved fraflytninger på i alt 137.596 kr. Det er en udgiftspost vi helst havde været foruden. Det er dog godt at dispositionsfonden dækker tabet der ellers ville have ødelagt afdelingens økonomi. Saldoen på dispositionsfonden udgør i alt 3.675.962 kr. En stigning på 483.026 Kr. Hovedbestyrelsen vil gerne støtte opgaver i afdelingerne efter velbegrundede ansøgninger, så dispositionsfondens midler kan bringes i spil for at løfte afdelinger.

Vedrørende afdelingerne. 5 afdelinger kom ud med et positivt resultat. Svingende fra + 2110 til + 44.774 Kr. Afd. 6. kom ud med et beskedent underskud på 3.637 Kr. Tallene vil blive gennemgået under næste punkt på dagsordenen, hvorfor jeg ikke her skal komme nærmere ind på detaljer. Revisionen har også forholdt sig til henlæggelser på konto 116. Især afd. 5 og 6 får bemærkninger med på vejen. Når der ikke henlægges tilstrækkeligt skal der optages lån. Der skal følges op på henlæggelserne, og også vurderes hvor dispositionsfonden kan yde tilskud.

I forhold til vedligeholdelsesplanerne kommer der også øget fokus på dem. Der skal gennemføres en ekstern granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner inden 1. januar 2022. Ekstern granskning udføres hvert 5. år og de første 2 gange vil udgiften til den eksterne granskning blive dækket af landsbyggefonden. Ca. 70 % af arbejdet med granskningen vil kunne udføres som en intern granskning. Inspektør Per Gregersen har udarbejdet vedligeholdelsesplanerne. Og derfor vil det være en anden inspektør fra Arbejdernes Boligforening, Boligforeningen Grønløkken eller Faaborg Boligforening, der gennemfører den interne granskning. Ved således at "bytte" vedligeholdelsesplaner skulle der kunne spares udgifter til den eksterne del af granskningen.

Arbejdernes Boligforening med Helles stab på Rugårdsvej har i efterhånden mange år administreret for VSB. Der skal ikke herske tvivl om at administrationen har været upåklagelig set ud fra et regnskabsmæssigt synspunkt. Det er bekræftet gennem fejlfrie revisionsprotokollater alle årene. Nu følger der også andre opgaver med end blot at føre regnskab. F.eks. syn ved flytninger, markvandring, budgetlægninger og i nogle tilfælde igangsætning og opfølgning på de budgetlagte renoveringsarbejder. Vi har flere gange gennem årene drøftet omfanget af disse arbejdsopgaver. Helle har flere gange sagt at de bruger flere timer end der er regnet med i kontrakten. Hovedbestyrelsen har hver gang sagt at det må vi se et regnskab på. Jeg var også inde

på dette emne i sidste års beretning. Vi er nu kommet dertil, at vi må imødesee en stigning i administrationsbidraget, der vil blive indregnet i kommende budgetlægning for 20-21.

Med tak til hovedbestyrelsen for aktiv deltagelse og tak til Helle og medarbejderne på kontoret vil jeg slutte denne beretning.