

Organisationsbestyrelsen i VAB (Bestyrelsesmøde)

18-06-2020 16:00

VAB, Elmevej 4, 4450 Jyderup

Information:

Efter mødet serveres lidt tapas og et lille glas kold hvidvin hvis man har lyst til det :-)

Indhold

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde.....	1
Beslutning for Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde.....	1
Punkt 2: Revisionsprotokol og byggregnskaber.....	1
Beslutning for Punkt 2: Revisionsprotokol og byggregnskaber.....	1
Punkt 3: Siden sidst.....	1
Beslutning for Punkt 3: Siden sidst.....	1
Punkt 4: Organisationsudvikling og personalesituationen i VAB.....	2
Beslutning for Punkt 4: Organisationsudvikling og personalesituationen i VAB.....	2
Punkt 5: Afvikling af repræsentantskabsmøde og afdelingsmøder mv.....	3
Beslutning for Punkt 5: Afvikling af repræsentantskabsmøde og afdelingsmøder mv.....	3
Punkt 6: Budget for 2021 for VAB - administrationen.....	4
Beslutning for Punkt 6: Budget for 2021 for VAB - administrationen.....	4
Punkt 7: Status for fusionen med Bf Dianalund og bs af 1942 i Nykøbing Sj.....	5
Beslutning for Punkt 7: Status for fusionen med Bf Dianalund og bs af 1942 i Nykøbing Sj.....	5
Punkt 8: Opfølgning på arbejdet med den nye/justerede strategi for VAB.....	5
Beslutning for Punkt 8: Opfølgning på arbejdet med den nye/justerede strategi for VAB.....	5
Punkt 9: Eventuelt.....	7
Beslutning for Punkt 9: Eventuelt.....	7
Punkt 10: Næste møde.....	7
Beslutning for Punkt 10: Næste møde.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet fra sidste møde den 23/4 og referatet indstilles godkendt.

Beslutning for Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referat, der er endvidere ikke bemærkninger til dagsordenen.

Referat godkendt

Punkt 2: Revisionsprotokol og byggeregnskaber.

Der har ikke været revisionsbesøg siden sidste bestyrelsesmøde, eller aflagt byggeregnskaber.

Regnskab og protokol for bf. Dianalund er fortsat under udarbejdelse og forventes ikke at være færdigt inden mødet!

Inge og Karsten orienterer

Beslutning for Punkt 2: Revisionsprotokol og byggeregnskaber.

Til efterretning

Punkt 3: Siden sidst

Gensidig orientering hvor organisationsbestyrelsens medlemmer kan orientere hinanden om diverse initiativer, oplevelser og eventuel deltagelse i arrangementer og anden interessevaretagelse for VAB.

Karsten Krüger giver en orientering om Coronasituationen i VAB

Beslutning for Punkt 3: Siden sidst

Genåbningen af Danmark er i fuld gang og vi har derfor besluttet at åbne for personlige henvendelser fra den 9. juni. Det betyder også at vi vender tilbage til de gamle åbningstider, der er informeret herom på hjemmesiden.

Som kan se er receptionen flyttet ud i foyeen, der er opsat spritdispensere en lang række steder i huset, ellers er planen at vi fastholder den gode håndhygiejne og holder afstand som vi har gjort hele tiden.

Der er underskrift ceremoni på udlejningsaftalen i Holbæk kommune på mandag, næstformand Jens-Erik og Karsten deltager.

Punkt 4: Organisationsudvikling og personalesituationen i VAB

Med udgangspunkt i strategien for VAB, herunder indsatsområder og "must win battles", har vi i løbet af foråret lavet en tilpasning af organisationen, ligesom der er ansat en række nye medarbejdere og der er ansat en ny økonomichef.

Der er i forbindelse med de mange ændringer udarbejdet en ny organisationsplan som blandt andet har til hensigt at give et bedre overblik over medarbejder, interne afdelinger og ansvarsområder for ledelsen.

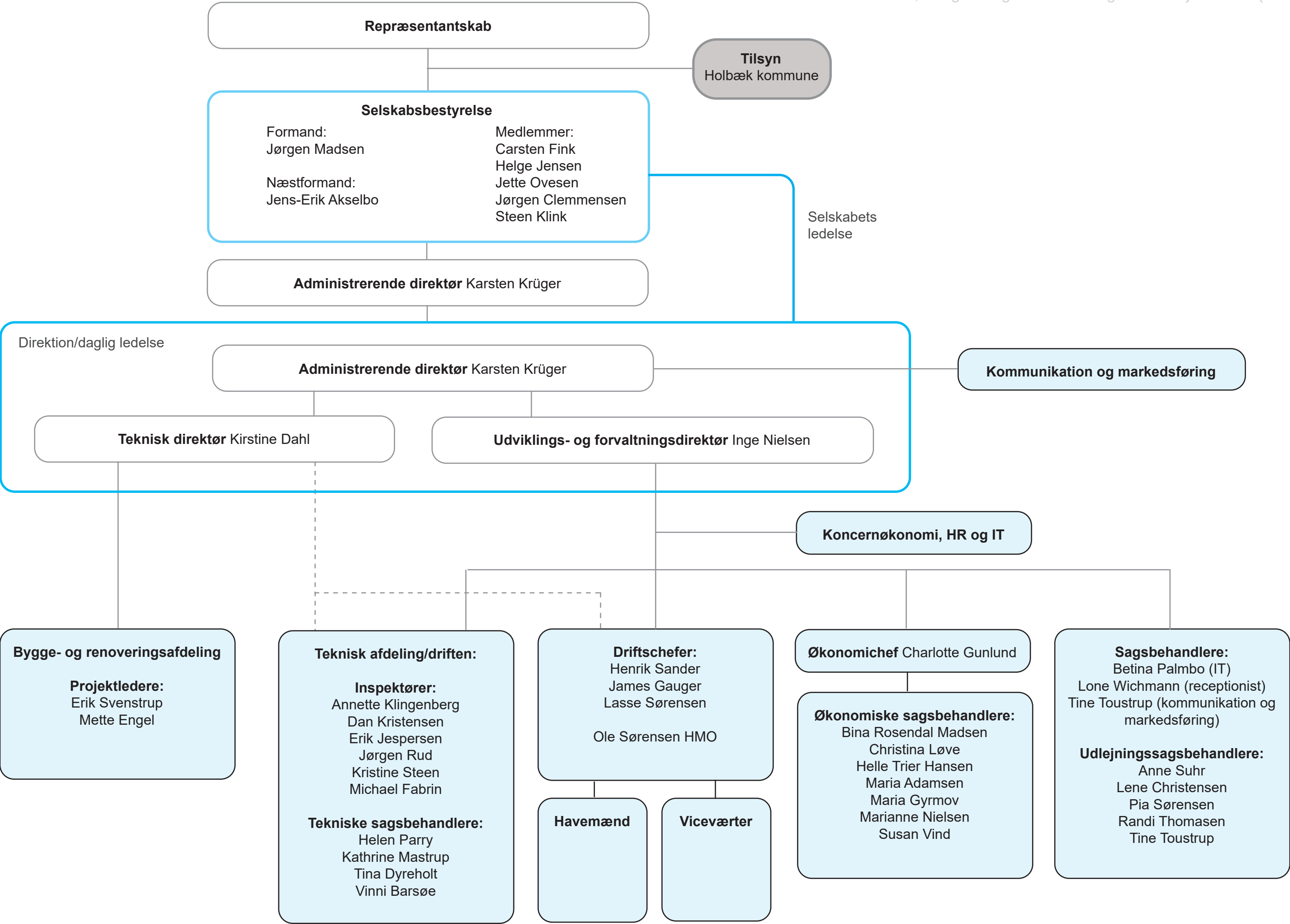
Ny organisationsplan mv. vedlægges.

Karsten Krüger orienterer

Beslutning for Punkt 4: Organisationsudvikling og personalesituationen i VAB

Karsten gennemgik organisationsplanen, roller, ansvar og kompetenceområder

Til efterretning



Odsherred

Nykøbing	Nykøbing	Højby	Asnæs	Hørve
123	233	70	132	5
221	234	97	26	7
223	235	114	31	56
224	236	138	53	106
225	237	140	96	176
226	238	185	150	6
227	553		174	
228	534		179	Fårevejle
229	535		180	40
230	536		181	94
231	537			144
232	538			

Holbæk

Holbæk	Jyderup	Svinninge	Regstrup	Gisløse
46	1	9	33	11
193	2	10	49	43
194	3	12	71	81
195	4	27	84	120
202	51	34	116	
205	66	36	149	
206	67	73	173	
209	112	91		
210	196	118		
212		125		
214		137		
197		142		
		166		
		167		

Kalundborg

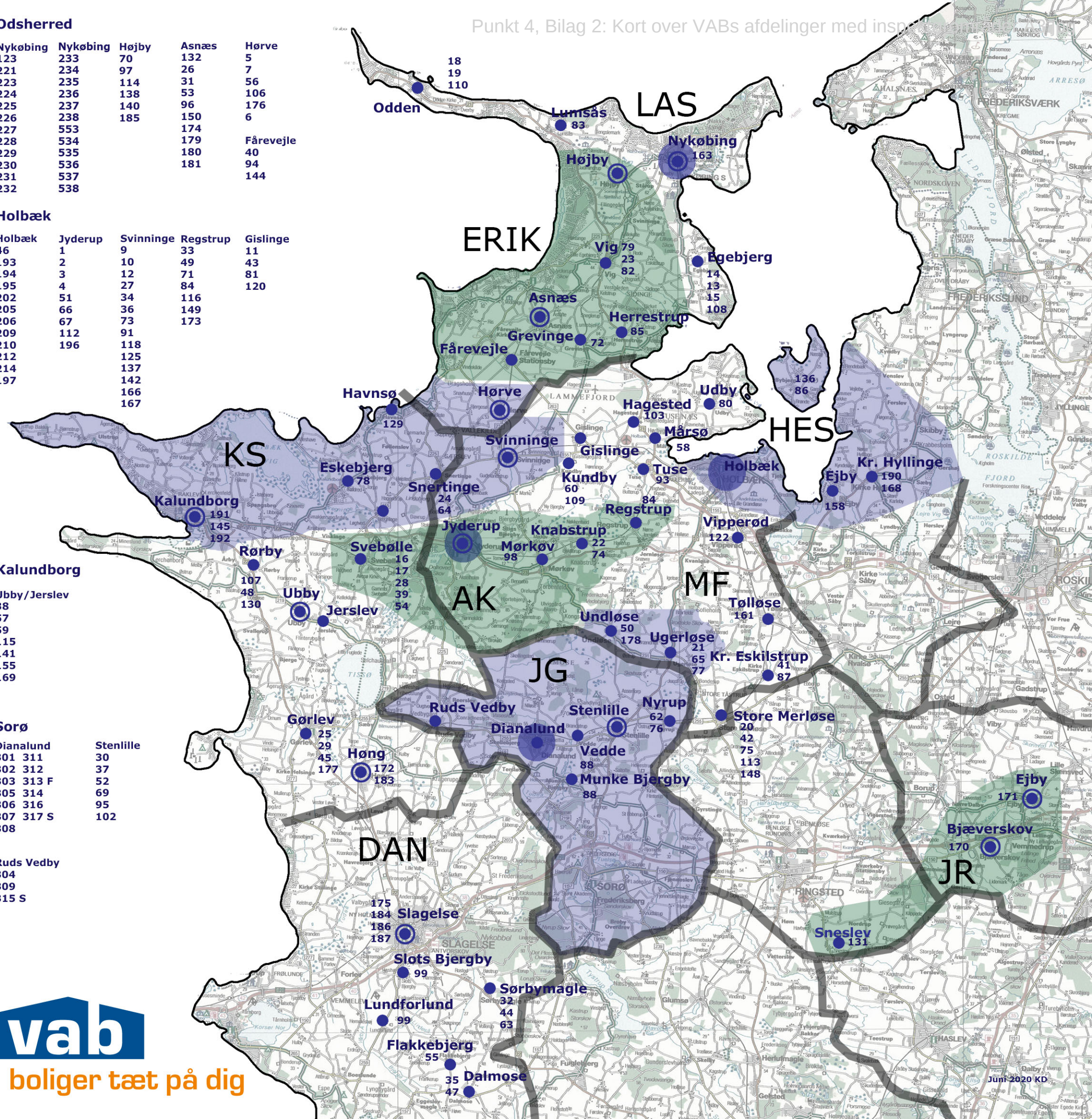
Ubby/Jerslev
38
57
59
115
141
155
169

Sorø

Dianalund	Stenlille
301 311	30
302 312	37
303 313 F	52
305 314	69
306 316	95
307 317 S	102
308	

Ruds Vedby

304
309
315 S



Punkt 5: Afvikling af repræsentantskabsmøde og afdelingsmøder mv

Afviklingen af repræsentantskabsmødet og afdelingsmøder er som bekendt udskudt til efter sommerferien. Med henvisning til regeringens seneste udmelding om større forsamlingssteder er der nu mulighed for at vi kan afvikle vores repræsentantskabsmøde i løbet af august måned.

Administrationen foreslår af repræsentantskabsmødet afholdes torsdag den 20. august på Rotationen, Hotel sidesporet i Holbæk.

Der er udarbejdet en bestyrelsesberetning som vedlægges til orientering og eventuel kommentering.

Udviklings og forvaltningsdirektør Inge Nielsen vil under dette punkt orientere om planlægning og afvikling af afdelingsmøder.

Formanden orienterer.

Bestyrelsens beretning vedlægges til orientering!

Beslutning for Punkt 5: Afvikling af repræsentantskabsmøde og afdelingsmøder mv

Der afholdes afdelingsmøder fra den 24. august til den 17. september, der er 103 afdelinger som skal have besøg, primært vil afdelingernes inspektører deltage i møderne suppleret med Inge og Karsten. Inge og Karsten vil også deltage i en række af møder i Dianalund og Nykøbing m.fl.

Der afholdes ikke formandsmøde og afdelingsmøder for afdelinger uden bestyrelse. Organisationsbestyrelsen har på sidste møde på forhånd godkendt budgetter med ind til 2% i huslejestigning.

Vi afholder repræsentantskabsmøde den 20. august, Jørgen retter henvendelse til Sidesporet hurtigst muligt.

Jørgen Madsen orienterede iøvrigt om at han har fundet og talt med en kandidat til organisationsbestyrelsen, hun er pt næstformand i bs 1942 i Nykøbing Sj. og er ifølge det oplyste foreningsvant.

Bestyrelsens årsberetning for 2019

2019 har været et år med masser af begivenheder, oplevelser og opgaver, det var også det sidste år inden Coronatiden som givet vis får stor indflydelse på vores alle sammens hverdag og måder at gøre, mødes og i øvrigt at fungere på i mange år fremover.

2019 var året hvor vi den almene sektor kunne fejre 100 året for BL Danmarks Almene Boliger med masser af aktiviteter og arrangementer rundt omkring i landet. 2019 var også året hvor vi fik et regeringsskifte i Danmark, ikke mindst glædeligt fordi vi nu har fået en boligminister, i øvrigt en lokal en af slagsen i Kaare Dybvad, som meget væsentligt har bidraget med at sætte boligpolitikken på den politiske dagsorden og med en politik som sætter mennesket i centrum og ikke mindst en politik som understreger at de almene boliger er en af grundstenene i det danske velfærdssystem.

Selv om vi ikke har ibrugtaget nye boliger i 2019 er byggeaktiviteten fortsat høj. I slutningen af 2018 færdiggjorde vi som bekendt etape I med 93 boliger på Vølunden i Holbæk, vi er i fuld gang med etape II med 54 boliger, disse boliger er klar til indflytning den 1. august i år og vi kan allerede nu mærke en meget stor efterspørgsel. På Vølunden er der desuden plads til en etape III, administrationen er allerede i gang med planlægningen og forventer at opføre endnu 34 boliger på dette areal i Holbæk. Vi er desuden i gang med 44 familieboliger på Klosterkrogen i Kalundborg og disse boliger er klar til indflytning den 15. maj i år.

VAB's byggeri af 25 boliger på Holbæk Havn har på alle måder været en meget ressourcekrævende opgave. Byggeriet har været mere end 3 år under vejs, men det er nu med mere end 1 års forsinkelse taget i brug den 1. februar 2020. Det er et byggeri som har fået rigtig meget opmærksomhed, særligt på grund af den store forsinkelse, men vigtigt for os er det at boligerne nu taget i brug. Vi er sikker på at beboerne bliver glade for boligerne når alle fejl og mangler er udbedret.

Foruden byggesagerne er der fortsat fuld gang i renoveringsprojekterne i vores ældre afdelinger, der er fokus på at renoveringerne skal leve op til vores målsætning om at det skal ske med vægt på miljø og bæredygtighed, det skal i den forbindelse nævnes at VAB er i den fordelagtige position at vi har en dispositionsfond hvor der er mulighed for at give betydelige økonomiske tilskud, både direkte og løbende til, delvis, at dække en eventuel låneydelse. Velholdte og sunde boliger skal være en selvfølge i VAB.

Fusionen med Boligforeningen Dianalund blev vedtaget på sidste års repræsentantskabsmøde. I den forbindelse blev der indgået en administrationsaftale gældende fra den 1. juni som skulle løbe resten af 2019 hvorefter fusionen kunne effektueres pr. 1/1 2020. Det er gået rigtigt godt med administrationen og samarbejdet med både ansatte og beboere i Dianalund. Medarbejderne i administrationen er nu godt integreret i vores administration og viceværterne yder fortsat den gode service i boligafdelingerne, vi har fra starten ansat en driftschef som i det daglige har ledelsen i Dianalund. Administrationen er fortsat godt i gang med at samkøre systemerne så vi kan få synergien i fusionen på plads, der er således

investeret en del ressourcer i sammenlægningen, men vi vurderer at indsatserne er givet godt ud og bliver til fordel for vores beboere.

Boligforeningen af 1942 i Nykøbing Sjælland bliver eller er det næste skud på stammen, boligforeningen med de ca. 500 boliger, bestående af egne og kommunale boliger i administration, fusioneres med VAB pr. den 1/7 2020 og dialogen og tilrettelæggelsen af arbejdet er og har været i fuld gang i nogle måneder. Boligerne i Nykøbing Sj. er som vi kender det så godt i VAB, tæt/lavt byggeri. Fusionsaftalen bekræfter og styrker VAB's gode position i det nordlige Odsherred, hvor VAB stort set alene har almene boliger.

VAB har pr. 31/12, med fusionen i Dianalund, 4.552 boliger samt en række andelsboliger, kommunale boliger mv. Med fusionen i Nykøbing Sj. administrerer VAB mere end 5.000 boliger i 8 kommuner på Vestsjælland. Vi har således haft en vækst på næsten 50% over de sidste 3 år, hvilket har stillet meget store krav til administrationen og ledelsen i VAB som alle har ydet en helt ekstraordinær indsats.

VAB's strategi og vision har været til et grundigt eftersyn i bestyrelsen i efteråret 2019. Vores vision var helt overordnet at "VAB vil være det førende regionale boligselskab og det bedste alternativ til de landsdækkende administrationsselskaber. Det mener vi i bestyrelsen at medarbejderne og ledelsen helt klart har indfriet 100%, dette er dokumenteret via de mange fusioner og samarbejder, og så er vi markant nu det klart største boligselskab på hele Vestsjælland.

I den nye vision vil VAB være boligselskabet hvor beboerne er glade for at bo. **VAB vil fortsat være det foretrukne boligselskab med fokus på rummelighed, nærhed og bæredygtighed.** Det lyder meget enkelt hvilket det også skal forstås som, vi har også sammen med medarbejderne sat en række mål op om hvordan og hvad der skal til for at nå dem. Ikke mindst har vi arbejdet med nogle værdier som vi dagligt arbejder efter i vores service og dialog med beboere, boligsøgende og samarbejdspartnere i øvrigt.

Værdierne er fællesskab, engagement, professionel og ordentlighed.

VAB's økonomiske forhold er fortsat solide. Vi har haft et mindre regnskabsmæssigt overskud på tdkk 35. Resultatet er påvirket af en ekstraordinær indtægt på tdkk 1.500 fra salget af sommerhusene samt manglende indtægter på byggesagshonorarer på tdkk 688 samt ekstraordinære udgifter i forbindelse med fusionen i Dianalund på ca. tdkk 400.

Det samlede administrationsbidrag i VAB udgør 18,2 mill, heraf kommer 0,9 mill fra administration af andre boliger. Byggesagshonoraret er i 2019 indtægtsført med 2,3 mill.

De samlede administrationsudgifter udgjorde i VAB i 2019 24 mill.

På trods af et mindre overskud, voksede VAB samlede egenkapital betydeligt og udgjorde pr. 31/12 85,8 mill, har af udgør dispositionsfonden ca. 72,5 mill. Stigningen skyldes ikke mindst en indbetaling til dispositionsfonden vedrørende udamortiserede lån på 39,8 mill, hvoraf VAB har indbetalt 27,9 mill til landsbyggefonden.

Der er i løbet af året givet tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne på 9,3 mill., til blandt andet renoveringssager, driftstilskud til energirenoveringer, tab ved fraflytninger, lejeledighed og skimmelsager mv.

Bestyrelsen anser fortsat VAB's resultat og kapitalforhold for tilfredsstillende.

Afdelingernes økonomier er generelt meget gode, langt de fleste afdelinger, ca. 150 har haft overskud, enkelte afdelinger også nogle store overskud, samlet mere end 9 mill. En stor del af forklaringen er at VAB igen i 2019 har opnået en meget fin forretning af afdelingernes penge, 1,23%, desuden er der ikke opkrævet bidrag til dispositionsfonden, der som nævnt i forvejen er meget solid. Desuden skyldes de meget fine resultater den meget store indsats som administrationen sammen med afdelingsbestyrelserne har gjort i den effektivitetsøvelse som er en fast del af dagsordenen.

Der er også 14 afdelinger som har haft et underskud, primært som en følge af ekstraordinære forhold som for eksempel skimmelsager.

Som nævnt har VAB i 2019 og i øvrigt også i foregående år, haft en meget god forrentning af side opsparinger, hvilket har givet nogle betydelige overskud, imidlertid ser det desværre ikke så godt ud for 2020, Corona krisen, oliekrisen mv. har i 1. kvartal haft meget stor indflydelse på rentemarkedet og som det ser ud lige nu bliver det meget svært at opnå et renteafrkast som budgetteret og det kan hvis tingene ikke retter sig betyde at boligafdelingerne risikerer at få underskud i 2020, men det vil vise sig hvordan situationen udvikler sig. Foreløbigt kan vi glæde os over de meget fine overskud vi har haft i nogle år.

Overskuddene i 2019, den fortsatte fokus på effektiviteten, bevirker at økonomiafdelingen i budgetforslagene for 2021 igen er lykkedes med at holde huslejen i ro, langt de fleste afdelinger slipper med en meget lille huslejestigning eller slet ingen, kun enkelte afdelinger får en stigning på mere end 2%.

Egenkontrol og effektivitet

Med det formål at fremme effektivitet og kvalitet i boligselskabet og derved bidrage til at sikre, at VAB lever op til lovens krav om, at boligselskabet drives forsvarligt og effektivt, har vi i VAB opstillet en politik og målsætning for en effektiv drift i boligselskabets afdelinger.

Ansvar for VAB's egenkontrol er forankret i organisationsbestyrelsen. Det konkrete arbejde med etablering af og planlægning af processer gennemføres og rapporteres af den administrative ledelse, i samarbejde med medarbejdere og afdelingsbestyrelser.

Rapportering sker en gang årligt i forbindelse med forelæggelse af styringsrapporten for organisationsbestyrelsen.

VAB er en geografisk spredt organisation med op imod 200 boligafdelinger, med forskellige boligtyper og opført over en lang tidsperiode. Vi har boliger i mere end 50 bysamfund og er beliggende i 8 kommuner.

VAB har blandt andet af effektivitetsmæssige hensyn besluttet at der for hver enkelt afdeling ikke opstilles detaljerede og præcise mål for de enkelte afdelinger, men at arbejdet med effektiviseringsdagsordenen tager udgangspunkt i egne benchmark tal samt tal fra branchen gennem Landsbyggefonden.

Coronasituationen er for det meste af verdenssamfundet den altoverskyggende begivenhed, det er det også i Danmark og i VAB, det har en række konsekvenser for hvordan vi arbejder, mødes og håndterer de mange kontakter vi har med hinanden. Administrationen har lukket for personlig betjening, mange medarbejdere har arbejdet eller arbejder hjemme fra, med personalet forsøger på bedste måde at betjene beboere og samarbejdspartnere og får udført og afviklet de opgaver som vi skal, medarbejderne yder en kæmpe og enestående indsats dagligt og det skylder vi den dem en stor tak for.

Begrænsningerne har haft stor indflydelse på afvikling af møder, når det ikke er muligt at mødes mere end 10 personer, har det ikke været muligt at afvikle afdelingsmøder, formandsmøder og alle de andre tyder af møder som vi plejer at have. Repræsentantskabsmøder er udsat til efteråret, ligesom afdelingsmøder forsøges, afholdt i august/september hvis dette er muligt, idet hele taget er det en meget forandret hverdag for os alle sammen. Mange forandringer er kommet for at blive i hvert fald i nogen tid!

Som formand vil jeg også i år takke ledelsen for et rigtig godt og konstruktivt samarbejde og den gode støtte i giver både mig som formand og den øvrige bestyrelse, det gælder både til daglig og i forbindelse med bestyrelsesmøderne.

Også en stor tak til vores øvrige medarbejdere, som i det daglige yder en stor og engageret indsats over for bestyrelse, afdelingsbestyrelser og beboere i øvrigt.

Jeg vil endnu en gang benytte lejligheden til at takke afdelingsbestyrelserne, deres formænd og øvrige som gør et meget stort og uvurderligt arbejde. Den store og ofte krævende frivillige indsats kommer os alle til gode og er med til at holde såvel omkostningerne nede, og ikke mindst bidrager til et godt bo miljø i vores afdelinger.

Til mine kolleger i bestyrelsen vil jeg også gerne udtrykke tak for vores samarbejde, jeg ser frem til og håber at det kan fortsætte i endnu en periode.

Punkt 6: Budget for 2021 for VAB - administrationen.

Budgetforslag for administrationskassen for 2021 er under udarbejdelse og vil foreligge til mødet.

Inge Nielsen orienterer.

Beslutning for Punkt 6: Budget for 2021 for VAB - administrationen.

Inge gennemgik forslaget og de forudsætninger som ligger til grund for budgettet.

Fusionerne med Dianalund og 1942 i Nykøbing Sjælland er forsøgt indbygget i forslaget. Det betyder at der hele vejen rundt er store stigninger både på indtægter og udgifter, Inge forklarede baggrunden herfor.

Grundlæggende kræver det i første omgang flere medarbejder ressourcer til indkøring og oplæring.

Der er samlede udgifter på ca 92 mill. Administrationsbidraget er uændret.

Indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

Vestsjællands Almene Boligselskab

Budget for 2021

UDGIFTER I TKR.

		Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021
	Ordinære udgifter:				
501	Bestyrelsesvederlag	261	160	175	180
502*	Mødeudgifter m.v.	179	175	210	240
511*	Personaleudgifter	16.630	16.200	16.830	20.700
513*	Kontorholdsudgifter	2.915	3.065	3.305	3.435
513*	Andre udgifter	2.010	1.325	1.535	1.570
514*	Kontorlokaleudgifter	894	985	1.020	1.163
515	Afskrivninger	176	140	150	180
521	Revision	855	950	1.000	1.100
530	Bruttoadm. udgifter	23.920	23.000	24.225	28.568

		Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021
532	Renteudgifter	3.902	1.100	1.500	1.300
533	Afd. Bidrag til disp. Fond	42.189	42.500	48.000	52.000
541	Ekstraord. Udgifter/tilskud dispositionsfond	9.356	8.000	10.000	10.000

Udgifter ialt**79.367 74.600 83.725 91.868**

Overskud

35 0 0 0

79.402 74.600 83.725 91.868

INDTÆGTER I TKR.

		Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021
	Ordinære indtægter				
601*	Administrationsbidrag	18.219	18.200	18.950	23.168
602	Lovmæssige gebyrer	1.641	1.500	1.700	2.000
603	Renteindtægter	4.050	1.400	1.575	1.500
606	Byggesagshonorarer	2.332	3.000	3.500	3.200
604	Afd. Bidrag til disp. Fond	42.189	42.500	48.000	52.000
607	Diverse	8			
		68.439	66.600	73.725	81.868

611 Tilskud fra disp. Fond

10.963 8.000 10.000 10.000

Indtægter ialt**79.402 74.600 83.725 91.868**

NOTER I TKR.		Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021
502	Mødeudgifter:				
	1. Interne møder	38	10	30	40
	2. Eksterne møder	16	35	40	50
	3. Rep. skabsmøder m.m.	88	100	100	100
	4. Repræsentation	37	30	40	50
	Ialt	179	175	210	240
511	Personaleudgifter:				
	1. Lønninger	13.917	13.500	13.950	17.600
	2. Pensionsbidrag	2.208	2.000	2.250	2.700
	3. AMP		0	0	
	4. Udgifter til socialsikring	411	400	430	500
	5. Lønsumsudgift				
	6. Forskydn. i feriepenge	212	300	200	200
	7. Refusion af sygedagp.	-118			-300
	Ialt	16.630	16.200	16.830	20.700
513	Kontorholdsudgifter				
	1. Kontorartikler	101	175	150	150
	2. Porto	217	225	260	240
	3. PBS-betalingservice	382	340	400	415
	4. Forsikringer	247	315	315	280
	5. Telefon m.m.	304	360	370	330
	6. Småanskaffelser	237	220	220	220
	7. Juridisk ass.	7	50	60	60
	8. Bøger og tidsskrifter	47	60	60	60
	9. Regnskabsm. ass.	120	120	120	120
	10. Diverse gebyrer	44	150	150	60
	11. Edb-udgifter	1.209	1.050	1.200	1.500
	Ialt	2.915	3.065	3.305	3.435
514	Kontorlokaleudg.				
	1. Terminsydelser	29	150	35	35
	2. Ejendomsskatter	26	20	30	30
	3. El, vand, varme og fors.	227	240	240	240
	4. Renovation og vedligeh.	343	400	400	250
	5. Rengøring, løn	161	175	200	200
	6. Afskrivninger	108	0	115	115
	7. Kontorlokaler Nyk & Dianalund				293
	Ialt	894	985	1.020	1.163

**NOTER
I TKR.**

513

Andre udgifter

	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021
1. Autodrift	122	145	145	150
2. Kørsel	383	360	400	430
3. Personale -kursus m.m.	669	420	470	500
4. Kontingenter	333	125	260	200
5. Annoncer	261	250	250	250
6. Lønberegning	32	15	10	40
7. konsulentbistand	208			
8. Diverse	2	10		
I alt	2.010	1.325	1.535	1.570

Oversigt over administrationsomkostninger

	R2019	B2019	B2020	B2020
Bruttoadministrationsomkostninger	23.920	23.000	24.225	28.568
Adm. bidrag andelsbolig/kommunale	-904	-890	-900	-1.046
Lovmæssige gebyrer	-1.641	-1.500	-1.700	-2.000
Byggesagshonorarer	-2.332	-3.000	-3.500	-3.200
Nettoadministrationsudgift	19.043	17.610	18.125	22.322
Netto pr. lejemål	4.620	4.200	4.273	4.420
Opkr. Administrationsbidrag pr. lejemål:	4.200	4.200	4.200	4.300

Punkt 7: Status for fusionen med Bf Dianalund og bs af 1942 i Nykøbing Sj.

Inge Nielsen og Karsten Krüger giver en mundtlig orientering.

Beslutning for Punkt 7: Status for fusionen med Bf Dianalund og bs af 1942 i Nykøbing Sj.

Administrationen har hen over foråret granvist været mere og mere ind over forvaltningen af 1942. Inspektør Lasse Sørensen er fra den 1. juni udnævnt til driftschef i Odsherred Nord, herunder de nye boliger i 1942. IT konverteringen er planlagt til den kommende weekend, 20-21 juni, umiddelbart ser datagrundlaget meget fint ud, vi forventer ikke konverteringen giver problemer.

Boligselskabet afholder det sidste repræsentantskabsmøde den 24. juni med fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse. 1942 er et pænt overskud på ca. tdkk 408 og en arbejdskapital på ca. 7 mill. Dispositionsfondens disponible beløb udgør 4,6 mill efter der ekstraordinært er givet tilskud på ca. 4,5 mill til byggeriet på Rørvigvej. Byggeriet forventes uhyderligere at belaste dispositionsfonden med ca. 3,7 mill.

Medarbejderne på kontoret, Marianne og Randi flyttes til Jyderup den 1. september når ferie mv er afviklet. Fremover forventes det at der holdes åbent 2 dage om ugen med åbningstider som følger dem vi har i Dianalund.

Der afholdes afdelingsmøder i september i Nykøbing

Dianalund, vi er i gang med at oplære viceværter i I-syn mv., det nye byggeri i Doctorhaven er fuldt udlejet, vi arbejder på at få nogle råderetskataloger i afdelingerne

Der er et par store renoveringssager på vej.

Orienteringen taget til efterretning.

Punkt 8: Opfølgning på arbejdet med den nye/justerede strategi for VAB

I forbindelse med strategiarbejdet, blev det aftalt at såvel organisationsbestyrelse som ledelse og medarbejdere skulle følge op på de aftaler og målepunkter som vi har sat os for.

Der er ingen tvivl om at Corona tidsalderen har bremset eller udsat nogle af de indsatser som var planlagt til første halvår 2020, der er måske også behov for at revurdere enkelte punkter!

Med dette dagsorden punkt lægges der op til at bestyrelsen drøfter strategi og indsatsområder og følger op på hvor langt vi er nået med det vil så gerne ville med VAB.

Punktet var senest på dagsordenen den 19/2, altså før Coronakrisen!

Formanden orienterer.

Beslutning for Punkt 8: Opfølgning på arbejdet med den nye/justerede strategi for VAB

Strategimaterialet er ret omfattende, det bør overvejes om man skal forsøge at prioritere de forskellige must win battles.

Bestyrelsen skal arbejde med en fordeling af ansvarsområder. Ledelsen har fordelt flere ansvars og indsatsområder internt. Karsten foreslog at der blev dannet nogle arbejdsgrupper så bestyrelsen kan deltage og komme med input!

Arbejdet igangsættes efter repræsentantskabsmødet i august, initiativet ligger hos bestyrelsen v/formanden.

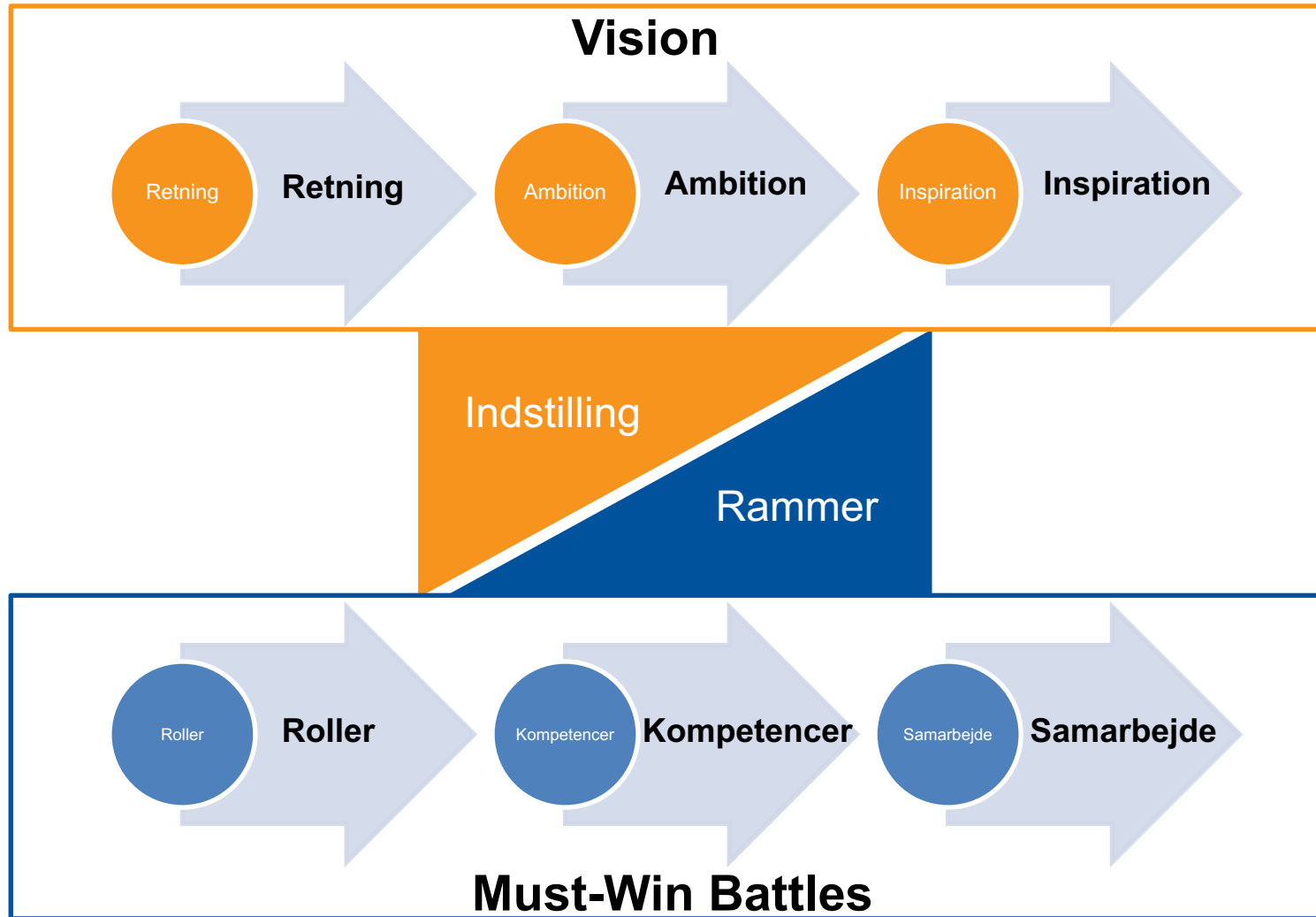


Strategi

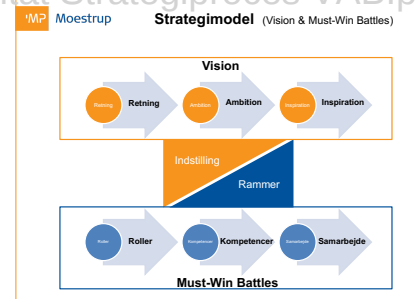
2019

TRÆNING – ADFÆRD – RESULTATER

Strategimodel (Vision & Must-Win Battles)



Nøgleord til retningen



• Hvordan er den nuværende værdiskabelse og fremskriv den

- Et attraktivt boligselskab, gode og sunde boliger der er til at betale
- VAB er kendt for god vedligeholdelse
- Gode boligstørrelser, der kan vælges imellem i 8 forskellige kommuner
- Beboerne føler sig godt serviceret ved nedbrud og problemer
- VAB medarbejdere yder en god service og har fokus på nærhed
- Det frivillige beboerdemokrati støtter op om VAB værdiskabelse
- VAB slogan: "Boliger tæt på dig" er sigende

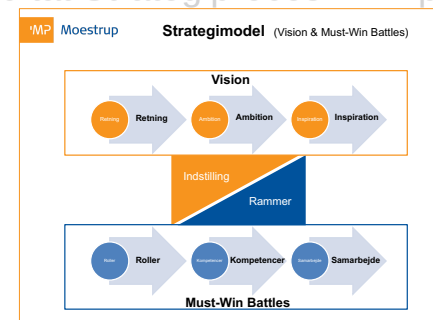
• Hvor er væksten i fremtiden?

- Nybyggeri, primært mellemstore byer
- Fusion, mindre boligselskaber
- Seniorbyggeri, der tilbyder fællesskab
- Udvikling af bestyrelse og medarbejdere
- Udvidelse af VAB med det samme serviceniveau, sund vækst

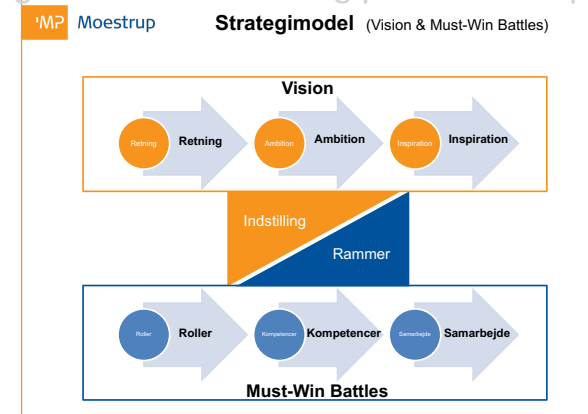
• Hvor er lønsomheden i fremtiden?

- Servicering af beboerne, hvilket giver et godt ry
- Prioritering af VAB indsats, ikke satse på det hele
- Fokus på lave administrationsomkostninger, effektivitet
- Teknologiske løsninger, f.eks. APP

Nøgleord til ambitionen



- Hvilken rolle skal virksomheden spille i fremtiden.
 - Være 5 skridt foran de øvrige boligselskaber
 - Tilbyde boliger, med gode placeringer og hvor det er attraktivt
 - Have afdelinger der ikke er for store
 - Være et poulært valg for alle interessenter, attraktivt og eftertragtet at bo
 - Være katalysator for at slå afdelinger sammen
 - Verdensmål 11: Passende boliger til rådighed for alle med behov
 - Verdensmål 7 og 13: Foregangsboligselskab på bæredygtighed
 - Verdensmål 3: Gode og sunde boligmiljøer, som fremmer trivsel
- Hvor skal virksomheden være offensiv?
 - Overfor kommuner ifb. med nybyggeri
 - Kommunikation og information
 - Service overfor beboerne
 - Kompetenceudvikling af medarbejdere
- Tænk over, hvilke kompetencer virksomheden mangler for at kunne spille den ønskede rolle.
 - Beboercoach eller beboerkonsulent til at opstarte og vedligeholde afdelingsbestyrelser
 - VAB kunne have uddannelsespulje – klædt på til bestyrelsesarbejde



Nøgleord til inspirationen

- Definer virksomhedens formål.
 - Bygge og vedligeholde gode sunde velholdte boliger som beboerne kan lide at bo i, og som er til at betale.
- Hvem kan inspirere os?
 - Andre boligselskaber, f.eks. det nordjydske
 - BL
 - Sportsforeninger, som er dygtige til samarbejde
 - FORS
 - Holbæk kommune – boligstrategi
 - Holbæk borgmester – på personlig kommunikation og synlighed
- Hvordan får vi alle ledere involveret i inspiration af organisationen?
 - Kunne tavlemøder bruges?
 - De er godt klædt godt på i det daglige.

VAB Vision

VAB vil være boligselskabet, hvor beboerne er glade for at bo.

VAB vil fortsat være det fortrukne boligselskab med fokus på rummelighed, nærhed og bæredygtighed.

Analyse

STYRKER i virksomheden

- **Troværdig organisation – der leverer hvad man lover**
- **Gode og engagerede medarbejdere**
- **Digitaliseret, innovativ og effektiviseret drift**
- **Stærk økonomi**
- **Velholdte boliger**
- **God agilitet og handlekraftig organisation**
- **En stærk og flad organisation**
- **Stærk samarbejdspartner med godt netværk**
- **Ingen ledige boliger**

SVAGHEDER i virksomheden

- **Kommunikation – internt og eksternt**
- **Udvikling af medarbejderne – digitalisering**
- **Udvikling af IT**
- **Relativt højt huslejeniveau**
- **Medarbejderinvolvering**
- **Bestyrelsessammensætning og mindre aktiv bestyrelse**
- **Udvikling af boligmassen er afhængig af eksterne parter**
- **Manglende bæredygtig profil**
- **Stram og begrænset lovgivning**
- **Afhængighed af nøglemedarbejdere**
- **For stort geografisk område**
- **Manglende klarhed i direktionsrollerne**
- **For små til specialiserede kompetencer**
- **Svage beboere**

MULIGHEDER i omgivelserne

- **Fusioner, f.eks. Byggeforeningen af 1933**
- **Nye bæredygtige og klimavenlige boliger, de rigtige steder**
- **Teknologi – IT og til kommunikation**
- **Renovering af boliger med vægt på miljø og bæredygtighed**
- **Verdensmål – brug af dem**
- **Samarbejde med andre boligselskaber**
- **Mobilisering af frivillighed**
- **Seniorbofællesskaber**
- **Geografisk ekspansion**
- **Fortæl den gode historie**

TRUSLER i omgivelserne

- Boligforlig med manglende renoveringskroner
- Prissætning på markedet – dyre håndværkere
- Anlægsstop
- Bosætning i kommuner, bla. Odsherred, psykisk syge mv.
- Båndlægning dispositionsfondsmidler – landsbyggefond
- Infrastruktur i landdistrikter – lavstatus i yderområder
- Fjendtlig rekruttering
- Private aktører – bygherre, udlejere
- Mangl. Politisk opbakning
- Kommuners økonomi

Forandringsbehov

Nu prioriteres virksomhedens forandringsbehov.

Grøn lampe	En ekstern mulighed, som passer med en intern styrke. En mulighed som bør omsættes til virkelighed.
Gul lampe	En intern svaghed, som kombineret med en ekstern mulighed <i>eller</i> en intern styrke kombineret med en ekstern trussel. Udgør et latent forandringsbehov.
Rød lampe	En ekstern trussel kombineret med en intern svaghed . Et akut forandringsbehov for at imødegå den eksterne trussel.

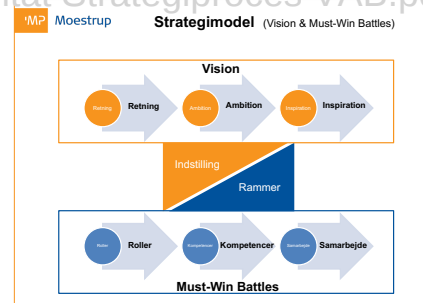
Grøn, oplagte muligheder

- **Renovering af boliger med vægt på miljø og bæredygtighed – Stærk økonomi**
- **Verdensmål, brug af dem – Troværdig organisation, der leverer som lovet**
- **Fusioner – Stærk samarbejdspartner med godt netværk**
- **Nye bæredygtige boliger de rigtige steder – Stærk samarbejdspartner**
- **Teknologi, IT og kommunikation – Digitaliseret og effektiv drift**
- **De gode historier – Velholdte boliger**
- **Seniorbofællesskaber – stærk samarbejdspartner**

Rød, trusler at imødegå

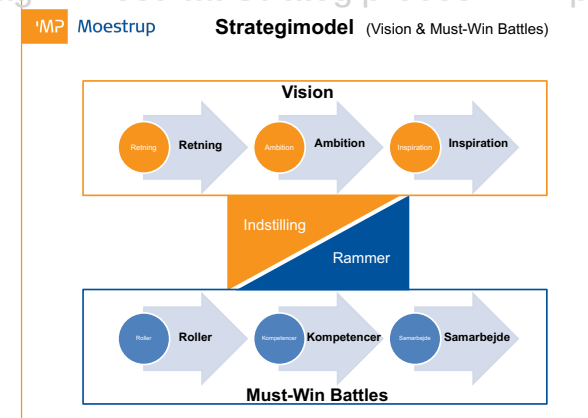
- Båndlægning af dispositionsmidler – højt huslejeniveau
- Anlægsstop – Udvikling af boligmassen afhængig af eksterne parter
- Bosætning i kommuner – svage beboere
- Fjendtlig rekruttering – Afhængighed af nøglemedarbejdere
- Boligforlig med mangl. renoveringer – Stram lovgivning
- Manglende politisk opbakning – mangl. bæredygtig profil
- Kommunernes økonomi – udvikling af boligmassen afhængig af eksterne parter

Nøgleord til roller

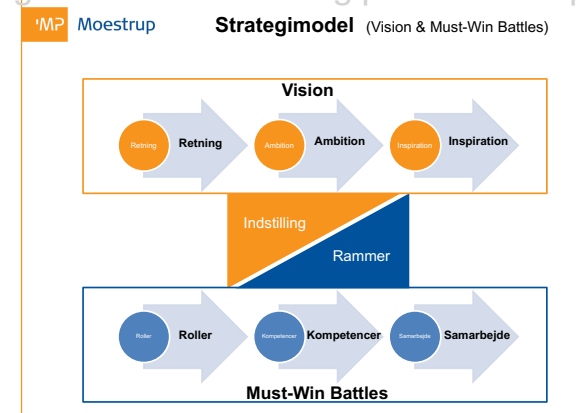


- Hvilke roller i virksomheden er afgørende for, at virksomheden kan udvikle de afgørende detaljer – og hvilke roller der bliver overflødige eller mister betydning i markant grad.
 - Direktionen skal vise retningen – hvad skal der arbejdes med – klar kommunikation – hvordan – enkelt
 - Opkvalificering af medarbejdere, hvor digitalisering kommer ind (administrativ medarbejdere), receptionist
 - De grønne områder kan måske også hjælpes af ny teknologi (græsslåning)
 - Brug for: IT-specialist, kommunikationsmedarbejder, specialkonsulenter (beboerdemokrati), projektleder miljø og bæredygtighed, mellemledere,

Nøgleord til kompetencer



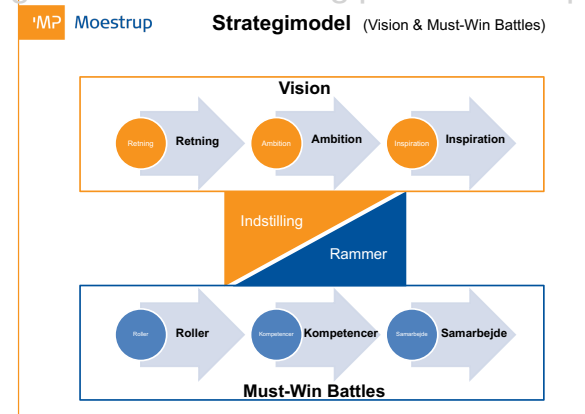
- Definer, hvilke kompetencer virksomheden skal besidde for at udvikle de afgørende detaljer (henimod visionen)
 - Der er brug for at få VAB dna / værdier i højsædet (mindset)
 - Respekt og forståelse for hinandens opgaver
 - Beboerkonsulent
 - Teamspiller – teamånd
 - Kommunikationsevner på alle planer
 - Indsigt i mennesker
 - Konflikthåndtering
 - Bæredygtighedsambassadør (som del af en stilling)
 - IT-konsulent
- Hvilken nye kompetencer kan virksomheden udvikle og træne sig til?
 - IT og GDPR, kan trænes op (fuldtidsstilling i huset)
 - Kommunikation, tillæres
 - HR opprioriteres, ledelse, kompetenceudvikling, beboerdemokrati
 - Der skal være et par mellemledere
 - Erfarne medarbejdere træner de nye (på nye opgaver)
 - Alment samfundsansvar



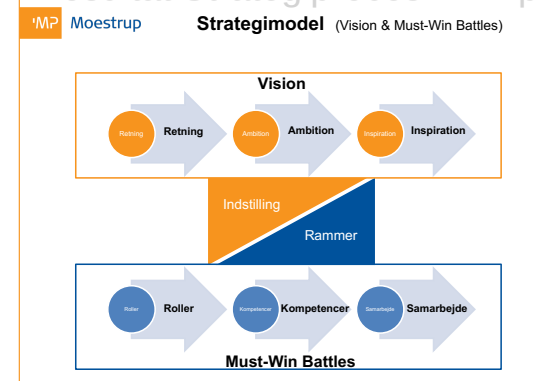
- Hvem skal være i tæt samspil for at arbejde henimod visionen?
 - Direktionen, bestyrelse
 - Beboerdemokratiet – ejendomsfunktionærer / inspektører (frontlinie)
- Er der brug for nye samarbejder ?
 - Internt
 - Social taskforce. Inspektører – udlejning
 - Kommunikationsspor – de gode historier
 - Eksternt
 - Bæredygtighedskonsulent
 - It og kommunikation – markedsføring
 - Samarbejde med andre boligsskaber

Nøgleord til rammer

- Hvilke rammer skal justeres for at rykke frem mod visionen?
 - Organisation justeres
 - Mellemedere ind
- Definer evt. fremtidige mødestrukturer for at sikre, at de nye roller og kompetencer får plads
 - Møder med mellemedere



Nøgleord til indstilling



- Hvilken indstilling skal præge virksomheden for at nå mål og vision?

- Åbenhed og ærlighed
- Tro på den gode intention
- Professionelle, spille hinanden gode
- Engagement, ejerskab, stolthed
- Plads til forskellighed
- Hjælpsomhed

- Er der nogle gamle indstillinger der bør ryddes af bordet?

- Jeg ved bedst, vi plejer, skal ryddes ud
- Egoisme, på trods af team
- Manglende rummelighed og intolerance
- Mangel på direkte dialog



Strategi VAB

"Must win battles"

1

At være en attraktiv og eftertragtet organisation med tilfredse medarbejdere

1. At øge kommunikationsevner på alle planer
2. At være en troværdig organisation der leverer, hvad vi lover
3. En klar ansvars- og rollefordeling
4. Formulering af VAB værdier og leveregler
5. Kompetenceudvikling til alle
6. Fortæl den gode historie
7. At øge respekt og anerkendelse i organisationen
8. Styrke samarbejdet på tværs af VAB
9. At øge samarbejde og teamånd i VAB
10. Vækst via relevante fusioner

2

At indtænke verdensmål (3, 7, 11 og 13) i drift og udvikling for at fremme nærhed og bæredygtighed

1. Ny klimavenlige og bæredygtige boliger de rigtige steder
2. At udvikle nye seniorbofællesskaber
3. Renovering af boliger med vægt på miljø og bæredygtighed
4. Stille passende boliger til rådighed for alle, der er til at betale
5. Mobilisering af frivillighed i afdelingerne
6. Social taskforce
7. Velholdte og sunde boliger
8. At øge kommunikationsevner på alle planer

3

At have et konstant fokus på en effektiv drift gennem digitalisering til gavn for beboerne

1. Der skal være et konstant fokus på nye digitale muligheder
2. Udvikling og implementering af nye digitale platforme
3. Anvendelse af nye teknologi i driften.
4. Anvendelse af ny teknologi i administration og kundeservice
5. Øget professionalisering i facility management
6. Tilfredshedsundersøgelse blandt beboerne
7. Strategisk anvendelse af dispositionsfondsmidler
8. Erfaringsudveksling af gode metoder og idéer

VAB Vision

VAB vil være boligselskabet, hvor beboerne er glade for at bo.

VAB vil fortsat være det fortrukne boligselskab med fokus på rummelighed, nærhed og bæredygtighed.

Strategi VAB

"Must win battles"

1

At være en attraktiv og eftertragtet organisation med tilfredse medarbejdere

1. At øge kommunikationsevner på alle planer
2. At være en troværdig organisation der leverer, hvad vi lover
3. En klar ansvars- og rollefordeling
4. Formulering af VAB værdier og leveregler
5. Kompetenceudvikling til alle
6. Fortælle den gode historie
7. At øge respekt og anerkendelse i organisationen
8. At øge samarbejde og teamånd på tværs i VAB
9. Vækst via relevante fusioner

2

At indtænke verdensmål (3, 7, 11 og 13) i drift og udvikling for at fremme nærhed og bæredygtighed

1. Ny klimavenlige og bæredygtige boliger de rigtige steder
2. At udvikle nye seniorbofællesskaber
3. Renovering af boliger med vægt på miljø og bæredygtighed
4. Stille passende boliger til rådighed for alle, der er til at betale
5. Mobilisering af frivillighed i afdelingerne
6. Social taskforce
7. Velholdte og sunde boliger
8. At øge kommunikationsevner på alle planer

3

At have et konstant fokus på en effektiv drift gennem digitalisering til gavn for beboerne

1. Udvikling og implementering af nye digitale platforme og muligheder
2. Anvendelse af nye teknologi i driften.
3. Anvendelse af ny teknologi i administration og kundeservice
4. Øget professionalisering i facility management
5. Tilfredshedsundersøgelse blandt beboerne
6. Strategisk anvendelse af dispositionsfundsmidler
7. Erfaringsudveksling af gode metoder og idéer

VAB Værdier

Fælleskab

- Vi er et hold – en virksomhed og vi spiller hinanden gode
- Vi er til for vores beboere – vi skaber et godt sted at bo

Engagement

- Vi tager ejerskab og gør os umage
- Vi brænder for at gøre en forskel

Professionel

- Vi yder en god service gennem høj faglighed og kvalitet
- Vi holder fokus på effektivitet

Ordentlighed

- Vi respekterer forskelligheder og kommunikerer og agerer sagligt
- Vi leverer, hvad vi lover

VAB Værdier

Fælleskab

- Vi er et hold – en virksomhed og vi spiller hinanden gode
- Vi er til for vores beboere – vi skaber et godt sted at bo

• Engagement

- Vi tager ejerskab og gør os umage
- Vi brænder for at gøre en forskel

• Professionel

- Vi yder en god service gennem høj faglighed og kvalitet
- Vi holder fokus på effektivitet

• Ordentlighed

- Vi respekterer forskelligheder og kommunikerer og agerer sagligt
- Vi leverer, hvad vi lover

Fællesskab

- **Vi er et hold – en virksomhed og vi spiller hinanden gode**
- **Vi er til for vores beboere – vi skaber et godt sted at bo**

Engagement

- Vi tager ejerskab og gør os umage
- Vi brænder for at gøre en forskel

Professionel

- Vi yder en god service gennem høj faglighed og kvalitet
- Vi holder fokus på effektivitet

Ordentlighed

- **Vi respekterer forskelligheder og kommunikerer og agerer sagligt**
- **Vi leverer, hvad vi lover**

Strategi VAB

"Must win battles"

1

At være en attraktiv og eftertragtet organisation med tilfredse medarbejdere

1. At øge kommunikationsevner på alle planer
2. At være en troværdig organisation der leverer, hvad vi lover
3. En klar ansvars- og rollefordeling
4. Formulering af VAB værdier og leveregler
5. Kompetenceudvikling til alle
6. Fortæl den gode historie
7. At øge respekt og anerkendelse i organisationen
8. At øge samarbejde og teamånd på tværs i VAB
9. Vækst via relevante fusioner

2

At indtænke verdensmål (3, 7, 11 og 13) i drift og udvikling for at fremme nærhed og bæredygtighed

1. Ny klimavenlige og bæredygtige boliger de rigtige steder
2. At udvikle nye seniorbofællesskaber
3. Renovering af boliger med vægt på miljø og bæredygtighed
4. Stille passende boliger til rådighed for alle, der er til at betale
5. Mobilisering af frivillighed i afdelingerne
6. Social taskforce
7. Velholdte og sunde boliger
8. At øge kommunikationsevner på alle planer

3

At have et konstant fokus på en effektiv drift gennem digitalisering til gavn for beboerne

1. Udvikling og implementering af nye digitale platforme og muligheder
2. Anvendelse af nye teknologi i driften.
3. Anvendelse af ny teknologi i administration og kundeservice
4. Øget professionalisering i facility management
5. Tilfredshedsundersøgelse blandt beboerne
6. Strategisk anvendelse af dispositionsfondsmidler
7. Erfaringsudveksling af gode metoder og idéer

MWB 1

1. **Minikommunikationsstrategi udarbejdes Q1, skal dække både Eksternt og internt KK**
2. **Alle er ansvarlige, løbende**
3. **Klar ansvars og rollefordeling Q1, KK**
4. **Værdier og leveregler vises til juleafslutningen, KK**
5. **Kompetenceudvikling, IN, Q2 og løbende**
6. **Fortæl den gode historie, Alle, løbende, Tine samler historierne**
7. **Via værdier og leveregler, Alle løbende**
8. **Alle ledere initierer, Løbende**
9. **Ved gunstige muligheder, KK**

MWB 2

1. Løbende, der laves et oplæg, KD løbende
2. Der laves en ministrategi, KD, Q2
3. Løbende, der laves et oplæg, KD løbende
4. Løbende, Alle
5. Inspektører og driftsledere, initieres af IN
6. Løbende, IN
7. Løbende, KD
8. Minikommunikationsstrategi udarbejdes Q1, skal dække både Eksternt og internt KK

MWB 3

1. Løbende, der laves et oplæg Q3, IN løbende
2. Løbende, der laves et oplæg, Q1 Driftschefer løbende
3. Løbende, der laves et oplæg Q3, IN løbende
4. Løbende, initieres af KD
5. Undersøgelse etableres i Q4, IN
6. Tematisering overfor bestyrelsen Q3, KK og IN
7. Erfaringsudvekling, Alle

Punkt 9: Eventuelt

Beslutning for Punkt 9: Eventuelt

Karsten orioenterede om at vi officielt har besluttet at man ikke må have hønsehold i afdelingerne, hvis en afdelingen herefter ønsker at det skal være tilladt kan dette kun beslattes på et afdelingsmøde og overholde gældende retningslinier.

Karsten orienterede bl. a. om en henvendelse fra Holbæk kommune om en tilkendegivelse om boligorganisationerne i kommunen vil være interesseret i at opføre et plejecenter i Holbæk by.

Diverse forhold mv blev drøftet.

Punkt 10: Næste møde

Der er endnu ikke aftalt møder for 2. halvår 2020.

Administrationen foreslår følgende dage.

Torsdag den 20. august kl. 15 med efterfølgende repræsentsntskabsmøde

Torsdag den 24. september kl. 16

Torsdag den 29. oktober kl. 16

Torsdag den 17. december kl 16

Beslutning for Punkt 10: Næste møde

Mødeplanen bliver som følger:

Torsdag den 20/8 kl 15 fastholdes, repræsentanttskabsmødet starter kl. 17

Tirsdag den 22. september kl. 16

Tirsdag den 27. oktober kl. 16

Torsdag den 17. december kl 16

Direktøren laver indkaldelse via outlook.