

Bestyrelsens beretning 2022 - 2023



Hovedforeningen

Fra bestyrelsens side vil vi gerne byde velkommen til de nyvalgte medlemmer af repræsentantskabet, hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelserne og samtidig sige en stor tak til de nuværende og afgåede medlemmer for deres indsats i afdelingen og i boligforeningen igennem det seneste år.

Aktiviteter i foreningen

Hovedbestyrelse

I hovedbestyrelsen har der i løbet af året været en udskiftning. Jan Faber, som boede i afd. 44 Grundtvigsparken, valgte at købe hus og forlod hermed bestyrelsen i begyndelsen af 2023. Ind i bestyrelsen er kommet vores 1. suppleant Mette Laulund Sørensen fra afd. 16 Skovparken i Sønderborg. Herfra skal der lyde en stor tak til Jan for arbejdet og indsatsen i foreningen. Ligeledes skal der lyde et hjerteligt velkommen til Mette i bestyrelsen.



Kaj Engelhardt
Formand

Mobil: 20 25 47 60
E-mail: ke@b42.dk



Finn Marsgaard

Næstformand

Mobil: 21 30 22 07
E-mail: fm@b42.dk



Torben A. Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Mobil: 23 14 14 37
E-mail: ts@b42.dk



Allan Palm Hansen

Bestyrelsesmedlem

E-mail: ap@b42.dk



Mette Laulund Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Mobil: 20 87 82 45
E-mail: ms@b42.dk



Preben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

TA: 20 91 00 90
E-mail: pn@b42.dk



Lars Sørensen

Bestyrelsesmedlem

TS: 40 62 91 00
E-mail: ls@b42.dk

Som det fremgår af den tilsendte dagsorden, vil der i år ligeledes ske udskiftning i bestyrelsen. Der vil være nyvalg til formandsposten for 1 år. Baggrunden for dette er, at formanden på repræsentantskabsmødet ville have meddelt, at der næste år skulle være nyvalg til posten. Hermed ville repræsentantskabet have haft et år til at drøfte fremtidig sammensætning af bestyrelsen.

Når det nu sker allerede i år, er det efter oplæg fra formanden. Vi er i gang med at drøfte strategi på boligområdet, hvilket indebærer totalrenovering, renovering og råderet, og vi har netop afholdt et internt seminar om emnerne, hvor grundlaget for det videre arbejde er lavet. Efter hjemkomst skal der udfærdiges konkrete planer og strategi. For ikke at få et afbræk i processen om et år ved formandsskifte, har bestyrelsen drøftet mulighederne, hvor konklusionen blev, at det var det bedste at sætte valg af formand på dagsordenen i år, hvorved vi håber at få det lange seje træk ved implementering af planer og strategi.

Den 26. oktober har bestyrelsen afholdt et bestyrelsesmøde uden den nuværende formand, hvor bestyrelsens snakket om den kommende bestyrelse og bestyrelsesarbejdet.

Driftschef for håndværkerafdelingen

Sideløbende med rekrutteringsprocessen for den nye direktør sidste år blev der igangsat en proces med at finde en ny driftschef til håndværkerafdelingen. Her blev Kim Heise ansat pr. 1. november. Kim har hjulpet os i gang med nye processer i håndværkerafdelingen, men desværre fik Kim et jobtilbud fra sin tidligere arbejdsplads, hvilket han ikke kunne sige nej til. Herfra skal lyde en stor tak til Kim for indsatsen og held og lykke med det nye job.

Jobbet blev hurtigt slået op, og der blev nedsat et ansættelsesudvalg bestående af personale og bestyrelse. Der kom flere for os interessante kandidater til jobbet. Blandt ansøgerne blev Kim Hansen Krogh valgt, og han startede den 1. september.



KIM HANSEN KROGH

Driftschef for håndværkerafdelingen

E-mail: khk@b42.dk

Kim er uddannet elektriker og har gennem tiden haft flere lederstillinger senest hos OJ Rådgivende Ingeniører. Velkommen til og held og lykke med arbejdet.

Stormflod

I dagene den 20. og 21. oktober var der gang i den. Det blæste rigtig meget og vandet steg, så der blev tale om en stormflod. Mange i kommunen arbejdede for rede værdier og huse.



Skaderne ramte mange, og ved os er vi også blevet ramt. Boliger i afdeling 30 er ramt, og der er måske også sket skade i afdeling 37. Der er tale om gulve, vægge og varmeinstallationer. Det vil nok tage 4 – 6 måneder at få det lavet. Folk skal i en sådan forbindelse genhuses, og det er ens egen indboforsikring, der skal sørge for dette. Nogle har ikke haft indboforsikring, men vi har sørget for at alle er blevet genhuset.

I afdeling 44 har der også været oversvømmelse i kælderen, og det er gået ud over depotrum, teknikkælderen ved svømmehallen, og som mange nok har læst, er det også gået ud over Dartklubben Fluén. Det er østenvinden, der har skubbet spildevand og overfladevand op i røret, der løber i Grundtvigsallé. Der er allerede igangsat aktiviteter, såsom udpumpning af vand og opsætning affugtere. Her vil det også tage lang tid, inden skaderne er udbedret og lavet.

Foreningen har fået en ekstern mægler til at køre forsikringsagerne for os.

Administrationsbygningen

Som bemærket af mange har der i en længere periode været opsat stillads omkring vores administrationsbygning, hvilket skyldes renovering af bygningen.



Bygningen har vi købt for godt og vel 20 år siden. Ved indflytning blev kun det mest nødvendige lavet, så det blev så billigt som muligt at flytte. I de første par år holdt vi repræsentantskabsmøder i de sammenlagte mødelokaler på første sal. Sidenhen har vi fået lavet et stort depotrum om til vores store mødelokale. Administration og håndværkerafdeling er vokset meget gennem de seneste år. Manglen på mødelokaler gør, at vi nu ligeledes renoverer 2. sal, der kun en gang imellem er blevet brugt, når vi har afholdt kurser på kontoret. 2. sal vil komme til at bestå af flere mødelokaler, og der er også mulighed for, at der kan etableres kontorer. Ligeledes vil det kunne bruges, hvis en medarbejder har brug for ro til at færdiggøre et arbejde/projekt. Lokalerne er ved at være færdige og tages i brug så hurtigt som muligt.

Udvendigt er der kun blev lavet det mest nødtørftige. Derfor får den nu den helt store omgang, så der ikke skulle blive brug for det store vedligeholdelsesarbejde i de kommende år. Selvfølgelig er det en dyr omgang, men hvis vi ikke var sikre på, at vi ved et eventuelt salg ville få pengene hjem igen, ville vi kun have lavet det absolut mest nødvendige.

Bestyrelsesseminar

Efter årets afdelingsmøder og på flere bestyrelsesmøder både sidste år og på årets møder i første halvår har vi snakket en del om råderet og totalrenovering. Det blev derfor besluttet, at der skulle nedsættes to arbejdsgrupper, hvor den ene skulle drøfte og komme med forslag til råderet, og den anden skulle drøfte og komme med forslag til totalrenovering. Grupperne var sammensat af bestyrelsesmedlemmer og administrative medarbejdere. Opstarten på arbejdet er sket umiddelbart efter sommerferien.

Efter et par møder følte begge grupper, at man ikke kunne komme videre med arbejdet, fordi en stor del af de arbejder, som skal udføres, afhænger af økonomien i den enkelte afdeling. Allerede inden seminaret har vi konstateret, at det ikke står for godt til med henlæggelserne i afdelingerne, så afdelingerne skal til at lægge mere hen i fremtiden, hvilket vil medføre huslejestigninger.

Programmet for seminaret så ud som følger:

Boligstrategi

- *Baggrund / eksempler*
- *Masterplan boligudvikling – Boligtyper, Kundetyper*
- *Priseksempler – Privat/almen*
- *Boligforeningens udvikling – Samarbejde andre foreninger – Administrations sam arbejder*
- *Bestyrelsessammensætning / kompetencer*

Klimastrategi

- *Baggrund / Nuværende Klimastrategi*
- *Skal vi lave en ny eller opdatere nuværende?*
- *Målsætninger*

Kommunikation

- *Opsamling af KALB input*
- *Fokus beboerdemokrati / samarbejde Hovedbestyrelse / Afdelingsbestyrelser / Administration*
- *Udvikling af beboerdemokrati*

Ad Hoc

- *Administrationsbidrag / serviceniveau*
- *Organisation / Kundeservice organisation*
- *Samarbejde StudieboligSyd / Andre boligforeninger*
- *Bestyrelsessammensætning / kompetencer*

Totalrenoveringer

- *Problemstillinger / Eksempler*
- *Punkter til afklaring*
- *Henlæggelser*
- *Huslejeniveau*

Råderet

- *Individuel råderet / Råderetskatalog*
- *Kollektiv råderet*

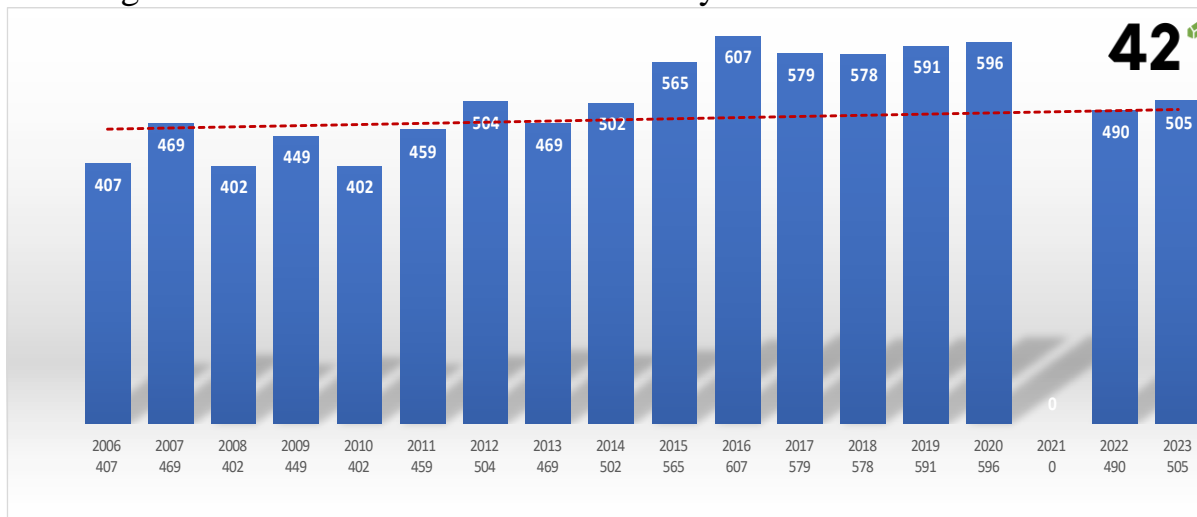
Lade standere

- *Behovsundersøgelse*
- *Etageboliger/rækkehuse*
- *Ejerskab af lade standere*
- *Leverandørvalg*

Der bliver fulgt op på punkterne på bestyrelsesmødet, som afholdes den 9. november, og der vil komme en tilbagemelding til deltagerne på repræsentantskabsmødet.

Afdelingsmøder

I 2023 er der som sædvanligt afholdt årlige afdelingsmøder. Alle møder er afholdt i ugerne 8, 9, 10 og 11. Møderne i 2022 blev afholdt lige efter restriktionerne for Covid 19 var blevet ophævet, og fremmødet var ikke så stort, fordi nogle stadig har været ”bange” for at få corona. For møderne i 2023 har der ikke været nogen restriktioner i forbindelse med Covid 19. Som det fremgår af nedenstående graf har fremmødet efter Covid 19 været mindre end tidligere. Dette fænomen er vi ikke alene om, idet mange foreninger ikke har haft så stort fremmøde som inden epidemien. Vi vil gerne have så mange som muligt med til afdelingsmøderne og arbejder hvert år med temaet. Såfremt der er nogen, der har gode idéer til, hvordan man får et større fremmøde, er du/I meget velkomne til at kontakte hovedbestyrelsen.



De generelle temaer på møderne var driftsbudget, eventuelle forslag, vedligeholdelsesreglement og råderet samt valg til afdelingsbestyrelsen. Budgettet har været udsendt til afdelingsbestyrelserne, så de har haft mulighed for at kommentere dette, inden det er blevet forelagt på afdelingsmødet til godkendelse.

Forslag er altid godt at have med, idet alle beboere kan komme med forslag til, hvad der skal ske i deres afdeling. I de fleste afdelinger fik man genvalgt medlemmer til afdelingsbestyrelsen, men der blev også foretaget en del nyvalg. Held og lykke med arbejdet i afdelingsbestyrelserne.

Under punktet eventuelt blev der orienteret om lade standere til elbiler.

Ladestandere i råderet

1. Afdækning af behov
Lejere i rækkehuse med egen parkeringsplads kan vælge ladestanderløsning i råderet.
2. Afklaring af faktiske forhold
Hvordan, hvad og hvor skal stilles op?
3. Beslutningsgrundlag
Økonomi, tid og projektforslag udarbejdes
4. Godkendelse
Lejer godkender projektforslaget inkl. lejetillæg
5. Igangsætning
Projektet sættes i gang



BOLIGFORENINGEN # 42

Introduktionskursus

Aftenens kursus/introduktion blev afholdt med godt og vel 18 deltagere fra afdelingsbestyrelserne, og der deltog både nye, nyere og garvede medlemmer fra afdelingsbestyrelserne. Indholdet er redigeret til, så det virker som en appetitvækker til arbejdet i afdelingsbestyrelsen.



Først blev der givet en meget kort orientering om foreningens historie, og hvad vi laver i 8. kreds. Hovedindholdet er, hvorledes arbejdet i afdelingsbestyrelsen foregår. Der fortælles lige fra forberedelsen af mødet – til hvad der sker efter mødets afvikling. I praksis fortælles der, hvad arbejdet er i en afdelingsbestyrelse, og hvornår det foregår i løbet af året.

Til sidst blev der lavet en gennemgang af Intra for afdelingsbestyrelser, så man ved, hvor man skal lede efter relevant materiale. Vores lille informationskilde, Intra for Afdelingsbestyrelser, er til for alle, som er med i en afdelingsbestyrelse i B42. Vi er blot lidt kede af at måtte sige, at ikke alle bruger dette værktøj. Hvad der ligger til grund for, at man ikke bruger værktøjet, ved vi ikke. Vi ville så gerne have, at der var endnu flere, som ville benytte sig af den mulighed, der her foreligger.

Kursus med NAB og Søbo

Lørdag den 28. januar 2023 var vi 72 forventningsfulde afdelingsbestyrelsesmedlemmer samlet på Business College Syd til kursus og foredrag arrangeret af foreningerne B42, Søbo samt Nab. Dagen startede med morgenkaffe, te og rundstykker kl. 8.45. Herefter blev der budt velkommen, samt givet en præsentation af dagens begivenheder fra kursusudvalget, som havde valgt følgende indhold til gennemgang i plenarforsamling.

1. Hvordan er vores beboere forsikret, hvad dækker den hvis uheldet er ude?
2. Råderetsregler på tværs af foreningerne.
3. Sønderborg Varme, sparetips, energi optimering, stiger varmen i 2023?



4. Konflikthåndtering: opståen, forebyggelse, teori og løsningsmodeller.
5. Tricktyverier, fup-mail, sms, telefon, digitalt, nabhjælp.

Samtlige foredrag var spændene og gav ny viden takket være foredragsholdere. Der var mange spørgsmål og svar, og der kom forslag til løsning fra deltagerne i salen. Vi håber, at der næste gang deltager flere, idet der er plads til det dobbelte antal. Dette vil gøre kurset mere aktivt med flere forskelligartede spørgsmål. Herfra skal der lyde en stor tak til kursusudvalget for et godt sammensat seminar.

Kurset næste år bliver afviklet den 27. januar, så noter allerede datoen nu.

El lade standere

I 2020 blev der indført krav om forberedelse af lade standere ved nybygning eller ved større renoveringer af mere end 10 boliger. Dette kan også være og blive aktuelt for os. Så vi har allerede taget hul på opgaven. Med beslutningerne fra de store bilmærker om at udfase både benzin- og dieselmotorer kunne man endda forestille sig, at politikerne går endnu videre og laver lovgivning, som eller dikterer at etablere lade standere i almindelige bebyggelser.



Efter afdelingsmøderne har der været lavet spørgeskemaundersøgelser i afdelingerne, hvilket skal give input til, hvad man eventuelt skal have med på et afdelingsmøde, for at få lade standere i de enkelte afdelinger. Løsningen vil være forskellig og afhænger af, hvad den enkelte afdeling beslutter.

Køb og salg boliger **Prins Henriks Gård**

For mange år siden købte foreningen en stor portefølje af boliger af det gamle Sønderjyllands amt og med i denne handel fulgte et tidligere kollegie. Efter nogle år blev der lavet en aftale med sygehuset om ombygning, og prins Henrik var med til at indvie og ”døbe” bygningen til Prins Henriks Gård. Lejeaftalen med sygehuset var gældende for en 10 årig periode uden mulighed for opsigelse i perioden. Lejeperioden er udløbet for flere år siden, og der er derfor en relativ kort opsigelsesfrist.



Vi har gennem længere tid snakket om, hvad vi kunne bruge grunden og den nuværende bygning til, og vi har haft flere planer liggende om byggeri, og set i lyset af de tilsagn Sønderborg kommune giver og vil give fremover, har vi vurderet, at det ville være en for stor risiko at beholde ejendommen, hvorfor den nu er blevet solgt.

Sydvang 4



Bygningen har vi overtaget for mange år siden. Den har delvist været lejet ud til Sygehuset, der ikke længere har brug for lejemålet. Tidligere har bygningen været anvendt som kollegie. Bygningen har tidligere været en del af afdeling 35, men er for nogle år siden blevet udmatrikuleret, fordi vi havde planer om at totalrenovere bygningen, som efter eventuel reovering vil bestå af 34 lejligheder. Renoveringen er endnu ikke påbegyndt, hvilket er et bevidst valg fra vores side. Byggemarkedet har været overophedet, og vi har haft tid til at vente til byggemarkedet er normaliseret igen.

Vi har tidligere fået at vide, at der var givet kommunalt tilsagn til bygningen, hvilket senere har vist sig ikke er rigtigt. Så i øjeblikket er der flere scenarier i spil, og vi vil på et senere tidspunkt give en information til repræsentantskaber, når vi har fundet den endelige løsning.

Nybyggeri



På hjørnet af Møllegade og Lavbrinkevej i Sønderborg, hvor der tidligere har været børnehaven, har vi igangsat byggeri af 2 punkthuse i 2 etager. Byggeriet blev startet i efteråret sidste år.

Torsdag den 27. april blev der holdt rejsegilde på 10 nye boliger på Møllegade 76. Boligerne forventes færdige til indflytning i efteråret. Huset ud mod Møllegade er med 4 3 værelses lejligheder, og huset, som ligger bagved, er med 6 lejligheder. Lejlighederne i midten er 2 2 værelses lejligheder og de sidste 4 lejligheder er 3 værelseslejligheder. Størrelsen er 80 m² for 2 værelses lejligheder og 103 m² for 3 værelses lejligheder.



Lejlighederne i stueetagen bliver med egen terrasse, og lejlighederne på 1. sal bliver med en stor altan mod syd og en lille altan i forbindelse med trappen op til lejligheden på nordsiden af bygningen. Til hver lejlighed er der et skur i terræn.

De nye beboere er netop flyttet ind i lejlighederne og den sidste lejlighed er blevet udlejet for få dage siden. Herfra skal lyde et velkommen til de nye beboere.

Beboerbladet



BEBOERBLADET

#1 / Måj / 2023 / 79. Årgang

I år udkom Beboerbladet igen 2 gange, og næste blad udkommer i december. Vi fra redaktionen, har her på repræsentantskabsmødet de sidste par år efterlyst flere indlæg fra afdelingsbestyrelserne og beboerne til bladet. Vores opfordring til jer er blevet hørt, vi har fået mange gode historier til bladet i år. Bl.a. fra afd.33 Ved Mølledammen nr. 14, hvor de hyggede sig med grill m.m., og afd.16 Skovparken i Sønderborg, som fejrede deres 50-års jubilæum, og mange andre gode indlæg.

Redaktionen takker for alle store som små indlæg, I opfordres stadig til at indsende indlæg til bladet. Preben Nielsen fra redaktionen kommer gerne ud til jer, hvis I har noget stof til bladet, som I ønsker hjælp til.

Annoncering af ledige boliger

Hver uge har vi som den eneste boligforening i kommunen annonceret de ledige boliger i både Ugeavisen og på vores hjemmeside. På repræsentantskabsmødet sidste år orienterede vi om, hvilke muligheder vi havde at vælge imellem. Modellen, som blev valgt, var, at vi ville stoppe for enkelt ansøgninger, og at man kun kunne søge via nettet. Ligeledes ville vi stoppe for annoncering i Ugeavisen, dog har vi valgt at annoncere vore ledige boliger på vores hjemmeside.

I Ugeavisen og på vores hjemmeside er der blevet orienteret om dette, og fra juli måned har vi alene annonceret de ledige boliger på vores hjemmeside.

Kommunikations strategi

Tilbagemeldingen fra konsulenterne til os, meget kort fortalt, drejer sig om følgende.

Grundfortælling

Den korte, strategiske tekst om B42, der fungerer som anker punkt i al kommunikation og rummer de budskaber, vi formidler til kunderne. Grundfortællingen mobiliserer essensen i dét B42 er og gør – og ikke mindst de værdier organisationen står for og leverer. Der vil her eventuelt være tale om et helt nyt brand.

Mål

- Finde ud af, hvordan medlemmer, beboere og ansatte ser B42 i dag
- Finde ind til B42s ønskede image og nye fortælling. Hvad kendetegner os – og hvordan vil vi gerne opfattes?
- Give en klar retning på, hvordan vi fremadrettet bliver bedre til at kommunikere – herunder valg og fravalg på kommunikationskanaler

Strategisk kommunikationsramme med handleplan

Hvilke kommunikative initiativer skal der til for at gå fra nuværende image til ønsket image? Og hvordan er den tidsmæssige prioritering?

Kanalstrategi

Strategisk oversigt over valg af kommunikative platforme – samt hvordan, og hvad vi bruger dem til.

Udgangspunktet for beboerdemokrati er følgende:

Fokus på beboerdemokrati

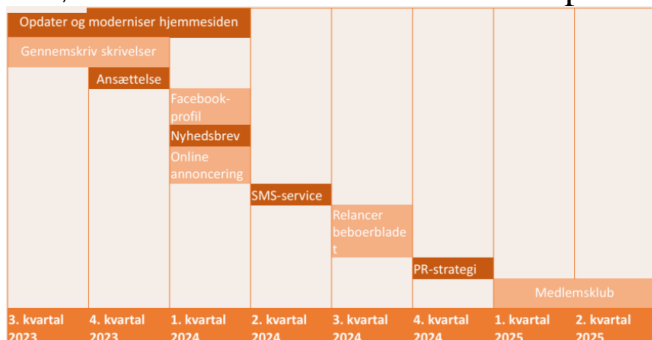
- Samarbejde Hovedbestyrelse / Afdelingsbestyrelser / Administration
- Udvikling af beboerdemokrati

Her er det vi vil arbejde videre med, når vi taler om beboerdemokrati:

Fokus beboerdemokrati

- Mål for samarbejde Hovedbestyrelse / Afdelingsbestyrelser / Administration
- Mål for udvikling af beboerdemokrati
- Plan for udvikling af beboerdemokrati

For hele strategien følger der også en plan med for implementering. Efter præsentationen fra konsulenterne har vi i første omgang udskudt implementeringen, fordi det kræver en professionel person, der arbejder med eller arbejder med daglig kommunikation, så derfor kan der eventuelt blive tale om en nyansættelse. Vi skal have styr på det økonomiske inden en eventuel implementering igangsættes.



Biodiversitet

Følgende er et forslag som supplerer Bæredygtighedsstrategi for B42. Her beskrives i korte træk forslag til Strategi for implementering af Biodiversitet i alle foreningens afdelinger. Forslaget er, at strategien kan opdeles i 2 faser. Der forventes en samlet implementeringsfase på 2,5 - 3 år.

Fase 1 - Spred Budskabet

Fase 1 omhandler overordnet at få udbredt budskabet omkring Biodiversitet ud til vore folkevalgte beboere, nemlig afdelingsbestyrelser og repræsentantskab. Her forestiller vi os, at budskabet bedst spredes ved at afholde et 1 dages kursus med fokus på Biodiversitet – og ikke mindst hvorfor. Kurset blev afholdt november 2022. Inden implementering vil B42 sammen med vor samarbejdspartner Hede Danmark, begynde at foretage de relevante drøftelser omkring et fremtidigt samarbejde og grænseflader for den endelige implementering. Der er udvalgt 3 prøve afdelinger og disse er 11, 21, 80. I samme periode vil der blive undersøgt muligheder og afprøvet teknikker til at reducere anvendelsen af sprøjtegift i enkelte afdelinger, bl.a. i belægning og andre områder for at kunne vurdere pris og æstetik til de fremtidige drøftelser.

Fase 2 – Implementering

Fase 2 omhandler den endelige implementering i alle afdelinger. På baggrund af erfaringer fra Fase 1 udrulles disse i alle afdelinger over en 2-årig periode. Årsagen hertil er de nødvendige mandstimer til at afholde møder og besigtigelser med Hede Danmark og det efterfølgende økonomiske arbejde og dialog med afdelingsbestyrelser mm.. Efter prøveperioden er det op til de enkelte beboere og afdelinger om at komme i gang med arbejdet.

Antenneforeningen B42

DOA har som bekendt lavet en ny 5-årig aftale med Stofa om levering af TV fra 1.1.2022. Stofa og DOA har i løbet af foråret 2023 haft en drøftelse om at udvide aftalen til også at indeholde en opgradering af DOAs sendenet.

Aftalen blev indgået i juni 2023. Denne indeholder en opgradering af sendenet til Tv og internettet i løbet af 2024 fra til DOCCIS 3.0 til 3.1. Det betyder fremover et mere stabilt sendenet både for tv og internet, og at man via COAX kan få leveret 1.000 Mbit Internet. Du kan allerede nu få leveret både 500 Mbit og 300 Mbit via COAX-kablet. Hermed kan DOAs medlemmer/kunder se frem til at have de samme muligheder langt ud i fremtiden, som dem der i dag har Fiber.

Desværre må vi med opgraderingen sige farvel til FM-båndet da vi skal bruge hele frekvensområdet til opgraderingen. Vi har jo også fortalt i mange år, at vi ikke vidste hvornår FM-båndet vil blive lukket, men det kommer til at ske i 2024.



Den 12. september 2023 skiftede Stofa navn til Norlys, og hvad betyder det så for dig? Ingen ting, fordi din mailadresse stadig vil være den samme. Ligeledes gælder det samme for dine TV pakker og internetforbindelser, hvilket vil sige, at det du har i dag, ændrer sig ikke. Det er alene navnet Stofa, som ændres til Norlys.

Du kan få svar på alle spørgsmål forbindelse med navneskiftet på norlys.dk/Stofa. Kontakt/ telefonnummer til Norlys kundeservice & teknisk support er fremover 70 11 40 40.

Vi tilbyder stadig tilvalg, hvor man oven i pakke 1, kan abonnere på "VælgSelv" 10, 20 eller 30 kanaler, og hvis man ønsker enkeltkanaler, er det "VælgSelvFrit. Begge tilvalg kræver et abonnement ved Norlys/Stofa.

Stofa har siden 2022 begyndt udfasningen af deres tv-bokse og er nu gået over til en "Apple TV-boks" eller en "Google Chromecast" løsning. Og derudover kan de fleste programmer og streamings kanaler, i dag hentes som Apps i de nye moderne fjernsyn.

TILVALGS MULIGHEDER



Norlys tilbyder flere tilvalgsmuligheder, som supplement til din "lille pakke" og andre pakker.

Vælg tilvalg via "MineSider" eller kontakt **Norlys kundeservice** for flere oplysninger på: **70 11 40 40**
Se alle tilvalgsmulighederne her:



Kunder, som har et abonnement til den gamle Stofa tv-boks, har stadig service og kan bruge boksen, som de plejer. Dette gælder også dem der har en kortlæser til fjernsynet, som jo kræver et kort pr. tv. Da alle abonnementer er et Norlys/Stofa produkt, kan det bestilles via "Mine Sider" eller ved at kontakte Norlys kundeservice.

Vi kender desværre ikke de nye pakkepriser for 2024 endnu, men Norlys er startet på forhandlinger med de forskellige programudbydere og forventer først at have de nye priser klar efter nytår.

Samarbejdet med kommunen



Fællesmøde med boligforeningerne i Sønderborg kommune

Der har været afholdt et møde mellem kommunen og boligforeningerne i kommunen i år. Der var en aktuel status om, hvordan det går på boligområdet, hvor emnerne bl.a. var status på udviklingsplan og genhusning, studieboliger, status og nyt fra foreningerne, housing first og revision af anvisningsaftalen.

Der er akut mangel på studieboliger i Sønderborg, og StudieBolig Syd vil gerne i gang med at bygge så hurtigt som muligt. Man drøfter i øjeblikket, hvor man eventuelt kan komme til at bygge. Alle boligforeninger i området prøver så godt som muligt at afhjælpe situationen.

Der blev holdt et oplæg om Housing First og en stigende tilgang i antallet af hjemløse. Regeringen har varslet en ny lov på hjemløseområdet. Den nye lov vil udfordre kommunerne økonomisk, hvis de ikke får hjemløse borgere videre fra forsorgshjem til egen bolig. Der er brug for flere billige boliger og gerne til husleje under 4.500 kr./måned.

Anvisningsaftalen med kommunal anvisning af hver 8. bolig ledige bolig i den enkelte afdeling kan med fordel bruges, men med fokus på de billige boliger. Konklusionen blev, at boligforeningerne vil blive indkaldt til møde herom. Omsorg og Udvikling indkalder de administrative medarbejdere i boligforeningerne til møde omkring en brugbar løsning.

Lovgivningen om housing first træder i kraft den 1. oktober. Indtil 1. oktober har kommunerne fået tilskud til at dække udgifterne til herbergs ophold og forsorgs hjem. Loven betyder, at kommunen kun kan få tilskud til disse ophold i 4 måneder, og når loven er fuldt indfaset i 3 måneder.

Anvisningsaftens funktion har fungeret i mange år, og bygger på 2 ben, nemlig den kommunale anvisningsret og en frivillig anvisning til erhvervslivet. Den kommunale andel fungerer således, at hver 8. ledige bolig i hver enkelt afdeling stilles til rådighed for kommunen. Såfremt de siger nej, hvilket de i øvrigt har gjort gennem en længere periode, udlejes boligen efter de normale regler. Til erhvervslivet stilles også hver 8. ledige bolig til rådighed. Ordningen fungerer på den måde, at der hvert år laves en beregning på, hvor mange boliger der skal stilles til rådighed for erhvervslivet. Beregningen foregår på den måde, at hvis der f.eks. har været 200 ledige boliger i et år, så kan foreningen stille 25 boliger til rådighed for erhvervslivet det kommende år. Vi har tidligere besluttet at friholde rækkehusene i de gamle afdelinger, så udlejningen primært foregår i lejligheder i etagebyggeri. Kommunen vil gerne have aftalen revideret, så housing first prioriteres højest. Initiativet til mødeindkaldelse ligger hos kommunen.

B42 møde med kommunen

Lige inden sommerferien holdt direktøren og formanden et møde med borgmesteren, kommunaldirektøren og økonomidirektøren på foranledning af B42. Vi havde opfattelsen af, at andre fik godkendt projekter og tildelt grunde. Kommunen kunne ikke give os ret i dette, fordi det ikke var tilfældet. Ligeledes sagde de, at der nok ikke kom tilskud til bygning af boliger i de kommende år. Med hensyn til Sydvang 4 kendte ikke noget om kommunalt tilsagn. Vi fik en afklaring på vore spørgsmål.

Styringsdialog

Styringsdialogmødet har været afholdt. Ved mødet tages der udgangspunkt i hovedforeningens regnskab, revisionsprotokol og afdelingernes regnskaber. Der bliver spurgt ind til, hvordan vi laver forskellige ting, og der er som regel ikke de store ting, vi efterfølgende skal tage fat på. Kommunen gav på mødet udtryk for, at vi er en meget veldrevet forening.

Samarbejde med Søbo og NAB



ERFA - erfaringsudveksling

Årets møde om erfaringsudveksling mellem foreningerne er afholdt den første torsdag i november med NAB som vært.

Dagsordenen var som følger:

1. Velkomst ved Søren Weiss
2. Nye regler om kapitalforvaltning. v/HPH Søbo.
3. Bestyrelsesseminar (Mømark kursus) v/udvalget.
4. Gensidig orientering om bygge-/renoveringssager.
5. Bordet rundt
6. Næste ERFA møde

Ad 1

Mødet startede med en kort præsentationsrunde, da der var kommet flere nye deltagere til.

Ad 2

Hans Peter Hollænder orienterede kort om de ny muligheder for at placere organisations- og afdelingsmidler i aktiebaserede investeringsforeninger (op til 30 %). Det er et krav, at afdelingernes og organisationens midler holdes adskilt. Der skal udarbejdes en investeringsstrategi, som skal tage højde for behovet for forbrug af midler til renoivering og løbende træk på henlæggelser i øvrigt. Strategiplanen skal indsendes til LBF (Landsbyggefonden).

Ad 3

Lars Christiansen åbnede dette punkt og blev godt suppleret af de øvrige medlemmer i udvalget. Der var livlig debat med mange gode ideer, som endte ud i følgende hovedkonklusion:

Næste Kursusdag er den 27. januar 2024.

Der skal - når det er muligt - findes et nyt sted for kursusdagen fremover. For at ramme gode og efterspurgte temaer mv. skal der fremover udsendes evalueringsskemaer til deltagere. Birger Persson fra SØBO vil udvikle system og arrangere. Fremover skal kursus afholdes på skift mellem Sønderborg og Nordborg. Alle vil arbejde for at promovere kurset i egne organisationer.

Ad 4

Søren Weiss kunne oplyse, at NAB har fået godkendt skema A på 16 boliger ved Jepsedam i Guderup. Det forventes, at projektet udbydes i licitation i februar 2024. I november 2025 skal afdelingen gå i drift. Herudover skal der ske om mærkning af 6 mindre ældreboliger til familieboliger i en bygning, der skal være en del af den nyopførte afdeling.

Annalise Lyngkilde orienterede om DGNB guldcertificering af nybygget afdeling på Bülowvej. Tillykke fra alle med certificeringen, som økonomisk havde påvirket anskaffelsessummen med ca. kr. 500.000 (rådgiverhonorar).

Ad 5

Studieturen for hovedbestyrelsesmedlemmer vil blive afholdt den 26. og 27. april 2024.

Ad 6

Arrangeres af B42 og afholdes den 7. november 2024.

Studietur

Joca affaldshåndtering og sortering

Fredag den 28. april startede 17 forventningsfulde deltagere fra de tre boligforeninger turen mod første destination, som var Joca affaldshåndtering og sortering i Vinderup. Firmaet har 30 års erfaring i affaldssorterings løsninger både over og under jorden. Vi fik en grundig gennemgang af de forskellige modulløsninger og informationer omkring vedligehold, eftersyn og vaskeaftaler. Hos dem kan man nemlig få hele

paletten. En virkelig interessant virksomhed, som sikrer et grønnere og mere bæredygtigt samfund, til gavn for generationerne som følger.



Flex Modul

Efter frokost hos Joca gik turen over til naboen Flex Modul, som laver modul lejligheder i træ, som færdigbyg. De producerer alt selv, men får dog hjælp fra Sverige til bade miljø. Inden de forlader fabrikken er lejlighederne færdig installeret med hjælp fra eksterne håndværkere (El, VVS, Maler).



Modulerne samles på byggepladsen som ”legoklodser” og bygges op i max 4 etager og kan også placeres ovenpå eksisterende bygninger. Elementerne bygges så de passer til transport -tilladelserne, som er en max. bredde på ca. 5 meter, en længde på ca. 12 meter og en højde på ca. 4 meter. Et spændende besøg hvor vi fik stort indblik i indflytningsklare bygninger.

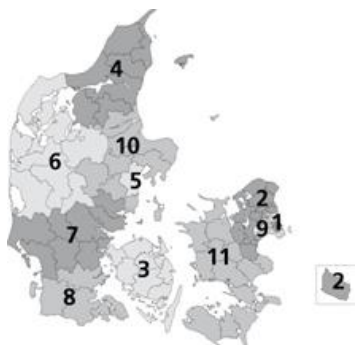
Stengårdsvej i Esbjerg

Lørdag den 29. april kørte vi mod Esbjerg. Her skulle vi besøge Stengårdsvej, hvor vi skulle se, hvordan deres genopretningsplan har været. Stengårdsvej har haft samme rygte som Gellerup Parken i Århus. Esbjerg kommune har sammen med boligforeningen brugt ½ milliard kroner på at renovere lejlighederne og det omkring liggende område.



Man har lavet et medborgerhus, som huser politiet, sociale myndigheder, boligforeningen og frivillige aktivitetsmedarbejdere. Med alle disse tiltag er det lykkedes for området at gøre det attraktivt at flytte derud. Gode store flotte renoverede lejligheder, og meget attraktive og forskellige ude områder, hvor der var tænkt på både leg og hygge.

8. kreds



B42 en del af 8. Kreds.

Kredsene i Danmark er geografisk opdelt i 11 kredse. Disse vælger hvert andet år et lokalt repræsentantskab. For 8. kreds afholdes det på Folkehjem i Aabenraa for boligforeningerne i Haderslev, Aabenraa, Tønder og Sønderborg kommune. I de 4 kommuner er der ca. 23.000 almene boliger. Kredsens formand og næstformand indgår i BL's bestyrelse, mens repræsentanterne indgår i BL's repræsentantskab.

Vi i **B42** mener, det er vigtigt, at **B42** sidder med ved kredsrepræsentantmøderne. Vi får/har medbestemmelse og vore synspunkter kan påvirke de afgørelser, der træffes.

Ved valget sidste år blev Jan Faber fra **B42** valgt ind som kredsrepræsentant, men vi har jo desværre mistet vor mand i kredsen, så vi har noget at kæmpe for, når der i løbet af foråret skal vælges kredsrepræsentanter. Helt sikkert er det, at vi stiller med en kandidat, og vi plejer som regel at få en repræsentant fra foreningen valgt ind i kredsen.. Hvornår kredsvalget er, ved vi ikke på nuværende tidspunkt.

Fokusområder i valgperioden

Kredsbestyrelsen har besluttet at følgende udvalg nedsættes:

Almene mål – arbejdet med BL's målsætningsprogram

Politik og lokal interessevaretagelse

Beboerdemokrati

Der afholdes jævnligt møder i udvalgene. Udvalget omkring beboerdemokrati har valgt at udsende nyhedsbreve, og vi plejer at sende dem videre til vore medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

På Kredsmødet den 30. november skal vi se på de store linjer i den boligpolitiske udvikling – her er der fokus på såvel sektorens som BL's udvikling. Herefter tager vi sammen et kig ind i 8. kreds maskinrum, hvor kredsrepræsentantskabet præsenterer

de initiativer, der er taget i løbet af denne valgperiode. Her vil kredsrepræsentantskabet meget gerne invitere jer til en dialog om, hvordan vi løfter i fælles flok.

Den 23. januar afholdes et seminar, der henvender sig til organisationsbestyrelsesmedlemmer samt ledende medarbejdere, der beskæftiger sig med politisk betjening af organisationsbestyrelsen.

Indhold:

Seminaret har fokus på God Almen Ledelse og på, hvordan organisationsbestyrelsen kan arbejde med at styrke dialogen med afdelingsbestyrelserne og håndtere konfliktfyldte situationer.

I løbet af seminaret slår vi blandt andet ned på følgende emner:

- Organisationsbestyrelsens ansvar for og opgave med at sikre et levende beboerdemokrati
- Hvordan I kan sætte en ramme for en god dialog
- Værktøjer til at forstå konflikter endnu bedre

Seminaret vil bestå af en blanding af oplæg og gruppearbejde

Sønderborg Varme



Kort gennemgang af fjernvarme året 2023

I dag består lejerne repræsentanter i bestyrelsen i Sønderborg Fjernvarme / Sønderborg Varme af:

Erling Jürgensen (lejer hos SØBO), Niels Christiansen (lejer hos GAB), Jan Thiessen (lejer hos SAB) og Torben A. Sørensen (lejer hos B42). Birger Persson (lejer hos SØBO) er suppleant for lejerne.

Nye krav til bestyrelsen.

På den ordinære generalforsamling, d. 27. april, fremsatte bestyrelsen et forslag om fremtidens bestyrelse, for bl.a. at kunne leve op til de skærpede krav i ”Kodeks for godt bestyrelsesarbejde i forbrugerejede selskaber”, hvor der anbefales, man hvert år evaluerer bestyrelsens kompetence. Vores størrelse betyder desuden, at der generelt stilles øgede krav til bestyrelsens kompetencer og ansvar.

Forslaget, som vil reducere bestyrelsens størrelse, blev endelig godkendt på den ekstraordinære generalforsamling, d. 22. maj.

Bestyrelsen reduceres.

På den kommende generalforsamling i 2024, vil bestyrelsen blive reduceret til 7 personer. Bestyrelsen skal gå fra 10 medlemmer ned på 7 medlemmer.

Det betyder, at der fremover skal vælges mindst 2 bestyrelsesmedlemmer af og iblandt de stemmeberettigede uden for de almene boligorganisationer og mindst 2 bestyrelsesmedlemmer af og iblandt de stemmeberettigede indenfor de almene boligorganisationer. Op til 3 bestyrelsesmedlemmer kan vælges blandt personer, som ikke er aftager af fjernvarmen.

Det er bestyrelsens pligt, at der altid opstilles egnede kandidater, men som hidtil kan man altid stille op på generalforsamlingen, hvis man ønsker det. Uanset om man, er bestyrelsens kandidat, eller selv har valgt at stille op, så er det altid generalforsamlingen som afgør, hvem der vælges til bestyrelsen.

Der har været bekymring om, at bestyrelsesmedlemmer som ikke er varmeaftagere, skulle kunne bestemme for meget. Men her skal man huske, at et bestyrelsesmedlem altid skal varetage selskabets tarv, og at det er varmeaftagerne med 4 medlemmer, som har flertal i bestyrelsen.

Valgte lejerepræsentanter for 2 år i 2023.

Ved årets generalforsamling blev Niels Christiansen (lejer hos GAB) og Torben A. Sørensen (lejer hos B42) genvalgt for en ny 2-årig valgperiode. Birger Persson (lejer hos SØBO) genvalgt som suppleant for lejerne.

Kompetencebehov i bestyrelsen.

På baggrund af beslutningen om vedtægtsændring, har bestyrelsen med hjælp fra et eksternt konsulentfirma, analyseret styrker og svagheder, muligheder og trusler, og generelt set på de tendenser, der er for vores sektor. På baggrund af det arbejde har vi først forholdt os til de kompetencer, der bør være i bestyrelsen, og efterfølgende via et spørgeskema og et personligt interview arbejdet med i hvor høj grad disse kompetencer er til stede.

Processen giver et godt overblik over, hvilke kompetencer der mangler, så vi efterfølgende kan drøfte, hvordan et evt. hul i kompetencer kan udfyldes.



Budget 2024.

Verdenssamfundet er fortsat under stor påvirkning af krigen i Ukraine, og som følge af den fortsatte uro og de øgede udgifter på både brændsler og serviceydelser, valgte bestyrelsen et realistisk, men også lidt konservativt udgangspunkt, da man skulle lægge budget for 2023. Det resulterede i en efter vores opfattelse mindre prisstigning for at sikre, at indtægter og udgifter hænger sammen.

Mens denne gennemgang af fjernvarmeåret skrives, kigger vi nøje på, hvor årets resultat 2023 ender, og hvordan budgettet for 2024 bliver. Bestyrelsen er meget bevidste om, at privatøkonomien hos mange presses af de stigende priser, men fjernvarmen påvirkes naturligvis også af prissætningen i samfundet omkring os, og vi er på grund af hvile-i-sig-selv princippet nødt til hvert år at skabe balance mellem udgifter og indtægter. Budget 2024, og dermed varmeprisen for 2024, forventes at være klar medio december.

Udrulning af fjernvarmenettet

Den voldsomme turbulens på energimarkedene har sat yderligere skub i den tidligere regerings ønske om at frigøre Danmark for naturgas til opvarmning. For Sønderborg Varme betyder det, at tempoet for udrulningen af fjernvarmenettet er øget væsentligt.

Udrulningen af fjernvarmenettet i Adsbøl er færdig, og udrulning af fjernvarme i Rinckenæs forventes afsluttet i 1. halvår 2024. Begge steder fik man en rigtig god opbakning fra beboerne, og rigtig mange valgte at sige ja-tak til fjernvarme. Vi kan klart se, at lokalt engagement fra borgerne eller lokale grupper i et område hjælper processen godt på vej, og sikrer mange vælger fjernvarmen til.

Og så ser vi ind i et godkendt projekt om etablering af en transmissionsledning mellem Sønderborg og Gråsten og samtidig etablering af fjernvarme i Nybøl og Vester Sottrup og arbejder på et projektforslag om forsyning af Avnbøl/Ullerup med fjernvarme.

At så store projekter har kunnet lykkes, skyldes meget dygtige og engagerede medarbejdere i selskabet, så stor ros til jer alle.

Vi undersøger løbende mulighederne for at etablere fjernvarme nye steder, men det gennemføres naturligvis kun, hvis det også er en fordel for de eksisterende forbrugere i selskabet.

Generelt har der været megen fart på hos Sønderborg Varme de seneste 10 år, hvor antallet af varmeaftagere er steget fra ca. 10.000 til 16.000 varmeaftagere. Sammenlæggingerne med henholdsvis Gråsten og Augustenborg udgør ca. halvdelen, medens den anden halvdel er nye kunder.

Fjernvarmen og Projekt Zero

I december 2021 godkendte Byrådet i Sønderborg Kommune en ny masterplan for at nå målet om CO₂ neutralitet i 2029, hvor Sønderborg Varme har en betydelig rolle i det spor, som omhandler at få CO₂-neutral fjernvarme på den mest kosteffektive måde. Under overskriften ”Det integrerede energisystem – den kosteffektive vej til nullet”, undersøger vi, sammen med de øvrige fjernvarmeselskaber i kommunen, muligheden for at sammenkoble alle fjernvarmenet i Sønderborg Kommune, så man kan udnytte de eksisterende produktionsanlæg bedre, og samtidig få bedre mulighed for at integrere f.eks. overskudsvarme i fjernvarmesystemet.

Broager Fjernvarme



Vores solvarmeanlæg har her i sommeren 2023 givet et betydeligt bidrag til vores varmeproduktion, og anlægget yder næsten gratis varme. Og med varmepumpen inde i billedet viser vores produktionsapparat sin berettigelse i sæsonens resultat, et lille overskud på nuværende tidspunkt. Vi optimerer fortsat og i 2023 fik vi sat gang i den nyindkøbte elkedel og dermed skulle vi være 100% grønne.

Den billigste energikilde i 2023 er nok stadig solen, medens gas og el stadig ligger temmelig højt i forhold til 2021. Det forudses dog, at situationen vil stabilisere sig i slutningen af 2023, der er dog stadig lidt usikkerhed i øjeblikket med hensyn til dette.

Vi er stadig det grønneste varmegærk i Danmark, idet vi satsede på overskudsvarme fra teglværkerne, men desværre viste de forskellige projekter sig at være forholdsvis dyre og etableringsudgifterne for Skodsbøl og Smøl ville kræve en stor tilslutningsgrad for at være lønsomme. Teglværkerne fandt efterfølgende ud af, at de selv kunne bruge overskudsvarmen til stentørring samt opvarmning af produktionsfaciliteterne.

Vi leder stadig efter arbejdsgange/alternativer for at få udbredt fjernvarmen til disse byer samtidigt med, at vi afsøger forskellige muligheder for en overkommelig KWh, eventuelt i samarbejde med andre varmeselskaber. Vi har jo en pligt til at sørge for, så billig en varmepris som muligt til kunderne.

Varmeproduktionen:

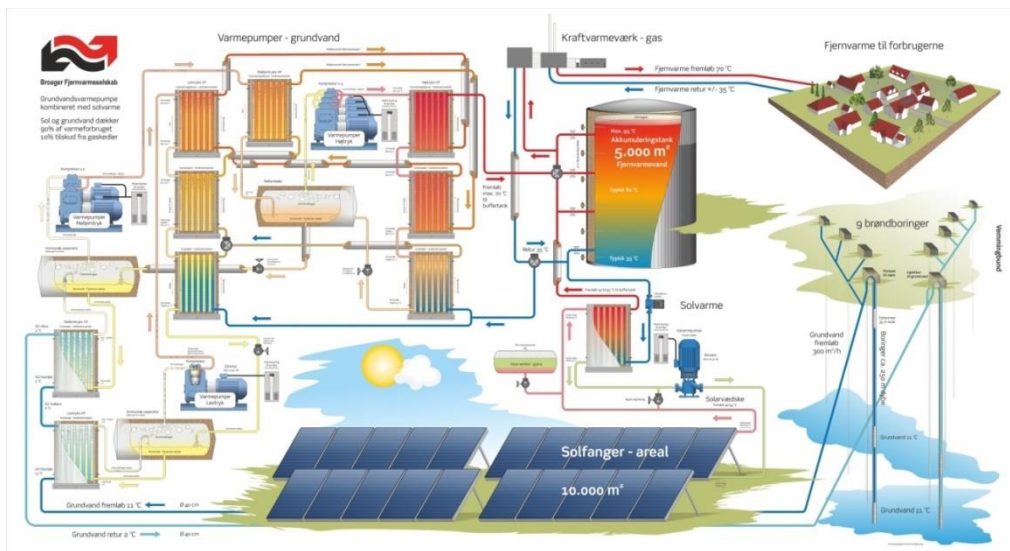
Der er blevet til flere optimeringer på vores produktionsudstyr, blandt andet har vi taget de gamle gas tanke i brug til lagring af varmt vand. Dette giver en mere dynamisk produktion. Varmeproduktionen til vores forbrugere fortsætter på næsten samme niveau som i 2022, helt i tråd med vores miljøpolitik og Sønderborg Kommunes visioner omkring Zero Emission i 2030.

Varmeforbrugere:

Vores forbrugerskare er forøget siden sidst og udgør nu ca.1250. Vi har haft en del forespørgsler på at blive forsynet med fjernvarme, men nogle af disse har trukket sig igen, da gas og elpriserne er faldet lidt igen her i oktober 2023.

Personalet:

Personalestaben er stadig den samme bestand af stabile og dygtige medarbejdere.



Fremtiden for B42

Hvad fremtiden byder, kan der være mange bud på. Her kan man vælge at se det både på kort og lang sigt. I øjeblikket er vi alle udfordret af den aktuelle situation, der tager et kraftigt afsæt i krigen i Ukraine. Vi har alle mærket og mærker i vores dagligdag konsekvenserne af krigen. Energi og elpriserne har taget et voldsomt hop opad i en periode, men er for øjeblikket forholdsvis lave. Det har givet mange beboere rynker i panden. Nogle har været så presset, at de ikke kan betale deres regninger og har måske heller ikke haft penge til at betale huslejen. Dette kan i værste tilfælde medføre udsættelse af deres bolig. Så langt håber vi dog ikke det kommer, og vi prøver på enhver tænkelig måde at hjælpe vore beboere, inden for de rammer vi arbejder under.

Vore fokusområder på kort og lang sigt vil stadig være at renovere boliger i samarbejde med afdelingsbestyrelserne, udleje og opføre nye boliger, når der er behov for dette. Opførelse og udlejning af nye boliger har vi haft held med, eller lad os hellere sige, at vi har været rigtig dygtige til at have den rette vare på hylden og til den rette pris. Vi har dog et stort problem, fordi vi må afvise minimum 10 ansøgere pr. dag, så vi har på både kort og lang sigt brug for at bygge nyt.

Når der kigges på demografien i vort nærområde, som er kommunen, må vi dog ikke være så snæversynede, at vi alene kigger på vores egen kommune. Udviklingen i det sønderjyske område bør indgå og følges nøje.

Hvad menes der så med demografien? Det er udviklingen i området i befolkningen, hvilket indebærer til- og fraflytning. Ses der tilbage i tiden, skete den første urbanisering i midten af 1800 tallet, hvor folk fra landet flyttede ind til byerne for at arbejde i industrien. Siden er udviklingen gået fra, at folk flytter mod de lidt større byer, og de unge flytter mod de store byer såsom København, Århus, Odense og Ålborg, hvor man kan få en universitetsuddannelse. Ny forskning viser, at urbaniseringen fortsætter, således at man ikke kun i lokalområderne flytter mod byerne. Det bliver i fremtiden endnu mere udpræget, at folk flytter mod større byer, og det er ikke kun de unge, som flytter.

I lokalområdet ser vi allerede tendenser på urbanisering. Mange unge flytter mod de store byer ikke alene på grund af uddannelse, men også fordi de mener, der ikke sker nok i lokalområdet. Vi har ligeledes set, at folk fra yderområderne flytter mod Sønderborg by ikke alene af den årsag, at arbejdspladserne forsvinder, men også fordi en del seniorer finder det mere attraktivt at bo i Sønderborg. Denne flytning medfører, at der kan blive ledige boliger i yderområderne.

En anden klar tendens er, at der bliver flere enlige i vort samfund, og dette vil højst sandsynligt få en stor indflydelse på både boligsammensætning og ligeledes en vis indflydelse, når der skal bygges nye boliger.

Med disse tendenser i baghovedet skal vi følge udviklingen i, hvorledes det går med at udleje vore nuværende boliger.

- Er det svært at udleje boligerne, eller går de bare som varmt brød?
- Hvilke lejligheder har vi svært ved at udleje?
- Hvad er årsagen til evt. udlejningsproblemer?
- Hvorledes er standarden på de boliger, som er svære at udleje?
- Er boligerne ikke placeret de rigtige steder?
- Er huslejen for høj?
- Har vore kolleger i kommunen tomme boliger?
- Hvad er årsagen til de tomme boliger?
- Hvilke problemer er der, og hvad er årsagen til dette?

Der kan sikkert være flere spørgsmål, men et er sikkert, vi skal ikke bare bygge boliger, for at foreningen skal vokse, vi skal følge udbud og efterspørgsel.

En ting er at opføre nye boliger, men vi har jo også boligerne i vores nuværende afdelinger, vi skal have udlejet. Her kan der også rejses en del spørgsmål.

- Er de svære at udleje?
- Er de vedligeholdte og ajourførte til de nuværende behov?
- Er de adgangsforholdene gode nok?
- Hvad med køkken og bad?
- Bliver lejemålene for dyre efter renovering?

Dette er højst sandsynligt kun nogle af spørgsmålene. Vi ved allerede nu, at behovene er anderledes i dag, end de var, da en del af vore boliger blev bygget. Dette alene medfører, at de på et eller andet tidspunkt bør og skal renoveres. Ligeledes er vi bekendt med, at mange af vore nuværende og kommende beboere stiller krav til individuelle løsninger. Dette betyder, at foreningen skal være på mærkerne, både når der skal bygges nyt, men så sandelig også, når den nuværende boligmasse skal renoveres. Her skal vi så være med til at sikre, at nuværende og kommende beboere får indflydelse på indretningen af boligen, således at vi dermed sikrer, at vi også kan leje vore boliger ud i fremtiden. Dette kræver, at vi alle skal have et tæt samarbejde mellem afdelingsbestyrelse, administration og hovedbestyrelse.

I fremtiden vil vi sikkert blive stillet overfor at skulle opføre boliger til stort set samme pris som i dag, selvom der vil blive stillet større krav til f.eks. isolering og lignende. Derfor bliver vi nødt til at se på, hvad husleje inklusive udgifterne til el, varme og vand er. I dag vil udgifter til henholdsvis el og varme være relativt høje, set i relation til forbruget i fremtidens boliger. Måden huslejen skal sammenlignes på nu og efter renovering eller nybyggeri vil være, at man indregner alle udgifterne til drift, og dermed får en totaløkonomisk pris for lejemålet. Det kan godt være, at selve huslejen bliver højere, men der vil så blive sparet penge på driftsudgifterne for lejemålet, så som helhed bør der ikke være tale om en enorm stigning i den totale udgift for lejemålet.

Bestyrelsen vil takke afdelingsbestyrelser, repræsentantskabsmedlemmer og medarbejdere i foreningen for det gode samarbejde i det forløbne år.

På bestyrelsens vegne

Kaj Engelhardt