

## Den mundtlige beretning til Repræsentantskabsmødet lørdag den 17. juni 2017

Endnu et år er gået med fokus på de store igangværende renoveringsopgaver i afdeling 7 – Fjordvænget og afdeling 12 – Alleerne, ligesom afdeling 21 – Egersundsvejs renoveringssag blev bragt på Skema A% niveau.

Renoveringssagerne er et væsentligt element i arbejdet med at gøre BoligKorsør som et moderne og fremtidssikret boligselskab med tidssvarende boliger, der både skal fastholde nuværende lejere, men også kunne tiltrække nye.

BoligKorsørs egenkapital har gennem en årrække dækket store lejetab i denne afdeling, som følge af overkapacitet af boliger og med en fraflytnings procent på 20 så behøver man ikke være matematisk student for at regne ud, at den udvikling ikke holder i længden.

Herudover har det fortsatte arbejde med Vision og Strategi 2015-2020 været et markant fokusområde

De besluttede aktiviteter, for såvel Organisationsbestyrelsen (OB) som for administrationen, følger de tidsrammer der blev besluttet samtidig med vedtagelse af visionen og strategierne.

Visionen for BoligKorsør er formuleret således:

- Vi skal være det attraktive valg for alle boligsøgende i nærområdet
- Vi skal bygge bro mellem nutiden og fremtiden med bæredygtige løsninger og vægt på det grønne samt aktivitetsmuligheder for alle aldre.
- Vi skal være den synlige partner for kommunen, andre boligselskaber, Regionen med flere.
- Vi skal være det levende beboerdemokrati
- Vi skal løfte samfundsmæssige opgaver.

Det hele understøttes af 9 strategiske tiltag, hvoraf nogle primært har politisk indhold og andre handler om administration og optimering.

Nogle af tiltagene er således forankret i OB og andre i administrationen.

Jeg nævnte på et tidligere repræsentantskabsmøde, at med vores renoveringsopgaver, hvor vi skaber øget tilgængelighed, så mener jeg, at vi skal se på det grå guld.

Netop de borgere, der sælger deres huse, fordi de ikke magter store haver og vedligeholdelsen mere.

Denne ressource stærke gruppe af borgere søgte før hen mod andelsboligmarkedet, men vi ser i dag en stor interesse for vores nye boliger fra netop disse borgere, hvilket jeg ser som en stor ressource for afdelingerne og boligselskabet.

Således har vi over 500 besøgende borgere til vores åbent hus arrangementer.

Det er da helt fantastisk med så stor en interesse til vores boliger.

At vi skal være den vigtige og synlige partner for kommunen er yderst vigtigt for både BoligKorsør og Slagelse Kommune.

Dette sker gennem styringsdialog med Slagelse Kommune og BoligKorsør samt med møder med Kommunens økonomiudvalg, hvor direktør og formand får mulighed for at fortælle om vores opgaver og udfordringer, men vigtigt er det, at vi fortæller dem klart og tydeligt, at de almene boliger er en gevinst i en kommune.

OB har fortsat ikke fundet anledning til at prioritere uddeling af midler fra trækingsretten, da dette fordrer større indestående end nuværende konto, men vi følger udviklingen i trækingsretsmidlerne meget tæt, så der i takt med konsolidering af midlerne, kan åbnes op for tildeling af midler til afdelingerne.

Hvor er det dejligt at vi kan konstatere, at den positive udvikling i dispositionsfonden er fortsat i 2016.

Det skyldes dels større indbetalinger vedrørende udamotisering og dels færre lejetab end tidligere.

Denne udvikling skal gerne fortsætte og søges fortsat understøttet af princippet om inddragelse af lejemålsreduktioner i de fysiske helhedsplaner.

Hvis vi skruer tiden tre år tilbage, så husker vi jo nok alle, at pengene fossede ud af netop dispositionsfonden sådan ca. 6 mio. kroner på tomme boliger.

I dag har vi et betydeligt mindre tab omkring 16%, så jo vores politik virker, og det er vi faktisk ret stolte over.

Sidste år havde vi halveret beløbet og i år endnu mindre, og når vi så får fjernet de to tomme institutioner på Motalavej og Egersundsvej i forbindelse med helhedsplanen i afdeling 21, så nærmer vi os bundlinjen med syvmile skridt.

Det kan godt være, at jeg lavede de første streger til politikken, der skulle bringe BoligKorsør på rette vej, men uden en stærk bestyrelse, en stærk administration, dygtige medarbejdere både interne og eksterne (Carve) et stærkt beboerdemokrati med et Repræsentantskab, der bakker op, så tror jeg godt, at jeg tør sige, at det ikke havde været muligt.

Var det så nødvendigt, at vi iværksatte en handleplan for BoligKorsør?

Jeg tror godt vi alle kender svaret, når vi ser den positive udvikling, som vi har været igennem de sidste år og den udvikling, som vi fortsætter.

Jeg tror ikke, at der findes mange boligorganisationer, der i fællesskab har opnået et så tæt samarbejde omkring vores politik og opgaver, som vi har i BoligKorsør.

Det er jo netop derfor, at vi lægger så meget energi i arbejdet, når man ved, der er opbakning derude.

Men vi må ikke få armene for højt op, for meget arbejde venter fortsat og de næste to år bliver lige så travle og spændende for os alle.

Jeg håber I er klar til at fortsætte udviklingen af BoligKorsør.

BoligKorsør er i dag en sundt boligselskab bestående af 32 boligafdelinger og med 2700 lejemål i Korsør og Vemmelev.

7000 borgere eller sådan regnet halvdelen af byens befolkning bor hos os.

Vi har en omsætning på 210 mio. kroner.

Ejendomsvurdering 1,4 mia. kroner.

Vi samarbejder med 70 lokale håndværkere.

Vi har skabt 50 fritidsjob for unge

Vi har 17 praktikpladser i forbindelse med helhedsplanerne.

Vi har lektiecafe, kvindeforum, fortæller hjørner med videre og så har vi to socialøkonomiske virksomheder samt reklameaftaler.

Vi tænker også global opvarmning og klimaforandringer i BoligKorsør, og således er der igangsat et større projekt i Skovparken omkring genanvendelse af regnvand.

Selv en oplevelsessti kan vi indvie den 23. juni kl. 13, hvor borgmester Sten Knuth klipper den røde silkesnor.

Vi håber at se mange af jer.

Vi har i tæt samarbejde med de tre store afdelinger på Motalavej og Fasanstien indgået aftale om tilslutning af fjernvarme på Halsskov siden, hvor også andre afdelinger kan komme med.

Jeg er glad og stolt over, at vi har kunnet underskrive kontrakt med SK Forsyning, så vi kan få fjernvarme via Halmvarmeværk, der skal opføres i Korsør og hvor flis og halm kan anvendes.

Dette giver driftssikkerhed og lever op til miljøkrav om mindre CO2, hvilket er i fin tråd med vores grønne profil i Vision og Strategi programmet.

Det må nødvendigvis også påvirke varmeregningen i Korsør Syd.



Som jeg tidligere nævnte, så skal vi i BoligKorsør løfte samfundsmæssige opgaver.

Vi skal sætte fokus på ensomhed, som i høj grad eksisterer ude i afdelingerne, og selv om vi laver store tiltag på at styrke beboerdemokratiet, så sidder der en stor gruppe af vores lejere typisk 60+ i ensomhed i deres bolig uden at være en del af fællesskabet.

Vi skal også have denne gruppe af borgere/lejere med og derfor er jeg rigtig glad over, at vi er kommet med i et dansk – tysk samarbejde, hvor der er fokus på ensomhed hos enlige 60+, og i samarbejde med Slagelse Kommune, prøver vi nu at få dem med.

Det vil både være sundhedsfremmende for borgeren, men det giver også livsglæde i dagligdagen.

Wiip som det hedder forkortet støttes af EU midler.

Vi har haft 5 klager i Beboerklagenævnte, de vedrører forbrugsregnskaber og husordens spørgsmål.

Ingen af sagerne er afgjort til klagers fordel, hvilket også er et udtryk for god og effektiv sagsfremstilling uden formelle fejl.

Fortsæt det gode arbejde omkring klargøring af sagerne – for intet er da mere frustrerende end tabe en god sag grundet administrative fejl.

At BoligKorsør har indført nul-tolerance politik er mange vist blevet klar over på det seneste.

Hvis vi skruer tiden tilbage til marts måned, så var boligområdet på Motalavej præget af vold og trusler mod ansatte i Lidl og de øvrige forretning i området.

Man kan sige, at det var ved at køre af sporet derude, hvilket fik mig til på både BoligKorsørs hjemmeside, på TV 2 ØST og i Ekstra Bladet at melde ud, at hvis urolighederne fortsatte i området, så ville det konsekvens for de unge mennesker i området og deres familier, idet vi uden tøven ville sætte dem ud af deres boliger, hvis de blev sigtet og senere dømt for alvorlig kriminalitet.

At to unge mænd fra Motalavej så få dage efter vælger at overfalde en 65 årig invalide pensionist, fordi han ikke ville udlevere sine cigaretter til dem, hvilket fik dem til at slå ham i nakken, mens han lå hjælpeløs på parkeringspladsen ved Lidl er jo helt uacceptabelt.

At de to samme drenge på 16-17 år få dage efter vælger true sig adgang til kvarterhuset med en pistol mod en vagt, så han følte sig truet på livet og herefter sikre udbyttet på et fastelavnssris er jo grænseoverskridende, når vi ser på retssikkerheden hos befolkningen.

Godt politiarbejde og god kamera overvågning fik de to personer sigtet og varetægtsfængslet frem til dom i Byretten den 13. juni, hvor dommen lød på fængsel i et år til de to dømte.

Jeg er glad for, at OB har bakket 100 % op om nul-tolerance politikken, hvorfor jeg på TV, radio og i den skrivende presse på alle niveauer har kunnet melde klart ud, at vi ikke ønsker de dømte og deres familier boende hos os mere, hvorfor vores advokat er sat på sagen vedrørende opsigelse af lejekontrakten.

Vi vægter sikkerheden hos vores 7000 lejere højere end hos de to dømte og deres familier.

Hvor ville vi dog være, hvis vi ikke handlede her og nu.

Al troværdighed ville være væk hos vores lejere og borgerne i Korsør.

Her mod slutningen, så vil jeg vil godt takke organisationsbestyrelsen for en fantastisk indsats for BoligKorsør i det forgangne år, hvor I alle har været med i de løsningsmodeller og beslutninger, der har været på dagsordenen.

Tak til næstformand Hans Larsen, direktør Uffe Kjær, økonomichef Morten Nielsen samt Hanne Grønlund for godt samarbejde og ikke mindst dig Hans fordi du træder til når der er brug for det.

En stor tak til alle jer beboerdemokrater og administrationen for et godt og konstruktivt samarbejde.

Tak til byggeudvalg og samarbejdspartnere i de store helhedsplaner.

Jeg håber, at jeg sammen med jer alle, kan være med til at fortsætte denne positive udvikling af BoligKorsør og dermed sikre, at vi fortsætter udviklingen men med begge ben solidt plantet i den sjællandske muld, for der er fortsat meget, der skal gøres.

Tak for ordet.

Venlig Hilsen

Ebbe Jens Ahlgren

formand



Vi skal løfte samfundsmæssige opgaver ude i vores afdelinger.

Derfor skal vi sætte fokus på ensomhed, som i høj grad eksisterer ude i afdelingerne, og selv om vi laver store tiltag på at styrke beboerdemokratiet, så sidder der en stor gruppe af vores lejere typisk 60+, som sidder i ensomhed i deres bolig uden at være en del af fællesskabet.

Vi skal også have den gruppe af borgere/lejere med og derfor er jeg rigtig glad over, at vi er kommet med i et dansk – tysk samarbejde, hvor fokus er på netop enlige 60+, og i samarbejde med Slagelse Kommune prøver vi nu at få dem med, hvilket både er sundhedsfremmende for borgeren, men det giver også livsglæde i dagligdagen.

WIIP som det hedder forkortet støttes af EU midler.