

Bornholms
Boligselskab

**Organisationsbestyrelsens
årsberetning for året
2024**



INDHOLD

Indledning	side 3
Målsætning	side 3
Bestyrelsens arbejde	side 4
Aktiviteter	side 7
Beboerklagenævnet	side 8
Økonomien	side 9
Forbedrings- og renoveringsprojekter	side 10
Huslejeniveau	side 12
Flytninger i årets løb	side 13
Venteliste	side 14
Beboerdemokrati og afdelingsmøder	side 15
Fremtiden	side 15
Afslutning	side 16

Indledning

Bornholms Boligselskab er en almen boligorganisation med hjemsted på Bornholm.

Organisationen har 58 afdelinger med i alt 936 lejemål. Boligerne er fordelt over hele øen. Vi har 3 boligtyper: Familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger. Boligerne fordeler sig med 758 familieboliger, 42 ældreboliger og 136 ungdomsboliger. Hertil kommer 10 garager/carporte. Størstedelen af boligerne er opført som tæt-lav bebyggelse. Afdelingernes størrelse varierer fra 3 - 44 boliger.

Øverste myndighed i Bornholms Boligselskab er repræsentantskabet. Repræsentantskabet består af ét medlem fra hver boligafdeling samt medlemmerne af organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen i Bornholms Boligselskab består af 7 medlemmer, der vælges af repræsentantskabet. Der vælges 6 medlemmer blandt lejerne. Herudover vælges et medlem med boligpolitisk indsigt og interesse, som fortrinsvis ikke er fra kredsen af lejere.

Repræsentantskabet har besluttet at uddelegere beslutningskompetencen til organisationens bestyrelse, vedrørende afdelingernes forhold.

Organisationsbestyrelsen har i indeværende år bestået af følgende medlemmer:

- Flemming Vesth – forperson boende i afdeling 53, Nexø
- Jane Funch Hansen – næstforperson, boende i afdeling 53, Nexø
- Birgit Larsen – medlem, boende i afdeling 31, Allinge
- Jacob Lund – eksternt medlem
- Birgit Green – medlem, boende i afdeling 26, Klemensker
- Torben Jensen – medlem, boende i afdeling 6, Klemensker
- Helle Messeter – medlem, boende i afdeling 3, Nexø

Målsætning

Bornholms Boligselskabs kerneopgaver er, at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri, i overensstemmelse med reglerne i loven om almene boliger.

Organisationens mission og værdier kan ses på hjemmesiden www.bornholmsboligselskab.dk

Bornholms Boligselskab har en vision om følgende:

- Vi vil opføre og udleje gode og tidssvarende boliger i vedfungerende boligområder
- Vores boligtilbud skal være rettet mod alle til en rimelig husleje, som er i harmoni med det omgivende samfund

- Vores boliger skal altid fremstå velholdte og tidssvarende
- Vi vil have et stærkt beboerdemokrati og god trivsel i vores boligafdelinger
- Vi vil have gennemsigtighed i organisationen
- Vi vil give beboerne indflydelse på egne bo-forhold gennem råderetten
- Vi vil vise størst muligt miljøhensyn under iagttagelse af de økonomiske forhold
- Vi vil være med til at styrke det lokale samfund hvor boligerne er beliggende
- Vi vil skabe gode arbejdspladser for vores ansatte

Boligselskabet drives som en nonprofitorganisation, der ikke har fortjeneste som formål. Organisation er en almen boligorganisation og det er et grundlæggende princip i den almene boliglovgivning, at de almene boligorganisationer ikke har som formål at tjene penge på udlejning og administration af boligerne. Boligerne og administrationen skal så at sige "hvile i sig selv" ud fra et balancelejeprincip.

Boligorganisationen bør sikre en forsvarlig og effektiv drift, drage omsorg for at afdelingerne er økonomisk og socialt velfungerende samt, at ledelsen udviser god ledelsesskik og arbejder for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

Boligorganisationen bør også sikre, at de investerede midler til nyopførelser og renoveringer anvendes på den mest fordelagtige måde således, at boligerne i Bornholms Boligselskab er tidssvarende, i god stand og samtidig har en rimelig husleje set i forhold til huslejeniveauet på det bornholmske boligmarked.

Desuden bør boligorganisationen sikre, at lejerne har indflydelse på egne boligforhold. Dette udmøntes gennem beboerdemokratiet, hvor hver afdeling har mulighed for at afholde afdelingsmøde hvert år. Her kan alle lejere komme med forslag samt deltage aktivt i mødet.

Boligorganisationen skal desuden leve op til forvaltningsrevisionen som foreskriver, at der er fokus på sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

Organisationsbestyrelsen arbejder på et generationsskifte i bestyrelsen, der betyder at der skal yngre kræfter ind i bestyrelseslokalet. Endvidere skal det sikres, at organisationsbestyrelsen er sammensat af medlemmer fra hele Bornholm. Derfor har bestyrelsen været ude og spørge yngre beboere i boligselskabet om de ikke vil være en del af Bornholms Boligselskabs fremtid. Være med til at påvirke den retning som Bornholms Boligselskab skal i fremtiden. Derfor er suppleanterne fra tidligere også blevet skiftet ud.

Bestyrelsens arbejde

Året 2024 blev året hvor Bornholms Boligselskab fik en underskrevet købsaftale fra Bornholms Regionskommune på køb af de 9 grunde på Volvevej i Aakirkeby. Nye boliger er fortsat et stort tema på Bornholm. Nye lejeboliger er fortsat en mangelvare på øen. Bestyrelsen er derfor meget opmærksomme på, hvilke muligheder der er for at få bygget flere boliger.

Der har været afholdt 8 organisationsbestyrelsesmøder i året 2024.

I forbindelse med repræsentantskabsmødet i maj måned, havde Jytte Ellebye valgt at trække sig som medlem af organisationsbestyrelsen. I stedet blev Helle Messeter fra Vangen i Nexø valgt.

Bestyrelsen har arbejdet med boligorganisationens kerneaktiviteter, herunder behandling af forbedringsprojekter og finansiering af disse. Der er gennemført og afsluttet projekter i 21 afdelinger.

Derudover er 12 projekter igangværende ved udgangen af året 2024.

Udlejningssituationen er et fokusområde, som bestyrelsen er bevidst om, for at undgå lejeledighed. Vi mærker fortsat, at der er mangel på lejeboliger overalt på Bornholm. Vi får fortsat mange henvendelser omkring opskrivning til vores venteliste og mærker derfor det pressede lejeboligmarked der er på Bornholm. Dog kan vi også mærke at markedet for ungdomsboliger har taget lidt af, i forhold til udlejen af ungdomsboligerne beliggende i Smallesund i Rønne. Vi hører fra Campus Bornholm, at de ser færre unge mennesker på ungdomsuddannelserne samt på de videregående uddannelser. Dette smitter af på udlejning af boligerne, som dog fortsat er attraktive, men godt kan være lidt sværere at leje ud end tidligere, til unge under uddannelse.

Organisationsbestyrelsen har fokus på afdelingernes henlæggelser til planlagt- og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser, gennem budgetkontrol og nøgletalsanalyser, så vi sikrer en effektiv drift i de enkelte afdelinger. Der arbejdes på at lave en overordnet strategi for drifts- og vedligeholdelsesudgifter for Bornholms Boligselskab.

Efter granskningen af alle vores boliger tilbage i året 2022, hvor vi havde besøg af eksterne granskere bestilt af Landsbyggefonden, ser vi ind i en budgetlægning hvor der bliver lagt vægt på, at alle afdelinger også i fremtiden har penge til større drift og vedligeholdelsesopgaver. Bygningsmassen er ved at have en del år på bagen og derfor kommer der udgifter til udskiftning og vedligeholdelse af både kloakker, tage m.v. Det betyder at der skal henlægges flere midler og derved ser vi ind i stigende huslejer.

Ny lovgivning betyder at alle almene boligafdelinger skal kunne fremvise en langtidsplan med drifts- og vedligeholdelses budgetter ud over 30 år. Det betyder at også henlæggelserne skal være tilstrækkelige over en periode på mindst 30 år.

I bekendtgørelse om drift af almene boliger kapital 14 står der, at henlagte midler ikke kan anvendes til andre formål end dem de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet. Der kan ikke henlægges til moderniserings- og forbedringsarbejder.

Effektivitet

Bornholms Boligselskab har en effektivitet på 90,1 % hvilket er meget tilfredsstillende. Til sammenligning er effektivitetstallet for Bornholm (alle boligselskaber på Bornholm) 88,8 % og for Region Hovedstaden 81,1 %.

Effektivitetstallet for Bornholms Boligselskab er faldet i forhold til de tidligere år, hvor effektiviteten har ligget på 96,4 % (2022), 95,6 % (2021), 95,3 % (2020).

Effektivitetstallet for en afdeling i den almene boligsektor beregnes ved at sammenligne afdelingens effektivitet med bedste praksis, som defineret i styrelsens benchmarkingmodel. Her er nogle nøglepunkter om, hvordan effektivitetstallet beregnes:

Benchmarkingmodel: Effektivitetstallet er baseret på en benchmarkingmodel, der sammenligner afdelingens udgifter med bedste praksis. Dette indebærer en vurdering af, hvor effektivt afdelingen håndterer sine driftsudgifter i forhold til andre afdelinger.

Udgiftskonti: Beregningen af effektivitetstallet tager udgangspunkt i specifikke udgiftskonti, herunder konto 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122. Disse konti dækker typisk over udgifter til rengøring, vedligeholdelse og andre driftsrelaterede omkostninger.

Effektiviseringspotentiale: Effektivitetstallet er bedste praksis fratrullet afdelingens effektiviseringspotentiale. Det betyder, at der tages højde for, hvor meget afdelingen kan forbedre sin effektivitet i forhold til de bedste resultater i sektoren.

Farvemarkering: I styringsrapporten kan effektivitetstallet være markeret med farver (grøn, gul, rød) for at indikere, hvor godt afdelingen klarer sig. Afdelinger med lave effektivitetstal i de seneste tre regnskaber kan blive markeret som "røde afdelinger", hvilket kræver udarbejdelse af effektiviseringshandleplaner.

Effektivitetstallene er et centralt redskab i boligorganisationens løbende effektiviseringsarbejde og indgår i egenkontrollen, hvor der redegøres for arbejdet med effektivisering på både organisations- og afdelingsniveau.

FN's verdensmål

Bestyrelsen er bevidst om, at Bornholms Boligselskab har som mål at efterleve arbejdet med FN's 17 verdensmål og boligselskabet har særligt fokus på følgende områder:

Punkt 3: Sundhed og Trivsel

Punkt 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

FN's verdensmål nr. 3

Sikre et sundt liv for alle og fremme trivsel for alle. Dette gøres ved at tilbyde boliger til alle til rimelige priser. Årlige afdelingsmøder afvikles blandt andet med fællesspisning. Dette giver sammenhold og forståelse på tværs i organisationen. Arrangementer for alle lejere, samt uddannelse for de valgte i beboerdemokratiet.



FN's verdensmål nr. 11

Vi skal være med til at gøre byer og lokalsamfund sikre, robuste og bæredygtige. Afdelingerne ligger spredt på hele Bornholm og er dermed med til, at holde liv i de mindre lokalsamfund. Desuden vil vi være opmærksomme på kommunens boligpolitik og sikre, at der er sammenhæng til Bornholms Boligselskabs strategi og målsætning. Desuden er vi opmærksomme på vores værdier: Nærhed, tryghed, trivsel og sammenhold, at der er samhørighed med boligselskabets værdier.



Udviklingen af Bornholms Boligselskab skal være bæredygtig. Boligorganisationen skal sætte kursen mod en mere bæredygtig fremtid. Boligerne skal være bæredygtige, for de skal holde i mange år. Derfor skal materialer og renoveringer leve op til en standard vi som organisation kan stå til ansvar for. Organisation ønsker at boligområderne skal være trygge og rolige at bo i. Medarbejderne i boligselskabet skal have en god arbejdsplads, hvor der er trivsel, gode arbejdsvilkår og godt samarbejde.

Nybyggeri

En anden ting som har optaget bestyrelsen, er nybyggeri. Repræsentantskabet og bestyrelsen har besluttet, at der skal bygges nye boliger i Aakirkeby og Nexø. I året 2024 fik organisationen godkendt købsaftalen på køb af de 9 grunde beliggende Violvej i Aakirkeby, hvor der skal opføres 18 boliger. Nu foregår arbejdet i administrationen med at lave udbudsmateriale og oplæg til en totalentreprise for det kommende byggeri.

Bornholms Boligselskab og Bornholms Regionskommune har søgt Ø-puljen. Ø-puljen er en del af Grøn Boligaftale og er designet til at styrke udbuddet af almene boliger på småøerne og i de fire ø-kommuner i Danmark. Puljen yder tilskud til etablering af almene boliger og beløbet er beregnet til at nedbringe anskaffelsessummen for alment byggeri.

Bornholms Boligselskab har modtaget kr. 404.000 (2020-prisniveau) pr. bolig. Det vil sige i alt kr. 7.272.000. Beløbet bruges til nedbringelse af selve finansieringen og gør boligerne billigere – i finansiering og derfor både i indskud og i husleje.

Desuden ønsker organisationsbestyrelsen, at der bygges nye boliger vest for Hørmarken og Kløvermarken i Nexø. Dette projekt er indsendt til Bornholms Regionskommune tilbage i året 2021 og afventer en ændring af lokalplanen for området.

Aktiviteter i året

Afdelingsmøderne blev som noget nyt kun afholdt efter sommerferien. Dette gav mere ro til administrationen til budgetlægning samt til at få samlet op på de ønskede projekter som kræver beregninger til afdelingsmøderne. Desuden oplevede vi at flere afdelingsbestyrelser gerne ville til formøde med en gennemgang af budgettet inden afvikling af afdelingsmødet. Dette er utrolig positivt og man mærker virkelig et engagement og interesse i afdelingsbestyrelserne. Tak for det!

Det blev også året hvor de sammenlagte afdelinger skulle afholde fælles afdelingsmøder og det blev virkelig en succes. Mange steder valgte man helt nye bestyrelser for at få nye kræfter til at tage over. En stor tak skal lyde til alle de tidligere afdelingsbestyrelsesmedlemmer for et kæmpe arbejde i rigtig mange år og tak til alle jer, der nu har ladet jer vælge til afdelingsbestyrelsen. Det er vi oprigtig glade for. Jo flere engagerede beboerdemokrater jo mere indflydelse kan man få i de enkelte afdelinger.

Landsbyggefonden sendte inflationshjælpen ud til de almene boligorganisationer og i Bornholms Boligselskab modtog 18 afdelinger denne hjælp, som betød at huslejen for september måned blev betalt af Landsbyggefonden (en måneds gratis husleje).

I administrationen er der kommet 2 nye medarbejdere. Det er Ulrik Jørgensen og Simon Spanner Hansen der begge er ansat som ejendomsfunktionærer og sidder i driften. Ulrik og Simon skal fortrinsvis tage sig af indflytnings- og fraflytningssyn, samt vedligeholdelse af afdelingerne. Derfor har hver afdeling fået tilknyttet én af ejendomsfunktionærerne som de fortrinsvis refererer til.

Året 2024 blev året hvor affaldssortering virkelig gav udfordringer men også ny indsigt på Bornholm, og derfor også i Bornholms Boligselskab. Bestyrelsen besluttede straks, at alt affaldssortering inde i boligerne måtte lejeren selv stå for, men at organisationen nok skulle være behjælpelig med ændring af affaldspladserne uden for. Dette har dog vist sig at være et noget større projekt, idet mange afdelinger skal have lagt fliser for at sikre, at pladserne lever op til kravene fra BOFA. Der er tale om individuelle løsninger, og med næsten 1000 boliger, så er det en opgave som har krævet meget tid af driften i administrationen.

Ældrerådet i Bornholms Regionskommune inviterede til cafemøde om opførsel af flere boliger på Bornholm. Vores direktør Majbritt Tønnesen deltog og kom med en beskrivelse af, hvad Bornholms Boligselskab har af forventninger til de nye boliger i Aakirkeby og hvor selskabet ser muligheder for fremtidigt nybyggeri på øen.

Kriseparathedskursus blev afholdt i Bornholms Idræts- og Kulturcenter i Allinge. (Nordlandshallen) Kurset hed: Klar dig selv i 3 døgn. En vigtig ting i den verden vi lever i – i dag! Desværre. De beboere som deltog, var meget begejstrede for kurset, som gav en indsigt i, hvad der er vigtigt i forhold til at kunne klare sig selv i minimum 3 døgn.

Bestyrelsen valgte at afholde et arrangement om det bornholmske sprog på Møbelfabrikken i Nexø, hvor der var besøg af Alex Speed Kjeldsen og Bjarne Kure. De gav på hver deres måde et oplæg til hvad det bornholmske sprog kan. Der var arrangeret bustransport for alle lejere boende uden for Nexø by.

Beboerklagenævnet

Beboerklagenævnet er et kommunalt organ, der er oprettet til at afgøre uenigheder mellem boligorganisationer og beboere i den almene boligsektor. Nævnet fungerer som et forvaltningsorgan og ikke som en domstol, hvilket betyder, at det er underlagt forvaltningslovens og offentlighedslovens regler.

Nævnet har til formål at styrke beboernes retssikkerhed ved at tilbyde en nem, billig og hurtig måde at få løst tvister på, uden at skulle gennem en domstolsbehandling, som ofte er både udgifts- og tidskrævende.

Beboerklagenævnet består af en formand, der er jurist, samt to sagkyndige medlemmer, der er udpeget af boligorganisationerne.

Nævnet kan træffe afgørelser i sager om flytteafregninger, husorden, råderet, husleje og andre forhold nævnt i lov om almene boliger (LAB) §100 og §101.

Vi som boligselskab er altid interesseret i, at vi følger de regler og love som vi arbejder under. Derfor betragter vi det positivt, når der er en uenighed som beboerklagenævnet kan afgøre for os. Det betyder, at hvis vi taber en sag, så bliver vi skarpere og vi sikrer samtidig, at vores nuværende eller tidligere lejere får en fair og retfærdig behandling.

I året 2024 har Bornholms Boligselskab haft 4 sager i beboerklagenævnet. De 3 sager har været fraflytningssager, hvor vi har vundet de 2 og tabt 1. Derudover har vi haft en sag i nævnet vedrørende vedligeholdelse af boligen.

I 2023 havde Bornholms Boligselskab én sag i beboerklagenævnet og i 2022 to sager i beboerklagenævnet.

Økonomi

Organisationen

I året 2024 kom Bornholms Boligselskab ud med et underskud på godt kr. 492.000 som skyldes ekstra udgifter til lønninger og pension. Underskuddet bliver taget fra arbejdskapitalen.

I året 2024 er der ydet et driftstilskud til følgende afdelinger: Afdeling 32, Løvsangervej i Østermarie, afdeling 50, Tejn Havn i Tejn, samt afdeling 68, Aasen i Nexø, på i alt kr. 136.071.

Organisationen og afdelingernes likvide beholdninger er anbragt i depot i Nordea. Bestyrelsen har fastholdt en lav risiko, med en lav til middel varighed. De investerede midler er anbragt i danske realkreditobligationer, investeringsforeninger eller står på en pengemarkedskonto til en variabel rente som p.t. har en kreditrente på 1,58% p.a.

Der er for året 2024 opkrævet et administrationsbidrag på kr. 4.800 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalen i en almen boligorganisation er en økonomisk reserve, der er opbygget for at sikre en stabil drift og økonomisk fleksibilitet.

Kapitalen kan bruges til at dække underskud fra tidligere år, finansiere uforudsete udgifter og sikre likviditet i boligorganisationens drift.

Arbejdskapitalen består af overskud fra boligorganisationens årsregnskab, der ikke er brugt til at dække tidligere underskud, samt særlige bidrag fra boligorganisationens afdelinger.

I Bornholms Boligselskab har man besluttet at alle afdelinger indbetaler bidrag til arbejdskapitalen. Beløbet udgjorde kr. 178,13 pr. lejemålsenhed. Beløbet der kan indbetales til arbejdskapital, reguleres årligt i forhold til udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks og er reguleret af Landsbyggefonden.

Arbejdskapitalen er ved udgangen af 2024 på kr. 1.278.354.

Dispositionsfonden:

Dispositionsfonden er ved årets udgang på godt 46 mio. kroner, heraf udgør den disponible del godt kr. 17.000.000 svarende til godt kr. 18.000 pr. lejemålsenhed.

Der er et udlån på kr. 25.916.000 til afdelingerne i forbindelse med forbedrings- og opretningsarbejder.

Indskud i Landsbyggefonden beløber sig til godt kr. 3.631.000.

Tilskud fra dispositionsfonden

Der er i 2024 ydet tilskud til forbedringsprojekter for i alt kr. 2.407.000 til 21 afdelinger. Til sammenligning blev der i 2023 ydet tilskud til 15 afdelinger på kr. 2.726.000 samt i året 2022 blev der ydet tilskud til 16 afdelinger på i alt kr. 3.295.000.

Dækning af tab ved fraflytning og lejeledighed

Fra dispositionsfonden er der i året anvendt kr. 366.315 til dækning af afdelingernes tab ved fraflytning og lejeledighed. Til sammenligning var dette tal i 2023 på kr. 193.821. I året 2022 blev der brugt kr. 411.000. I 2021 udgjorde beløbet kr. 377.000.

Vi ser generelt en tendens til, at tab ved fraflytninger bliver dyrere og dyrere og dette skyldes ofte at mange har boet i boligerne i mange år. En større del af dødsboerne, udleveres i dag som bo-udlæg, hvilket betyder at boet ikke hæfter for udgifter, som i stedet skal dækkes af boligselskabet. For at imødegå disse store udgifter, skal der henlægges flere midler i de enkelte afdelinger. Dette har administrationen fokus på.

Vi ser desværre også at ældre mennesker som har behov for pleje, kun får personlig pleje og ikke hjælp til rengøring m.v. Dette smitter også af på vores boliger, som i forbindelse med enten dødsfald eller flytning til plejehjem, som alt andet lige er i en noget dårligere stand og forfatning end tidligere.

Dækning af tab ved lejeledighed

Dispositionsfonden har i 2024 dækket afdelingernes tab ved lejeledighed med godt kr. 16.000. I året 2023 var beløbet på kr. 62.000 og tilbage i året 2022 beløb lejeledigheden sig til kr. 13.000.

Lejetab opstår når vi er udfordret af at leje boligen ud eller har behov for flere dage til istandsættelse.

Forbedrings- og renoveringsprojekter

Der arbejdes fortsat med renoverings- og forbedringsprojekter. Dette gøres for at fastholde tidssvarende boliger og der vil til stadighed være igangværende projekter i mange af afdelingerne i Bornholms Boligselskab.

Afsluttede projekter i 2024:

- Afd. 4 Birkeløkken m.fl. Allinge – nye køkkener, vinduer og døre
- Afd. 11 Birgersvej, Aakirkeby – laminatgulve i 3 boliger – kollektiv råderet
- Afd. 16 Bæverparken , Aakirkeby – laminatgulve i 13 boliger – kollektiv råderet
- Afd. 17 Stærevej, Østermarie – regnvandsseparering
- Afd. 19 Almeengen, Nylars – renovering af carporte med tagpap
- Afd. 19 Almeengen, Nylars – nye køkkener i 2 boliger – kollektiv råderet
- Afd. 20 Gammeltoft, Hasle – laminatgulve i 2 boliger – kollektiv råderet
- Afd. 22 Åløkken, Tejn – laminatgulve i 8 boliger – kollektiv råderet
- Afd. 24 Sportsvænget m.fl. Gudhjem – laminatgulve i 4 boliger – kollektiv råderet
- Afd. 27 Kai Sonnesvej m.fl. Gudhjem – laminatgulve i 7 boliger – kollektiv råderet
- Afd. 27 Kai Sonnesvej m.fl. Gudhjem – udskiftning af varmepumper
- Afd. 32 Bogfinkevej m.fl. Østermarie – laminatgulve i 3 boliger – kollektiv råderet
- Afd. 36 Saltpladsen, Rø – nye affaldspladser
- Afd. 41 Havrevænget 21-32, Aakirkeby – nye køkkener
- Afd. 48 Præstevænget, Aakirkeby – udskiftning af yderdøre på svalegangene
- Afd. 58 Pilevangen m.fl. Nexø – laminatgulve i 18 boliger – kollektiv råderet
- Afd. 64 Havnegade, Nexø – nye køkkener og laminatgulve
- Afd. 64 Andersen Nexø Vej, Nexø – nye hegn og belægninger
- Afd. 74 Stenbrudsengen, Nexø – nye vinduer og døre
- Afd. 75 Kejsergangen, Nexø – nye stolelifte
- Afd. 76 Bryggergården, Nexø – ny lift/elevator

Igangværende projekter pr. 31.12.2024

Afd. 8 Mågevangen, Tejn – nye affaldspladser

Afd. 14 Dr. Glavensvej 32 – 50, Pedersker – nye køkkener

Afd. 14 Dr. Glavensvej 32 – 50, Pedersker – laminatgulve i 6 boliger – kollektiv råderet

Afd. 17 Stærevej m.fl. Østermarie – nye affaldspladser

Afd. 26 Egevej, Klemensker – nye affaldspladser

Afd. 31 Birkevej, Allinge – nye affaldspladser og renovering af carporte

Afd. 32 Bogfinkevej, Østermarie – renovering af carporte

Afd. 50 Ndr. Strandvej, Tejn – nye vinduer og døre

Afd. 51 Paradisvej 43 + 45 – 53, Nexø – nye vinduer og døre

Afd. 53 Lærkevænget m.fl. Nexø – nye køkkener

Afd. 56 Rugmarken m.fl. Nexø – nye køkkener

Afd. 62 Ferskesøparken, Nexø – nye affaldspladser

Huslejeniveau

Den gennemsnitlige husleje pris var ved udgangen af 2024 kr. 832,54 pr. m2. På landsplan er den 956,00 kr. pr. m2. Hvis man sammenligner med Sjælland (ikke Hovedstadsområdet) så ligger deres pris på 961 kr. pr. m2. På Bornholm er den gennemsnitlige husleje pris på kr. 934,00 pr. m2. Det vil sige, at Bornholms Boligselskab fortsat ligger under det gennemsnitlige huslejeniveau samlet set på Bornholm.

Det kan være svært at sammenligne huslejeniveauet, idet dette også er meget forskelligt på Bornholm og også vil afhænge af, hvor meget boligerne er forbedret. Endvidere skal vi også være opmærksomme på, at der er forskel på huslejeniveauet i Østermarie kontra Rønne. I Rønne kan huslejen bære mere end den kan i Østermarie. Udelukkende på grund af beliggenhed.

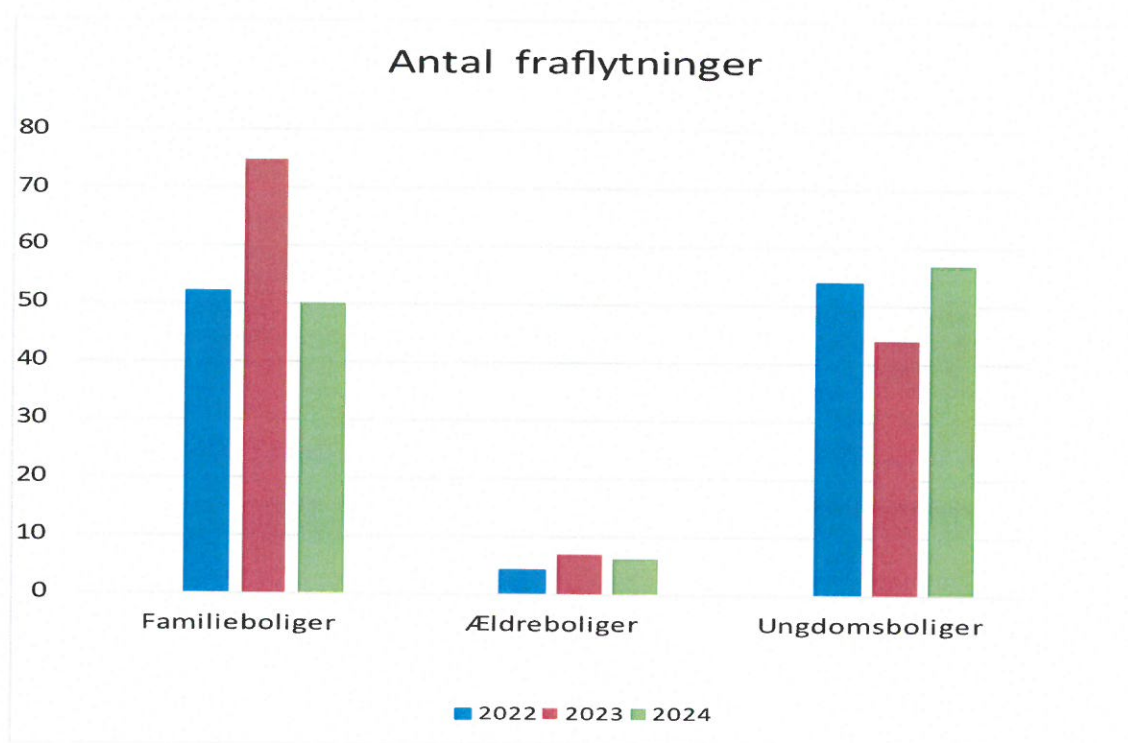
Det er vigtigt at holde for øje, at der fremadrettet kommer mere fokus på større henlæggelser, så vi sikrer at der er tilstrækkeligt med henlæggelser til kommende renoveringer i afdelingen. Det vil betyde at huslejen kommer til at stige i nogle afdelinger.

Flytninger i 2024

I året 2024 har vi haft 113 flytninger hvilket er 13 færre end i året 2023. Generelt ligger vi på nogen lunde samme niveau som de tidligere år. I året 2024 havde vi lidt flere fraflytninger på ungdomsboligerne end året før. Men det svinger lidt mellem 44 og 57 fraflytninger på ungdomsboligerne.

Ser vi over perioden fra 2022 til 2024, så svinger fraflytningerne fra 110 i 2022 til 126 i året 2023 og som nævnt 113 i året 2024.

Vi har i året 2024 set nogle fraflytningsboliger som har krævet mere arbejde end tidligere. Det er nok en tendens vi ser ind i. Vores beboere bliver ældre og ældre, og der er ikke mulighed for at komme på plejehjem, idet kommunen ønsker at man skal blive i egen bolig længst muligt. Det betyder, at boligerne er mere slidte og ikke så rene som man kunne ønske sig i forbindelse med fraflytningssager.



Flytninger fordelt på boligtyper og antal stk.

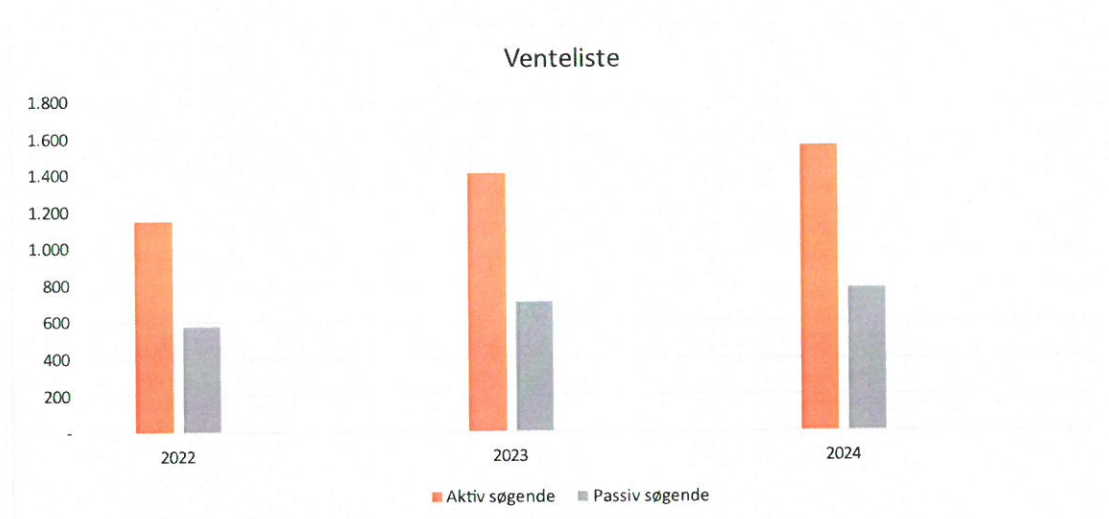
Ventelisten

Der er fortsat en stigning i antal personer, der har vist interesse for boligselskabets boliger og derfor har skrevet sig op på ventelisten. Der er 469 nye medlemmer der har skrevet sig op i året 2024.

Det betyder, at vi nu har 2.335 personer stående som boligsøgende på ventelisten. Det er 221 flere end året før og 513 flere end for 2 år siden.

Ventelisten er fordelt med 1.554 aktive og 781 passive boligsøgende.

Generelt mangler vi fortsat boliger og p.t. kunne vi godt leje flere boliger ud.



Aktive og passive på ventelisten.

Generelt mærker vi i Bornholms Boligselskab en fortsat stor interesse for at bo til leje. Dette afspejler formentlig også det omkringliggende samfund, hvor Bornholm er udfordret på boliger. Og ikke mindst lejeboliger.

Bestyrelsen i Bornholms Boligselskab ønsker at fremtidssikre boligorganisationen ved at bygge nogle flere boliger, så flere personer kan få opfyldt deres ønske om at bo til leje i Bornholms Boligselskab.

Beboerdemokrati og afdelingsmøder

Der har været indbudt til ordinære afdelingsmøder i 58 afdelinger til 39 forskellige møder i 2024, og der har været afholdt møder i 57 afdelinger fordelt på 38 møder. I alt mødte 501 personer frem.

Der er oprettet afdelingsbestyrelser i 42 ud af de 58 boligafdelinger i Bornholms Boligselskab. Dette er en stigning i forhold til året før. For at styrke beboerdemokratiet er det et ønske, at så mange afdelinger som muligt vælger en afdelingsbestyrelse. Afdelingsbestyrelserne er vigtige bindeled mellem lejere, organisationsbestyrelsen og administrationen. Nogle af de afdelinger som har valgt ikke at have en afdelingsbestyrelse, har valgt en kontaktperson. Dette letter kommunikationen mellem administrationen og den enkelte afdeling.

Det er et håb, at der i forbindelse med afdelingssammenlægningerne bliver oprettet endnu flere afdelingsbestyrelser, idet der er et større potentiale når afdelingerne også bliver større.

Fremtiden



Fremtiden hvad byder den på? Ja, det er altid spændende.

Boligerne i Bornholms Boligselskab skal have en standard, som nuværende og kommende lejere kan være tilfredse med. Standarden afspejles også i huslejen, idet hver afdeling har mulighed for at påvirke budgettet for den enkelte afdeling og være med til at sætte standarden.

Der er fortsat fokus på ændring af gulvbelægning i boligerne. De fleste boliger skal have skiftet gulvtæpperne ud til gulve, som er mere hygiejniske og lettere at holde. Et projekt som boligselskabet startede på for nogle år siden og som fortsat er i gang i flere afdelinger.

For at sikre boligernes standard indvendigt, har organisationsbestyrelsen besluttet at alle boliger skal besigtiges indvendigt hvert 5. år. Det betyder at der skal besigtiges 200 boliger hvert eneste år. Mange af disse besigtigelser vil ske i forbindelse med fraflytninger og markvandring. Alle beboere vil få besked inden de får besøg.

Organisationsbestyrelsen ønsker fortsat at have fokus på opførsel af nye boliger på Bornholm. Det er derfor vigtigt at vi fastholder den gode dialog med Bornholms Regionskommune, så de også ved hvilke ønsker Bornholms Boligselskab har. Dette sikres ved løbende at afholde møder med administrationen i BRK.

Afslutning

Afslutningsvis vil bestyrelsen for Bornholms Boligselskab takke alle, der har deltaget og været med til at gøre Bornholms Boligselskab til en levende organisation og et godt sted at bo. Takken skal rettes både til beboere for engagement, afdelingsbestyrelserne for deres bidrag, medlemmer af repræsentantskabet, samt forretningsforbindelser for et rigtigt godt samarbejde gennem hele året.

Desuden en stor tak til personalet som hver dag møder op og yder en meget stor og engageret indsats for at sikre, at Bornholms Boligselskab er et godt sted at bo, hvor der bliver lyttet til lejerne og hvor lejerne har indflydelse på deres bo forhold. Sammen gør vi en stor forskel i Bornholms Boligselskab.

Nexø, den 22. april 2025.

På bestyrelsens vegne

Flemming Vesth



Forperson for organisationsbestyrelsen
Bornholms Boligselskab