

Ordinært repræsentantskabsmøde tirsdag den 19. juni 2017 kl. 17.00.

Tilstede fra boligforeningens bestyrelse: Formand Mads Gammelmark, Ole Bech, Didde Lykke Hansen og Henrik Kruse.

Fra administrationen: Direktør Anders Kjær, Gitte Kirk Jensen og Elsebeth Sejersen.

Formand Mads Gammelmark startede mødet med at byde de tilstedeværende velkommen og gik herefter direkte til dagsordenens punkt 1.

Punkt 1, a – Valg af dirigent

Didde Lykke Hansen blev foreslået og valgt til dirigent uden modkandidater i forsamlingen.

Dirigenten takkede for valget, konstaterede at mødet var lovligt indkaldt senest 4 uger inden mødet, og at beretningen var udsendt mindst en uge før mødet. Mødet er dermed beslutningsdygtig.

Punkt 1, b – Valg af stemmeudvalg

Som stemmeudvalg blev valgt Egon Christensen, Jan Nielsen og Anette Ravn.

Punkt 2 – Mundtlig beretning for 2016 v/formanden

Hvordan er det gået alt i alt?

2016 har været endnu et fremgangsrigt år

Gode økonomiske resultater

Udviklingstiltag er sat i gang; ny beboerservice, vi ved, at der er kritikpunkter, men bestyrelsen er meget lydhøre over for input.

God støtte fra medlemmerne

Fin efterspørgselssituation

Vi har grund til at være optimistiske og lidt på vagt.

De ydre krav...og de indre krav

KL aftale med regeringen om effektiviseringer; handler bl.a. om at vi tænker os om – mådeholdenhed - og får det meste ud af pengene. Vi gør det billigt og godt, men der er hele tiden fokus på, om vi kan gøre det bedre.

Billige boliger: vi har stor variation i prisen, vi har nye boliger i den dyre ende, og vi har billige boliger, som ikke er istandsat.

Større boliger, det er, hvad der efterspørges.

Social opgave, alle skal kunne bo her.

De indre krav:

Effektivitet, et skridt mod dette er den nye beboerservice. Vi har lagt vægt på, at opgaverne stadig bliver gjort frem for at det er den samme person, der altid gør det. Det er det rigtige skridt mod effektivisering af driften.

Der skal knokles for at det hænger sammen.

Aktiviteter

Den største samlede aktivitet er vores drift og vedligehold af vores boliger

Vi har i 2016 brugt 21,4 mio på vedligehold og renoveringsarbejder, hvilket er mange penge.

Resultaterne

- For 4. år ti træk falder udgifterne til lejeledighed 2016: 244.000 2015: 431.000
- 1. halvår af 2017 er der brugt 68.000 – hvilket er rigtig godt

Der blev spurgt om lejlighederne i Oue indgår i tallet, det gør de ikke! Der er kommunal anvisning på.

- Tab ved fraflytninger: 2016: 223.000 2015: 431.000
- Vi har fået 524 nye medlemmer i 2016. I 2015 fik vi 527
- Vi havde i 2016 234 fraflytninger. I 2015: 276
- Vi har 882 på venteliste i 2016. I 2015: 771
- Dispositionsfonden har det godt. Ultimo saldo 2016: 22 mio. I 2014: 13 mio.
- Administrationsbidraget stiger ikke. Faldt kr. 207 fra 2015 til 2016

Fremtiden

Nyt byggeri i Hobro – vi har to lod i puljen, Texaco-grunden er det ene og det andet er en central grund i Hobro midtby. Mere må Mads ikke fortælle lige pt.

Vi ønsker at bygge mere nyt på Hvilhøjvej, det er et meget attraktivt område og vi får sandsynligvis forhandlet os frem til noget i løbet af de næste 12 mdr.

Styrket samarbejder med foreninger der ligner os; vi er i gang med en forhandling med en boligforening på samme størrelse som os. Der har været afholdt møder herom.

Vi arbejder hele tiden på at styrke vores selvstændige og lokale profil.

Formanden berettede om ansættelsesproceduren med vores nye direktør Anders Kjær, som afløste Kenneth Taylor Hansen.

Der blev spurgt til, hvordan afdelingerne får adgang til de frie midler. Mads svarede, at det handler om at få lavet en god ansøgning. Det skal rejses på et beboermøde i september og så vurderes det, om det kan blive godkendt. Der blev også spurgt til renovering. Mads pointerede, at mange afdelinger godt kan finansiere en del selv. Der bliver klaget over modstridende oplysninger, når man rejser spørgsmålet. Mads understregede, at pengene er hårdt opsparede og bliver ikke klattet væk. En fra afd. 12 roser kommunikationen med driftschef Lisbeth Pind, man kan blot bede om en handlingsplan, hvis man ønsker at vide, hvad der skal ske i egen afdeling på sigt. En siger dog, at han ikke oplever kommunikationen som god, selv om man henvender sig om ønske om renovering, så sker der ikke noget.

En fra Krogsvej siger, at der er problemer med afhentningen af affald.

En fra afd. 29 føler, at afdelingen bliver overset. De grønne områder har været forsømt – og når der endelig sker noget, kommer der én for at sprøjte for ukrudt og en anden for at hive det op. Der mangler noget styring.

En fra afd. 15 mener også, der er manglende service fra beboerservice.

En fra afd. 44 fortæller, at hun er bekendt med én, der selv ønsker at bekoste et drivhus og en anden ønsker at købe en terrasse, men det må man ikke sætte op, har de fået at vide af en vicevært. Mads svarer, at man som udgangspunkt må det meste, hvis blot man spørger om lov. Dog, er der lavet en afdelingsbeslutning om nogle restriktioner, så må man ikke underkende denne. Folk skal behandles ens, og der kan også opstå et problem, når personer, der har opstillet disse ting, flytter – hvem står så for vedligehold og ønsker den næste beboer også drivhus/terrasse?!

En kritiserer, at viceværterne sprøjter gift på en legeplads. Mads svarer, at man kan træffe en afdelingsbeslutning om, at der ikke skal bruges gift. I øvrigt skulle der ikke kunne ske noget ved at bruge giften, det der bliver brugt, skulle være uskadelig.

En fra afd. 24 siger, der er væsentlig forringet beboerservice. Hvis man ringer ind om et ønske, så får man at vide, at så skal man betale for det. Mads forklarer, at vi ikke har sparet på bemanning, vi har blot flere i sommerperioden og færre i vinterperioden. Han fortæller videre, at nogle rent faktisk oplever service nu – man får mail om, hvornår man kan forvente at se en vicevært. Han er klar over, der er indkøringsproblemer, og særlig afd. 24 har været forkælet (interessetimer fra fratrådt vicevært). Mette Juul-Nyholm fra afd. 24 har prøvet at skrive timer op, som hun har brugt på ting, der før bare blev lavet.

En spørger til økonomien for den enkelte afdeling efter det nye beboerservice. Mads svarer, at der foreligger et regnestykke, som man kan tage med til beboermøderne.

Det bliver påpeget af én, at der er forståelse for indkøringsvanskeligheder, men der ønskes en vurdering af trivsel efter et årstid. Mads svarer, at han naturligvis ikke kan leve med, at alt gror til, men han kan konstatere, at timerne på de grønne områder er det samme som før.

Beboerservice bliver rost af én, han synes, det fungerer uanset om man ringer eller sender en mail ind. Mads er åben for diskussion om, hvorvidt man har brug for ekstra viceværter og om man kan finansiere det. Han henviser til direktør Anders Kjær, som har god erfaring fra området. Der er allerede nu fokus på de ting, som ikke fungerer.

Afd 24: der klages over, at der for mange led, som beslutningerne skal igennem, det føles tungt.

Der spørges om, hvorfor der sendes 2 forskellige mænd ud til samme område og sprøjte. Mads fortæller, at der kan ske kommunikationsfejl alle steder.

Flere siger, indendørsservice fungerer godt, men det er i de grønne områder, problemerne opleves. En fra afd. 5 har oplevet sække med haveaffald har stået i ugevis, før det blev afhentet.

En pointerer, at det ikke er viceværterne, som man er efter, det er oppe fra, der skal noget styring på.

En fra afd. 44 siger, at der er klaget over huller i vejen i flere år, intet sker. Mads foreslår en markvandring i denne afdeling, så der bliver kigget på alt, hvad der måtte være af hængepartier.

En fra afd. 25 siger, at det er meget svært at få en vicevært forbi både ude og inde. Fejl og mangler bliver ikke udbedret efter indflytning, selv om man rykker for det flere gange.

Mads takker for et tillidsfuldt samarbejde hele vejen rundt.

Beretningen blev godkendt uden yderligere kommentarer.

Punkt 3 – Godkendelse af årsregnskab for 2016 med revisors påtegning. Fremlæggelse af budget for 2017

Dirigenten gav ordet til direktør Anders Kjær, som konstaterede, at det ser positivt ud.

Resultatopgørelsen blev gennemgået og vi sluttede 2016 af med et overskud på 3 tkr.

Ligeledes blev indtægtssiden gennemgået

Væsentlige afvigelser fra året før:

Bruttoadministrationsomkostninger er faldet 350 tkr svarede til 207 kr. pr. lejemål, hvilket skyldes effektivisering.

Renteindtægterne er steget med 422 tkr, hvilket skyldes bedre afkast (2015: -0,5% 2016: 0,97%)

Ekstraordinære udgifter faldet med 718 tkr, hvilket skyldes mindre tab ved lejeledighed og fraflytninger

Dispositionsfonden har også i år gennemgået en positiv udvikling. Den er steget fra 16,4 mio kr. fra 31/12-2015 til 22,1 mio kr. pr. 31/12-2016.

En spørger, hvad en helhedsplan indebærer. Anders svarer, at Landsbyggefonden ansøges om økonomisk støtte til renovering og ansøgningen skal indeholde en tilstandsrapport samt forslag til helhedsplan. Det er dyrt at udarbejde og kræver tålmodighed. Bestyrelsen har besluttet, at udgifter til ansøgning finansieres dels ved egne midler fra afdelingen og dels ved tilskud fra dispositionsfonden.

Tilskud til afdelingerne i 2016:

Afd. 46, dræn m.v.	63 tkr
Afd. 44, huslejereduktion	132 tkr
Tab ved lejeledighed	244 tkr
Tab ved fraflytninger	223 tkr

Regnskabet er revideret af foreningens revisor, og der er afgivet blank påtegning på regnskabet.

Foreningen:
Nøgletal

Afdelingerne:

Alm. Vedligeholdelse beløb sig til 8 mio, Planlagt vedligeholdelse 5,3 mio, som dækkes af henlæggelserne. Forbedringsarbejder 8,1 mio og tilskud til forbedringsarbejder 0,1 mio. Henlæggelser til vedligehold ultimo 52.015 tkr.

Henlæggelser til istandsættelse v. fraflytning 3.218 tkr
Økonomien er forbedret i flere afdelinger

9 afdelinger med opsamlet underskud
29 afdelinger med opsamlet overskud

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Budget 2017 blev godkendt i sept. 2016
24 afdelinger fik ingen huslejestigninger
14 afdelinger fik en mindre huslejestigning

Budget 2017 blev gennemgået i hovedpunkter.

Der spørges til Landsbyggefonden – hvad skal der til for at søge? Der opleves, man støder panden mod en mur, man har endda haft fat i Kommunen. Der er skimmelsvamp i afdelingen og man føler, man næsten er nødt til at leve med det. Anders svarer, at det hører hjemme på afdelingsmødet. Men han vil godt pointere, at man stadig skal vedligeholde boligerne selv om man arbejder med at få en helhedsplan gennemført. Anders fortæller, at første skridt mod en helhedsplan er, at man skal have lavet en tilstandsrapport.

Mads supplerer ved at sige, at man i bestyrelsen skal have opprioriteret det med Landsbyggefonds ansøgninger. Mads slår fast, at vi på de kommende afdelingsmøder skal have taget fat på nogle sager i konkrete afdelinger.

Punkt 4 – Indkomne forslag

Forslag fra afd. 43 Sindholtparken:

Idet vi henviser til planerne, som blev præsenteret ved tidligere repræsentantskabsmøde om bebyggelse af den tidligere Texaco grund i Hobro.

Planerne angående dette byggeri skulle indeholde ud over lejligheder udlejningslokaler til brug for en dagligvarebutik.

Vi i afd. 43 finder det for risikobetonet i tiden nu at gennemføre et sådan byggeri med etablering af en butik i planerne, idet der i øjeblikket sker store omrokninger samt lukninger i netop denne sektor i Danmark.

Vi foreslår derfor, at dette byggeri, hvis det foresat ønskes gennemført af Hobro Boligforening, bliver med lejligheder og uden dagligvarebutik.

Mads siger, forslaget er fornuftigt. Men det har hele tiden været en del af konceptet, at der skal være en ejerlejlighed i form af en dagligvarebutik i bunden, som ejes af en anden erhvervsudlejer. Boligforeningen løber derfor ingen risiko herved.

Punkt 5 – Valg af formand

På valg er formand Mads Gammelmark. Mads Gammelmark modtager genvalg. Dirigenten spørger, om der er modkandidater, da det ikke er tilfældet vælges Mads Gammelmark som formand.

Punkt 6 – Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

På valg er Ole Bech og John Jensen (fraværende på mødet). John har dog skriftligt tilkendegivet, at han ønsker at modtage genvalg. Ole Bech modtager ligeledes genvalg. Dirigenten spørger, om der er modkandidater, da det ikke er tilfældet vælges Ole Bech og John Jensen.

Punkt 7 – Valg af 2 suppleanter

Den nuværende suppleant er Anette Ravn, hun modtager genvalg og blev således valgt til 1. suppleant. Egon Christensen stillede op og blev valgt som 2. suppleant.

Punkt 8 – Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller genvalg af Beierholm som revisor for 2017. Der er ikke i forsamlingen andre forslag. Beierholm er således valgt til revisor for regnskabsåret 2017.

Der spørges, om Beierholm er konkurrencedygtige økonomisk. Mads svarer, at da de sidst var i budrunde for nogle år siden, var der tilbud fra 3 forskellige revisorer med præcis samme pris. Mads mener, prisen er god, men han kan ikke svare på, om de er konkurrencedygtige.

Punkt 9 – Eventuelt.

En siger, at de på Krogsvej godt kunne tænke sig en gennemgang med henblik på vedligeholdelsesarbejder. Mads svarer, at der skal laves vedligeholdelsesplaner overalt, og de kan kontakte driftschef Lisbeth Pind.

Egon siger, han skal hilse og sige, at det er et kæmpe arbejde at lave vedligeholdelsesplaner. Mads giver ham ret, men siger samtidig, at det jo ikke er sikkert, at der skal laves en masse i alle afdelinger.

En fra afd. 13 siger, at der ikke var nogle fra det ekstraordinære afdelingsmøde, der ikke ville acceptere en huslejestigning. Omvendt må huslejen jo ikke blive for stor, så kan boligerne ikke lejes ud. Han mener alle afdelinger skal have et løft.

Mads svarer, at han kender jo ikke til, hvad der er blevet lovet på møder, men selvfølgelig skal der rydes op i løfter etc. Mads siger, at der skal foreligge et konkret projekt for at vi kan gå videre med det.

En fra afd. 7 har problemer med, at unge mennesker holder fest, hører høj musik og tænder bål om aftenen tæt på legepladsen og nogle carporte. Mads lover, at vi kigger på det. Det er beboere, som holder disse fester – ikke udefrakommende.

En spørger, om der er regler for, om der må være et maksimalt antal etniske, når der tildeles boliger. Mads, siger, at hvis man ikke har en speciel aftale med kommunen, så skal vi følge den almindelige venteliste.

En anden siger, at specielt udlændinge bør have et kursus i affaldshåndtering.

Knud Erik Westergaard fra afd. 43 vil gerne give udtryk for et par ting. Han påpeger, at hovedparten af de spørgsmål, der ofte kommer på repræsentantskabsmødet bør være afklaret inden. Til inspiration for andre fortæller han, at man i sin tid valgte en afdelingsbestyrelse i afdeling 43. Der afholdes 3-4 møder årligt og før møderne skriver man ud til alle beboere, om de har spørgsmål/emner til behandling. Tingene bliver herefter behandlet på mødet, dernæst kommunikerer afdelingsbestyrelsen tilbage til beboerne, hvad der sker i sagerne. De har deres eget regelsæt, som alle skal efterleve. Der er efterhånden ingen, der stiller spørgsmål længere, for man afklarer sagerne efterhånden som de dukker op.

Der opfordres til at danne afdelingsbestyrelse i alle afdelinger, så de kan være behjælpelig med at afklare problemer, som ellers dukker op til repræsentantskabsmødet.

En fra 44 siger, at de er meget geografisk spredte og hun ser derfor ikke denne mulighed.

Mads svarer, at han er enig med KEW. Det handler om den gode hverdagsoplevelse. Han er enig i, at der skal ses nærmere på afd. 44 og alle de ting, de ønsker lavet.

En fra afd. 35 siger, de har jo heller ikke det samme udgangspunkt som 43, da afd. 35 er væsentlig ældre. Mads og Dikke forklarer forskellen på afdelingsbestyrelse og repræsentanter. Mads siger videre, at alderen på en afdeling er ikke afgørende for nedsættelse af afdelingsbestyrelse.

En fra afd. 16 vil gerne have afd. 43 til at hjælpe dem i gang med at vælge en afdelingsbestyrelse. KEW kommer gerne og hjælper.

Mads siger, at man kan stille det som forslag til næste afdelingsmøde til september, at man ønsker at nedsætte en afdelingsbestyrelse.

En siger at alle fra afd. 35 lige har fået renoveret kældre. Hun har erfaret, at ingen beboere gider svare tilbage på henvendelser, hun har oplevet det i forbindelse med renoveringen. Hvad gør man, hvis beboerne ikke gider svare, når man sender skrivelser rundt? Mads siger at flertallet jo bestemmer, hvis der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde.

KEW siger, afdelingsbestyrelsen skal opdrage sine beboere til at tage stilling.

Der er ros til beboerservice og administrationen, tlf. bliver altid taget og man får en venlig behandling.

Mads runder af med at sige, at det er vigtigt at passe på de medarbejdere, som arbejder i dette, og der skal selvfølgelig forbedringer til – men der er fokus på det og det kommer på plads.

Han takker for genvalget og lover at arbejde for en fortsat god forening.

Der var ikke yderligere til eventuelt og dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede repræsentantskabsmødet kl. 18.48.


Elsebeth Sejersén
referent


Mads Gammelmark
formand


Dikke Lykke Hansen
dirigent