

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde onsdag, den 26. februar 2014 kl. 17.00.

Tilstede fra boligforeningens bestyrelse: Formand Mads Gammelmark, Mette Juul-Nyholm, Ole Bech og Didde Lykke Hansen.

Fra administrationen: Direktør Kenneth Taylor Hansen, Inspektør Steen Nørgaard og Karina Karlsen.

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

Punkt 1 – Valg af dirigent

Ole Bech blev foreslået og enstemmigt valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget, konstaterede at mødet var lovligt indkaldt og foretog navneopråb på de fremmødte repræsentanter. Der var mødt 54 stemmeberettigede repræsentanter.

Punkt 2 – Mundtlig beretning v/formanden

Hjemmesiden, www.hobroboligforening.dk

Vores nye hjemmeside blev sat i drift dagen før vores repræsentantskabsmøde, den 19. juni 2013.

Karina er Webmaster, og hun står for drift og udvikling af hjemmesiden. Vi vil i stigende grad gøre hjemmesiden til vores primære kontaktflade til beboere og andre eksterne interessenter.

Vi vil løbende udvikle nye faciliteter på hjemmesiden. Input, tanker og idéer fra vores medlemmer er selvfølgelig velkomne.

På sigt skal hjemmesiden også være med til at effektivisere vores arbejde. Som eksempel kan nævnes, at vi til beboermøderne i 2014 planlægger at benytte muligheden for download af materiale fra hjemmesiden frem for at vi udsender materialet på papir til alle beboere. Vi vil naturligvis skulle fastholde muligheden for, at få tilsendt materialet for de af vores beboere, som ønsker det.

Startboliger, Amerikavej

Vi vil om kort tid starte et nyt spændende projekt "Startboliger" i vores afdeling på Amerikavej.

Formålet er at sikre de unge en god og værdig start på livet i egen bolig, og som en forebyggende indsats skabe et understøttende, udviklende miljø.

Målet er selvforsørgelse i så stor udstrækning som muligt, og at de unge kommer i uddannelse, samtidig med at de formår at fastholde egen bolig.

Der afsættes 10 boliger til projektet, og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har givet tilsagn om et årligt tilskud på 469.190 kr. til dækning af en social vicevært. Herudover er der givet tilsagn om et tilskud på 200.000 kr. til renovering af boliger og etablering af kontor.

Ny administrationsbygning på Smedevej

Byggeriet blev færdiggjort til tiden, og vi flyttede ind i de nye lokaler, den 4. november.

Der var reception den 29. november, og vi var glade for, at så mange af vores beboere kom forbi og så vores nye domicil.

Vi forventer at hjemtage Realkreditlån på 3 mio. kr. til delvis finansiering af byggeriet. Den resterende del (ca. 1,9 mio. kr.) dækkes fra vores frie reserver.

Planen er, at benytte festlokalet på Smedevej til bl.a. afdelingsmøder. Det ekstraordinære repræsentantskabsmøde kunne dog ikke holdes i lokalet, på grund af deltagerantallet.

Udlejning af Sdr. Allé 5

Vores lokaler på Sdr. Alle 5 er nu udlejet til Tri-Consult. Skulle Tri-Consult på et tidspunkt vælge at opsige lejemålet, kan lokalerna ombygges til alm. lejligheder.

Byggeri i Mølhøjparken / Ølsvej

Nybyggeri af 20 nye 4 og evt. 5-rums familieboliger på ca. 110 – 115 m². Vi håber at kunne starte byggeriet til sommer med færdiggørelse i 2015. Der kan evt. blive tale om yderligere en etape, på et senere tidspunkt.

Byggeri på "Texaco" grunden

Vi har fundet ud af, at mange er interesserede i denne grund, så vi forsøger at "holde os til" og være med de rigtige steder i forhold til udbuddet, som forventes at finde sted til foråret. Der kommer helt sikkert en dagligvarebutik på grunden og derudover 15 – 50 boliger. Der vil højst sandsynligt være nyt om denne sag på næste repræsentantskabsmøde.

Randersegnens Boligforening, 198 boliger i Mariager

Siden Randersegnens Boligforenings konkurs i december 2011 har det været planen, at de enkelte afdelinger skal overføres til nye boligorganisationer.

Vi har overfor Mariagerfjord Kommune tilkendegivet, at vi er interesserede i at overtage disse boliger, når de økonomiske forhold er bragt i orden. Mariager er en populær by og derfor ikke et dårligt sted, at have lejligheder.

Handlingsplan for afdeling 44

Afdelingen lider under relativt store tab ved lejeledighed. Disse tab udgjorde ca. 969 tkr. i 2012.

Mariagerfjord Kommune har i forbindelse med styringsdialogen også udtrykt bekymring over lejeledigheden i afdeling 44.

Vi har lovet, at der bliver udarbejdet en handlingsplan for afdeling 44 før næste styringsdialog møde i september 2014.

Boligforeningen har nedsat huslejen i nogle boliger i Arden, hvor der var udlejningsvanskeligheder. Dette har gjort, at alle de pågældende lejligheder er lejet ud. Men det er ikke en varig løsning. Der vil blive overvejet salg af boliger, som er svære at leje ud.

Afdeling 45, Skelund

Sagen er nu næsten afsluttet. Ejendommen var på tvangsauktion den 22. oktober 2013, hvor LR Realkredit selv var højstbydende. Den 13. november 2013 fik vi meddelelse om, at ejendommen er solgt.

Hobro Boligforening har derfor ikke mere at gøre med ejendommen, og vi mangler nu kun at få udarbejdet et afsluttende regnskab for afdelingen.

Afdelingsmøderne i september 2013

Vi vil fremadrettet gøre mere ud af, at forklare hvilke vedligeholdelsesarbejder, der vil blive udført i det kommende år, så beboerne får indsigt i hvordan midlerne planlægges anvendt.

Vi vil også gøre mere klart, hvad der bliver aftalt på møderne, så der ikke er tvivl om, hvad er blevet lovet.

Personaleforhold

Boligforeningen har fastansat Dariz Alispahic. Dariz er den første vicevært, som er blevet udlært ved Hobro Boligforening.

Elsebeth er gået på barselsorlov fra den 18. oktober 2013 og ca. et år frem.

Vi har søgt en barselsvikar og modtog 116 ansøgninger til stillingen. Blandt disse har vi valgt at ansætte Ulla Dalsgaard som vikar.

Ulla er 52 år og kommer fra en stilling som afdelingsleder for økonomi og regnskab i Boligselskabet Viborg.

Steen har opsagt sin stilling. Vi vil allerede nu starte rekrutteringen af den nye inspektør i samarbejde med Mercuri Urval, som også assisterede os i forbindelse med ansættelsen af boligforeningens nye direktør.

Vi regner med at vi har fundet den rette kandidat før sommerferien og at vedkommende kan ansættes med tiltrædelse ca. den 1. september.

Der blev spurgt til de boliger i Oue, som ikke kan lejes ud. Mads Gammelmark forklarede, at det er blevet vedtaget ved Kommunen, at nogle af husene (ikke dem vi udlejer) bliver revet ned. I forbindelse med handlingsplanen for afd. 44, vil det også blive drøftet med kommunen, hvad der skal ske med boligerne i Oue.

Mads Gammelmark fortalte at næstformand Bjarne Petersen træder af til næste repræsentantskabsmøde. Mads Gammelmark opfordrede til, at man overvejer hvem hans efterfølger skal være.

Kenneth Hansen fortalte, at vi har brochurer vedr. bestyrelsesarbejdet, som kan rekvireres på kontoret.

Der var spørgsmål til udlejningssituationen i Mariager. Vedkommende mente ikke det var nemt, at leje boliger ud i Mariager. Mads Gammelmark svarede, at det nok var et spørgsmål om beliggenheden i Mariager.

Punkt 3 - Overdragelse af ejendommen Smedevej 28 fra afdeling 27 til hovedforeningen

Direktør Kenneth Hansen forklarede, hvad det var, der skulle tages stilling til og hvordan arbejdsgangen har været i forbindelse med planlægning af byggeriet på Smedevej.

Kenneth Hansen forklarede og uddybede indholdet i det notat, der var udsendt til alle repræsentanter, sammen med indkaldelsen til mødet.

Der blev spurgt om det har indvirkning på prioritetsgælden i afdelingen. Kenneth Hansen svarede, at det har det ikke, da der ikke er nogen gæld vedrørende denne matrikel. Provenuet på ca. 27.000 kr. indgår som en indtægt i afdeling 27.

Der blev afstemt ved håndsoprækning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 4 – Eventuelt.

Der blev spurgt til priser på leje af festlokalet. Karina Karlsen fortalte at det koster 1200 kr. + depositum på 800 kr. for vore lejere og medlemmer. Ikke-medlemmer skal betale 1500 kr. + depositum på 800 kr. Man skal selv gøre rent.

Der er plads til 60 personer i festlokalet.

Kenneth Hansen forklarede om de forbedringer, festlokalet har gennemgået.

Der blev sagt, at det årlige ordinære repræsentantskabsmøde holdes på et dumt tidspunkt af året, bl.a. på grund af ferietid. Mads Gammelmark svarede, at det er der allerede taget stilling til og det årlige repræsentantskabsmøde, vil fremover blive holdt sidst i maj måned eller i starten af juni måned.

Der blev spurgt til dårlige tage på Krogsvej. Steen Nørgaard forklarede, at man skal indgive sådan et forslag på afdelingsmødet.

En af bestyrelsessuppleanterne spurgte, hvorfor man ikke bare valgte én af suppleanterne som efterfølger til Bjarne Petersen.

Mads Gammelmark svarede, at Bjarne jo ikke er gået af endnu, men suppleanterne selvfølgelig, er velkommen til at melde sig, når valget skal foregå på næste repræsentantskabsmøde.

Der blev spurgt til forskel i pris på udlejning af festlokalerne. Det koster 600 kr. at leje lokalet i Fortunaparken, fortalte Anne Grethe Jørgensen, som står for udlejning af Fortunaparkens festlokale.

Formand Mads Gammelmark takkede for et fantastisk fremmøde og afsluttede mødet.