

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde den 12. maj 2015 kl. 1800.

I mødet deltog:

Repræsentantskabsmedlemmer: 24

Organisationsbestyrelsen: 8

I alt stemmeberettigede: 32

Administrationen:

Direktør Jens Erik Grøn, referent.
Regnskabschef Rikke Naur Dybdahl
Teknisk chef Allan Kirch

Sted:

Festlokalet i Bakkevej 11.

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forretningsorden af 12. maj 2015.
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2014 samt forelæggelse af budget for 2015.
5. Indkomne forslag.
6. Valg ifølge vedtægterne:
 - A. Valg af organisationsbestyrelsesformand.
På valg er: Hans Bøyen Christensen, modtager genvalg.
 - B. Valg af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.
På valg er:
Arne Olesen, modtager genvalg.
Gunnar Sørensen, modtager genvalg.
 - C. Valg af 2 suppleanter for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.
 - D. Valg af 1 suppleant for den gl. Hals Boligforening.
7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

Ad pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden.

Godkendt.

Ad pkt. 2.

Valg af dirigent.

Nils Vinther blev valgt til dirigent.

Stemmeudvalg:

Leo Kristensen
Hans Jørn Nielsen
Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 3.

Organisationsbestyrelsens beretning 2014 – 2015

I november 2014 mistede vi desværre, som omtalt på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde Lene Rasmussen da hun afgik ved døden, ære være Lene`s minde, og Leo Kristensen fra afdeling 12, er derfor indtrådt i organisationsbestyrelsen.

I det forløbne år, har vi afholdt reception for direktør Jens Erik Grøn i forbindelse med 25 års jubilæum, Vibeke Kristensen er fratrukket som regnskabschef og overgået til andet arbejde, i stedet er Rikke Naur Dybdahl ansat som regnskabschef, på ejendomsfunktionærsiden sker der løbende noget, med efteruddannelser til ejendomsserviceteknikkere, og der er ansat et par ejendomsserviceteknikker elever, der sker fortsat om røkeringer og ny ansættelser når nogle stopper.

Styringsdialogmødet med Aalborg Kommune var også i år et godt og konstruktivt møde, referatet kan ses på hjemmesiden.

Renoveringen af afd. 12 skrider planmæssigt frem, og de første håndværkere er så småt ved at forlade byggepladsen, og de to første gårdrum er færdiganlagt, og det hele begynder at blive grønt, så hvis man en dag køre forbi på Vangen, vil det en god ide at holde ind og se de flotte gårdrum. Almen Net har været på besøg, for at og høre om det store projekt, der er produceret

2 film om afd. 12- en som viser afdelingen før, under og efter renoveringen og en der viser hvor skønt der er i afdelingen, de kan ses på hjemmesiden. Genhusningen fortsætter med 100 lejere, men genhusning konsulenten er i gang med at tale med de sidste lejere der skal genhuses, der holdes fortsat blokmøder og velkommen hjem møder, så på sigt får vi de lejligheder der har været brugt til genhusning, frigjort til udlejning.

Den boligsociale indsats kører videre indtil udgangen af 2016 hvor bevillingen fra landsbyggefonden ophøre, her er der ansat en ny medarbejder, der sker rigtig mange tiltag i kvarterets hus, med deltagelse af mange frivillige. Kvarterets Gård har afholdt en velbesøgt et års fødselsdag. Kommunen har placeret en fast sundhedsmedarbejder i Kvarterets hus. Rapport fra politiet om tryghedsindeks for 2014 i udsatte boligområder, den viser en positiv udvikling, på alle parametre ligger Løvvangsområdet godt til, tilfredsheden med politiet ligger over det kommunale gennemsnit. Der er sat arbejde i gang med at se på hvordan den boligsociale indsats kan køre videre når tilskuddet fra landsbyggefonden ophøre.

Vi arbejder stadig sammen med Tuen media om nyhedsbreve, og om alt der rører sig, og branding af Sundby – Hvorup Boligselskab.

9 boligorganisationer med 18.500 boliger blev i efteråret 2014 enige om, at starte Bo I Aalborg med fæles op notering, hvilket betyder at man indbetaler et gebyr på kr. 200,- for at få adgang til 18.500 boliger, man har stadig fortrinsret i egen boligafdeling og boligorganisation. Bol Aalborg har en bestyrelse på 5 hvoraf Hans Bøyen Christensen er den ene, vedtægterne for Bo I Aalborg, forskriver at den enkelte organisation kun kan have et medlem i bestyrelsen, vedtægterne og bestyrelsesreferater kan se på Bo I Aalborg's hjemmeside. Siden opstarten den 01.03.15 er der sket indmeldelser af 3300 nye opskrevne, det første år havde vi forventet 1600 nye opskrevne. Så Bo I Aalborg må siges at være den succes vi havde håbet på, konkurrence med plakater i vinduerne var også en succes og vinderne kan ses på hjemmesiden.

360 graders eftersyn og beboertilfredshedsundersøgelse er afsluttet, og der har været afholdt implementerings- og beboermøder med mange afdelinger, og i resten af afdelingerne vil de blive afholdt her i foråret, i forbindelse med undersøgelserne kommer der mange lavt hængende frugter, som administrationen og afdelingsbestyrelsen i samarbejde kan plukke og få udført, og så er der de højt hængende frugter, som i mange tilfælde vil kræve en helhedsplan, så landbyggefonden kan komme på banen da det ellers vil være en økonomisk umulighed for den enkelte afdeling. Alle referater fra de afdelinger, hvor der er afholdt implementerings- og beboermøder kan ses på hjemmesiden, disposition fonden hjælper med økonomien i de afdelinger der måtte ønske at lave helhedsplaner.

Der er lavet helhedsplan for afdeling 7, og man er samarbejde med landsbyggefonden ved at aftale den endelige økonomi, renoveringen skal gerne starte op efter sommerferien med klimaskærmen og 9 opgange der skal ombygges til tilgængelighedslejligheder, her skal beboerne genhuses.

I afdeling 13 og 22 er der lavet helhedsplaner, og disse er sendt til landsbyggefonden, og landsbyggefonden været på besigtigelse den 07.05.15.

Afdeling 3 beboerhus som vi befinder os i nu, her på Bakkevej er indviet og taget i brug, og resultatet er blevet et flot og velfungerende hus som i kan se.

Renoveringen af afdelingen 16 her har landsbyggefonden også været på banen er næsten slut der mangler nogle p. pladser og lidt ny asfalt, her er resultatet blevet rigtigt flot og godt.

Som omtalt sidst år, er stien omkring søen anlagt og trappen med 144 trin er etableret, og den blev indviet på skolernes motionsdag med rådmand Tine French i spidsen for nogle hundrede elever, Stien er blevet godt modtaget i lokalområdet, en tur på 2,7 kilometer rundt om søen, med en højdeforskel på 40 meter er nok en søndagstur værd, fra toppen er der i godt vejr udsigt til Nibe og Gjøl.

Afdeling 21 der bestod af gamle afd.23 Fredensvej og Victoriagade og gamle afd. 21 Keldsens Alle, er blevet adskilt og har fået deres gamle afdelingsnumre tilbage.

Boligselskabet har købt værestedet i Gandrup, og indgået en uopsigelig lejekontrakt med Aalborg kommune på 15 år eller lige så længe lånene løber, boligselskabet har ligeledes købt Studievej 7 Nørresundby med tilhørende serviceareal til unge med særlige behov, her er der en uopsigelig lejekontrakt på 30 år eller så længe lånene løber, så boligselskabet løber ikke nogen risiko.

På Studievej 15 skal vi opføre 6 boliger med tilhørende serviceareal, i tilknytning til de. 24 boliger der er i forvejen.

Nybyggeriet af ungdomsboliger på Lindholm brygge er færdige og fuldt udlejet.

I Hals er det gamle kontor/festlokale på Bøgevej 24 efter vedtagelse på et beboermøde, ombygget til en lejlighed, og ejendomsfunktionæren har fået kontor og velfærdsrum på Bøgevej 2.

Kommunen skal modtage 587 flygtninge i år, og 642 flygtninge næste år. fra Syrien, og vil i den forbindelse bruge deres anvisningsret på hver 4 af de boliger der bliver ledige, måske alle de boliger der bliver ledige, hvilket vi finder uheldigt da der skal bruges nogle til genhusning i afd. 7, men de arbejder også på at få flygtninge ind i private boliger, da det ikke er realistisk at finde permanente boliger til alle, kommunen vil også gerne indgå tidsbegrænsede lejemål, således at ledige lejemål der står tomme, og venter på lejere fra afdeling 7 der skal genhuses, udlejes til kommunen i en tidsbegrænset periode, dette kan være med til at mindske lejetabet ved tomgang.

Aalborg kommune er røgfri så boligselskabet har tiltrådt en samarbejdsaftale, om at gøre endnu mere for at få flere til at opgive rygningen, det er omkostningsfrit for boligselskabet.

I samarbejde med flere boligorganisationer og BL. 4kreds deltog boligselskabet med en stand på Hjallerup marked, hvilket var en succes det er besluttet at vi også deltager i år, også for at brande Bo I Aalborg, 4 kreds afholder div. Informationsmøder og kreds weekend, og afholder kurser for afdelingsbestyrelses- og organisationsbestyrelsesmedlemmer, samt administrativt personale.

De næste par år ser ud til at blive rigtig travle, med renoveringer, nybyggerier og implementerings- og beboermøder, men det er udfordringer vi glæder os til at tage fat på. Til slut vil jeg gerne takke organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelserne samt ledelsen, og det administrative personale og de sorte- og blå mænd, for et godt og konstruktivt samarbejde, det er altid en fornøjelse at mødes med personalet, altid mødes man med et smil, jeg håber direktøren vil takken videre.

TAK.

Spørgsmål:
Ingen.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 4.

Fremlægelse af regnskab for 2014 samt budget for 2015.

Rikke Naur Dybdahl gennemgik årsregnskab for 2014 og spørgeskema, samt budget for 2015.

Spørgsmål:

Sp.:

Jeg synes, at administrationsbidraget skal fastholdes på det nuværende niveau, således huslejestigningen for mine med beboere bliver så lille som muligt. Jeg ved det måske godt kan være svært at vinde gehør for det her.

Sp.: Vores husleje er omkostningsbestemt og vi har vurderet at det skal stige for at fastholde det høje aktivitets niveau i SHB. Vi forsøger at ruste os således, at hovedselskabets også i fremtiden kan hjælpe afdelingerne efter trang princippet evt. med tilskud fra dispositionsfonden. Organisationsbestyrelsen er meget optaget af at fællesskabet skal hjælpe afdelingerne hvis de af en eller anden grund er kommet i økonomisk knibe.

Sammenlignet/benchmarket med de øvrige boligselskaber ligger vi absolut i den lave ende med administrationsbidraget, hvilket vi fik bekræftet i den seneste revisionsprotokol.

Sp.: Hvorfor stiger kontorholdsudgifterne stadig herunder edb udgifter. Sidste år fik jeg at vide det var en investering i EDB, som på sigt kunne give rationaler med bl.a. personale reduktion til følge.

Sv.: Vores EDB udgifter er ikke specielt store i forhold til andre boligorganisationer. Vi har valgt at blive hostet eksternt bl.a. af økonomiske og sikkerhedsmæssige grunde. Vi har ikke på sidste års møde udtalt os om at der var en sammenhæng mellem EDB investering og evt. personalereduktion.

Sp.: Hvorfor bliver personale udgifterne ved med at stige.

Sv.: Vi har et stærkt team, hvilket er nødvendigt for en sikker og solid drift af SHB. Vi bruger mange ressourcer på at være på forkant, altså investeret i os selv ved bl.a. 360 graders eftersyn og forundersøgelser til helhedsplan, ansøgning til byggeskadefonden, ansøgning om helhedsplaner til Landsbyggefonden – vi investerer på den måde i alle SHB' s afdelinger.

Regnskabet blev godkendt.

Ad pkt. 5.

Indkomne forslag.

Ingen indkomne forslag.

Ad pkt. 6.

A. Valg organisationsbestyrelsesformand.

Hans Bøyen Christensen blev genvalgt.

B. Valg af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.

Arne Olesen blev genvalgt.

Gunnar Sørensen blev genvalgt.

C. Valg af 2 suppleanter for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.

Valgt.

Svend Åge Christensen, Uttrupvej 5., st.th. 1. suppleant.

Ole Norre Christiansen, Bakkevej 32, st. tv. 2. suppleant.

D. Valg af 1 suppleant for den gl. Hals Boligforening.

Valgt.
Torben Christensen, Lille Dybet 14,1.th.

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

Formand Hans Bøyen Christensen
Leo Kristensen
Hans Jørgen Christensen
Henny Rasmussen
Arne Olesen
Gunnar Sørensen
Nils Vinther
Aase Andersen
Michael Jørgensen, medarbejdervalgt.

Ad pkt. 7.

Valg af revisor:

Valgt:
Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Ad pkt. 8.

Eventuelt.

Spørgsmål:

Ingen.

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet og takkede for valget samt ønskede de valgte tillykke med valgene.

Mødet sluttede kl. 19,05.



Dirigent.
Nils Vinther



Formand.
Hans Bøen Christensen

Referent.
Jens Erik Grøn

