

Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 6. december 2022.

Sted: Fælleshuset, Bakkevej 11.

I mødet deltog:

Repræsentantskabsmedlemmer: 37

Administrationen: Jens Erik Grøn, referent.
Rikke Naur Dybdahl
Allan Kirch Pedersen

Indkaldelse/dagsorden.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Der indkaldes hermed til ekstra ordinært repræsentantskabsmøde.

Tirsdag den 6. december 2022, kl. 17.00-20.00 i fælleshuset Lindholm Søpark 2.

Kl. 1700-1755: Oplæg om det gode skib LOA.

Historien om renoveringen af skibet og hvordan de motiverer/fastholder alle de frivillige personer omkring driften af skibet.

Vi tænker der kan drages paralleller til vores frivillig arbejde i beboerdemokratiets navn. Oplæg v. projektkoordinator Leif Ervolder og projektmedarbejder Desirée Klemmensen. Desirée Klemmensen arbejder specielt med nogle tiltag blandt LOA's unge medlemmer

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forslag til forretningsorden af 06 december 2022.
2. Valg af dirigent.
3. Forelæggelse af budget 2023 for hovedselskabet.
4. Orientering om fællesudlejningsaftale mellem Aalborg Kommune og boligorganisationerne i Aalborg Kommune.
5. Forslag om udskillelse af plejehjemmet Stengårdscenteret fra afd. 81 over i egen boligafdeling.
 - A. Orientering.
 - B. Beslutning.

6. Forslag om udskillelse af plejehjemmet Hellevadlund i Klokkeholm fra afd. 83 over i egen boligafdeling.
 - A. Orientering.
 - B. Beslutning.
7. Sammenlægning af boligafdeling 16 (112 boliger) med boligafdeling nr. 76 på Niels Lyhnes Vej, (19 familieboliger) pr.01.06.2023.
 - A. Orientering.
 - B. Beslutning.
8. Sammenlægning af boligafdeling 82, Dronninglund (142 familieboliger, 9 ungdomsboliger og 49 ældreboliger) med boligafdeling nr. 80, Dronninglund på Moltkes Alle 2-3 (17 nye familieboliger) pr. 01.06.2023.
 - A. Orientering.
 - B. Beslutning.
9. Siden sidst.
10. Eventuelt.

Kl. 1700-1755: Oplæg om det gode skib LOA.

Historien om renoveringen af skibet og hvordan de motiverer/fastholder alle de frivillige personer omkring driften af skibet. Vi tænker der kan drages paralleller til vores frivillig arbejde i beboerdemokratiets navn.

Leif Ervolder afholdt et flot oplæg om hvordan de fastholder og tiltrækker folk i driften af LOA
De frivillige er grundstenen i LOA's eksistens.
Se vedh. slides.

Ad. pkt. 1.

Forslag til forretningsorden af 06.12.2022.

Godkendt.

Ad pkt. 2.

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3

Rikke Naur Dybdahl gennemgik/forelagde det udsendte budget for hovedselskabet 2023.

Spørgsmål.

Ingen.

Taget til efterretning.**Ad. pkt. 4.****Orientering om fællesudlejningsaftale mellem Aalborg Kommune og boligorganisationerne i Aalborg Kommune.**

Jens Erik Grøn orienterede om den fællesudlejningsaftale jf. ved. slides.

Ad. pkt. 5**Forslag om udskillelse af plejehjemmet Stengårdscenteret fra afd. 81 over i egen boligafdeling.**

- A. Orientering.
- B. Beslutning.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede jf. nedenstående.

Hvorfor:

- Afdeling 81, Hjallerup består af flere bebyggelser heriblandt Stengårdscentret, som har 29 plejeboliger.
- Det er et ønske fra kommunen og Sundby-Hvorup Boligselskab om, at adskille stengårdscentret fra de øvrige familieboligerne, så det er 2 separate afdelinger.
- Stengårdscentret består af en ejerforening med plejeboliger og tilhørende servicearealer, som ejes af kommunen.
- Hver år udarbejdes der et ejerforeningsregnskab, hvor udgifterne fordeles med 75 % til plejeboligerne og 25 % til servicearealet.
- Udskillelsen giver mere gennemsigtighed i økonomien for henholdsvis plejeboligerne og familieboligerne
- Økonomien er mere omkostningstung i afdelinger med plejeboliger
- I Sundby-Hvorup Boligselskab er plejehjem som hovedregel selvstændige boligafdelinger

Hvordan:

- Udskillelsen skal godkendes på følgende måde:

Godkendt ved beboerafstemning på afdelingsmødet d. 16.08.2022

Godkendt boligselskabets organisationsbestyrelse d.12.09.2022

Godkendelse i boligselskabets repræsentantskab

Godkendelse af Kommunen

Godkendelse af Landsbyggefonden

Godkendelse af Realkreditinstitutter

Både driftsudgifter og lejeindtægter trækkes ud af afdeling 81 og lægges over i et separat afdelingsregnskab

- Der laves en fordeling ud fra m² på de opsparede midler samt øvrige aktiver/passiver. Der tages udgangspunkt i de seneste 3 års regnskab.

Hvornår:

- Udskillelsen sker pr. 1. januar 2023
- Der udarbejdes separat regnskab for 2023 for afdelingen med familieboliger og separat regnskab for plejeboligerne.

B. Beslutning

Forslaget blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 6.

Forslag om udskillelse af plejehjemmet Hellevadlund i Klokkeholm fra afd. 83 over i egen boligafdeling.

A. Orientering.

B. Beslutning.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede jf. nedenstående.

Hvorfor:

- Afdeling 83 består af flere bebyggelser heriblandt Hellevadlund på 18 plejeboliger
- Det er et ønske fra kommunen og Sundby-Hvorup Boligselskab om, at adskille Hellevadlund fra de øvrige familieboligerne, så det er 2 separate afdelinger.
- Hellevad består af en ejerforening med 18 plejeboliger og tilhørende servicearealer, som lejes af kommunen.
- Hver år udarbejdes der et ejerforeningsregnskab, hvor udgifterne fordeles med 75 % til plejeboligerne og 25% til servicearealet.
- Udskillelsen giver mere gennemsigtighed i økonomien for henholdsvis plejeboligerne og familieboligerne
- Økonomien er mere omkostningstung i afdelinger med plejeboliger
- I Sundby-Hvorup Boligselskab er plejehjem som hovedregel selvstændige boligafdelinger

Hvordan:

- Udskillelsen skal godkendes på følgende måde:
Godkendt ved beboerafstemning på afdelingsmødet d. 25.08.2022
Godkendt boligselskabets organisationsbestyrelse d.12.09.2022
Godkendelse i boligselskabets repræsentantskab
Godkendelse af Kommunen
Godkendelse af Landsbyggefonden
Godkendelse af Realkreditinstitutter
- Både driftsudgifter og lejeindtægter trækkes ud af afdeling 83 og lægges over i et separat afdelingsregnskab
- Der laves en fordeling ud fra m² på de opsparede midler samt øvrige aktiver/passiver. Der tages udgangspunkt i de seneste 3 års regnskab.

Hvornår:

- Udskillelsen sker pr. 1. januar 2023
- Der udarbejdes separat regnskab for 2023 for afdelingen med familieboliger og separat regnskab for plejeboligerne

B. Beslutning:

Forslaget blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 7.

Sammenlægning af boligafdeling 16 (112 boliger) med boligafdeling nr. 76 på Niels Lyhnes Vej, (19 familieboliger) pr.01.06.2023.

A. Orientering.

B. Beslutning.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede jf. nedenstående.

Vi ønsker alle boliger i Vestbjerg samlet i én boligafdeling.

Ved at samle alle boligerne i én afdeling får vi en stærk økonomisk og beboerdemokratisk enhed. Vi sætter begge dele højt, god økonomi og godt beboerdemokrati.

Afdelingsbestyrelsen er nemlig beboernes talerør.

- Afd. 76, skal på et møde (senest 6 måneder efter indflytning af de 19 boliger) træffe beslutning om evt. sammenlægning.
- Afd. 16 vedtog d. 24.08.2022 sammenlægningen.
- Den træder i kraft pr. 01.06.2023 dog køre de vedtagne budgetter videre i 2023 for de to gl. afdelinger.
- Det nye fællesbudget for 2024 skal først godkendes på det ordinære afdelingsmøde i august 2023.
- Den nye sammenlagte afdeling hedder afd. 16.
- Den eksisterende husorden bibeholdes i den gl. afd. 16.
- Husorden på Niels Lyhnesvej bliver den samme som afd. 16 med få undtagelser bla. at der er tilladt at holde et husdyr.

Stade på boligerne.

- De følger tidsplanen med forventet indflytning 15. juni 2023.
- Udlejningen opstartes i foråret 2023 gennem ventelisten.
- Fremvisning primo 2023.
- Evt. udlejningsfolder omdeles i Vestbjerg
- Boliger er alle på 104 m².
- Husleje pr. måned ca. kr. 8.500, - (2021-priser)

B. Beslutning.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 8.

Sammenlægning af boligafdeling 82, Dronninglund (142 familieboliger, 9 ungdomsboliger og 49 ældreboliger) med boligafdeling nr. 80, Dronninglund på Moltkes Alle 2-3 (17 nye familieboliger) pr. 01.06.2023.

A. Orientering.

B. Beslutning.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede jf. nedenstående.

Vi ønsker alle boliger i Dronninglund by på sigt er i én boligafdeling, dog ikke de boligerne på Lundagervej og Tranebærvej.

Ved at samle alle boligerne i én afdeling får vi en stærk økonomisk og beboerdemokratisk enhed. Vi sætter begge dele højt, god økonomi og godt beboerdemokrati.

Afdelingsbestyrelsen er nemlig beboernes talerør.

- Afd. 80, skal på møde (senest 6 måneder efter indflytning af de 17 boliger) træffe beslutning om evt. sammenlægning.
- Afd. 82 vedtog d. 17.08.2022 sammenlægningen
- Den træder i kraft pr. 01.06.2023 dog køre de vedtagne budgetter videre i 2023 for de to gl. afdelinger.
- Det nye fællesbudget for 2024 skal først godkendes på det ordinære afdelingsmøde i august 2023.
- Den nye afdeling hedder afd. 82.
- Samme husorden på Moltkes Alle som i den øvrige afd. 82 med få undtagelser.

Stade på boligerne.

- De følger tidsplanen med forventet indflytning 15.juni 2023.
- Udlejningen opstartes i foråret 2023 gennem ventelisten.
- Fremvisning primo 2023.
- Evt. udlejningsfolder omdeles i Dronninglund.
- Boliger er alle på 89 m².
- Husleje pr. måned kr. 7 500,-.

B. Beslutning.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 9

Siden sidst.

Jens Erik Grøn orienterede nedenstående (talepapir).

Afdelingsmøder.

Igen nogle gode ordinære afdelingsmøder. Lidt som "eksamen" med disse møder for de beboervalgte og ansatte. Vi har haft et godt fremmøde.

Skønt at ejendomsfunktionærerne mødte talstærkt op og hjalp til med bordopstilling m.m. Afholdelse af møderne er vigtige af flere årsager – vi skal have godkendt det kommende års budget og dermed huslejestigninger pr. årsskiftet + valg til afd. best.

Husorden – "hund/kat kampagne".

Kampagnen er gennemført i vores store blokbebyggelser afledt, af den megen snak på afdelingsmøderne om, at forbud mod husdyrhold ikke overholdes.

Det har ikke medført mange klager fra beboerne over husdyrhold som vi troede det ville gøre. Er det godt eller skidt?

Nyt layout på velkomstbrev, husorden og vedligeholdelsesreglement på afd. møderne i 2023.

Vi ønsker et ens udseende og de forskellige emner skal placeres i de rigtige dokumenter.

Der venter et stort arbejde med, at få det gjort i teknisk afdeling i samarbejde med afd.

bestyrelserne. Vi skal have fundet en form i fremlæggelse på afd. møderne så møderne ikke bliver til midnats forestillinger.

Vi vil ikke sende dem ud som bilag men henviser til hjemmesiden.

Tænker der kommer opklarende spørgsmål til afdelingsbestyrelserne, driften. og ekspeditionen, i processen fra teknisk afdeling.

Effektivisering m.m.

Her bliver vi udfordret i årene der kommer.

Jeg er fortrøstningsfuld, da jeg tror vi er godt med m.h.t. effektivisering, da vi altid har forsøgt at være på forkant med organisering, teknologi og tekniske hjælpemidler. Den almene sektor er ved at være i mål med den samlede besparelse på 1,5 milliard.

BL. oplyser desværre, at ikke alle boligorganisationer trækker på samme hammel mht. effektiviseringsprocessen. SHB er godt med når jeg ser vores bench mark tal 2021 fra bla.

Landsbygefonden, Statens Effektiviseringsenhed og fra revisorfirmaet Ernst & Young.

Servicen er stadig i top selv om vi forsøger at blive endnu mere effektiv.

Husk: Det er en super tanker vi sejler med – og med en meget værdifuld last – nemlig 4500 hjem.

Energikrise – inflationskrise.

Høje elpriser og gaspriser og inflation rammer også vores beboere.

Vores dørhænge kampagne – løb af stablen midt i oktober.

Vi skal vænne os til at lyset drosles ned hvilket vi varmede op til under budgetgennemgangen på afdelingsmøderne.

Vores 26 boliger i henholdsvis Ørum, Thorup og Hou med elvarme er særligt ramt.

Vi er i gang med at undersøge om opvarmningsformen kan ændres.

I vores Bi – lejemål (ekstra lejet kælderrum og garager) er der nogen som bruger fællesstrømmen – det er også et fokus punkt.

Vi sætter endnu mere fokus på det ved ansættelse af vores nye kollega energikonsulent Nikolaj Husum Stisen pr. 01.12.2022

Trivsels/medarbejder-tilfredshedsundersøgelse som blev afholdt i foråret.

Der er tale om flotte resultater, som vi kan være godt stolte af.

F.eks. på spørgsmålet: "Hvor tilfreds er du med dit job som helhed- alt taget i betragtning?"

Her opnåede vi en samlet karakter på 8,3 på en skala fra 1-10.

Tillige en rigtig flot svarprocent på 93,7%.

Undersøgelse blev udført med stor respekt for anonymitet.

Det er EUC som har forestået undersøgelsen, og ledelsen har ikke adgang til de enkelte besvarelser og det sikres dermed, at der ikke på nogen måde kommer data frem, som kan spores til få personer – hverken blandt kollegaer eller ledelse.

Vi har været i gang med at bearbejde undersøgelsen i det enkelte søjler og afdelinger og den proces har EUC Nord også forestået.

Medarbejderne – kompetenceudvikling 2021/2022.

Medarbejderne tog ejerskab i efteruddannelsen (5 dage pr. medarbejder).

Vi har relanceret vores kompetenceudvikling gennem EUC Nord, da vi har fået mange nye kolleger og vi altid skal være på forkant med kompetencer hos hver især af os, for at drive et godt og effektivt SHB. Efteruddannelse er allerede udført og har foregået som sidst i søjlerne – Lindholm, Løvvangen, Nr. Uttrup og nord/øst. Kursussted – vores hjemmebane dette lokale (Lindholm Søpark 2).

Opgaven er nu at følge op på de mange gode ting som efter uddannelsen kastede af sig.

Tovholderne på dette er vores inspektører og temaledere i økonomi og ekspedition.

Vi skal sikres os det ikke bare bliver endnu en mappe på hylde

Styringsdialog 2022 i Aalborg Kommune + Brønderslev.

Det er en afrapporteringsrapport om regnskabstal, beboerdemokrati og samfunds ansvar.

Også lidt af en eksamen for SHB. når vi mødes med Aalborg og Brønderslev Kommune.

Vi ligger godt til på karakterskalaen.

Gode billige boliger med lave huslejer og høj beboerservice + et veludviklet beboerdemokrati.

Kommunerne er godt tilfredse med SHB.

Vi er gode til at drive vores bygninger og tage hånd om de 4500 hjem.

Travlt igen.

Det er ikke noget nyt, sådan er det heldigvis hvert år.
Vores nybyggerier og helhedsplaner køre på højtryk.
Se selv div. informationskrivelser på hjemmesiden.

Lidt om vores nybyggerier.

- Lektorgården på Sohngårdsholmsvej i Aalborg – 56 boliger. Udlejet.
- Opførelse af Gandrup Plejehjem. Udbud medio 2022. Byggeperiode 2023-2025.
- Opførelse af Vestbjerg Plejehjem. Udbud medio 2023. Byggeperiode 2025-2027.
- 19 boliger i Vestbjerg på Niels Lyhnes vej. Udlejning medio 2023.
- 17 boliger i Dronninglund på Moltkes Alle. Udlejning medio 2023.
- 24 boliger på Stenholmen i Lindholm. (beboerne fra Søvangen i Lindholm). Lokalplanen er godkendt. Projektet er sat i bero pga. renteutviklingen.
- Slotsgade 77 er solgt og Ejendomsmester kontor er indrettet i Solparken 49, Dronninglund.
- Vi har flere nybyggerier i støbeskeen hvis vi kan få henholdsvis Aalborg og Brønderslev Kommune med på ideerne.

Helhedsplaner:

- Afd. 3. Er godkendt. Opstart i 2023 hvis vi kan få pengene til at passe. Gode byggeafsnitsmøder.
- Afd. 10 i Lindholm. Er godkendt. Opstart 2024.
- Afd. 82. Rævdalsparken i Dronninglund. Opstart i 2023-2024 hvis beboerne, kommunen og LBF godkender det.
- Afd. 83. Renovering af 19 boliger på Skelgårdsvej i Aså. Er afsluttet og alle boliger er indflyttet.

Økonomi på vores 13 helhedsplaner til dato

Regner vi afd. 3 og 10 har vi projekter for 1.6 milliard med alle de helhedsplaner vi har lavet.
Opdateret af 2500 boliger siden 2011.
Flotte og sunde boliger til lave husleje fortsat.

Renovering og fornyelser i afdelinger for henlæggelser og trækingsret:

Her kan nævnes af arbejder som vi laver jf. vores langtidsbudgetter uden huslejestigninger.

- Tage i afd. 8.
- Afd. 20. Elevator.
- Afd. 32. Elevator.
- Afd. 81. Vinduer.
- Afd. 82. Vinduer
- Afd. 83. Vinduer.
- Køkkener og badeværelser under kollektiv råderet.

- Energi optimering.
+ flere ting.

Årsberetningen er på trapperne.

Omdeles inden jul.

Den er flot som sædvanligt – jo der er sket meget i SHB i det forløbne år.

Hjemmeside.

Vi arbejder til stadighed på at gøre den bedre og med flere selvbetjeningsmuligheder.

Alle afdelinger har fået en formandsmail så man ikke skal bruge sin personlige mail.

Formandsmailen går i arv når det kommer ny formand.

Afd. 12. Løvvangen - den boligsociale helhedsplan som vi startede op i 2008.

Vi er på forebyggelseslisten sammen med 66 boligområder pr. 1. december 2022.

Der er desværre en mindre tilbagegang i vores boligsociale tal.

Der er desværre ingen ouick – fix løsning.

Løsningen er kun, at fortsætte det lange – lange seje træk som i alle deltager i.

Og det vil give holdbare og langsigtede resultater er jeg sikker på.

Vi satser på at blive en del af masterplanen når Løvvangsskolens arealer skal udvikles.

Vi har sendt ansøgning ind på at bygge gårdhavehuse som vil blive en del af afd. 12.

Fusion med Dronninglund Boligforening pr. 1/1-2022

Er gået godt og bebyggelsen Solgården er blevet til afdeling 88.

Strategi dag d. 20.11.2021 for organisationsbestyrelsen og ledelsen.

Vi er altid på vej – verden står ikke stille og SHB følger med.

Altid skønnest at vi selv kan bestemme langt hen ad vejen om hvordan vores SHB skal udvikle sig. Og det kan vi kun når vi er på forkant.

Agenda/dagsorden strategidagen:

- "Hvad sker der omkring os lige nu".
- Vores vision, mission og værdier.
- Strategikort fra 2019 – holder vi kursen.
- Prioritering og tilretning af strategi og indsatser.

Out put fra dagen blev bl.a.:

- Udvikling af SHB's beboerdemokrati.
Introduktionsmøde for nye afdelings bestyrelses medlemmer.
(Det første møde blev afholdt d. 23.11.2022).
Introduktionsmøde for gamle afdelings bestyrelses medlemmer.

(Det afholdes d. 19.01.2023).

Formandsmøder.

(2 møder blev afholdt i 2022).

Mentor roller.

(Organisationsbestyrelsesmedlemmer er dirigenter på afdelingsmøderne)

- Udgivelse af hvidbog omhandlende bæredygtighed, grøn omstilling og samfundsansvar. (Udgivet og omdelt medio 2022).
- Opdatering af beboerguide omhandlede bl.a. god almen ledelse, afdelingsbestyrelsens rolle, organisationsbestyrelsens rolle og repræsentantskabets rolle. (Udgivet i november 2022).
- Medarbejder udvikling. (Medarbejderuddannelse udført 2021/2022).
- Effektivisering. (Løbende opfølgning).
- Udlejningssituationen - Bo I Nord. (Det giver stadig god mening, at være med den fællesudlejningsportal).
- Affaldshåndtering - bruger erfaringerne fra pilotprojektet i afd.12. (Løbende evaluering og øget fokus).
- Beboerservice. (Vores kerneydelse som stadig skal være i top).
- Branding. (Vi har droppet vores annoncering ned for nuværende).

Ad. pkt. 10.

Eventuelt.

Ros til boligselskabet.

Sp.: Hvad sker der når kommunen fjerner de kommunale affaldskuber rundt omkring i Gandrup ned på byens genbrugsplads – kommer der mere tryk på SHB's molokker.

Sv.: Når vi i vores afdelinger etablerer molokker til dagrenovation er kommunen ofte villige til at opstille molokker til sortering pap/ papir, plast/ metal samt glas. Ofte er det kommunen der indkøber molokken og afdelingen, som afholder udgiften for nedgravning. Når kommunen

betaler molokken er det fordi at de betragter dem som offentligt tilgængeligt. Afdelingerne betaler ikke for tømning af disse molokker!

Sp.: Tidligere leverede boligselskabet affaldsposer. I dag leveredes disse at Aalborg kommunen, men det rækker ikke til vores husstand.

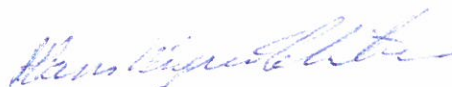
Sv.: Affaldsposerne er fjernet fra afdelingernes budget, da kommunen besluttede at indkøbe og lever poser til lejerne. Man kan på Aalborg forsynings hjemmeside bestille flere poser. Poserne bliver leveret direkte til hoveddøren. Man må forvente op til 4 ugers leveringstid.

Dirigenten afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 19.49

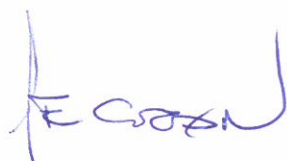
Dirigent

Hans Bøen Christensen



Referent

Jens Erik Grøn



Bilag: Slides fra oplæg om LOA.

Slides vedr. fællesudlejningsaftale.