

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde den 11. juni 2020 kl. 19.00.

I mødet deltog:

Repræsentantskabsmedlemmer: 44 incl. organisationsbestyrelsen.

Stemmeberettigede: 44

Administrationen:

Direktør Jens Erik Grøn, referent

Regnskabschef Rikke Naur Dybdahl

Teknisk chef Allan Kirch

Andres Tue Møller fra Tuen Media (*under pkt. 3. oplæg til ny hjemmeside*).

Sted:

Festlokalet Lindholm Søpark 2.

Mødets dagsorden:

Nørresundby, den 14. maj 2020

Ordinært repræsentantskabsmøde

Der indkaldes hermed til ordinært repræsentantskabsmøde

Torsdag, den 11. juni 2020, kl. 19.00 på kontoret (vores nye kantine) i Lindholm Søpark 4.

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forslag til forretningsorden af 11. juni 2020.
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2019.
5. Forslag om:
Sammenlægning af boligafdeling 61, Hals (110 familieboliger og 22
ældreboliger) med boligafdeling nr. 71, Hals på Idræts Alle 53A-67B (16 nye familieboliger) pr.
01.07.2021.
 - A. Orientering.
 - B. Beslutning.

6. Forslag om:

Godkendelse af Helhedsplan i afd. 82, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60.

59 boliger i Dronninglund. Se nyhedsbrev nr. 1 og 2 på vores hjemmeside.

A. Orientering.

B. Beslutning.

7. Indkomne forslag.

8. Valg ifølge vedtægterne:

A. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er: Leo Kristensen, Vangen 445, 3.th.

Jens Jørgen Jensen, Østermarken 48.

Hans Jørgen Christensen, Vikingevej 11, st.th.

Modtager genvalg.

Modtager genvalg.

Modtager genvalg.

B. Valg af 2 suppleanter.

9. Valg af:

A. 3 kredsdelegerede for 2 år.

B. 2 suppleanter.

10. Valg af revisor.

11. Eventuelt.

Forslag der ønskes behandlet på repræsentantskabsmødet skal være formanden Hans Bøyen Christensen, Abildgårdsvej 50, 1.tv. hansboyenchristensen@gmail.com i hænde senest den 28. maj 2020. Eventuelle forslag skal være skriftlige.

Boligselskabet plejer at være vært ved et "let" traktement efter mødet, **det har vi aflyst i år på grund af corona.** Vi satser på at genoptage denne tradition til næste år.

Mødets afholdelse er under forbehold af myndighedernes godkendelse – forsamlings forhold m.m.

Venlig hilsen

Sundby-Hvorup Boligselskab

Hans Bøyen Christensen

Bilag: Forslag til forretningsorden dateret 11. juni 2020.

Regnskab for 2019.

Ad pkt. 1.**Godkendelse af forretningsorden**

Rettelse til pkt. 7. Repræsentantskabet vælger 7 kredsdelegerede til Bl's kredsvalgmøder ændres til: Repræsentantskabet vælger 3 kredsdelegerede til Bl's kredsvalgmøder.

Godkendt med ovennævnte rettelse.

Ad pkt. 2.**Valg af dirigent**

Hans Bøyen Christensen blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og den var beslutnings dygtig.

Stemmeudvalg:

Ulla Burskov
Nils Vinther
Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 3.

Hans Bøyen Christensen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning 2019 – 2020.

Sundby-Hvorup Boligselskab er et godt og veldrevet boligselskab, alle boligafdelinger på nær en er kommet ud af 2019 med overskud. Hovedselskabet er kommet ud med et overskud på tkr. 541 hvilket skyldtes et højt aktivitetsniveau, hvilket er tilfredsstillende. Og en blank revisionsprotokol. Afdelingernes midler er blevet forrentet med 1,7 %, dette er tilfredsstillende set i lyset af det meget lave renteniveau der er for tiden.

Afdelingernes henlæggelser er også tilfredsstillende i forhold til behovet for planlagte- og kommende vedligeholdelsesarbejder, ifølge de 20-årige planer der er.

I boligselskabet er der beskæftiget 39 ejendomsfunktionærer, 2 lærlingen, 5 rengøringsassistenter samt diverse afløsere, i administrationen 24 medarbejdere, herunder 2 elever og en flexjobber, der er beskæftiget 5 medarbejdere, i den boligsociale udviklingsplan i kvarterets hus afd. 12.

Administrationen arbejder stadigvæk, med at implementere den nye persondataforordning, som indeholder en række omfattende krav til håndtering af personfølsomme oplysninger.

Reglerne og ikke mindst bødekravenes størrelse, skærpes betydeligt.

I administrationen fortsætter arbejdet med at få så mange arbejdsgange digitaliseret som muligt, så tidsfrister med mere kan overholdes, og der spares penge til porto.

Forvaltningsrevisionen er en løbende proces, for at sikre de dispositioner og procedurer der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med bevillinger og love, der foretages analyser og målopfølgninger, der sikre at boligselskabet drives effektivt, med sparsommelighed

og produktivitet for øje. Sundby-Hvorup Boligselskab har i denne periode stor fokus på at driften er effektiv.

Vi vil fortsat invitere til interne kurser, for afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

I Sundby-Hvorup Boligselskab fortsætter vi, med at implementeringen af det der blev aftalt på strategiseminarieret i efteråret 2018, med fokus på effektiv drift, med egenkontrol, så vi fortsat ligger i den nedre ende med administrationsomkostninger, administrationsgebyret vil i 2021 stige med kr. 150,00 da der skal afskrives på administrationsbygningen. Vi vil stadig ligge i den nedre ende når vi sammenligner os med andre boligorganisationer, og blandt de bedste når det gælder effektiv drift. Med fokus på dette, må der tænkes i nye baner, så denne position kan fastholdes. Rikke Naur Dybdahl vil komme nærmere ind på dette, ved gennemgang af budgettet for 2021.

Bo i Nord den fælles op noterings venteliste, er der ca. 23.000 boliger at vælge imellem, i hele Nordjylland og med 11.874 aktiv søgende og 16.644 i bero, opnoterede i alt 28.518 pr. den 24.03.20. Desværre fik vi udmeldelse, fra ALABU-bolig 12.12.19, med virkning fra den 31.12.20 så her vil nok miste nogle opnoterede dem der specifikt søger en bolig i ALABU.

Den boligsociale udviklingsplan for afdeling 12 fortsætter i resten af året og 3 måneder ind i 2021 med 3 ansatte. Vi er blevet prækvalificeret, til at fortsætte udviklingsplanen 2021 – 2024, så nu går vi i gang med at arbejde, med skrive den endelige ansøgning om midlerne til dette. I afdeling 7 mangler der lidt arbejder i udendørsområderne, det skal gerne starte op snarest, kunstværket på gavlen af Gl. Kongevej 77 der blev demonteret i forbindelse med renoveringen, er ved blive genopsat, det bliver rigtig godt og kan ses fra forbindelsesvejen og Hjørningvej. De mange helhedsplaner er der godt gang i, her er afdeling 7 (den gamle afdeling 23) Fredensvej og Victoriegade opstartet her i foråret.

Afdeling 61- bølgevej, Hals er næsten færdig renoveret, med et rigtig godt resultat, og tilfredse beboere.

Afdeling 13. Strubjerg her tyvstarter håndværkerne før sommerferien, med at bryde gavlen ned og genopbygge denne, for at få et forspring inden vinduesudskiftningen, så vi klar efter sommerferien med nye badeværelser, vinduer og altaner og rep. af murværk.

I afdelingerne 3 og 10 i Lindholm samt afdeling 82 Blåbærhaven, Dronninglund, og 83 Skelgårdsvej, Aså, til disse afdelinger har vi fået tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden, således vi kan gå i gang med detailprojekteringen af de arbejder der skal laves, i henhold til helhedsplanerne.

Som omtalt sidste år, er vi i samarbejde med Viva Bolig, og Arne Andersen Vrå på hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden. Arne Andersen bygger butikker i bunden og ejerlejligheder på toppen, 112 familieboliger fordelt ligeligt mellem Viva Bolig og os, navnet KOA er blevet ændret til Lektorgaarden

På Idrætsalle i hals er vi i gang med at opføre 16 senior boliger, og hvis økonomien tillader det med orangeri.

Vi skal i samarbejde med Aalborg kommune opføre 24 boliger til folk med særlige behov på Stenholmen, når lokalplanen er godkendt.

Som omtalt sidste år, skal vi i Vestbjerg i gang med at opføre 20 nye attraktive familieboliger, det ser ud til at lokalplanen snart bliver godkendt, så vi kan få det sat i gang.

Udvidelsen af administrationen er ændret til en udvidelse mod parkeringspladsen, på grund af sø beskyttelseslinjen, og er som i kan se godt i gang. Det forventes færdig til efteråret.

På Lemmingsvej og Gerå vej i Dronninglund er vi godt i gang med otte familieboliger, her er rejsegildet udsat til efter sommerferien, og indflytning sidst på året. På grund af korona. Boligselskabet samarbejder med Aalborg Kommune, om administration af kommunes ældreboliger på Gl. Kongevej i Nørresundby, Kastanjeparken i Gandrup, samt på Fjordparken i Hals, med tilhørende servicearealer.

Aalborg Bo er et samarbejde mellem alle kommunes boligorganisationer, her afholdes der 2 møder om året, hvor der tales om, hvad der rører sig i de enkelte boligorganisationer. Boligselskabernes landsforening 4. kreds her var der planlagt repræsentantskabsmøde i maj, dette blev udsat på grund af korona, til efteråret, så alle aktiviteter er stillet i bero, vi håber snart at møderne kan genoptages, så der kan vælges nyt kredsrepræsentantskab. Styringsdialogen mellem kommunen og boligselskabet, går som altid ganske tilfredsstillende. Referat herfra kan læses på hjemmesiden. Der er også afholdt dialogmøde med Brønderslev kommune, om de boliger der er her, også ganske tilfredsstillende, dette kan også ses på hjemmesiden.

I koronaens skygge, har det været nødvendigt at lukke kontoret ned, at personlig henvendelse blev mindst mulig, med kun en beboer inde ad gangen, så nogle medarbejdere har på skift arbejdet hjemmefra, og nogle ude i det gamle BSØ-kontor, hvilket har kørt tilfredsstillende, vi håber snart at være tilbage i en normal dagligdag, så der kan afholdes beboermøder som vi kender dem. Da skolerne genåbnede for alle elever, besluttede organisationsbestyrelsen at vise samfundssind, og tilbyde skolerne at låne festlokalerne i områderne, hvis de manglede plads, en enkelt skole gjorde brug af tilbuddet i Lindholm området.

Der foregår også et stort og omfattende arbejde, med en ny og bedre hjemmeside, der skal gøre det nemmere, at finde de emner man søger, men det vil Andres fra tuen media, gennemgå efter denne beretning.

Det høje aktivitetsniveau ser ud til at fortsætte med nybyggerier og renoveringer, samtidig med den daglige drift, men det er udfordringer, vi glæder os til at tage fat på, sammen med administrationen og teknisk afdeling. Til slut vil jeg gerne takke organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne samt ledelsen, og det administrative- og tekniske 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 og regnskabschefen og tekniske chef vil bringe takke videre til personalet.

Spørgsmål:

Sp.: Der nævnes at boligselskabet drives effektivt – hvordan ser det ud med medarbejder tilfredsheden og måles der på den.

Sv.: De to ting hænger godt sammen hos os hvilket er kommet til udtryk i vores kompetence udviklingsforløb som alle medarbejderne har været igennem. Kompetenceforløbet foregik over 5 dage med EUC Nord som tovholder – hver område/søjle deltog samlet.

Sp.: Flytter man bare medarbejderne rundt selvom de har været mange år i et bestemt område eller funktion.

Sv.: Personalerokeringer ser vi som en del af kompetence udviklingen.

Vi bruger simpelt hen de medarbejdere, som lige nøjagtig har de kompetencer der skal til.

Der hvor de vil gavne i de enkelte områder eller funktionen.

Sp.: Udlån af festlokalet til skolerne under Covid 19. -, får vi rabat når vi så skal låne skolens lokaler for eksempel til afdelingsmøder.

Sv.: Desværre nej, da dette foregår centralt gennem kommunens lokale udlejning og det har skolerne ikke nogen indflydelse på.

Beretningen blev godkendt.

Andres Tue Møller fra Tuen Media gennemgik vedhæftede slides.

Sp.: Laves hjemmesiden med oversættelse til flere forskellige sprog.

Sv.: Det er ikke planen – vi tænker folk må bruge google.

Ad pkt. 4.

Fremlægelse af regnskab for 2019.

Rikke Naur Dybdahl gennemgik årsregnskab for 2019 og tilhørende spørgeskema.

Spørgsmål:

Sp.: Hvorfor stiger bestyrelseshonoraret.

Sv.: Større aktivitet på ny byggeri og renovering.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. pkt. 5.

Sammenlægning af boligafdeling 61, Hals (110 familieboliger og 22 ældreboliger) med boligafdeling nr. 71, Hals på Idræts Alle 53A-67B (16 nye familieboliger) pr. 01.01.2021.

A. Orientering.

Hans Bøyen Christensen orienterede om baggrunden forslaget.

Hovedårsagen er en styrkelse af afdelingernes økonomisk robusthed og beboerdemokrati.

Forslaget skal godkendes i tre steder inden det kan træde i kraft,- repræsentantskabet, afd. 61 og afd. 71 på deres respektive ordinære afdelingsmøder.

B. Beslutning.

Afstemning ved håndsoprækning

Ja stemmer. Alle
Nej stemmer. Ingen

Forslaget blev vedtaget.

Ad. pkt. 6.

Forslag om:

Godkendelse af Helhedsplan i afd. 82, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60.
59 boliger i Dronninglund. *Se nyhedsbrev nr. 1 og 2 på vores hjemmeside.*

A. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede om status på sagen.
Skema A er godkendt til Brønderslev Kommune.
Vedr. omfang af renovering se nyhedsbrev nr. 1 og 2 på hjemmeside,
Besluttende afdelingens møde afholdes d. 12.08.2020.
Samlet økonomi på sagen kr. 13.222.000 jf. skema A.
Jf. finansieringsplan af 23.03.2020 fra Landsbyggefonden skal boligselskabet bidrage med:
Tilskud fra egen trækingsret eller lignende kr. 400.000,00
Kapitaltilføjelse kr. 100.000,00

Det indstilles at beløbene tages fra henholdsvis boligselskabets trækingsret og dispositionsfond eller lignede.

B. Beslutning.

Afstemning ved håndsoprækning

Ja stemmer. Alle
Nej stemmer. Ingen

Forslaget blev vedtaget med, at boligselskabet bidrager med samlet kr. 500.000,-

Ad pkt. 7.

Indkomne forslag.

Ingen.

Ad. pkt. 8.

Valg ifølge vedtægterne:

A. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Afstemning:

Leo Kristensen	27 stemmer
Hans Jørgen Christensen	34 stemmer
Jens Jørgen Jensen	38 stemmer
Svend Åge Christensen	27 stemmer
Ugyldige stemmesedler	3 stk.

Om afstemning mellem Leo Kristensen og Svend Åge Christensen pga. stemmelighed.

Leo Kristensen	18 stemmer
Svend Åge Kristensen	25 stemmer
Blank stemmesedel	1 stk.

Valgt.

Hans Jørgen Christensen
Jens Jørgen Jensen
Svend Åge Christensen

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

Formand Hans Bøyen Christensen	På valg 2021.
Svend Åge Christensen	På valg 2022.
Hans Jørgen Christensen	På valg 2022.
Jens Jørgen Jensen	På valg 2022.
Karsten Høgh Jensen	På valg 2021.
Lisbeth Glud	På valg 2021.
Nils Vinther	På valg 2021.
Michael Jørgensen, medarbejdervalgt.	
Shibra Lafit, medarbejdervalgt.	

B. Valg af to suppleanter.

Valgt.

Pia S. Hanssen. 1. suppleant.
Toni Lundager Jensen. 2. suppleant.

Ad. pkt. 9.

Valg af:

A. 3 kredsdelegerede for 2 år.

Valgt.

Leo Kristensen
Pia S. Hansen
Ann Woideemann

B. 2 suppleanter.

Valgt:

Helle Davisen. 1 suppleant
Dorthe Kirch. 2. suppleant.

Ad pkt. 10.

Valg af revisor:

Valgt:

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Ad pkt. 11.

Eventuelt.

Ingen spørgsmål.

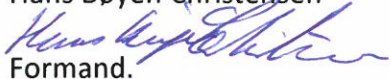
Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet og ønskede de valgte tillykke med valgene.

Ligeledes takkede Hans Bøyen Christensen Leo Kristensen for hans arbejde i organisationsbestyrelsen.

Mødet sluttede kl. 21.30

Dirigent.

Hans Bøyen Christensen



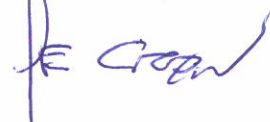
Formand.

Hans Bøyen Christensen



Referent

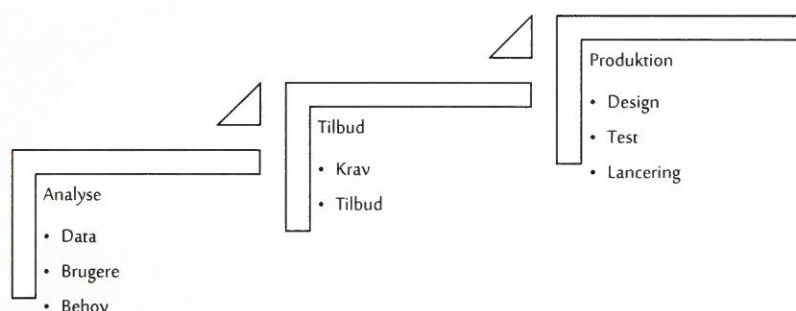
Jens Erik Grøn



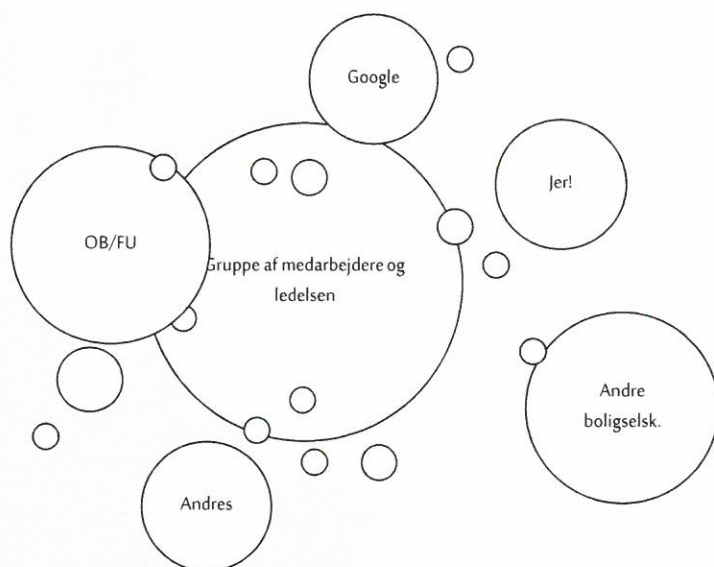
Ny hjemmeside

Orientering – Repræsentantskabsmøde, 11. juni 2020

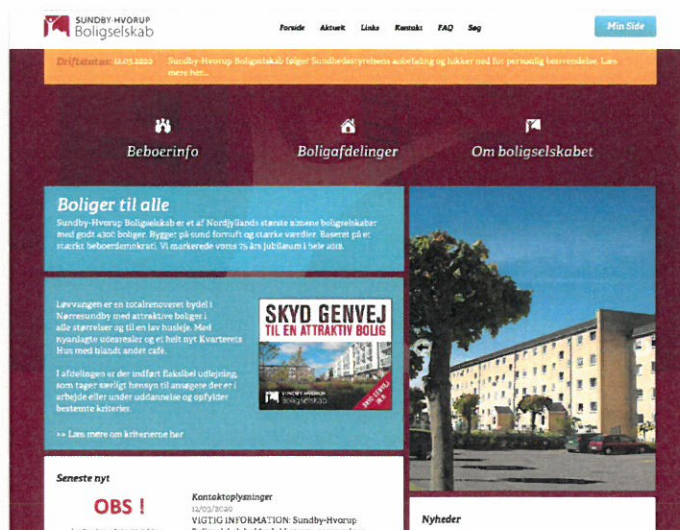
En stor (og lang) opgave



En stor (og lang) opgave



Hvorfor ny hjemmeside?



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

Forside Åbent Lider Kontakt FAQ Søg Min Side

28/05/2020 Sundby-Hvorup Boligselskab følger Sundhedsmyndighedens anbefaling og lukker ned for personlig betjening. Læs mere her...

Beboerinfo Boligafdelinger Om boligselskabet

Boliger til alle
 Sundby-Hvorup Boligselskab er et af Nordjyllands største almene boligselskaber med gode og billige boliger. Bygger på fundet formål og stærke værdier. Boliger på et stærkt beboersamfund. Vi markerede vores 75 års jubilæum i hele uds.

Løvsangen er en socialt orienteret bydel i Nørresundby med attraktive boliger i alle størrelser og til en lav husleje. Med nye indlagte selskaber og et helt nyt kvartalshus med blandt andet café.

I afdelingen er der udført kvalitetsudvikling, som tager hensyn til ansøgere der er i arbejde eller søger udstationering og opfylder bestemte kriterier.

>> Læs mere om kriterierne her

SKYD GENVEJ TIL EN ATTRAKTIV BOLIG

Seneste nyt

OBS!
 Sundby-Hvorup Boligselskab følger

Konsekttopløsniger
 2020-2021
 VIGTIG INFORMATION: Sundby-Hvorup Boligselskab holder lukket pga. coronavirus

Nyheder

Hvorfor ny hjemmeside?

Den nuværende side er fra 2013:

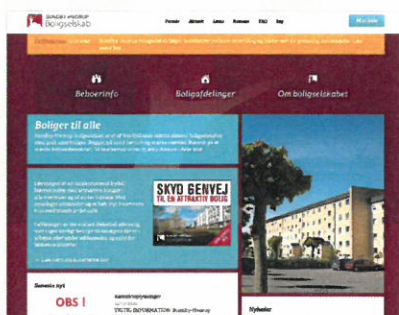
- Teknologisk udvikling
- Brugervenlighed
- Sikkerhed
- Design
- Nye behov og muligheder

Digitalisering og Kommunikation og Branding er 2 af 7 strategiske fokusområder:

- Digitalisering (beboerservice, syn, drift, udlejning, administration)
- Kommunikation og Branding (Bo i Nord, kampagner)

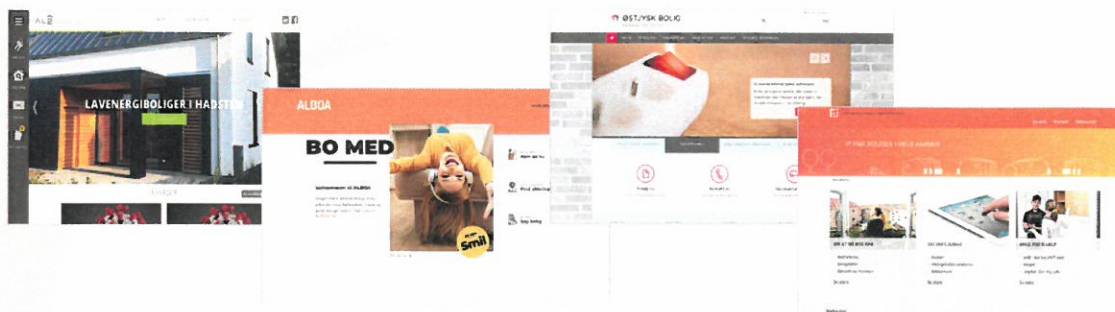
Det er svært at finde rundt...

- Eksempel: Beboer vil gerne læse referatet fra seneste afdelingsmøde



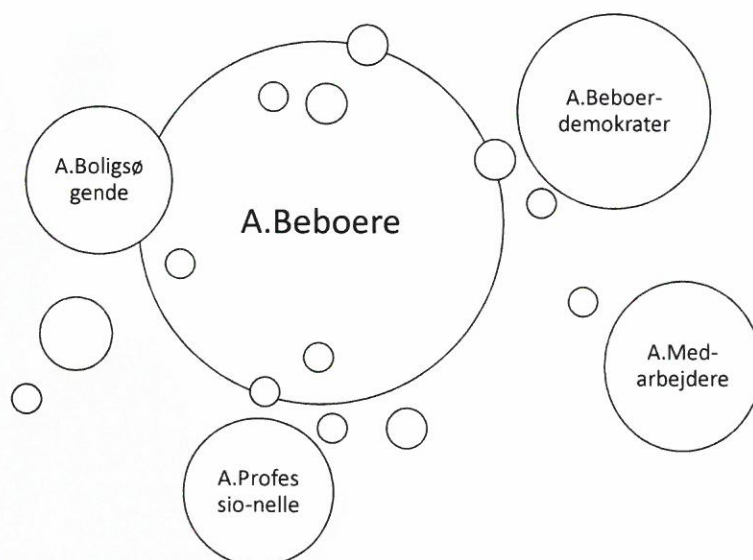
- En ny hjemmeside skal gøre det nemmere at være bruger – og særligt beboer!

Mange forskellige løsninger...

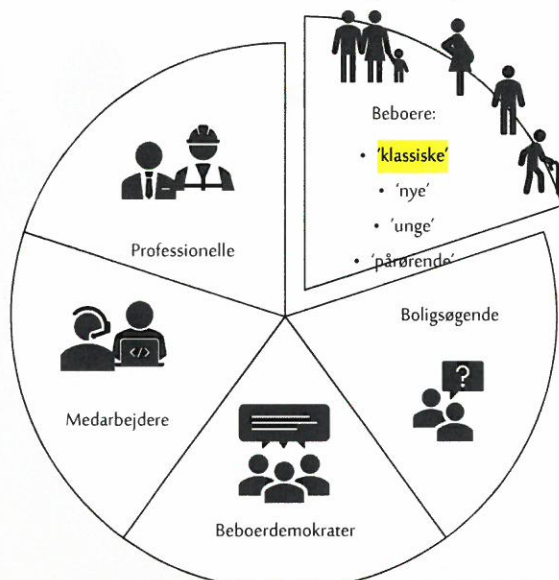


Stor variation i, hvad andre boligselskaber har valgt og prioriteret
 Mange har valgt løsning med bruger-login (min side) og digital selbetjening
 Hovedparten har valgt en af de to brancheløsninger (InCom – Bleau)
 Stor forskel på, hvor mange interne ressourcer (mandskab), der bliver brugt på løsningerne

Brugerne skal i centrum



Vi har lavet otte 'brugerrejser'

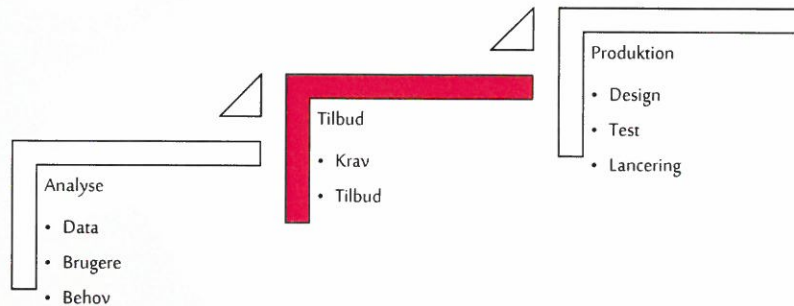


- Hjælp til service i boligen
- Reservationer / ansøgninger
- Søge information
- Tilmeldinger
- Hjælp fra administration

Vi vil gøre brugerrejsen kortere



Næste skridt



Det skal være i orden!



- Når vi er færdige, så skal hjemmesiden opfylde de samme krav til service, kvalitet og ordentlighed, som I møder her på Lindholm Søpark eller ude på lokalkontoret.