

Ordinært repræsentantskabsmøde torsdag den 20. juni 2019 kl. 17.00.

Tilstede fra boligforeningens bestyrelse: Formand Mads Gammelmark (MG), Ole Bech, Didde Lykke Hansen, John Jensen.

Fra administrationen: Direktør Anders Kjær (AK), Karina Karlsen og Jette Christensen.

Formand Mads Gammelmark startede mødet med at byde de 50 tilstedeværende velkommen og gik herefter direkte til punkt 1 på dagsordenen.

Punkt 1. A

Valg af dirigent

Ole Bech blev forslået som dirigent af bestyrelsen og blev af forsamlingen herefter valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt senest 4 uger inden mødet.

Punkt 1. B

Valg af stemmeudvalg

Anni Overby afd. 11, Vita Ekelund afd. 16 og Didde Lykke Hansen afd. 11 blev forslået og valgt.

Punkt 2.

Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning

MG fik ordet.

Politisk fokus:

- Ghettoområder
Hobro Boligforening har ikke nogen afdelinger på ghettolisten.
- Bæredygtighed, FN's 17 verdensmål
- Effektivisering

Vi deltager aktivt i BL regi.

Beboerdemokratiet:

- Beboernes ønsker på kort og lang sigt.
Det betyder meget for boligforeningen, at beboerne er tilfredse.
- Markvandring med inspektør.
- Bindeled mellem beboerne og administrationen

Gang i renoveringerne:

- Tagrenovering, afd. 13 Trianglen
- Tagrenovering, afd. 16 Stoldal
- Tagrenovering, afd. 44 Arden
- Underjordiske affaldsbeholdere

Bæredygtig drift:

- Saltvandsanlæg
Kan spare 10 ton salt om året.
- Fælles-el fra danske vindmøller
Flere har skiftet fra Verdo til Vindstød.
- Elektroniske varmemålere
- Elektroniske fugtmålere
Begge dele er sat op i samtlige etage lejemål, og kan fjernaflæses. De opsatte røgalarmer overvåges trådløst, og er der problemer, bliver der sendt en montør ud.

Fugtmåleren som måler fugtigheden i lejligheden er automatisk indstillet til årstiderne.
Batterierne i målerne har en garanti på 10 år.

Planlagt vedligeholdelse:

- Markvandring
- Vedligeholdelsesplan
- Henlæggelser

Omlægning af grønne områder:

- Reberbanen
- Stoldal
- Hohøje
- Horsøparken

Horsøparken har allerede fået ny flisebelægning.

Det udvendige i afdelingerne betyder meget for udlejningen, da det er det første indtryk man får, når man får fremvist en lejlighed.

Udlejningssituationen:

- Tilfredsstillende resultat
- Stoppet for udlejning i Klokkergården, grundet store sætningsskader i ejendommen.
- Fleksibel udlejning i Stoldal, for netop at undgå ghettodannelse.
- Digitale lejekontrakter.

Organisationen er på plads.

Der er 4 viceværter på det blå hold, og 5 viceværter på det grønne hold.

Effektivitet:

- Digitalisering af: Indkøbsprocessen og lejekontrakter.
Lejlighederne er målt op, så man på forhånd kan fastsætte en pris ved en evt. fraflytning.
- Robotplæneklippere
En stor succes. Plænerne bliver klippet super flot.
- Prisaftaler med håndværkerne
- Elektronisk beredskabsplan
- Digitale varmemålere

e-Boks

Nye dialogformer.

Realisering af effektiviseringstiltagene:

- 95% af afdelingerne undgik huslejestigning i 2018.
- 100% undgik huslejestigning i 2019.
- Vores mål er, at kunne holde huslejen i ro, også på sigt.
Målet er stadig at have billige, men gode lejligheder i Hobro Boligforening.

Nye lokaler til beboerservice bliver på Sdr. Allé 5. Det ombygges til kontor og velfærdsfaciliteter, pris ca. 850 tkr.

Ny Materielgård til viceværter bliver i Stoldal, pris ca. 3,9 mio.

Der blev fremvist en tegning over planen, og MG forklarede lidt om det hele.

Det forventes at stå færdig ultimo 2019.

Nybyggeri "kvoteprogram":

- Texaco
- Skibsgade. Vi håber stadig, det kan lade sig gøre.
- Ny Blaakilde. Ligger langs med fjorden på sydsiden. Her håber vi på at få lov til at bygge.
- Børnehaven Vinkelvejen. Der bygges ny børnehave andet steds i byen. Boligforeningen påtænker derfor, at bygge boliger på grunden i stedet for.
- Arden. Mellem Arden og Rold på nordsiden, bliver der udstykket grunde. Her håber vi også at få lov at bygge,
- Mariager Havn. Denne byggegrund bliver nok svært at få fingrene i, men vi har dog sendt et projekt af sted.
- Sindholtparken. Der påtænkes at bygge på den grund der ligger i forbindelse med vores afdeling 43 i Hadsund. Ellers frygter vi, at andre bygherrer kan få samme idé.
- Kanalbyen. Ved Hadsund havn er der gravet en lille kanal. Her ligger der en lille grund hvor Hobro Boligforening også har budt ind for at få lov til at bygge.

Helhedsplaner:

- Klokkergården.
- Trianglen.

Der blev fremvist skitsetegninger over de kommende lejligheders indretning i Klokkergården.

Nye dialogformer via e-Boks.dk.

Mission: Være førende i forhold til at implementere nye dialogformer og samarbejds måder med lejerne, via høj grad af digitalisering.

- Huslejeopkrævning via e-Boks.
- Breve såsom, ind- og fraflytningssyn, indkaldelse til afdelingsmøder m.v.

Forvaltningsrevision:

- Budgetkontrol på nøgletal
- Bedste pris på håndværksopgaver
- Brug af hjemmesiden
- Medarbejdertilfredshed
- Beboertilfredshed

Der blev spurgt om hvornår de nye parkeringspladser bliver til en realitet i afd. 40.

Det lovede MG, at inspektør Mikkel Poulsen vil følge op på, og svare på til afdelingsmødet.

Formandens beretning blev herefter godkendt.

Punkt 3. Godkendelse af årsregnskabet for 2018 med revisors påtegning samt forelæggelse af budget for 2020.

Dirigenten gav ordet til direktør Anders Kjær.

Samtlige punkter på resultatopgørelsen blev grundig gennemgået.

Samlet set udviste det et mindre overskud på kr. 9.770,00 mod et budgetteret 0 resultat.

Den samlede egenkapital er på 32 mio. kr. Heraf udgør dispositionsfondens disponible del 15,3 mio. kr.

Det hele blev fremvist via diasshow med opgørelser og diverse grafer.

Administrationsudgifterne pr. lejemål var 3.532 kr.

Tab ved lejeledighed er faldet for 6. år i træk.

Dispositionsfonden har i 2018 dækket udgifter til lejeledighed for i alt 104. t.kr. I 1. kvartal 2019 er tab ved lejeledighed ca. 100 t.kr., så det må forventes, at lejeledigheden i år 2019 vil være større end i år 2018. Årsagen skyldes hovedsageligt, at det er besluttet at stoppe for udlejningen af 3 lejemål i afd. 9 Morellgade, i forbindelse med ansøgning om en total renovering (helhedsplan) af afdelingen.

I lighed med tidligere år har boligorganisationen anvendt midler fra dispositionsfonden til en række projekter i afdelingerne. Det drejer sig bl.a. om støtte til gavlbelysningen på Brogade, driftstilskud til fastholdelse af husleje i afdeling 12, 32 og 44, samt effektiviseringstiltag såsom robotplæneklippere og saltanlæg m.v. Desuden har dispositionsfonden dækket dele af afdelingens tab ved lejeledighed og fraflytning.

AK forklarede forskellen på dispositionsfonden og arbejdskapitalen, og gennemgik også hvad vedligeholdelseskontoen er brugt til.

Der blev spurgt ind til gevinsten ved de robotplæneklippere som er købt ind i afdelingerne. Dette besvarede AK. Det frigør noget arbejdstid hos de grønne viceværter.

Regnskabet er revideret af foreningens revisor. Der er afgivet "blank" revisionspåtegning på regnskabet.

Årsregnskabet for 2018 blev herefter godkendt.

Fremlæggelse af budget for 2020.

Tallene blev gennemgået med div. udgifter og indtægter.

Der foreslås en stigning i budgettet på administrationsbidraget for 2020 på 1,6% svarende til et administrationshonorar på kr. 3.665,00 pr. lejemålsenhed.

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Punkt 4. Behandling af evt. indkomne forslag:

Bestyrelsen foreslog, at organisationsbestyrelsen bemyndiges til at råde over afdelingens stemmer, til valg i diverse forsyningsvirksomheder, kreditforeninger og lignende.

MG fik ordet. Han forklarede hvad dette betyder. Han mener helt klart, at det er vigtigt, at lejere også har mulighed for at blive hørt. Dette vil være en god mulighed for at bruge vores fællesskab til at kan få indflydelse i diverse foreninger og virksomheder.

Der blev spurgt om hvordan lejerne bliver informeret om dette, hvis én fra boligforeningen får mulighed for at skulle vælges, og hvordan man som beboer så får besked når dette evt. sker. Dette besvarede MG.

Punkt 5. Valg af formand for 2 år:

Mads Gammelmark er på valg og modtager gerne genvalg.

MG blev genvalgt til 2021.

Punkt 6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Ole Bech og John Jensen er på valg, og modtager gerne genvalg.

De blev begge genvalgt til 2021.

Henrik Kruse har af personlige årsager valgt at gå ud af bestyrelsen, hvorfor der yderligere skulle vælges 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.

Grethe Toft Kristensen fra afd. 29 blev foreslået og valgt for ét år til 2020.

Punkt 7. Valg af 2 suppleanter for 1 år:

Egon Christensen og John Dahl Jensen er begge på valg, og modtager gerne genvalg. Begge blev valgt til 2020. Egon Christensen som 1. suppleant.

Punkt 8. Valg af revisor:

Bestyrelsen indstiller til genvalg af Beierholm som revisor for 2019. Dette blev også enstemmigt vedtaget.

Punkt 9. Eventuelt

MG takkede for genvalget og lovede at fortsætte den gode linje.

Mg bød samtidig også velkommen til Grethe Toft Kristensen som har mange års erfaring indenfor foreningslivet.

Samtidig takkede MG for samarbejdet med Henrik Kruse.

Egon Christensen afd. 12 syntes ikke de grønne områder er helt så pæne som de bliver rost for at skulle være. Han spørger derfor om nøgletallene er ens i alle afdelingerne.

MG svarede, at den forandring der har været i boligforeningen med hensyn til viceværterne, gerne skulle have været en positiv oplevelse, derfor syntes han, at det er noget beboerne skal tage med til de årlige beboermøder.

Lone Velling fra afd. 12 mente det var noget som hørte til på repræsentantskabsmødet, da hendes mening var, at det er generelt i boligforeningen.

AK fik ordet. Han kunne til dels godt forstå klagerne. Han forklarede, at der netop derfor så sent som i sidste uge blev lavet en ny fordeling af afdelingerne hos viceværterne, da enkelte viceværter var overbebyrdet.

Der blev spurgt om der er noget nyt i forhold til en sammenlægning med en anden boligforening.

Her svarede MG, at vi hele tiden er på udkig efter en sparringspartner f.eks. med hensyn til det administrative og evt. samkøring af fælles IT løsninger.

Der blev spurgt om man måske kan få viceværten til at fælde et træ i ens have.

Her svarede MG, at hun evt. kunne prøve at spørge beboerservice.

Afd. 44. Tove Jensen spurgte om ikke hendes nabo kunne få sat et nyt raftehegn sat op, da det eksisterende så forfærdeligt ud.

Så blev der spurgt om hvor langt man er med vejen som skal gå fra Ølsvej til Hvilhøjvej.

AK svarede, at lokalplanen bliver behandlet i byrådet her i juni måned.

Jack Nørlem fra afd. 46 fortalte, at træværket er revnet hele vejen hen. AK svarede, at de skulle drøfte sådanne emner på den årlige markvandring.

Kim Vilsted fra afd. 24 spurgte om deres vicevært Peter Nielsen, skal til at rende endnu stærkere, nu da viceværtfordelingen er blevet ændret. Repræsentanterne i afd. 24 var alle enige om, at deres afdeling er blevet så flot. Derfor vil de være kedede af, hvis det hele gror til igen, hvis Peter Nielsen pludselig skal servicere flere afdelinger end hidtil.

Dette besvarede AK.

Der var nogle af repræsentanterne som ikke syntes der bliver fulgt op på de forskellige ting som bliver lovet på diverse møder i boligforeningen.

Vita Ekelund fra afd. 16 spurgte hvor lang tid boligforeningen forventer der vil gå, før den nye viceværtordning begynder at få sin virkning, da det også halter i afd. 16.

MG svarede, at bestyrelsen godt vidste at der havde været en indkøringsperiode, men var sikker på, at det til næste år vil være meget bedre, da man så må forvente, at det hele er kørt ind.

AK supplerede med at sige, at nogle af de nye viceværter skal have en vis læringsperiode, samt at det kræver en vis omstilling for de "gamle" viceværter, at skulle lære nye afdelinger at kende. Nogle afdelinger er meget ressourcekrævende at passe og pleje, hvorfor der planlægges en omlægning af de grønne områder i udvalgte "gamle" afdelinger, jf. beretningen, dette skal gerne bidrage til at det bliver nemmere at holde de grønne områder pæne hele året rundt. Ligeledes har Kommunens affaldssorteringsordning givet de grønne viceværter ekstra arbejde, hvorfor vores investering i nye underjordiske affaldsbeholdere også gerne skulle kunne frigive mere tid til de grønne viceværter.

Christian Eriksen fra afd. 27 kunne kun tilslutte sig, at der de sidste 3-4 år har været en ændret adfærd blandt beboerne, som lægger meget skrammel og storskrald i affaldsrummene.

Der blev nævnt, at der er kommet nye folk på kontoret, men måske skal boligforeningen også være opmærksom på, om der også skal ansættes flere folk i det grønne.

Der blev spurgt om ikke der kan indkøbes en mikrofon til disse møder, da flere har svært ved at høre hvad der bliver sagt.

MG tilsluttede sig dette ønske, og bad administrationen om at sørge for at dette bliver indkøbt.

Der var ikke yderligere til eventuelt og dirigenten takkede for god ro og orden.

Jette Christensen
referent

Mads Gammelmark
formand

Ole Bech
dirigent