

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 14. december 2015, kl. 16.30.

I mødet deltog:

Hans Bøyen Christensen
Gunnar Sørensen
Leo Kristensen
Henny Rasmussen
Hans Jørgen Christensen
Aase Andersen
Michael Jørgensen
Rikke Naur Dybdahl. Ref.
Allan Kirch Pedersen
Jens Erik Grøn

Afbud fra:

Arne Olesen
Nils Vinther

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmødet, mandag den 19. oktober 2015.
2. Revisionsprotokol.
3. Meddelelser.
4. Forvaltningsrevision.
5. Nybyggeri på Lindholm Brygge (ungdomsboliger).
6. Afdeling 12. (Boligsocial indsats).
7. Afdeling 12. (Renovering og helhedsplan).
8. Afdeling 16. (Renovering).
9. Afdeling 7. (Renovering og helhedsplan).
10. Afd. 34. Studievej 15. Tilbygning – 6 boliger med tilhørende servicearealer.
11. Opførelse af 50 familieboliger i Lindholm Søpark.
12. Opførelse af 10 familieboliger i Vester Hassing.
13. Strategi seminar d. 07.11.2015 – effektivisering m.m.

14. Håndbog. Guide til beboervalgte.
15. Opførelse af 18 familieboliger (forbeholdt flygtninge) i Hals.
16. Principbeslutning om overgang til pengeløs administration.
17. Eventuelt.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmødet, mandag den 19. oktober 2015.

Beslutning: Godkendt og underskrevet

Ad pkt. 2.

Revisionsprotokol

Ingen

Ad pkt. 3.

Meddelelser

Takkekort fra Jan Simonsen, ejendomsfunktionær i anledning af opmærksomheden i forbindelse med 25 års jubilæum.

Takkekort fra Susanne Jørgensen, Michael Jørgensens kone i anledning af opmærksomheden i forbindelse hendes 60 års fødselsdag.

Takkekort fra Gunnar Sørensen, fra organisationsbestyrelsen, i anledningen af opmærksomheden i forbindelse med 65 års fødselsdag.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Referat fra kursusudvalget er mailet ud 2. december 2015.

BO I AALBORG.

Referat fra det seneste bestyrelsesmøde er mailet ud 2. december 2015.

Ad pkt. 4.**Forvaltningsrevision.**

Til godkendelse:

Ingen.

Til udlevering:

Nr. 15. Udlejning (målopfølgning)

Nr. 27. Årsafslutning, afstemning og årsopgørelse

Materialet mailes ud.

Ad pkt. 5.**Nybyggeri på Lindholm Brygge (ungdomsboliger).**

Afventer skema C behandling ved kommunen.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad pkt. 6.****Afdeling 12. (Boligsocial indsats).**

Vi er blevet prækvalificeret med 8,5 mio. kr. Proces omkring bearbejdning af prækvalifikationen opstartes.

Hans Bøyen Christensen roste håndteringen af den kedelig drabssag. I forlængelse heraf orienterede han om boligselskabets pressepolitik, som er beskrevet i den nye "Guide til beboervalgte" se nedenfor. Samtidig understregede han, at vi ikke omtaler afdeling 12 som ghetto, men som et udsat boligsområde.

Uddrag fra "Guide til beboervalgte", som findes på hjemmesiden:

Henvendelser fra pressen.

Alle beboere (og dermed også beboervalgte) har naturligvis ret til at udtale sig frit til pressen. Vær blot opmærksom på, at selv om du udtaler dig som privatperson, kan dine udtalelser blive udlagt som boligselskabets – og det er jo ikke givet, at boligselskabet (eller dine bestyrelseskollegaer) deler dine private synspunkter.

Hvis pressen henvender sig til jer i afdelingsbestyrelsen vedrørende forhold med tilknytning til Sundby-Hvorup Boligselskab, kan I derfor med fordel henvise til direktøren eller formanden for boligselskabet"

Vi er desværre kommet på listen over udsatte boligområder pr. 1. december 2015 og har derfor udsendt nedenstående tekst i en mail til vores samarbejdspartnere d. 4. december 2015.

"Så sent som i efteråret udsendte vi en avis med 'Fortællinger fra Løvvangen'. En avis, der satte fokus på de mange kvaliteter og positive forandringer, vi – der bor og kommer i Løvvangen – mærker hver eneste dag.

Vi glæder os over at Løvvangen gennem de seneste fire år er forandret til en helt ny bydel. Med indbydende udearealer og nyrenoverede lejligheder. Vel at mærke til en rigtig fornuftig lejlighed.

Gode, velbeliggende og billige lejligheder er bestemt ikke et hverdagssyn i Aalborg-området. Derfor er vi også stolte af det nye Løvvangen – og det gælder bestemt ikke kun os. De 100 lejligheder, der har været brugt som genhusningslejligheder under renoveringen, er i dag alle lejet ud. Og vores venteliste til boligafdelingen vokser.

I vores Årsberetning, som udkommer inden jul, udtrykker en nytillflyttet beboer det således:

"Vi har fulgt med i renoveringen af Løvvangen fra vores hus på Forbindelsesvejen lige i nærheden, hvor vi har boet i hus i 25 år. Da vi solgte vores hus, ville vi gerne tilbage til Løvvangen, hvor vi også har boet tidligere. Vi synes, det er blevet et dejligt, grønt område – det er et skønt sted at bo med luft imellem blokkene. Vi har været i Kvarterets Hus en enkelt gang, det var en positiv oplevelse."

På den baggrund var det et hak i selvtilliden, da Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet forleden udsendte listen over såkaldt udsatte områder. Her optræder Løvvangen som nyt medlem. Listen bliver mange steder omtalt som 'ghetto-listen'. Det er bestemt ikke det billede, som beboerne i området, de mange frivillige og vi her i boligselskabet har af Løvvangen. Tværtimod. Men Løvvangen har plads til alle – også de, der ikke har så mange ressourcer.

Ud over det markante kvartersløft i Løvvangen har vi arbejdet målrettet med boligsociale indsatser i området. Alle ved, at det kræver et langt sejt træk. Men vi vil alle vore beboere. Også de som kæmper med sociale eller helbredsmæssige problemer.

Derfor har vi søgt – og netop fået tilsagn – om fortsat støtte fra Landsbyggefonden til vores boligsociale arbejde i Løvvangen.

Vore boligsociale medarbejdere og de mange frivillige i området har dermed fået vished for, at vi også i de næste fire år kan og vil bidrage til de mange positive forandringer, som præger hverdagen i området.

I Sundby-Hvorup Boligselskab er vi stolte af Løvvangen. Vi håber, I alle vil være med til at give området den anerkendelse og positive omtale, det fortjener”.

Vigtigt.

Ghetto er et minus ord i Sundby-Hvorup Boligselskab. Der er ingen, der har lyst til at bo eller arbejde i en ghetto. Der henstilles venligst men bestemt at afd. 12 omtales som det nye Løvvangen af medarbejderne i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 7

Afdeling 12. (Renovering - helhedsplan).

- Renoveringen er næsten afsluttet. Alt er udlejet.
Stor ros til medarbejderne i afdelingen og administrationen for det lange seje træk de har taget gennem renoveringen. Rigtig god proces som vi nu vil bygge på i renoveringen af afd. 7.
Terrænarbejdet afsluttes primo 2016 afhængig af vejret.

Økonomien ser fornuftig ud. Mangler dog endelig afklaring af PCB og skimmelsvamp.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 8.

Afdeling 16. (Renovering)

Der er indgået reklamationsaftale med entreprenøren om udskiftning af de tidligere omtalte fugtsugende MGO plader. Forholdet udbedres og det kan holdes inden for økonomien.

Skema C indsendes primo 2016.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 9.**Afdeling 7. (Renovering - helhedsplan).**

Helhedsplanen er nu endelig godkendt af Landsbyggefonden jf. møde d. 04.11.2015 hos dem. Der ansøges om frigivelse af 4 millioner af trækingsretten til medfinansiering af helhedsplanen.

Bevilling godkendt.

Renovering opstartes primo januar med skalmuring på Abildgårdsvej 29 og genhusning pr. april samme sted.

Første spadestik afholdes d. 22.01.2016 kl. 1200 på Abildgårdsvej 29 – særskilt invitation udsendes.

Nyhedsbrev nr. 9 samt informationsfolder om genhusning m.m. er mailet ud til organisationsbestyrelsen.

Skema B er godkendt af byrådet dags dato.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 10.****Afd. 34. Studievej 15. Tilbygning – 6 boliger med tilhørende servicearealer.**

Licitation d. 15.12.2015 kl. 10.00.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 11.****Opførelse af 50 familieboliger i Lindholm Søpark.**

Rådgiverudbud pågår og afsluttes i 8. februar 2016 - hvor de tre prækvalificerede rådgiverbud skal vurderes.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 12.****Opførelse af 10 familieboliger i Vester Hassing – Ved Jern Banen.**

KAAI er valgt som rådgiver jf. udbud.

Købstilbud på grunden fra Aalborg Kommune dateret 17. november 2015 er accepteret, underskrevet og returneret. Vi overtager grunden pr. 1. marts 2016 – kommunen fremsender skøde.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13.

Der er afholdt Strategiseminar d. 07.11.2016 – organisationsbestyrelsen og ledelsen

Effektiv drift på dagsordenen.

Hvorfor skal vi have fokus på effektiv drift?

- **Boligaftalen 2010.**
Her nævnes egenkontrol, forvaltningsrevision, kvalitetssikring, høj produktivitet, effektivitet og sparsommelighed m.m.
- **Deloitte analyse af 2013 som er bestilt af ministeriet.**
Her er der fokus renholdelsesudgifter i boligafdelingerne – altså omkostninger til ejendomsfunktionærerne m.m.
- **Ministeriets arbejdsgruppe, rapport af 2014.**
Her nævnes, administrationsudgifter, forsikringer, renholdelses – og vedligeholdelsesudgifter, fraflytningsudgifter, forsyningsudgifter og driftsudgifter m.m.
- **Kreds weekend for beboervalgte, forvaltningskonference og styringsdialog med kommunen.**
Her går ovennævnte bemærkninger igen.
- **Ikke mindst beboerne.**
Vi skal altid være bedst og billigst, således vi fortsat kan leje vores boliger ud og sikre arbejdspladsen – Sundby-Hvorup Boligselskab.

Konklusion på strategidagen.

Det vil ikke være helt forkert at bruge den gamle skibsreders motto: 'Rettidig omhu', om Sundby-Hvorup Boligselskabs organisationsbestyrelse.

Bestyrelsen var hele lørdag den 7. november samlet til strategidag omkring temaet effektivisering. Og faktisk går det rigtig godt allerede. Når Sundby-Hvorup Boligselskabs afdelinger bliver kastet ind i Landsbyggefondens simuleringsmodel, ligger de alle på den rigtige side af strengen, der viser den 'forventede udgift' til en række forskellige driftsomkostninger.

Det samme gør sig gældende, når boligselskab og afdelinger bliver sammenlignet med de såkaldte 'tvillinger' fra Landsbyggefondens nye benchmark-værktøj.

Da beboerne blev spurgt om beboerservicen i Sundby-Hvorup Boligselskab i forbindelse med et omfattende 360graders eftersyn sidste år, viste det sig tilmed, at ni ud af ti er enten tilfredse eller meget tilfredse med beboerservicen.

Summa summarum: Der var tale om en strategidag, hvor bestyrelsen kunne tale om, hvordan man kan gøre det endnu bedre i fremtiden. Til gavn for alle – beboere og medarbejdere – i boligselskabet.

Og enigheden var stor: Vi kommer fra et meget flot udgangspunkt, men der må godt tænkes i nye baner, så vi fastholder en position blandt de allerbedste, når det gælder effektiv drift.

Det er nu op til boligselskabets administrative ledelse at komme med konkrete bud på, hvor og hvordan vi tager de næste skridt fremad. Strategi, handleplan og implementeringsplan.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 14.

Håndbog. Guide til beboervalgte, rettigheder og pligter – muligheder og begrænsninger

Boligselskabet har nu også en håndbog til beboervalgte i tråd med personalehåndbogen, da det er vigtigt at såvel de beboervalgte som medarbejderne er klædt godt på deres til hverv. Bogen blev mailet ud den 10. november 2015. Bogen udsendes til de beboervalgte inden jul.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 15.

Opførelse af 18 familieboliger (forbeholdt flygtninge) i Hals

Vi er valgt som bygherre af Aalborg Kommune. Grundkøb, byggeprogram og udbud pågår.

Det er hensigten at 75% af boligerne skal lejes ud til flygtninge og 25% til almindelig udlejning.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 16.

Principbeslutning om overgang til pengeløs administration i løbet af 2016

Rikke Naur Dybdahl orienterede om fordele og ulemper ved overgang til pengeløst kontor. Pengeløst kontor vil medføre en øget sikkerhed i administrationen, ligesom det vil lette arbejdsgangene mv. Ved overgang til pengeløst kontor vil det blive muligt afregne via mobil betaling.

Beslutning godkendt

Ad pkt. 17.

Eventuelt.

Møderække:

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 14. december 2015, kl. 16.30.

Julekomsammen er fastsat til torsdag den 17. december 2015, kl. 08.30

Torskegilde 15.01.2016 kl. 15.45.

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 8. februar 2016, kl. 16.30.

Bestyrelsesmøde er fastsat til **tirsdag** den 19. april 2016, kl. 16.30.

Ordinært repræsentantskabsmøde er fast til onsdag d. 18. maj 2016 kl. 18.00

Besigtigelsestur med afdelingsbestyrelserne er fastsat til d. 20.-22. maj 2016.

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 13. juni 2016, kl. 16.30.

Jens Erik Grøn oplyste, at Aalborg Kommune har taget regnskaberne og styringsdialogen for 2014 til efterretning.

Jens Erik Grøn oplyste endvidere, at Borgmester Thomas Kastrup Larsen skal i "praktik" som ejendomsfunktionær hos os.

Det er et led i at borgmesterkontoret flytter ind på Hals Skole fra d. 4-8 . januar 2016.

"Praktikperioden" d. 6. januar 2016 fra kl. 1045 til 1200. Allan og Jens Erik laver et lille mini arbejdsprogram til ham.

Beslutning: Taget til efterretning

Nørresundby, den 14. december 2015

Hans Bøyen Christensen

Nils Vinther

Gunnar Sørensen

Leo Kristensen

Arne Olesen

Henny Rasmussen

Hans Jørgen Christensen

Aase Andersen

Michael Jørgensen