

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde den 16. maj 2017 kl. 1800.**I mødet deltog:**

Repræsentantskabsmedlemmer:	33
Organisationsbestyrelsen:	7
I alt stemmeberettigede:	40

Administrationen:

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

Sted:

Festlokalet Lindholm Søpark 2

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forslag til forretningsorden af 16. maj 2017
2. Valg af dirigent
3. Bestyrelsens beretning
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2016
5. Forslag til ændringer af vedtægterne
 - a. Orientering
 - b. Beslutning
6. Indkomne forslag
7. Valg ifølge vedtægterne:
 - a. Valg af organisationsbestyrelsesformand
På valg er : Hans Bøyen Christensen, modtager genvalg
 - b. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer
På valg er: Arne Olesen, modtager genvalg
Gunnar Sørensen, modtager genvalg
Nils Vinther, modtager genvalg
Aase Andersen, modtager ikke genvalg
 - c. Valg af 2 suppleanter
8. Valg af revisor

9. Eventuelt

Ad pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden

Godkendt

Ad pkt. 2.

Valg af dirigent

Leo Kirstensen blev valgt til dirigent.

Leo konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og det var beslutnings dygtig.

Stemmeudvalg:

Anders Chr. Andersen

Per Olsen

Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 3.

Hans Bøyen Christensen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning 2016 – 2017.

Sundby – Hvorup Boligselskab er et godt og veldrevet selskab, to afdelinger har mindre underskud, øvrige boligafdelinger er kommet ud af 2016 med overskud. Hovedselskabet er kommet ud med et overskud på kr. 1.996.000,00 hvilket skyldtes et højt aktivitetsniveau, hvilket er meget tilfredsstillende.

Afdelingernes midler er blevet forrentet med 2,75 % dette er meget tilfredsstillende, med det lave renteniveau der pt. er for tiden.

Afdelingernes henlæggelser er også tilfredsstillende, og dækker behovet for planlagte - og kommende vedligeholdelses arbejder.

I boligselskabet er der beskæftiget 34 ejendomsfunktionærer, 3 lærlinge, 4 rengøringsassistenter samt diverse afløsere, i administrationen 18 personer, her mistede vi desværre bogholder Maiken Pedersen der afgik ved døden i november måned, ære være Maikens minde. I teknisk afdeling er der ansat en ny inspektør Kim Bjerring som er uddannet elektriker og elinstallatør, det primære arbejdsområde bliver Lindholm. I bogholderiet er ansat Mette Kjær Damgård som er uddannet revisor.

Administrationen er i fuld gang med at implementere den nye persondataforordning, som indeholder en række omfattende krav til håndtering af personoplysninger. Reglerne, og ikke mindst bødekravenes størrelse, skærpes betydeligt. En af følgerne af de nye regler bliver, at administrationen nu stopper med at videreformidle oplysninger om klager til afdelingsbestyrelserne.

Forvaltningsrevisionen er i en løbende proces, for at sikre de dispositioner og procedurer der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med bevillinger og love, der er foretaget analyser og målopfølgninger, der sikre at boligselskabet drives effektivt, med sparsommelighed og produktivitet for øje. Sundby – Hvorup Boligselskab har i denne periode haft stor fokus på at driften er effektiv og en yderligere digitalisering, dette vil der også være i fremtiden.

I tæt samarbejde med driftspersonalet, er der indført et nyt digitalt værktøj, Docospot Bolig, der ude i afdelingerne skal hjælpe personalet med at planlægge og organisere deres arbejde endnu bedre.

I administrationen bliver flere og flere arbejdsgange digitaliseret, her er vi blandt andet overgået til elektronisk udsendelse og underskrift af lejekontrakter.

I Sundby–Hvorup Boligselskab fortsætter vi, med implementeringen af det der blev aftalt på strategiseminarieret i efteråret 2015, med fokus på effektiv drift, og høj produktivitet og sparsommelighed, med egenkontrol, så vi fortsat ligger i den nedre ende med administrationsomkostninger, når vi benchmarker os med andre boligorganisationer, og blandt de bedste når det gælder effektiv drift. Med fokus på dette, må der tænkes i baner, så denne position kan fastholdes blandt de bedste.

Kontanthjælpsreformen med loft over boligydelse, hvor vi frygtede at huslejerne ville blive udfordret, dette blev heldigvis ikke tilfældet.

Bo I Aalborg den fælles opnoteringsliste, er blevet en større succes end vi forventede, da vi var med til at starte den, der er ca. 16.000 på venteliste, der er for tiden 6 boligorganisationer som medlemmer, men forventningerne er, er at der på sigt kommer flere med, så der bliver så mange organisationer, at vi undgår at betale moms.

Renoveringen af 815 boliger i afd. 12 Vangen, er afsluttet. Resultatet er blevet rigtigt flot med nogle flotte og attraktive lejligheder til en fornuftig husleje, afdelingen kom af listen over udsatte boligområder den 1. december, en position der gerne skal blive permanent, vi har derfor søgt kommunen om tilladelse til fleksibel udlejning, hvilket vil sige at pendlere og folk i arbejde, studerende på su. og unge mennesker der flytter hjemmefra første gang, får et fortrin. Dette skal gerne på sigt føre til en ændret beboersammensætning, kommunen har givet deres tilladelse, der er ingen på venteliste der bliver snydt for en lejlighed, de bliver tilbudt en i en anden afdeling. Ordningen er trådt i kraft pr. 1. maj i år.

Den boligsociale udviklingsplan for afdeling 12 fortsætter indtil 2020 med tre ansatte, på en bevilling fra landsbyggefonden. Endvidere har vi fået en bevilling fra ministeriet, så vi i samarbejde med Aalborg kommune kan styrke den fælles indsats yderligere, med ansættelse af en familiecoach og fritidscoach.

Husene på Skolevej 40 - 70 en del af afdeling 13 er renoveret med nye tage og fastgørelse af vægge med mere, her mangler der lidt kosmetik, med nogle plader der skal skiftes.

Efter købet af Studievej 7 af Aalborg kommune, er ejendommen blevet renoveret og afsluttet i 2016.

Tilbygningen af 6 boliger til institutionen på Studievej 15 er afsluttet og indflytningen er påbegyndt den 1. april i år.

Afdeling 7 Engparkens 555 boliger er midt i en stor renovering, hvor første spadestik blev taget primo 2016, her bliver 135 boliger totalrenoveret, som tilgængeligheds boliger, her skal alle 135 lejere genhuses, det betyder 250 m/m isolering og skalmuring nye vinduer, større badeværelse og køkken, samt nye indvendige døre, og med indvendig elevator, øvrige boliger bliver også isoleret med 250 m/m isolering og skalmuret, det skal give et bedre indeklima, alle 555 boliger får nye altaner og nogle gode udearealer, renoveringen forventes afsluttet ultimo 2018 og er budgetteret til ca. 265 millioner kr.

I Hals på Søhesten er 18 familieboliger under opførelse, hvor Aalborg kommune råder over 75 % af boligerne reserveret til flygtningen, 25 % til udlejning fra ventelisten, udlejningen er begyndt, de 25 % boligselskabet skal leje ud er udlejet, og resten visiterer Aalborg kommune til i løbet af året, som det har fremgået af aviserne, er der åbent hus den 18. maj mellem kl. 15.00 og 18.00. Selvom vi ingen boliger har at udleje, vil vi gerne vise disse flotte boliger frem.

I Vester Hassing Ved Jernbanen og i Gandrup på Mellemvang, er der taget første spadestik til 20 familieboliger, med 5 dobbelt huse i hver by, her vil der blive afholdt rejsegilde den 9. juni i Gandrup udlejningen påbegyndes snarest, da der forventes indflytning sidst på året og de sidste først i 2018.

Værestedet i Gandrup, som vi købte af Aalborg kommune, og som der efter aftale med menighedsrådet for Gåser – og Øster Hassing købte en byggeret, til opførelse af en sognegård, denne er nu bygget og indviet, her har boligselskabet stået for opførelsen, mod et honorar fra menighedsrådet, og et årligt administrationsgebyr, der er oprettet en ejerforening med to ejerlejligheder. Sognegården blev indviet i marts måned 2017.

Af kommende aktiviteter kan nævnes, opførelsen af 44 familieboliger i Lindholm Søpark, som så småt er startet op, dette byggeri bliver helt anderledes end de eksisterende blokke, det bliver spændende at følge opførelsen af dette.

Der er udarbejdet helhedsplaner for følgende afdelinger, afdeling 13 Strubjerg, og afdeling 3 Bakkevej, Frank Rygårdsvej Stationsvej og Viaduktvej. Afdeling 10 Voerbjergvej, Viaduktvej, Smedjen Uldahls vej. Afdeling 61 Bøge vej. Og for afdelingerne 21, 22 og 23, vi er i tæt dialog med Landsbyggefonden om renoveringerne, gennemgang af de enkelte afdelinger med byggetekniske undersøgelser, de enkelte afdelinger er prækvalificeret, vi håber på at nogle renoveringsarbejder kan starte i år, og så fortsætte de næste 4 – 5 år. Der vil fortsat blive udført vedligeholdelses – og moderniserings arbejder efter behov.

Vi har budt ind på en del af Aalborg kommunes projekter omkring opførsel af billigboliger, her har vi vundet tre projekter, som vi er i gang med projekteringen af, skema a skal være godkendt inden udgangen af året. Projekterne omfatter i alt 111 boliger, med 28 boliger på Nåleøjet i Vester Hassing, 28 boliger Ved Søerne i Gandrup, her er holdt møde med afdelingsbestyrelser og samrådene, der tog godt imod forslaget, de sidste 55 boliger på Gl. Kongevej Nørresundby.

Udover alle disse tiltag har Boligselskabet indgået et samarbejde med Aalborg kommune, som omfatter administration af kommunens ældreboliger på Gammel Kongevej i Nørresundby, Kastanjeparken i Gandrup, samt på Fjordparken i Hals, med tilhørende servicearealer.

Aalborg Bo afholder 2 møder om året, hvor der tales om, hvad der rører sig i de enkelte boligorganisationer.

Boligselskabernes landsforening 4 kreds, vil fortsat udbyde div. kurser, og kredsmøder m. v. På repræsentantskabsmødet den 13.12.2016 tiltrådte BL - Danmarks Almene Boliger, hovedaftalen med LO. – Landsorganisationen i Danmark, således at fremtidige overenskomster aftales her, i stedet for Kooperationen. Debatten om beboerdemokratiets fremtid, og om det har en fremtid fortsætter, og hvis det har en fremtid, hvordan tiltrækker vi så de yngre generationer til dette i fremtiden fortsætter.

Lars Smith ved BL har kontaktet teknisk chef Allan Kirch Pedersen, om han kunne være interesseret i at sidde i det lokale uddannelsesudvalg (EST) hvilket der blev takket ja til, det er en anerkendelse til Allan og Sundby–Hvorup Boligselskab, når BL. Peger på os til dette.

Boligselskabet har indgået en aftale med Stofa om installering af tv og internetforbindelse i samtlige boliger i Boligselskabet, uden omkostninger for os. Aftalen er lig dem vi har med You See og Bredbånd Nord, altså en øget konkurrence til gavn for lejerne. Nærmere information om installering med mere, meddeles senere ved særskilte skrivelser

Styringsdialogen mellem kommunen og boligselskabet, går ganske tilfredsstillende. Referat herfra kan ses på hjemmesiden.

Det ser ud til at de kommende år bliver rigtig travle, med renoveringer, nybyggerier, samtidig med den daglige drift, men det er udfordringer, vi glæder os til at tage fat på, sammen med administrationen. 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 og regnskabschefen og teknisk chef vil bringe takken videre.

TAK

Spørgsmål:

Sp.: Hvorfor må afd. bestyrelsen ikke længere få kopi af evt. beboerklager, således vi kan følge med i hvad der foregår i afdelingen?

Sv.: Som nævnt i beretningen er det på grund af persondataloven.

Vi kan evt. lave et udtræk af klagetyperne i de store afdelinger til afd. bestyrelsen.

I de mindre afdelinger kan vi der imod ikke, da vi ikke ville kunne sikre at anonymiteten/personfølsomme oplysninger over til klageren.

Vi har forespurgt BL om ovenstående og de siger ligeså at kopi af klagerne ikke må tilgå afd. Bestyrelserne.

Sp.: Har adm. ikke cpr. nr. på lejerne – må i det?

Sv.: Ja det har vi, hvilket vi godt må bare det tjener et formål samt vi har aftale med den enkelte person om det.

Sp.: Aftalen med Stofa om stik i alle SHB Boliger er den ligestillet med You See og Bredbånd Nord?

Sv.: Ja.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 4.

Fremlæggelse af regnskab for 2016.

Rikke Naur Dybdahl gennemgik årsregnskab for 2016 og tilhørende spørgeskema.

Spørgsmål:

Sp.: Er Bo I Aalborg en succes økonomiske ?.

Sv.: Ja jf. netto afkastet i regnskabet.

Sp.: Hvordan fordeles bestyrelseshonoraret til organisationsbestyrelsen ?

Sv.: Jf. loven og efter en fordelingsnøgle som er fastsat i forretningsordenen for organisationsbestyrelsen.

Sp.: Hvordan med afdelingsbestyrelserne ?

Sv.: Det er ulønnet arbejde.

Sp.: Betaler man det samme i administrationsbidrag uanset størrelse på boligen ?.

Sv.: Ja.

Sp.: Hvad dækker det afsatte beløb under personalesager?

Sv.: Bl.a. afsked med medarbejder ved død.

Sp.: Kan vi ikke få revisionspåtegningen med ud sammen med regnskabet?

Sv.: Det har vi ikke gjort før, da organisationsbestyrelsen jo har godkendt den.

Der er ingen problem i at sende den med ud.

Sp.: Hvad med budget 2018?

Sv.: Det forelægges på det ekstraordinære møde i december.

Sp.: Drift af gæsteværelser er det en nettoudgift?

Sv.: Nej.

Sp.: Er der besparelse på edb service m.m. fremadrettet?

Sv.: Nej snarere tværtimod.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. pkt. 5.

Forslag til ændringer af vedtægterne

a. Orientering.

Hans Bøyen Christensen orienterede om det udsendte forslag til ændringer af vedtægterne som følge af implementeringen af fusionsaftalen med Sundby-Hvorup Boligselskab og Hals Boligforening pr. 1/1-2011.

Bestyrelsen består herefter af 9 personer, hvor de 7 vælges af repræsentantskabet blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer og 2 medarbejderrepræsentanter, én fra ejendomsfunktionærgruppen og én fra det administrative personale.

Spørgsmål:

Sp.: Husk at rette/slette i §7 under dagsorden pkt. 3 slettes "forelæggelse af budget" da det foretages hvert år på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i december.

Sv.: Det tager vi med, altså sletter det.

Sp.: Hvorfor ændrer man på antal at medarbejdervalgte på bekostning af beboervalgte?

Sv.: Før fusionen var vi 7 medlemmer af organisationsbestyrelsen, hvoraf 1 var valgt blandt medarbejderne. I forbindelse med fusionen udvidede vi bestyrelsen til 9 medlemmer, da Hals Boligforening fik fortrin/forlods ret til at vælge 2 beboervalgte blandt lejemålene i det tidligere Hals Boligforening.

I den nye bestyrelse, vil der nu være 7 beboervalgte.

B. Beslutning

Forslaget blev vedtaget enstemmigt

Ad pkt. 6.Indkomne forslag

Ingen

Ad. pkt. 7.Valg ifølge vedtægterne

- a. Valg af organisationsbestyrelsesformand

Hans Bøyen Christensen, blev genvalgt

- b. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.

Kandidatliste:

Arne Olesen

Gunnar Sørensen

Nils Vinther

Sille Blankensteiner

Afstemning:

Arne Olesen	32 stemmer.
Gunnar Sørensen	31 stemmer.
Nils Vinther	36 stemmer.
Sille Blankensteiner	21 stemmer.
I alt	120 stemmer.

Valgt:

**Arne Olesen
Gunnar Sørensen
Nils Vinther**

c. Valg af 2 suppleanter

Kandidatliste:

Preben Kristensen
Karsten Høgh Jensen
Ole Norre Christiansen
Sille Blankensteiner

Afstemning:

Preben Kristensen	11 stemmer.
Karsten Høgh Jensen	22 stemmer.
Ole Norre Christiansen	15 stemmer.
Sille Blankensteiner	30 stemmer.
Ugyldige	2 stemmer.
I alt	80 stemmer.

Valgt.

1. Suppleant. **Sille Blankensteiner, Abildgårdsvej 58,1.th.**
2. Suppleant. **Karsten Høgh Jensen, Græsvangen 1.**

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

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

Ad pkt. 8.

Valg af revisor:

Valgt:

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Ad pkt. 9.

Eventuelt.

Ulla Burskov ønsker Silje Blankensteiner tillykke med valget som 1. suppleant.

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

Ligeledes takkede Hans Bøyen Christensen Aase Andersen for hendes arbejde i organisationsbestyrelsen.

Mødet sluttede kl. 19.55.

Dirigent.

Leo Kristensen 

Formand.

Hans Bøyen Christensen 

Referent.

Jens Erik Grøn 