

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde den 15. maj 2018 kl. 1800.

I mødet deltog:

Repræsentantskabsmedlemmer:	34
Organisationsbestyrelsen:	8
I alt stemmeberettigede:	42

Administrationen:

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

Gæster.

Jens Jørgen Jensen, organisationsbestyrelsesformand for Boligselskabet Østvendssyssel.
Helle Winther, forretningsfører for Boligselskabet Østvendssyssel.

Sted:

Festlokalet Lindholm Søpark 2

Mødets dagsorden:

Nørresundby, den 9. april 2018

Ordinært repræsentantskabsmøde

Der indkaldes hermed til ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag, den 15. maj 2018, kl. 18.00 i fælleshuset i Lindholm Søpark 4.

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forslag til forretningsorden af 15. maj 2018.
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2017.
5. Forslag om fusion med Boligselskabet Østvendssyssel.
 - A. Orientering.
 - B. Beslutning.
6. Afd. 71. 16 familieboliger på Idræts Alle i Hals.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.
7. Afd. 75. 50 ungdomsboliger og 25 familieboliger på Kollegievej i Aalborg.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.
8. Afd. 77. 58 familieboliger på Gl. Kongevej i Nr. Uttrup.

- Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.
9. Afd. 74. 24 familieboliger Ved Søerne i Gandrup.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.
10. Afd. 73. 21 familieboliger på Nåleøjet i Vester Hassing.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.
11. Godkendelse af helhedsplan. Afd.23. Fredensvej 1-25 og Victoriagade 14-28 samt 17-19. 29 boliger.
- a. Orientering.
 - b. Beslutning.
12. Indkomne forslag.
13. Valg ifølge vedtægterne:
- a. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.
- På valg er: Leo Kristensen, modtager genvalg.
Henny Rasmussen, modtager ikke genvalg.
Hans Jørgen Christensen, modtager genvalg.

Bemærkning:

Bliver fusionen med Boligselskabet Østvendssyl under pkt. 5 vedtaget bliver den af de tre valgte der får færreste stemmer kun valgt fremtil 31/12- 2018.

Denne plads i organisationsbestyrelsen overtages herefter af en repræsentant fra Boligselskabet Østvendssyl fremtil det ordinære repræsentantskabsmøde i maj 2020.

- b. Valg af 2 suppleanter.
14. Valg af:
- a. 3 kredsdelegerede for 2 år.
 - b. 2 suppleanter.

15. Valg af revisor.

16. Eventuelt.

Forslag der ønskes behandlet på repræsentantskabsmødet skal være formanden Hans Bøyen Christensen i hænde senest den 1. maj 2018.

Eventuelle forslag skal være skriftlige. Boligselskabet vil efter mødet være vært ved et "let" traktement.

Regnskab for 2017 udsendes særskilt før mødet.

Venlig hilsen

Sundby-Hvorup Boligselskab

Hans Bøyen Christensen

Bilag: Forslag til forretningsorden dateret 15. maj 2018.

Orienteringsmateriale vedr. fusion med Boligselskabet Østvendssyl.

Ad pkt. 1.**Godkendelse af forretningsorden****Godkendt.****Ad pkt. 2.****Valg af dirigent**

Hans Bøyen Christensen blev valgt til dirigent.

Hans konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og det var beslutnings dygtig også med hensyn til evt. vedtagelse af forslaget om fusion med Boligselskabet Østvendssyssel. For at forslaget evt. kunne vedtages på mødet jf. vedtægterne skulle 2/3 af repræsentantskabet være fremmødt, hvilket var tilfældet og at 2/3 af den fremmødte forsamling stemmer for.

Stemmeudvalg:

Nils Vinther
Ulla Burskov
Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 3.

Hans Bøyen Christensen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning 2017 – 2018.

Sundby – Hvorup Boligselskab er et godt og veldrevet selskab, to afdelinger har mindre underskud, øvrige boligafdelinger er kommet ud af 2017 med overskud. Hovedselskabet er kommet ud med et overskud på 1.268 million kr. hvilket skyldtes et højt aktivitetsniveau, hvilket er meget tilfredsstillende. Afdelingernes midler er blevet forrentet med 2,5 % dette er meget tilfredsstillende, med det lave renteniveau der er for tiden. Afdelingernes henlæggelser er også tilfredsstillende, og dækker behovet for planlagte - og kommende vedligeholdelses arbejder. I boligselskabet er der beskæftiget 32 ejendomsfunktionærer, 3 lærlinge, 4 rengøringsassistenter samt diverse afløser, i administrationen 17 personer, her er der ansat kontorassistent Lise Nielsen i udlejningen og controller Dorte Andersen i stedet for Mette Kjær Damgård som har valgt nye udfordringer, der er beskæftiget 5 medarbejdere, til den boligsociale udviklingsplan i Kvarterets hus. Inspektør Anker Eriksen er gået på pension, her pågår arbejdet med at finde en afløser. Syn af lejligheder er overgået til øvrige inspektører. Administrationen arbejde stadigvæk, 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 er stoppet med at videre formidle oplysninger om klager og andre personfølsomme data, til afdelingsbestyrelserne. Der er lavet en håndbog i beskyttelse af persondata for de folkevalgte. 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 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 som tidligere omtalt indført et nyt digitalt værktøj, Docospot Bolig, der ude i afdelingerne skal hjælpe personalet med at planlægge og organisere deres arbejde endnu bedre. Det ser ud til at være en god ting, ud fra de erfaringer der er gjort indtil dato. I administrationen fortsættes arbejdet med at få flere arbejdsgange digitaliseret, her er vi blandt andet overgået til elektronisk udsendelse og underskrift af lejekontrakter. Sundby – Hvorup Boligselskab fortsætter vi, med implementeringen af det der blev aftalt på strategiseminarieret i efteråret 2015, et seminar vil gentage i efteråret 2018, med fokus på effektiv drift, og høj produktivitet og sparsommelighed, med egenkontrol, så vi fortsat ligger i den nedre ende med administrations omkostninger, når vi sammenligner 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. Bo I Aalborg den fælles op noteringsliste, er blevet en større succes end vi forventede, da vi var med til at starte den, der er ca. 20.000 på venteliste, der er to nye medlemmer, Lejer Bo Aalborg og Boligforeningen PM. Fra Brønderslev, så der nu er 7 organisationer, da nogle organisationer dækker flere kommuner, kan Bo I Aalborg udbyde mange forskellige boliger, derfor er der forslag om at Bo I Aalborg skifter navn til Bo I Nord på næste repræsentantskabsmøde. 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. Så kan det undre, efter den solide indsats med at få afd. 12 af ghettolisten så opfinder man et nyt navn udsatte boligområder, fordi regeringen har planer om tage 12 milliarder fra Landsbyggefonden de næste mange år, til at løse problemerne i ghetto- og udsatte boligområder for, problemer som det burde være en samfundsopgave at løse. Der var heldigvis ikke flertal for at alle midlerne skulle hentes i Landsbyggefonden, her der indgået forlig om at tage 10 milliarder og hente midler i satspuljen og arbejdsmarkedspuljen, der skal bruges på at renovere almene boliger, men når der skal bruges mange midler på ghetto- og udsatte boligområder, kan det få den konsekvens, at med de få midler der er tilbage i landsbyggefonden, vil mange helhedsplaner om renovering blive udskudt eller sat på standby i en længere årrække. Regeringen har også planer om, boligområder der indenfor de sidste tre år har været på ghettolisten, her skal boligorganisationen og kommunen, lave en plan for, enten at rive 60 % af boligerne ned eller sælge dem, uden planer for hvad der skal med lejerne her, og det kan jo nok undre en og anden, efter der er brugt masser af resurser på boligsocialt arbejde og renovering af områderne, man må jo håbe der findes et flertal for at alle forslagene ikke bliver til virkelighed.

Afdeling 7 Engparken her forventes renoveringen afsluttet sidst på året, der mangler 2 opgange med tilgængelighedslejligheder og udearealerne, renoveringen er koblet sammen med afdeling 23's renovering, her har Landsbyggefonden krævet de to afdelinger lægges sammen, det skal de to afdelinger stemme om, på to ekstraordinære beboer møder, her er det vedtaget i afdeling 7 den 8. maj og afdeling 23 den 14. maj. I Hals på Søhesten er de 18 familieboliger fuldt udlejet, Aalborg kommune skulle udleje 75 %, men da der ikke kom de forventede flygtninge, overgik udlejningen til os, til udlejning på almindelige vilkår, hvilket gik over al forventning. I Vester Hassing Ved Jernbanen og i Gandrup på Mellemlang, med 10 boliger i hver by færdige og fuldt udlejet. Opførelsen af 44 familieboliger i Lindholm Søpark er i fuld gang og de boliger er udlejet, et spændende byggeri der opvarmes med vand fra søen, skrænterne er blevet indhegnet, hvor der vokser bjørneklo, med fårehegn her skal der næste 8 -10 år, udsættes mellem 50 og 200 lam til at æde de forhadte bjørneklo, et projekt vi er sammen med kommunen om. Der er udarbejdet helhedsplaner for følgende afdelinger, afdeling 13 Strubjerg og 22 Skolevej her har Landsbyggefonden også krævet at de sammenlægges, hvilket de skal stemme om på kommende beboer møder, så renoveringen kan starte. Afdeling 13 Bakkevej, Frank Rygårdsvej, Stationsvej og Viaduktvej. Afdeling 10 Voerbjergvej, Smedjen og Uldahls vej. Disse afdelinger er prækvalificeret til at få støtte i 2020 af Landsbyggefonden, som sagt så er der risiko for at de udsættes på ubestemt tid, Hvis regeringens planer om at bruge de før omtalte 12 milliarder til ghetto planer og udsatte boligområder. Afdeling 21 som der givet grønt lys til, er afholdt licitation, og skema A og B er godkendt af kommunen, her kan arbejde snart startes op, afdeling 7 kan som omtalt færdigøres og afdeling 23 kan efter de er sammenlagt med afdeling 7 også gå i gang. Det høje aktivitetsniveau fortsætter, der er den 10. april taget første spadestik til 24 familieboliger Ved Søerne i Gandrup, opførelsen af disse er så småt gået i gang. den 31. maj tager vi første spadestik til 21 familieboliger på Nådevej i Vester Hassing, og senere skal vi i gang med 58 familieboliger på Gl. Kongevej i Nørresundby, disse boliger var oprindeligt tiltænkt flygtninge, men er blevet til billige familieboliger, da der som før omtalt ikke kommer så mange flygtninge. KOA et samarbejde mellem VIVA Bolig, Sundby – Hvorup Boligselskab og Arne Andersen Vrå på Kollegievej, her skal Arne Andersen Vrå bygge butikker i bunden og ejerlejligheder på toppen af tårnene hvor VIVA Bolig Og Sundby – Hvorup Boligselskab bygger hver 50 ungdomsboliger 25 familieboliger, her oprettes en ejerforening. Vi er med på Aalborg kommunens boligprogram for 2018 – 2021 med kvote til 16 familieboliger på Idrætsalle i Hals og 20 familieboliger Vestbjerg, her kende vi ikke den endelige placering. Derudover vil der fortsat blive udført vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder efter behov. Boligselskabet samarbejder med Aalborg kommune, om 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. Og vælger medlemmer til boligudvalget ved Aalborg kommune, her Hans Bøen Christensen genvalgt for en 4 årig periode.

Boligselskabernes landsforening 4 kreds, vil fortsat udbyde div. Kurser, og kredsmøder m. v. Der blev afholdt Kredsvalgmøde den 18. april, vi er længer repræsenteret i kredsrepræsentantskabet udover at Hans Jørgen Christensen er valgt som suppleant. 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. Styringsdialogen mellem kommunen og boligselskabet, går ganske tilfredsstillende. Referat herfra kan ses på hjemmesiden. Som bekendt har vi drøftet en eventuel fusion med Boligselskabet Østvendssyssel, herfra fik vi en henvendelse om et samarbejde, her fandt begge organisationsbestyrelser at en fusion ville være den bedste løsning for begge parter, da begge organisationer har en sund økonomi, og vi har samme tilgang og mening om beboerdemokratiet, og begge organisationsbestyrelse har godkendt og anbefaler en fusion, med Sundby- Hvorup Boligselskab som det fortsættende selskab, og Boligselskabet Østvendssyssel opløses. Vi skal tage stilling senere på dagsordenen. Vi skal fejre Boligselskabets 75 års jubilæum den 13 oktober 2018, med events 9 forskellige steder i selskabet, hvor afdelingsbestyrelserne er involveret, der arbejdes hårdt med at få programmerne endeligt fastlagt de forskellige steder. Det ser ud 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.: Vedr. Boligselskabets 75 års jubilæum, hvorfor følger der ikke penge med ud i afdelingerne til de lokale jubilæums arrangementer.

Sv.: Det gør der også – hele basisarrangementet i lokaleområderne betales af hovedselskabet. I må gerne bruge noget af jeres rådighedsbeløb til arrangementet.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 4.

Fremlæggelse af regnskab for 2017.

Rikke Naur Dybdahl gennemgik årsregnskab for 2017 og tilhørende spørgeskema.

Spørgsmål:

Ingen.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. pkt. 5.

Forslag om fusion med Boligselskabet Østvendssyssel.

A. Orientering.

Jens Erik orienterede og gennemgik det udsendte materiale om fusion og udkast til fusionsaftale.

Spørgsmål:

Sp.: Mister vi noget af nærheden til administrationen når vi bliver så store.

Sv.: Nej da der er tale om virksomhedsoverdragelse – hvilket gør at medarbejderne i Boligselskabet Østvendssyssel kommer med over i det nye boligselskab

B. Beslutning.

Afstemning ved håndsoprækning

Ja til forslaget om fusion med Boligselskabet Østvendssyssel: 41 ja stemmer.

Nej til forslaget om fusion med Boligselskabet Østvendssyssel: 1 nej stemme.

Forslaget om fusion med Boligselskabet Østvendssyssel blev vedtaget med et meget stort flertal.

Ad. pkt. 6.

Afd. 71. 16 familieboliger på Idræts Alle i Hals.

Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

Jens Erik Grøn viste skitser og orienterede om byggeriet.

Ad. pkt. 7.

Afd. 75. 50 ungdomsboliger og 25 familieboliger på Kollegievej i Aalborg.

Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

Jens Erik Grøn viste skitser og orienterede om byggeriet.

Ad. pkt. 8.

Afd. 77. 58 familieboliger på Gl. Kongevej i Nr. Uttrup.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

Jens Erik Grøn viste skitser og orienterede om byggeriet.

Ad. pkt. 9.

Afd. 74. 24 familieboliger Ved Søerne i Gandrup.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

Jens Erik Grøn viste skitser og orienterede om byggeriet.

Ad. pkt. 10.

Afd. 73. 21 familieboliger på Nådeøjet i Vester Hassing.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

Jens Erik Grøn viste skitser og orienterede om byggeriet.

Ad. pkt. 11.

Godkendelse af helhedsplan. Afd.23. Fredensvej 1-25 og Victoriagade 14-28 samt 17-19. 29
boliger.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede om helhedsplanen og gennemgik det udsendte nyhedsbrev nr. 4 af april 2018, - nyhedsbrevet og alt information om helhedsplanen kan ses på vores hjemmeside under afd. 23.

B. Beslutning.

Helhedsplanen blev vedtaget/godkendt.

Ad pkt. 12.

Indkomne forslag

Ingen

Ad. pkt. 13.**Valg ifølge vedtægterne**

Valg ifølge vedtægterne:

Hans Bøyen Christensen redegjorde for stemmeproceduren og om, at der skal stemmes på to og kun to for at stemmen er gyldig.

Endvidere henledte Hans opmærksomheden på nedenstående bemærkning på dagsorden/indkaldelsen til mødet:

Bemærkning:

Bliver fusionen med Boligselskabet Østvendssyssel under pkt. 5 vedtaget bliver den af de tre valgte der får færreste stemmer kun valgt fremtil 31/12- 2018.

Denne plads i organisationsbestyrelsen overtages herefter af en repræsentant fra Boligselskabet Østvendssyssel fremtil det ordinære repræsentantskabsmøde i maj 2020.

A. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er: Leo Kristensen, modtager genvalg.
 Henny Rasmussen, modtager ikke genvalg.
 Hans Jørgen Christensen, modtager genvalg.

Afstemning:

Leo Kristensen	23 stemmer
Hans Jørgen Christensen	30 stemmer
Sille Blankensteiner	29 stemmer

1 ugyldig stemme.

Valgt:

Leo Kristensen	Fremtil 1/1-2019.
Hans Jørgen Christensen	2 år.
Sille Blankensteiner	2 år.

B. Valg af 2 suppleanter

Valgt.

1. Suppleant:**Carsten Høgh Jensen frem til 31/12 2018.****Herefter 2. Suppleant fra 01/01 2019 frem til det ordinære repræsentantskabsmøde i maj 2019.****1. Suppleant.****Leo Kristensen fra 1/1-2019 fremtil det ordinære repræsentantskabsmøde i maj 2019.**

1.

Organisationsbestyrelsen består herefter af:**Formand Hans Bøyen Christensen****Leo Kristensen****Hans Jørgen Christensen****Sille Blankensteiner****Arne Olesen****Gunnar Sørensen****Nils Vinther****Michael Jørgensen, medarbejdervalgt.****Shibra Lafit, medarbejdervalgt.****Ad. pkt. 14.**

Valg af:

A. 3 kredsdelegerede for 2 år.

Valgt.

Toni Lundager Jensen, Vangen 445, st.th.**Pia Solveig Hansen, Abildgårdsvej 29, 4.mf.****Karsten Høgh Jensen, Græsvangen 1.**

B. 2 suppleanter.

Valgt.

Hanne Pedersen, Lindholm Søpark 32.2.tv.
Anders Chr. Andersen, Uttrupvej 4, 2.tv.

Ad pkt. 15.

Valg af revisor:

Valgt:

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Ad pkt. 16.

Eventuelt.

Sp.: Hvad er den årlige udgift på fårehold i Lindholm Søpark.

Sv.: Omkring kr. 50.000,00

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet og ønskede de valgte tillykke med valgene. Ligeledes takkede Hans Bøyen Christensen Henny Rasmussen for hendes arbejde i organisationsbestyrelsen.

Mødet sluttede kl. 20.05

Dirigent.

Hans Bøyen Christensen



Formand.

Hans Bøyen Christensen



Referent.

Jens Erik Grøn

