

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

REFERAT

FREDAG, DEN 24. MAJ 2019 KL. 19.00

KYSTVEJENS KONFERENCECENTER, KYSTVEJ 26, GRENÅ

DAGSORDEN FOR MØDET

- Pkt. 1. Valg af dirigent
- Pkt. 2. Navneopråb
- Pkt. 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
- Pkt. 4. Endelig godkendelse af foreningens årsregnskab (2017/2018) med tilhørende revisionsberetning
- Pkt. 5. Forelæggelse af foreningens budget (2019)
- Pkt. 6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
Der er ikke indkommet forslag
- Pkt. 7. Valg af formand til hovedbestyrelsen
På valg er:
Jette Holgersen Afd. 6 modtager genvalg
- Pkt. 8. Valg af medlemmer til hovedbestyrelsen
På valg er:
Jytte Gissel Afd. 1 modtager genvalg
Tom Weber-Hansen Afd. 25 modtager genvalg
Lone Alstrup Jensen Afd. 22 modtager genvalg
Kim Baraviec Afd. 19 modtager genvalg
- Pkt. 9. Valg af suppleanter til hovedbestyrelsen
- Pkt. 10. Fremlæggelse af udvalgenes arbejde gennem det seneste år:
1. Den gode bolig
2. Livet i afdelingerne
3. Fremtidens beboerdemokrati og drift
- Pkt. 11. Valg af revisor
- Pkt. 12. Eventuelt

DELTAGERE

1	Anita Holm Nielsen	HB	Lone A. Jensen
1	Dennis J. Jakobsen	HB	Irene Lindemann
1	Per Rene Kristensen	HB	Jette Holgersen
6	Knud Erik Gissel	HB	Jytte Gissel
10	Frank Skafte	HB	Sussie Olafsson
10	Jens Karlson	HB	Søren Thing
10	John Søndergaard	HB	Tom Weber
11	Max Lausen	HB	Kim Malmose Baraviec
11	Sanne Pilegaard		
14	Merete Mathiesen Csirinyi	Adm.	Leif Jensen (LJ)
16	David Chantelou	Adm.	Marianne Brammer (MAB)
16	Lærke Mai Klarskov Jensen	Adm.	Ole Juel (OJ)
17	Karina Krogh	Adm.	Tina Axelsen (TA)
17	Rudi Elise Kragh Korsgaard	Adm.	Morten Buhrkall (MBU)
21	Svend Petersen	Adm.	Heidi Kahr (HKK)
23	Dennis Hee Langgaard	Adm.	Ann Karina Gerner Løvschall (AK)
25	Elizabeth Therese Niwel	Gæst	Torben Underlin

Jette bød velkommen og spurgte forsamlingen, om det var ok at Torben Underlin deltog, da han skulle fremlægge under pkt. 10. Dette indvilgede forsamlingen i.

Pkt. 1. Valg af dirigent

Søren Thing blev valgt og konstaterede mødet lovligt indkaldt.

Stemmeudvalg: Ole Juel Nielsen

Marianne Brammer

Torben Underlin

Pkt. 2. Navneopråb

Leif råbte deltagerne op. Der er 25 stemmeberettigede til stede.

Pkt. 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år

Jette fortæller om beretningen.

Den skriftlige beretning er udsendt til repræsentantskabet. Jette fremhæver nogle punkter derfra. Samarbejdet i forbindelse med strategi 2016-2019 har været rigtig godt og udvalgene har arbejdet konstruktivt med opgaverne. Alle tre udvalg fremlægger i aften deres resultater for de forløbne år. Der har blandt andet været arbejdet med sociale klausuler, first movers og meget andet. Vi ønsker at sikre, at så mange som muligt deltager i det fremtidige arbejde.

Regeringen kom sidste år med deres ghettopakke. I den forbindelse har Aarhus Kommune og 5. kreds indgået en aftale om garanti for genhusning som følge af nedrivning i Bispehaven og Gellerup. Genhusning løber over 12 år og skal være afsluttet i 2030, og de to boligorganisationer forsøger genhusning inden for egen organisation.

Boligministeriet har ydet tilskud til Mette's stilling som økonomisk rådgiver. Det er en stilling, vi deler med ALBOA. Fremadrettet skal vi selv afholde udgiften, hvilket vi håber, I vil støtte op om.

Leif om forretningsførelsen.

Ghettopakken, som er regeringens opgør med ghettoer, har fyldt meget i debatten det sidste års tid. 4+1 kriterie definerer, om et område betegnes som ghetto. Der skal være over 50% med ikke vestlig baggrund, og derudover har tallene for beskæftigelse, kriminalitet, uddannelse og gennemsnitsindtægt i forhold til regionen betydning.

Er to ud af 4 kriterier samt det første kriterie opfyldt, så er området en ghetto. Efter 4+1 år er man en hård ghetto, og så skal der enten rives boliger ned eller frasælges, så andelen af almene boliger ikke overstiger 40%.

Aarhus Kommune, Brabrand Boligforening og Østjysk Bolig har aftalt nedrivning eller frasalg af 950 almene boliger i Bispehaven og Gellerup.

I kredsen er der givet garanti for genhusning. Vi har 42000 almene familieboliger i 5. kreds.

Da aftalen løber frem til 2030 svarer det til 87 genhusninger om året, hvilket omregnet svarer til 6 stk. om året for Århus Omegns vedkommende. Det forventes, at mere end 50% af beboerne bliver genhuset i den afdeling, de i dag bor i, og derved kommer vores andel ned på 3 boliger om året. Det er en overskuelig opgave.

Afdeling 1, 2 og 6 kan ikke komme i betragtning, da der er udlejningsaftaler.

Fra 2020-2023 er der mulighed for opførelse af 400 nye almene boliger om året - plus de der bliver nedrevet eller ommærket.

Effektivisering. Vi arbejder videre med besparelserne på 2% om året, hvilket svarer til 8-10 mio. i alt. Det vil alt andet lige betyde reduktion i servicen. Vi kan ikke opretholde det samme serviceniveau, når vi skal spare.

Til gengæld kan vi vækste. Hvis vi bygger flere boliger at administrere vil administrationsbidraget og udgiften falde pr. bolig.

Der er gode mulighed for vækst. Vi har netop opført nye ungdomsboliger i afdeling 1 og ved siden af afdeling 2 er vi ligeledes i gang med at opføre ungdomsboliger. Disse forventes ibrugtaget omkring 15.01.2020.

Vi har fået godkendt lokalplan til 44-48 boliger i Solbjerg, og derudover er vi i gang med at se på et projekt i Salholmegade.

Vi arbejder også på et areal ved Grøfthøjparken.

I Hasselager ejer vi et areal sammen med Brabrand Boligforening, men vi har haft svært ved at få lov til at bygge. Da Brabrand Boligforening skal rive ned, får de forholdsmæssige kvoter, og dermed er der åbnet op for muligheden for at bygge 6 punkthuse på 4 etager, hvilke vil give 36 boliger til os og 36 til Brabrand Boligforening.

Derudover skal vi også se på mulighederne for at bygge på Amtssygehuset og Rutebilstationen.

Angående renoveringer i afdeling 1 og 22 har vi foreløbigt tilsagn i 2021. Tilsagnet er dog usikkert blandt andet på grund af, at finansiering af ghettopakken ikke er afklaret. Derudover har det også betydning hvilken regering, der kommer efter valget den 5. juni.

Vi har foretaget en organisationsændring, der betyder at Morten Buhrkall bliver projektchef og Jacob Rahbek bliver ny driftschef.

Vi planlægger opførelse af ny administrationsbygning på Torvet i Viby Syd. Bygningen skal udover Århus Omegn også rumme kommunale arbejdsplader og medborgerhus. Det forventes opført i 2023. Lige nu afventer vi input fra privat investor i forhold til resten af området, hvorefter den endelige placering af huset kan fastlægges.

Beretningen blev taget til efterretning af repræsentantskabet.

Pkt. 4. Endelig godkendelse af foreningens årsregnskab (2017/2018) med tilhørende revisionsberetning

OJ: Regnskabet gælder 15 måneder fra 01.10.2017 - 31.12.2018, da repræsentantskabet tidligere har vedtaget at flytte regnskabsåret til at følge kalenderåret. Dette er gældende fra 01.01.2019.

Regnskabet viser et overskud på godt 1,7 mio.
Afvigelser skyldes primært højere tilskud til dispositionsfonden, renteudgifter og tilskud til afdelinger.

Der har været merudgifter på løn, edb og kontorhold. Øgede udgifter til afdelinger skyldes tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning.
Et pænt fondsresultat medfører større renteindtægter til afdelingerne og større renteudgift til hovedforeningen.
Der har været ekstraordinære tilskud til skraldekampagne i afdeling 2, elladestandere i afdeling 1 og 2, samt omlægning af lån.

På indtægtssiden har der været et bedre fondsresultat og bedre forrentning, forøget tilskud til boligsociale arbejder fra dispositionsfonden, samt væsentligt øgede byggesagshonorar vedrørende renoveringsarbejder.

Egenkapitalen udgør godt 128 mio. ved udgangen af 2018.

Dennis (23) spørger ind til udgifterne til kurser, som er noget lavere end årene før.
LJ/OJ: en del kurser er gratis, blandt andet de, der bliver udbudt af BL.

Elizabeth (25) spørger ind til egenkapital, kurstab/kursgevinst, og om renteindtægterne indgår som ordinære eller ekstraordinære indtægter?

OJ: vores midler er investeret i obligationer. Det er OJ, der er ansvarlig for investeringerne. Vi har nogle porteføljemanagere, men OJ er inde over alle køb og salg. Vi må kun investere i obligationer, ikke i aktier.

Dennis (23) spørger ind til om der er en strategi omkring software?

LJ: de fleste boligorganisationer benytter EG Bolig som os. Der er to store spillere på markedet indenfor boligadministration, og vi har ikke planer om at skifte.

OJ: vi har i år afskrevet en del på edb. Det har en positiv effekt på administrationsgebyret.

David (16) spørger ind til, om det er rigtigt forstået, at tab ved fraflytning og lejeledighed i afdelingerne har betydning for foreningens regnskab?

OJ bekræfter, at det har det, da foreningen skal dække en del af udgifterne.

Leif fortæller kort om revisionsberetningen.

Der er tre observationer, vi skal være opmærksom på. Det er egenkontrol, lejeledighed og tab ved fraflytning samt, at den disponible del af dispositionsfonden er lav.
Der er ingen væsentlige bemærkninger til revisionsberetningen.

Regnskab og revisionsberetning blev godkendt enstemmigt af repræsentantskabet.

Pkt. 5. Forelæggelse af foreningens budget (2019)

OJ gennemgår budgettet.

Vi regner med et lavt renteniveau, hvilket vil påvirke renteindtægter og renteudgifter.

Tilskud til afdelingerne falder, da udgifterne til boligsociale aktiviteter fremadrettet vil fremgå under ekstraordinære udgifter, som derved stiger.

Derudover er der budgetteret med udgifter til afdeling 2 og 21 som følge af afdelingernes renoveringer.

Administrationsbidraget ventes at stige ganske lidt.

Budgettet blev taget til efterretning.

Pkt. 6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag

Pkt. 7. Valg af formand til hovedbestyrelsen

På valg er:

Jette Holgersen	Afd. 6	modtager genvalg
-----------------	--------	------------------

Jette fortæller om sig selv og sine visioner for Boligforeningen Århus Omegn.
Jette bliver genvalgt.

Pkt. 8. Valg af medlemmer til hovedbestyrelsen

På valg er:

Jytte Gissel	Afd. 1	modtager genvalg
Tom Weber-Hansen	Afd. 25	modtager genvalg
Lone Alstrup Jensen	Afd. 22	modtager genvalg
Kim Baraviec	Afd. 19	modtager genvalg

Jette anbefaler genvalg.

De fire medlemmer fortæller om sig selv og deres visioner.

Alle fire bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt.

Pkt. 9. Valg af suppleanter til hovedbestyrelsen

Hovedbestyrelsen foreslår Frank (10), Rudi (17) og Dennis (1).

Alle tre vælges i den nævnte rækkefølge.

Pkt. 10. Fremlæggelse af udvalgenes arbejde gennem det seneste år:

1. Den gode bolig

Tom (HB) fremlægger udvalgets arbejde.

Vi har arbejdet med indvendig og udvendig råderet, billige boliger, fremtidssikring og renovering, forbrugsdata og A- og B-ordning.

De udarbejdede råderetskataloger er lagt på hjemmesiden.

Hvis man skal opføre billige boliger bliver det meget små boliger, hvilket vi ikke er interesseret i.

I afdeling 1 har vi opført nye ungdomsbolig og arbejdet med dagligvarebutik/kvartershus er i gang.

Afdeling 2, 10 og 21 har gennemgået renoveringer.

I afdeling 22 arbejder vi frem mod en afstemning om renovering i 2019.

Herefter vil vi begynde at se på fremtidssikring af afdeling 23.

Der, hvor det har været muligt, er forbrugsdata nu tilgængelig for beboerne på Min Side.

Der har været fremsat forslag om overgang til A-ordning i (næsten) alle afdelinger. Cirka halvdelen af afdelingerne stemte for.

Vi vil gerne forsøge at opføre boliger i omegnskommunerne, men det er dog endnu ikke lykkedes.

Derudover ønsker vi at sætte fokus på seniorbofællesskaber.

First Movers - Fire unge mennesker flyttede ind fjorten dage før de øvrige beboere i ungdomsboligerne i afdeling 1. Det var som et forsøg på at introducere dem til den almene bolig/branche. Vi regner med at gøre det samme i de nye ungdomsboliger ved afdeling 2.

2. Livet i afdelingerne

Lone (HB) fortæller at vi har indført sociale klausuler, når vi opfører nybyggeri og har renoveringer.

På den måde forpligter entreprenørerne sig til at ansætte elever og lærlinge.

Vi vil ligeledes selv ansætte elever og lærlinge. Der er lige ansat en ejendomsserviceteknikerlærling, og vi har i øjeblikket et opslag ude, hvor vi søger en kontorelev.

Vi har udliciteret trappevask i samtlige afdelinger, hvilket vil give store besparelser på sigt.

Derudover har vi haft fokus på fællesskab og ensomhed.

Vi har sociale viceværter i enkelte afdelinger, og vi har drøftet under hvilke former det eventuelt kan etableres i mindre afdelinger.

Så har vi haft en nudging-skraldekampagne i afdeling 2, hvor vi entrerede med et eksternt firma. Det skabte ikke mirakler, men det har dog givet lidt fokus på området.

Vi har tilbudt forskellige sociale arrangementer til beboerne, men grundet meget lille interesse, har vi ikke i øjeblikket flere i støbeskeen.

3. Fremtidens beboerdemokrati og drift

Torben Underlin fremlægger.

Vi har haft fokus på, hvordan vi kan gøre det attraktivt at være beboerdemokrat i Århus Omegn og hvordan vi uddanne beboerdemokrater.

Vi vil gerne opstarte ERFA-grupper på tværs af afdelingerne, hvor vi kan bruge hinandens kompetencer. Dette er en løbende proces.

Nogle afdelinger har kørt som testafdeling indenfor områderne: beslutninger, nærvær, budget og teknologi.

Vi har haft fokus på henlæggelser og huslejeniveau. I den forbindelse har vi analyseret husleje og henlæggelser med blandt andet Landsbyggefondens tvillingeværktøj. Ved sammenligning med andre afdelinger kan man f.eks. se at vores tab ved fraflytning er højt, men dog acceptabelt når man sammenligner med andre.

Derudover har vi arbejdet med fremtidens administration og service, og vi har som de første i Aarhus gennemført en gennemgribende omlægning af fremtidens drift.

Henvisning til demokratinet.dk.

Pkt. 11. Valg af revisor

Deloitte genvælges.

Pkt. 12. Eventuelt

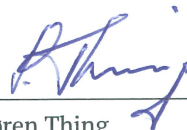
Intet til behandling.

Dirigenten takker for god ro og orden og Jette takker for et godt møde.

Viby, den 6. juni 2019



Jette Holgersen
Formand



Søren Thing
Dirigent

BEMÆRKNINGER TIL REFERATET BEDES MEDDELT INDEN 2 UGER FRA DATO