

Generalforsamling, onsdag den 2. maj 2018, kl. 18.00 på Hotel Vojens

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
4. Endelig godkendelse af årsregnskab samt forelæggelse af budget
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer – På valg er Jacob Nilsson (modtager genvalg) og Bo Bierbaum (modtager genvalg)
7. Valg af 2 suppleanter
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Formand Henrik Brønd bød velkommen til den årlige generalforsamling i VAB og glædede sig over det store fremmøde. En særlig velkomst til de statsautoriseret revisor Per Jansen fra PWC og advokat Claus Witt fra Ret og Råd.

Der var mødt 102 medlemmer, som repræsenterede 82 husstande.

Bestyrelsen foreslog advokat Claus Witt, som dirigent og Claus Witt blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var rettidig indkaldt i.h.t vedtægternes § 8, ved brev til foreningens boende medlemmer og opslået på foreningens hjemmeside den 22. marts 2018 og dermed lovligt varslet. Der var ingen indsigelser.

2. Valg af stemmeudvalg

Bestyrelsen foreslog Revisor Per Jansen, Tove Bierbaum og Hanne Westergaard som blev valgt.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning blev aflagt af næstformand Jacob Nilsson

Indledning

Bestyrelsens beretning dækker perioden juni 2017 til maj 2018.

Vi – Vojens Andels-Boligforening i daglig tale kaldet VAB – er en almen boligorganisation med 670 boliger.

VAB har egen administration med 4 medarbejdere – 2 kontorpiger, 1 forretningsfører og 1 inspektør. Endvidere har vi ansat 4 viceværter, hvor den ene er elev, 1 håndværker og 2 fleksjobbere, som hjælper til hvor der er behov.

Vores udbud af boliger er alsidigt, og henvender sig til alle. Boligerne er bredt sammensat, således at der både er lidt etagebyggeri og vældig meget tæt-lav byggeri med egen have eller terrasse.

Boligerne består af almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

En stor del af familieboligerne er egnede til ældre- og handicappede, da de ligger i stueplan eller har adgang til elevator.

Vi investerer i renoveringer og forbedringer og sørger for at VAB's boliger er tidssvarende og bevarer den fine standard de har.

Vision, værdier og målsætning

VAB har til formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje og at give beboerne indflydelse på egne boligforhold.

Boligorganisationen skal også sikre en forsvarlig og effektiv drift.

VAB's vision er bl.a. at være det bedste valg til en lejebolig i Vojens – og vi ønsker at sikre at der også i fremtiden bygges nye almene boliger i Vojens.

Almene Boliger er mere end blot et sted at bo. Vi er almene – men langt fra almindelige.

At have et godt sted at bo er én af de vigtigste forudsætninger for at skabe et godt liv og alle skal have mulighed for et godt sted at bo.

I vores boligområder her i Vojens bor familier, børn, unge og ældre dør om dør. Vi er stolte over at VAB's boliger danner grundlag for rigtig mange forskellige menneskers hverdag.

Bestyrelsesarbejde og krav om effektivisering

I 2017 har såvel bestyrelse som administration deltaget i konferencer, Erfa-grupper, kredsmøder og forretningsfører-/formandsmøder for derigennem at holde os orienterede om den almene sektor og udveksle erfaring med andre.

Som I er bekendt med indgik regering i juni 2016 en aftale med KL og BL om en generel forbedring af effektiviteten i boligforeningerne, med henblik på besparelser der kan reducere eller fastholde huslejen.

Der skal spares 1.5 mia. kr. frem mod 2020, hvilket svarer til i gennemsnit 8 % på landsplan. Det kan derfor være en udfordring for boligforeningerne både at imødekomme beboernes ønske om bedre service og opfylde kravet om besparelser.

Bestyrelsen og administrationen arbejder løbende på at levere den bedste service inden for fornuftige økonomiske rammer.

Der skal gennemføres besparelser og effektiviseringer – og opgaver skal løses ”smartere” – og det bliver der arbejdet ihærdigt på.

Administrationen implementerer løbende digitaliseringen for kunne yde en effektiv service.

Vi anvender:

- Digitalt flyttesyn,
- Boligtilbud sendes via e-mail,
- Beboer informationer via SMS,
- Viceværter skriver rekvisitioner til håndværkerne fra smartphones
- Og inspektøren har sin iPad med på markvandring, så alt er registreret undervejs.

Desuden anvendes tidsregistrering, så vi er sikre på, at resurserne anvendes bedst muligt.

Men – når det er sagt – og det handler om billig husleje og fornuftigt administrationsbidrag, så ligger vi ”lunt i svinget” i Vojens Andels-Boligforening.

I VAB er den gennemsnitlige husleje kr. 628,00 pr. m2 for familieboliger. I Region Syddanmark er den gennemsnitlige husleje 10 % højere og 26 % højere på landsplan.

Det samme gør sig gældende for størrelsen på administrationsbidraget, hvor VAB er den billigste forening i Haderslev Kommune og 7-8 % billigere end Landsgennemsnittet.

Bestyrelsen ønsker stadig at fortsætte med egen administration, da vi mener at vi derved sikrer beboerne en lokal og nærværende administration. Og vi følger dermed ikke den tendens, der ellers er i sektoren. Hvor mange mindre selskaber fusionerer med de store boligselskaber. Vi mener, at vi varetager jeres interesser bedst på den måde.

Stort er ikke altid bedst og billigst!

Udlejningssituationen

Vi har gennem en lang lang årrække ikke kendt til udlejningsvanskeligheder i foreningen. Og den situation er uændret. Vi har stadig stort set ingen tomgang.

I 2017 har vi haft tomgang svarende til 1 bolig i 2,5 måned i Birkeparken og 5 måneder i en ungdomsbolig.

Vi kunne godt bruge flere boliger.

Flytninger

I årets løb har vi haft 77 flytninger fordelt på forskellige afdelinger – dvs. en fraflytnings pct. på 11,5 – tallet har gennem årene ligget ret stabilt. Flyttefrekvensen er størst i bloklejligheder og ungdomsboligerne.

17 er flyttet indenfor VAB

8 er flyttet i eget hus

17 er flyttet til andet boligselskab eller anden lejebolig

21 er flyttet fra byen

14 er døde

Renovering og forbedringer

I årets løb er råderetten blevet anvendt i 9 lejemål – og det er fortrinsvis været investeret i nyt køkken og bad.

Renoveringen af tage og plankeværker i afdeling 13 og 14 – 115 boliger på Odinsvej og Huginsvang - blev endelig afsluttet i slutningen af 2017.

Der blev brugt trækningsmidler fra vores egne midler i Landsbyggefonden og afdelingen havde et lån der løb ud – og kunne derfor nøjes med en beskeden huslejestigning pr. 1. marts 2018 på mellem 26 kr. og 65 kr. pr. måned - alt efter lejemålsstørrelse.

I Alexandraparken – afdeling 23 – er der også kommet nyt tag. Her var tagpladerne desværre nedbrudt 10 år før forventet.

Sagen blev anmeldelse til byggeskadefonden (BSF) 17/7 2017 – og så gik det bare stærkt.

- Besigtigelse BSF 22/8 2017
- Tilsagn fra BSF 5/9 2017
- Licitation afholdt
- Nyt tilsagn fra BSF 30/10 2017 grundet større udgifter end forventet
- Nyt tag inden jul 2017

Og med tilskud fra egne midler i Landsbyggefonden og tilskud fra Byggeskadefonden kunne afdelingen nøjes med en månedlig huslejestigning på 64 kr. for de mindste og 78 kr. for største boliger.

Regnskab og budget

Hvordan regnskabet for Boligorganisationen ser ud vil jeg ikke komme ind på her – senere vil Helle gennemgå regnskab og budget under det næste punkt på dagsordenen.

Dog vil jeg nævne, at Haderslev Kommune har valgt at opsige administrationsaftalen med os omkring Plejecentret Bregnbjerglund og Bofællesskabet Huginsvang pr. 1/1 2019 – den indtægt herfra kommer vi til at mangle i 2019 og derfor har budgettet for 2019 været lidt af en udfordring.

Jubilæum.

Den 27. januar 2017 rundede foreningen et skarpt hjørne, da det var præcist 75 år siden at der blev afholdt stiftende generalforsamling, netop her på Hotel Vojens.

Jubilæet blev markeret fredag den 9. juni 2017 kl. 1300. Der var sat et stort telt op på Kløvervej, umiddelbart over for administrationen. Og selv om vejret ikke lige artede sig fra sin bedste side – der var både regn og buller og brag, så havde de mange beboere og venner af huset der dukkede op en fantastisk dejlig, sjov og hyggelig eftermiddag, med masser af god mad og drikke, og nogle underholdende indslag med tryllekunstner og det fantasiske kor VisVocal. Selv borgmesteren dukkede op og ønskede foreningen tillykke.

Afdeling 26 – Birkeparken.

Birkeparken er stadig tidskrævende og en udfordring, om end de fleste af problemerne er løst.

Sagen omkring fugt/kondensproblemer i de u opvarmede trappetræerne i etape 1 kører i fogedretten og der har fornylig været afholdt syn og skønsforretning igen – faktisk for 3. gang og nu håber vi på at parterne snart er modne til at indgå forlig – så vi kan få den sag afsluttet også.

Det er ikke skidt det hele. For Birkeparken er virkelig en rigtig dejlig boligafdeling, hvor beboerne er glade for at bo, og hvor beboerne desuden passer godt på området. Og stort set uden tomgang, hvilket er rigtigt positivt.

Afdelingen har en aktiv bestyrelse og seneste initiativ i Birkeparken er et lille ”beboerhus” i form af en pavillon, hvor beboerne mødes til sociale arrangementer.

Afdelingsmøder:

I 2017 har 186 beboere (som repræsenterede 159 husstande) deltaget i de årlige afdelingsmøder, hvilket er hele 24 % af beboerne.

De afdelinger, hvor beboerne taler sammen, hvor afdelingsbestyrelsen er aktiv, og hvor der er muligheder for at mødes, har også den største opbakning på afdelingsmøderne. Antallet af deltagere har gennem de seneste år været stigende.

Det er bestyrelsens opfattelse, at afdelingsbestyrelsernes tiltag sætter gang i en proces hen mod mere sammenhold i de enkelte afdelinger, og en større glæde ved at bo i boligforeningen.

Vi har afdelingsbestyrelser i 6 ud af 25 afdelinger.

Et godt eksempel – ud over Birkeparken – er de velfungerende afdelinger 16,17 og 18 – Bregnbjergparken – hvor bestyrelsen har gang i et utal af aktiviteter – lige fra fællesspisning og socialt samvær på sundhedscenter Vojens til Sankt Hans aftner og nabohjælp ordning. Afdelingerne har egen hjemmeside og det gode sammenhold rygtes og der er efterspørgsel efter boliger netop til dette område.

Medlemmer:

Vojens Andels-Boligforening har ca. 1700 medlemmer heraf er ca. 287 aktivt søgende. Der er tilgået 212 nye medlemmer i 2017. Antallet af nye medlemmer er på højde med de foregående år.

Med ca. 70-80 årlige flytninger, og 287 på den aktive venteliste, er ventetiden på at få en bolig stigende i forhold til de foregående år. Som det er lige nu, så tager det cirka 1 år fra indmeldelse, til man tilbydes en lejlighed i vor etagebebyggelse. Ventetiden for et treværelses (eller større) rækkehus/fritliggende parcelhus er mindst 3-4 år. Og denne ventetid er klart stigende i forhold til de foregående år.

Kommunal anvisningsret, pendleraftale og beboerklagenævn:

Den kommunale anvisningsret har ikke været anvendt i 2017. Pendleraftalen har heller ikke været anvendt. Der har været en enkelt sag i beboerklagenævnet i 2017.

Råderet:

Reglerne om ”Råderet” giver jer som beboere i almene boliger mulighed for at indrette jeres bolig efter egne ønsker og behov. Det kan I alt sammen læse mere om på boligforeningens hjemmeside. Vi har også en brochure i administrationen, som kan gøre jer meget klogere på hvad man må – og hvordan man griber det an, så den lovgivning, der ligger for området, overholdes.

Uanset hvad man kunne tænke sig af forbedringer og forandringer skal man altid huske at aflevere en skriftlig anmeldelse til administrationen inden man går i gang og arbejdet må ikke påbegyndes før, I har fået et skriftligt svar tilbage – der er en frist på 8 uger for tilbagemelding. Men spørg hellere én gang for meget end for lidt. Administrationen kan guide jer.

Hjemmeside:

På foreningens hjemmeside kan I læse nyheder fra boligforeningen og afdelingerne, og holde jer ajour med ledige lejligheder og læse referater af generalforsamlingen og afdelingsmøderne.

Hjemmesiden har efterhånden mange år på bagen, og vi arbejder på at få en ny. Udviklingen på det område er jo som bekendt gået stærkt og platformen kan ikke længere ”serviceres” og det gør administrationen af hjemmesiden vanskelig – og på nogen områder ”umulig”.

Vi har dagligt godt knap 200 besøgende på hjemmesiden, og dermed er den også vores ansigt udadtil. Tallet for besøgende har været stigende i forhold til tidligere år.

Jeg vil slutte af med at takke nuværende og tidligere medlemmer af afdelingsbestyrelserne for den indsats, der er ydet i 2017.

Bestyrelsen og administrationen ser frem til et godt og konstruktivt samarbejde med afdelingsbestyrelserne i 2018.

Også tak til organisationsbestyrelsen for indsatsen i den forgangne periode. Udfordringerne i bestyrelsesarbejdet er igen taget meget seriøst, og trods de mange møder har I været flittige i fremmødet og debatten. Jeg tror at I er glade for, og stolte af, at repræsentere Vojens Andels-Boligforening.

Medarbejderne skal også takkes for deres indsats i det forløbne år.

Det gælder såvel administrationen på kontoret, som passer den daglige drift, ledelse og det økonomiske, som personalet ude i marken, som holder vore områder og boliger i fin stand til glæde og gavn for alle beboere.

Medarbejderne har en stor del af ansvaret for, at Vojens Andels-Boligforening er et godt sted at bo. Og så vil jeg til sidst - som altid – sige at,

- **Bestyrelsen fortsat vil arbejde for, at I som beboere kan trives, så vi stadig kan leve op til, at ”det er godt, at bo godt og trygt”.**

Beretningen blev godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab samt forelæggelse af budget

Årsregnskabet for 2017 blev forelagt af forretningsfører Helle Nilsson Schmidt og der var mulighed for at stille spørgsmål undervejs.

Der blev bl.a. nævnt, at foreningen i 2017 har haft et overskud på DKK 166.595. Årsagen hertil er, at de fleste udgiftsposter generelt er lavere end budgetteret.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen som herefter udgør – DKK 2.928.797, hvilket udgør DKK 4.371 pr. lejemål og ligger således pænt over minimumsbeløbet efter lovgivningen på DKK 3.095.

Årsregnskabet for 2017 blev godkendt.

Budget 2019

Herefter blev budgettet for 2019 forelagt af forretningsfører Helle Nilsson Schmidt, som orienterede om, at der i forhold til budgettet for 2018 er indlagt nødvendige besparelser på TTK 382.

Som nævnt af næstformanden har Haderslev Kommune opsagt foreningens administrationsaftale med Plejecentret Bregnbjerglunden og Bofællesskabet Huginsvang pr. 1. januar 2019.

Det har derfor været nødvendigt at hæve administrationsbidraget i 2019 med kr. 285 årligt pr. lejemålsenhed fra kr. 4.195 i 2018 til kr. 4.480.

Budgettet for 2019 blev taget til efterretning.

5. Behandling af evt. indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Jacob Nilsson og Bo Bierbaum blev genvalgt.

7. Valg af 2 suppleanter

Marc Dyhr Bangert blev valgt til 1. suppleant og Ingeliese Holdt 2. suppleant.

8. Valg af revisor

PWC blev genvalgt. Statsautoriseret revisor Per Jansen takkede for valget.

9. Eventuelt

Der blev spurgt ind til det fjernede læbælte på Huginsvang – og inspektøren orienterede om at der genetableres beplantning op til bebyggelsen.

Dirigenten takkede for fremmødet.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 18.50

Referent
Helle Nilsson Schmidt

Dirigent
Advokat Claus Witt