

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 19. MAJ 2022 KL.18.00

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Beretning.
3. Godkendelse af regnskaber for 2021.
Forelæggelse af budget og evaluering af målsætningsprogram.
4. Indkomne forslag.
 - a. Bemyndigelse til forandring af afdelingernes ejendomme.
 - b. Bemyndigelse til grundkøb og iværksættelse af nybyggeri.
 - c. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.
 - d. Øvrige indkomne forslag.
5. Valg af formand.
På valg: Tessa Johansen - modtager genvalg
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg: Bent Skov - modtager genvalg
Annemarie Krogkær - modtager genvalg
Jacqueline Levin - modtager genvalg
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt

Tessa Johansen bød velkommen til repræsentanterne. Velkommen til Lene Olsen, Lars Vølund og Helle Jakobsen fra administrationen.

Bent Skov gennemgik liste med repræsentantskabet og konstaterede at 32 repræsentanter var mødt op.

Ad. 1: Valg af dirigent

Bent Skov blev valgt som dirigent. Lene Olsen og Inger Knudsen blev valgt som stemmeudvalg. Helle Jakobsen blev valgt som referent.

Bent Skov konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og at forsamlingen var beslutningsdygtig. Dagsordenen til mødet blev godkendt.

Ad. 2: Beretning

Formand Tessa Johansen aflagde bestyrelsens beretning:

Beretning for året 2020/2021

Siden vi sidst var samlet her i repræsentantskabet, er afdelingsmøderne blev afviklet i august og september 2021, helt som planlagt. D. 26. oktober 2021 afholdte vi et infomøde for alle afdelingsbestyrelserne, hvor der blev ytret ønske om, at et introkursus for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer. Der er derfor blevet afholdt 2 introkurser for medlemmer af afdelingsbestyrelserne, både nyvalgte og dem der ønskede en opfriskning. Der var også et ønske om et budget og regnskabs-kursus, som derfor blev afholdt den 25. april i år

I Arbejdernes Boligforening er der i 2021 regnskabet realiseret et meget stort kurstab på obligationer, som er opstået på grund af stigende renter. Obligationsbeholdningen, der udgør 129 mio. kr. ultimo 2021, blev i 2021 forrentet med minus 1,55%. Og afdelingernes midler blev i 2021 forrentet med minus 1,22%. I afdelingernes budgetter for 2021 forventede vi en positiv rente på 0,50%. Det er ikke tidligere sket at afdelingerne har fået et negativt afkast af deres midler. Afdelingerne har ca. 147 mio. kr. til gode hos foreningen, så det er ganske mange midler, som vi har fået et negativt renteaftkast af. På grund af fortsat stigende renter og stigende inflation i de første 4 måneder af 2022, er der desværre også udsigt til et markant negativt afkast for 2022. Først fra 2023 kan vi igen forvente at se positive afkast på vores obligationer. BL arbejder på at gøre det muligt for boligorganisationer, at investerer en mindre del af midlerne i aktier, således at vi kan sprede risikoen lidt mere. På et møde d 5. maj 2022 orienterede Anders Rahbæk Pedersen fra Arbejderens Landsbank om de årsagerne til de negative renteaftkast i 2021 og 2022.

Byggeriet af de 36 seniorboliger i Bellinge Fælled – afd 29, blev igangsat umiddelbart efter at vi fik skema B godkendt af Odense Kommune den 21. januar 2021.

Rejsegildet blev afholdt den 17. juni 2021 og hen over 2 weekender i oktober 2021, var der åbent hus i en type C bolig, som var blevet møbleret af Bolighuset Werenberg. Byggeriet omfatter 8 stk. type A bolig til enlige, 14 stk. type B boliger, som er til både par og enlige og 14 stk. type C boliger, som kan søges af par. Alle boligerne er udlejet. Desværre gik vores totalentreprenør Torntoft og Mortensen konkurs den 22. april 2022. De 36 seniorboliger var næsten klar til indflytning, og med en stor indsats fra Lars Vølund og flere af vores viceværter, lykkedes det derfor at få gjort boligerne klar, således at seniorerne som planlagt kunne flytte ind i deres nye bolig den 29. april 2022 kl. 10.00. Der har været højt humør i de 3 uger vi nu har boet der og alle er meget glade for, at det blev muligt at flytte ind til tiden.

Der er udpeget en skønsmand, som i maj 2022 skal udarbejde en såkaldt studeopgørelse, således at kurator kan danne sig et overblik, herunder økonomien for udbedring af de resterende arbejder.

Det er forventningen af de betalingsrater, der endnu ikke er betalt til Torntoft og Mortensen og garantien på 5% af håndværkerudgifterne er tilstrækkelige til at dække udgifterne til færdiggørelse af byggeriet.

Den fysiske reovering af 37 boliger i afdeling 9, Lille Glasvej, blev afsluttet i september 2021. Byggeregnskabet for de støttede og ustøttede arbejder er udarbejdet og vil blive fremsendt til Odense Kommune og Landsbyggefonden. Der venter en dialog med Landsbyggefonden om at dække de ustøttede arbejder af reguleringskontoen. Og herefter skal der hjemtages realkreditlån til finansiering af de støttede reoveringsarbejder.

Den 21. oktober 2020 blev den fysiske helhedsplan i afd 6, Skt Klemensparken godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde. Odense Kommune godkendte helhedsplanen den 9. december 2020 og landsbyggefonden gav endeligt tilsagn om ydelsesstøtte.

Der har igennem flere år været udfordringer med kuldebroer, skimmelsvamp, sætnings-skader, tagplader der smuldrer, trækgener fra døre og vinduer og dårlig ventilation. I forbindelse med renoveringen vil der ske udskiftning af tage, vinduer og døre. Og der etableres nye badeværelser i alle boligerne. Der etableres balanceret ventilation med varmegenvinding, som søger for luftskifte og boligerne vil på den måde få forbedret indeklimaet. Projekteringen har været i fuld gang i 2021 og foråret 2022 og landbyggefonden yder yderligere renoveringsstøtte til grøn screening og fugt i terrændæk på i alt ca. 25 mio. kr. I forbindelse med udbedring af fugt i terrændæk udskiftes der køkkener i alle boligerne.

Efter licitationen den 4. april 2022 er fagentreprenørerne nu udvalgt, og der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 18. maj 2022. Der skal renoveres for i alt 288 mio. kr. og huslejestigningen pr. 18. maj 2022 vil ligge på samme niveau som pr. 21. oktober 2020, hvor skema A blev godkendt.

Genhusningskonsulent Vivi Dalsgaard Pedersen har fået løst det store puslespil med at finde genhusningsboliger til alle. Den fysiske renovering forventes påbegyndt medio juni 2022, så snart der foreligger godkendelse af skema B fra Odense Kommune og tilsagn om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

I administrationen er Christina Terndrup Nielsen fra 16. september 2021 ansat som økonomiassistent.

Vivi Dalsgaard Pedersen er fra 1. august 2021 ansat som genhusningskonsulent.

Boligorganisationerne i Odense Kommune har i december 2020 godkendt en fælles strategisk udlejningsaftale som gælder fra 2021-2024, der omfatter de 24.000 almene familieboliger i Odense Kommune. Formålet har været, at sikre en god blandet by med gode og trygge almene boligområder. Odense Kommune har udarbejdet et monitoreringsværktøj, hvor alle almene afdelingers nøgletal oplistes 3 gange årligt, så vi kan følge med i, at vi har en god og blandet beboersammensætning.

Med virkning fra 1. december 2021 kom der nye regler om forebyggelsesområder, hvor det inden 2030 kun er 30 % af beboerne i et område med 1.000 beboere, der må være på offentlig forsørgelse. Sammen med 4 andre almene boligafdelinger i Bolbro, er vores afdeling 5, Bolbroparken blevet et forebyggelsesområde under navnet "Højemarksområdet". Tillæg til udlejningsaftale blev gennemgået på et samlet møde den 20. april 2022 for alle boligorganisationer og Odense Kommune.

BoligØen er et fælles ventelistesamarbejde, hvor Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Odense Boligselskab, Paarup Boligforening og Arbejdernes Boligforening deltager. Og hvor ansøgere ved at betale 100 kr. om året i opskrivningsgebyr, kan søge 24.000 almene familieboliger hos de 5 deltagende boligorganisationer. Odense Kommune og de almene boligorganisationer har indgået aftaler om fleksibel udlejning, hvilket betyder at nogle ansøgere på BoligØen har mulighed for at rykke frem på ventelisten. I Arbejdernes Boligforening er der i april 2022 indgået fleksible udlejningsaftaler i afdeling 4 - Vestergården, afdeling 5 - Bolbroparken og afdeling 10 - Hvenekildeløkken.

Det betyder at ansøgere der er i job, får fortrinsret til ledige almene familieboliger i disse afdelinger.

Det har også igennem en længere årrække været aftalt med Odense Kommune, at der er fortrinsret til at søge almene familieboliger, for studerende, der har boet i samme støttede ungdomsbolig i mindst 2 år.

Der er kommet et lovkrav om at alle afdelingernes vedligeholdelsesplaner skal gennemgås af en uvildig ekstern gransker, hvert 5 år. Den første eksterne granskning skulle være gennemført inden 1. januar 2022. I april 2021 skulle vi efter planen have tildelt en ekstern gransker, men desværre har der ikke været tilstrækkeligt med interesse for opgaven, hvilket betyder at vores "delaftale" er blevet udbudt igen fra landsbyggefondens side. Teknisk afdeling har brugt en del ressourcer på at få indberettet tegningsmateriale og vedligeholdelsesplaner til Landsbyggefonden til brug for den eksterne granskning. Udgiften til honorering af den eksterne gransker vil blive afholdt af Landsbyggefonden. Vi har nu fået tildelt en ekstern gransker og fristen for gennemførelsen af granskningen er blevet udskudt fra den 1. januar 2022 til den 1. januar 2024.

Fra 2014-2020 skulle der findes besparelser i den almene sektor for 1,5 mia kr. og allerede med udgangen af 2019 var besparelserne på 1,7 mia. kr.

Efter vedtagelsen af boligaftalen den 19. maj 2020 fortsætter effektiviseringsenheden arbejdet fra 2021-2026, hvor vi kan forvente at der vil komme fokus på røde afdelinger med en effektivitets-procent under 70%.

I afdelingerne i Arbejdernes Boligforening har vi desværre ikke haft faldende udgifter fra 2014-2020. Men vi har heller ikke i perioden haft nogle "røde afdelinger" med effektivitetstal på under 70%.

Generelt er det vores opfattelse, at foreningen og afdelingerne er veldrevne og at vores nøgletal ligger fint sammenlignet med de foreninger og afdelinger, som vi kan sammenlignes med. På trods heraf skal vi naturligvis bestræbe os på at leve op til de nye bestemmelser om effektivisering og holde fokus på at gennemføre de besparelspotentialer, som vi kan, under hensyntagen til at vi fortsat ønsker at yde en god service og administration.

Udover de 3 afdelinger som jeg allerede har berettet om, kan jeg fortælle at

i Afd. 1 er der i april 2022 sket opstart af tagrenovering på Sdr. Boulevard 57-59.

i Afd. 2. Islandsgade – er der etableret et nyt viceværtkontor i Islandsgade.

i Afd. 3. Hauges Plads – er der etableret en parkeringsregulering af afdelingens parkeringspladser ved City Parkering. Der er etableret pullerter ud for Stadionvej og Middelfartvej af tryghedsskabende årsager.

Afd. 4 og 5 – haft en del indeklimaudfordringer i den forgangne vinter.

i Afd. 8. – Storkeløkken er udskiftningen af tag på fælleshuset Storkeløkken 104, blev afsluttet i april 2022.

i Afd. 10 – Hvenekildeløkken er tagrenoveringsprojektet afsluttet og der er udarbejdet byg-geregnskab til brug for udbetaling af 3,5 mio. kr. fra egen trækingsret og optagelse af re-alkreditlån på 3,5 mio.kr.

i Afd 11 Store Glasvej er der ingen bemærkninger.

i Afd. 22 Ørstedgade– er der blevet etableret et nedgravet affaldssystem.

i Afd. 23, 24 & 25 Remisen – er der ingen bemærkninger.

i Afd. 28. Gartnerbyen –: Byggeskadefonden har konstateret problemer med nogle gulvaf-løb og gulvklinter i lejemålenes brusenicher. Der er reklameret til byggeriets totalentre-prenør Skjøde.

Nyetablering af nedgravede affaldssystemer i afdelingerne er desværre blevet forsinket på grund af myndighedernes beslutning om at der udelukkende må ske tømning af nedgrave-de affaldssystemer (molokker) fra egen grund og ikke fra offentlig vej. Denne kommunale beslutning har medført at Teknisk afdeling har måtte ændre projektet således at der ude-lukkende bliver etableret nedgravet affaldssystemer (Molok type) til rest- og madaffald, hvor det er muligt at tømme fra egen matrikel i den enkelte afdeling. Der arbejdes videre med at finde løsninger i tæt samarbejde med Odense Renovation og den enkelte afde-ling/lokation.

BL - Danmarks Almene Boliger er ved at opsummere boligorganisationernes bidrag til FN's verdensmål. Vi har maj 2022 indsendt rapporten "Vores Bidrag" til FN's verdensmål for 2021.

I 2021 valgte 245 beboere af flytte fra Arbejdernes Boligforening, det svarer til 14,4%. 46 beboere flyttede til en anden bolig i Arbejdernes Boligforening. Af de 245 fraflytninger fik 199 penge tilbage. 46 fraflyttede boligen med en gæld. Det samlede tab på fraflyttere er medtaget i afdelingernes regnskaber for 2021, med 521.000 kr.

Den 30. marts 2022 var der valgt til 3. kreds Fyn. Birgitte Normand blev valgt som kreds-repræsentant og Lisbeth Bech blev valgt som 1. suppleant.

Jeg vil slutte af med takke alle afdelingsbestyrelserne, for den store opbakning. Vi er rigtig glade for det store stykke arbejde, som I alle gør i jeres afdelinger. En stor tak til jer.

Også en stor tak til hovedbestyrelsen, for jeres indsats for organisationen. Det har igen i år været travlt og spændende.

Der skal ikke mindst lyde en stor tak til hele personalet, der igen i år, har ydet en fantastisk indsats overfor alle vores beboere.

Beretningen blev enstemmigt godkendt efter kort debat.

Ad. 3: Godkendelse af regnskaber for 2021 og forelæggelse af budget

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2021 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2021 og budgettet for 2022.

Afdelingernes midler er i 2022 blevet forrentet med minus 1,22%. Fra 2018-2020 blev afdelingernes midler forrentet med henholdsvis 0,32% og 0,21% og 0,83%. De seneste 22 år har der aldrig været en negativ forrentning, således som det er tilfældet i 2022. Helle Jakobsen orienterede om at BL- Danmarks almene boliger arbejder på at få ændret lovgivningen, således at boligorganisationer ligesom kommunerne får mulighed for at sprede risikoen lidt, ved også at have lidt aktier i beholdningen. Pt. har vi kun haft mulighed for at placere midlerne til minus 0,75% i banken eller i obligationer. På orienteringsmøde 5. maj 2022 oplyste vores kapitalforvalter fra Arbejdernes Landsbank Anders Rahbæk Pedersen at vi desværre i perioden fra 1. januar 2022 – 5. maj 2022 har fået et negativt afkast på vores obligationer på over 5%. Helle Jakobsen oplyste at vi, såfremt der ikke kommer flere markante rentestigninger i 2022, sagtens kan være i den situation at det negative afkast for 2022 ligger på ca. minus 4%.

Det blev foreslået at afdelingerne varsler lejestigninger i både 2023 og 2024 budgetterne, således at en meget stor lejestigning ikke "gemmes" til 2024.

I foreningen er der i 2022 realiseret et overskud på 114.955 kr. Indtægter fra byggesagshonorarer har været lidt større end budgetteret. Der har været mindre besparelser på kurser og personaleudgifter. It udgifter har været langt højere end forventet og der er brugt lidt ekstra midler til tæppe til hele administrationskontoret.

Regnskaberne for foreningen og afdelingerne og revisionsprotokollat for 2021 blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2022 forelagt til orientering.

Ad. 4 : Indkomne forslag

Hovedbestyrelsen har den 4. maj 2022 stillet følgende forslag:

Forslag 4a. Bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Afdeling 6, Skt. Klemensparken har fået tilsagn om renoveringsstøtte i december 2020.

Projekteringen er i fuld gang og byggeriet forventes igangsat i juni 2022 efter godkendelse af skema B i Landbyggefonden og Odense Byråd.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 4b. Bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Odense Kommune har i januar 2021 godkendt skema B for opførelse af 36 almene seniorboliger i Bellinge Fælled og byggeriet er igangsat i januar 2021. Der har været indflytning i de 36 seniorboliger den 29. april 2022.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 4c. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme. Årsagen hertil er at det er mest hensigtsmæssigt, hvis hovedbestyrelsen har kompetencen til eksempelvis at hjemtage realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder eller realkreditlån til finansiering af en ny afdeling.

Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder eller en tvangskonvertering af de oprindelige lån.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5 : Valg af formand

Tessa Johansen, afdeling 29, blev genvalgt for 2 år.

Ad. 6 : Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bent Skov, afdeling 8, blev genvalgt for 2 år.

Annemarie Krogkær, afdeling 6, blev genvalgt for 2 år.

Jacqueline Levin, afdeling 3, blev genvalgt for 2 år.

Ad. 7 : Valg af suppleanter

Følgende blev valgt:

Ole Thamm, afdeling 4, blev genvalgt som 1. suppleant for 1 år.

Jette Jørgensen, afdeling 2, blev genvalgt som 2. suppleant for 1 år.

Ad. 8 : Valg af revisor

PricewaterhouseCoopers blev genvalgt som revisor.

Ad. 9 : Eventuelt


Det blev planlagt at der den 29. juni 2022 afholdes møder med henblik på gennemgang af budget og vedligeholdelsesplan for 2023.

Bent Skov og Tessa Johansen takkede for fremmødet og for god ro og orden.

Mødet hævet kl. 19.15

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:


 Formand Tessa Johansen


 Bent Skov, dirigent