

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 6. MAJ 2015 KL.18.30

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Beretning.
3. Godkendelse af regnskaber for 2014.
Forelæggelse af budget og evaluering af målsætningsprogram.
4. Indkomne forslag.
 - a. Bemyndigelse til omforandring, grundkøb og iværksættelse af nybyggeri.
 - b. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.
 - c. Øvrige indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg: Paul Appelgren
Annemarie Krogkær
Ole Skov
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt

Tessa Johansen bød velkommen til repræsentanterne og til Henning Fredriksen og Helle Jakobsen fra administrationen.

Ad. 1: Valg af dirigent

Bent Skov blev valgt som dirigent. Bent Skov gennemgik liste med repræsentantskabet og konstaterede at 39 repræsentanter var mødt op.

Henning Frederiksen og Helle Jakobsen 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

Det har været et spændende år, både for mig som formand, men også for Arbejdernes Boligforening. Alle afdelinger er kommet godt ud med pæne overskud. Og afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, er tilstrækkelige i alle afdelinger. Revisionen har revideret og godkendt regnskaberne for foreningen og afdelingerne og der har ikke været henstillinger eller kritiske bemærkninger. Helle vil med glæde komme mere ind på regnskaberne om lidt.

Lad mig starte med at præsentere bestyrelsen.

Paul Appelgren er vores næstformand, og er dermed automatisk valgt til forretningsudvalget og Boligsamarbejdet. Paul er formand i afd 1, er på valg i dag og genopstiller. Bent Skov er formand i afd 8 og valgt til forretningsudvalget.

Niels Erik Ernlund er formand i afd 5. Annemarie Krogkær er bestyrelsesmedlem i afd 6. Annemarie er på valg i dag og genopstiller. Mette Reus er bestyrelsesmedlem i afd 1 Ole Skov er bestyrelsesmedlem i afd 8. Ole er på valg i dag. Pga sygdom, har Ole valgt ikke at genopstille.

Helle Jakobsen er vores direktør og dermed automatisk valgt til forretningsudvalget og boligsamarbejdet.

Og så er der mig, Tessa Johansen. Jeg er også automatisk valgt til forretningsudvalget og boligsamarbejdet.

Som det er i dag, afholder vi ordinære bestyrelsesmøder en gang pr måned, minus sommermåneden. Udover de ordinære møder deltager vi på diverse kredsmøder og eventuelle kurser. Det kan ske, at der bliver indkaldt til et arbejds møde eller lignende, men det sker sjældent.

I Boligsamarbejdet er der blevet arbejdet på, at få blandt andet en Fælles Opnotering i Odense startet op. Det bliver en tro kopi af den Fælles Opnotering, som allerede er etableret i Århus, som gør at der bare er 1 indgang til at leje en bolig i hele Odense. Det vil absolut gøre det lettere at være lejer, da man ikke længere behøver at skrive sig op i alle boligforeninger, men kan gøre det et enkelt sted, på samme måde som ungdomsboligerne fungerer i dag.

Der er også arbejdet på det der med et smart ord hedder nudging eller adfærdsdesign, som gør at man på en enkel måde, kan flytte f.eks. et affaldsproblem derhen hvor man gerne vil have det, å det ikke længere er et problem.

Der arbejdes i øjeblikket på højtryk med at få lavet en helhedsplan, så dette samarbejde mellem alle boligforeningerne i Odense, kan fortsætte med at have et fælles sekretariat, som igen kan hjælpe med alle helhedsprojekterne rundt omkring i byen.

Der er blevet lavet en samarbejdsstrategi, med deltagere fra politiet, Odense Kommune og boligforeningerne. Her er Helle repræsenteret. Visionen for denne samarbejdsstrategi er:

- En by hvor de almene boligorganisationer er medskabere i byudviklingen og hvor bykvalitet i de almene boligområder vægtes højt
- En inkluderende by, der tilbyder attraktive almene boliger til alle – uanset alder, forsørgelsesgrundlag eller sociale forhold
- En by hvor forebyggelse og tryghed er et fælles ansvar.

Under stor TV-bevågning, er der blevet underskrevet en partnerskabsaftale, mellem boligforeningerne og Odense Kommune, hvor vi sikrer os, at vi ikke vil have underbetalte håndværkere på vores byggepladser.

I september var der Almene Boligdage i Bellacenteret. Boligsamarbejdet havde sørget for bustransport, således at alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer, kunne komme med og se og opleve disse dage. 10 afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra AB deltog. Det plejer ellers bare at være hovedbestyrelserne, der deltager i boligdagene.

Vi har fået ajourført vores forretningsorden, overordnet målsætning, skriftlige arbejds gange og visioner.

Vi har besluttet at genindføre oprykningsretten til boliger i egen afdeling, fra 1. juni 2015.

Som noget nyt, har vi startet, det vi kalder for ERFA-møder. ERFA står for erfaringsudveksling. Planen er, at der bliver afholdt ERFA i alle afdelingerne. Alle bestyrelserne får på den måde, mulighed for at præsentere deres afdeling, på deres egen måde. Det håber vi så vil gøre det mere interessant og lettere at følge med i hvad der sker i andre afdelinger og derved også lettere kan deltage i debatten til f.eks. infomøder og nyhedsbreve. Samtidigt, kan der udveksles erfaringer og ydes hjælp til at lave f. eks nyhedsbreve og/eller informationsmateriale til beboerne i afdelingerne. Der er også mulighed for at lægge et aktuelt emne ind, som der kan snakkes om, eller man kan få en ud og fortælle om det der er behov for.

Vi startede i afd 6, hvor vi fik set 2 tomme boliger. Et rækkehus i forskudte plan og et etplans gårdshus. Amer, som er projektleder af Helhedsplanen i afd 6, gav en rundvisning i aktivitetshuset, og fortalte om projektet.

I marts var vi i afd8, hvor vi fik lov til at besøge nogle boliger, der var beboet. Derved så vi mulighed for, at få en snak med beboerne om hvordan det er at bo i afd 8. På turen rundt i afdelingen fortalte formand Bent, om den igangværende tagudskiftning. Derefter kom der en sælger fra Mora-armatur og fortalte om deres energibesparende armaturer. Det var faktisk et par bestyrelsesmedlemmer fra afd 3 og 5, der havde truffet ham på Boligdagene, og mente vi andre også skulle høre om det.

Vi har planer om, at vi skal rundt i så mange afdelinger, som muligt her i løbet af 2015. Vi vil slå nogle afdelinger sammen, således at vi f. eks holder fælles ERFA-møde for afd 1,3,4 og 5, da de alle ligger i Bolbro.

Det gav mig så lige stikordet til det ny Fokus der er kommet på Bolbro-området. Kommunen har nedsat et 2-årig projekt, som skal have fokus på Bolbro. Vi vil herfra opfordre til at bestyrelserne deltager i disse møder, således at de kan orientere deres beboere om tiltaget, og måske kan få nogle af dem til at deltage i de arbejdsgrupper, der bliver dannet der nu.

Odense Kommune har afholdt en bygherrekonkurrence omkring byggeri af 119 ungdomsboliger på den gamle slagtegrund på Grønløkkevej. I Arbejdernes Boligforening valgte vi, at vi ikke skulle deltage i bygherrekonkurrencen. Vi har udarbejdet et projektforslag for opførelse af 75 ungdomsboliger på den sidste grund på Remisen og vil forsøge at overbevise Odense Kommune om at det er Arbejdernes Boligforening, der skal opføre ungdomsboliger på grunden. Med ca. 270 boliger vil det være naturligt at det bliver Arbejdernes Boligforening, der får lov til at afslutte byggeriet på området. Dette vil dog kræve at lokalplanen ændres således at der åbnes mulighed for opførelse af almene ungdomsboliger.

Alle skal jo nu offentliggøre deres referater, dette gælder selvfølgelig også for hovedbestyrelsen. Vi har valgt den lette løsning, som er at lægge dem på hjemmesiden. Det kan afdelingsbestyrelserne også gøre. Alle formænd har fået et password til webloggen. Har du/I evt mistet det, så kontakt Heidi og hun hjælper jer videre.

Fogedudsættelserne er faldet drastisk i AB. I 2014 havde vi kun 4 fogedudsættelser mod 11 i 2013 og 10 i 2012. Generelt er fogedudsættelserne faldet i Odense. På tværs af boligorganisationerne laves der analyser af udsættelserne og det registreres også, hvor mange der "næsten bliver udsat". Dvs. beboere der selv afleverer nøglen umiddelbart inden fogeden kommer. Der er også fokus på at beboere, der er anvist af Odense Kommune kan blive i egen bolig, og der få den nødvendige støtte fra Odense Kommune. Henning Pedersen fra Boligorganisatorisk Fællessekretariat har i 2014 hjulpet 29 af vores beboere med økonomisk rådgivning.

På grund af den lave rente omlægges forbedringslån i afdeling 1, 3 og 4 pr. 1. juli 2015, hvorved afdelingerne årligt sparer rigtig mange penge. Renteniveauet er med 1,50% markant lavt i øjeblikket.

Afd 1 Har fået et meget stort overskud fordi der ikke længere skal betales ydelser på en række lån. 7 trapperum er blevet renoveret med maling og ny gulvbelægning.

Afd 2 har fået hel ny bestyrelse. Afdelingsbestyrelsen har planlagt en arbejdsweekend og har bestilt jord til plantekasser. Der er i årets løb, blevet udskiftet 2 hovedvandmålere og elastiske fuger.

Afd 3 Der er udskiftet tagpap på alle garager. Afdelingen har problemer med mange duer. Erhvervslejemålet, hvor der tidligere var antikvarboghandel er udlejet til Bedemandsforretning Odense ApS.

Afd 4 Har haft utætte ventilationsrør, dette er blevet afhjulpet. De gamle aftrækshætter er blevet eftersat.

Afd 5 Er i gang med udskiftning af kælderdøre og kældervinduer. Arbejdet afsluttes inden sommeren 2015. Der er udskiftet elastiske fuger. Erhvervslejemålet på Juelsmindevej er genudlejet til Bulgarien Import Eksport, der handler med asiatiske fødevarer.

Afd 6 Projekt Parken går rigtig godt. Beboerne føler sig trygge og er glade for at bo der. Der er etableret postkasseanlæg ved affaldsskurene. Det er både beboerne og posten meget glade for. Der er udskiftet tage på 3 boliger.

Afd 8 er i gang med en tagudskiftning. Alt går planmæssigt. Samtidigt har de også haft et meget pænt overskud, fordi de har fået det tilbagebetalt, som de havde betalt for meget i ejendomsskat. Der er udskiftet 2 ovne og 1 opvaskemaskine i Fælleshuset og der er indkøbt service.

Afd 9 Der er igangsat en række fugtundersøgelser. Landsbyggefonden ansøges om renoveringsstøtte til udbedring af fugtproblemerne.

Afd 10 Der er blevet stiftet en grundejerforening, hvor afdelingen har pligt til at deltage. Der pågår arbejder med ny containerplads.

Afd 11 Der er etableret nyt kaldeanlæg til elevator.

Afd 22 Afdelingsbestyrelsen arbejder med forskellige affaldsløsninger.

Afd 23 Der pågår rensning af tagrender.

Afd24 Afdelingen har fået tilbagebetalt ejendomsskat og har derfor realiseret et meget stort overskud.

Afd. 25 Hovedbestyrelsen varetager afdelingens funktioner, da der ikke er valgt nogen afdelingsbestyrelse. Der har netop været 5-års eftersyn.

Jeg vil gerne sige en stor tak, til resten af bestyrelsen og administrationen, for et godt og konstruktivt samarbejde, samt en stor støtte til mig i mit første år som formand.

Med disse ord, vil jeg sætte beretningen til debat.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Tessa Johansen bad om ordet og takkede Ole Skov for indsatsen i hovedbestyrelsen og overrakte en vingave.

Ad. 3: Godkendelse af regnskaber og forelæggelse af budget

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2014 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2014 og budgettet for 2015.

Der var debat om hovedbestyrelsens behandling af ansøgninger om tilskud fra egen trækingsret og dispositionsfonden. Helle Jakobsen orienterede i den forbindelse om proceduren for behandling af ansøgninger fra afdelingerne.

Der var spørgsmål til de meget store tilbagebetalinger af ejendomsskat til afdeling 8 og afdeling 24. Helle Jakobsen orienterede om at Rafn og Søn er os behjælpelig med sagerne. Tilbagebetalingerne skyldes at forbedringsfradragene har været for lave. Og da forbedringsfradrag generelt bortfalder efter 30 år vil de ældre afdelinger ikke have mulighed for at få tilbagebetalt ejendomsskat.

Der var debat om oversigten fra revisionsprotokollen over resultater for 2014 for alle afdelingerne. Også i lyset af de yderligere besparelser i afdeling 1, 3 og 4, når der omprioriteres lån pr. 1. juli 2015. Da de opsamlede overskud vil blive budgetteret afviklet over de næste 3 budgetår, vil der ved kommende udarbejdelse af udkast til budget for 2016 være lidt ekstra midler til rådighed.

Regnskaberne for foreningen og afdelingerne for 2014 blev godkendt. Herefter blev foreningens budget for 2015 forelagt til orientering.

Ad. 4 : Indkomne forslag

Hovedbestyrelsen har den 21. april 2015 stillet følgende forslag:

Forslag 4a.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig omforandring af afdelingernes ejendomme, bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Som eksempel herpå kunne nævnes projekt om iværksættelse af nybyggeri ved at indrette boliger i uudnyttede tageetager. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dog således at bemyndigelsen gælder for 1 år frem til næstkommende repræsentantskabsmøde.

Forslag 4b.

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 i en afdeling. Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dog således at bemyndigelsen gælder for 1 år frem til næstkommende repræsentantskabsmøde.

Forslag 4c.

Hovedbestyrelsen foreslår følgende ændring af vedtægternes § 11 stk. 1

"Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger alle medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan maksimalt vælges indtil 2 medlemmer fra hver afdeling, såfremt der er mulighed herfor. Samtidig med valg af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse."

Hovedbestyrelsen begrundede tilføjelsen om at "Der kan maksimalt vælges indtil 2 medlemmer fra hver afdeling, såfremt der er mulighed herfor". I perioder har der siddet 3 hovedbestyrelsesmedlemmer fra 1 afdeling, og hovedbestyrelsen vil gerne give plads til at flere afdelinger bliver repræsenteret i hovedbestyrelsen.

Efter kort debat blev forslaget vedtaget med 37 stemmer for forslaget og 2 stemmer imod forslaget. Da mere end 2/3 af repræsentanterne var mødt op, kunne forslaget endeligt godkendes på repræsentantskabsmødet den 6. maj 2015.

Ad. 6 : Valg af bestyrelsesmedlemmer

Paul Appelgren, afdeling 1, blev genvalgt for 2 år.

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

Niels Rasmussen, afdeling 8, blev valgt for 2 år.

Ad. 7 : Valg af suppleanter

Følgende blev valgt:

Jacqueline Levin, afdeling 3, blev valgt som 1. suppleant for 1 år.

Vagn Bødker, afdeling 10, blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Ole Skov, afdeling 8, blev valgt som 3. suppleant for 1 år.

Ad. 8 : Valg af revisor

PricewaterhouseCoopers blev genvalgt som revisor.

Ad. 9 : Eventuelt


Der var spørgsmål til de brandslukkere, der var blevet demonstreret på et informationsmøde. Lars Vølund følger op inden budgetmøder med afdelingsbestyrelserne i juni 2015.


Tessa Johansen takkede for et godt møde og for god ro og orden.

Mødet hævet kl. 20.15

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:


 Formand Tessa Johansen


 Bent Skov, dirigent