

VISSENBJERG SOGNS BOLIGFORENING

Referat fra repræsentantskabsmøde onsdag den 22. november 2017, kl. 19.00.

Deltagere: Orla Steen Hansen, Asta-Marie Christensen, Ulf Larsen, Heidi Dyrbøl, Ella Andersen, Stig Modler, Lise Marie Nedergaard, Lasse S. Nielsen, Birthe Brunbjerg, Birger H. Christiansen, Peter Hansen og Mark Baaring.

Formand Birger Christiansen bød velkommen til de tilstedeværende repræsentanter og til Helle Jakobsen fra Arbejdernes Boligforening.

- 1. Valg af dirigent** Helle Jakobsen blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt. Dagsordenen blev godkendt.
- 2. Godkendelse af forretningsorden** Forretningsordenen blev godkendt efter kort debat om hovedbestyrelsens sammensætning.
- 3. Hovedbestyrelsens beretning** Formand Birger Christiansen aflagde hovedbestyrelsens beretning. Se vedlagte. Beretningen blev enstemmigt godkendt.
- 4. Regnskaber for 2016/17** Foreningens og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsprotokollat blev gennemgået af Helle Jakobsen med særlig fokus på foreningens resultatopgørelse og balance samt udviklingen i nøgletal og hovedtal for de seneste 5 år. Regnskaberne for 2016/17 blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2017/18 forelagt til orientering.
- 5. Målsætningsprogram** Birger Christiansen gennemgik evalueringen pr. 30. juni 2017 af målsætningsprogrammet for 2016/17. Der var debat om afkast på obligationer, årsag til fraflyninger og afdelingernes ordensregler.
- 6. Indkomne forslag** Der var ikke indkommet nogle forslag.
- 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer** Asta-Marie Christensen, afdeling 1 blev genvalgt for 2 år. Lasse S. Nielsen, afdeling 3 blev valgt for 2 år. Birthe Brunbjerg, afdeling 5 blev valgt for 2 år.
- 8. Valg af suppleanter** Ella Andersen blev valgt som 1. suppleant for 1 år. Mark Baaring blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Birger H. Christiansen ønskede tillykke med valget som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til hovedbestyrelsen.
- 9. Valg af revisor** Revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers blev enstemmigt valgt.

10. Eventuelt.

Stig Modler orienterede om indeklimaproblemer i et af husene i afdeling 3, Drejerbanken.

Ulf Larsen takkede for opmærksomheden ved hans 60 års fødselsdag.

Birger H. Christiansen takkede Peter Bogaard for det tætte samarbejde igennem årene, hvor Peter Bogaard har været valgt som næstformand for hovedbestyrelsen.


Birger H. Christiansen takkede Orla Steen Hansen for samarbejdet i hovedbestyrelsen.

Mødet sluttede med formandens tak for et godt møde og for god ro og orden under mødet.

28. november 2017
referent Helle Jakobsen

Godkendt af:


Formand


Dirigent

Beretning ved Vissenbjerg Sogns Boligforening s repræsentantskabsmøde onsdag den 22. november 2017

I går var det valgdag til kommunalbestyrelser og regions råd, og nogle af os var også inde og stemme til ældrerådet i vores kommune. I aftes blev stemmerne talt op, og natten igennem blev personlige stemmer talt for at finde ud af hvem der får sæde i byrådet de næste 4 år. Natten igennem blev der forhandlet for at få det parlamentariske grundlag til borgmesterposten på plads, samt hvilke partier der skal besætte diverse udvalgsformandsposter. Der er sikkert bagt mange rævekager og gennemført mange studehandler, sådan er det jo i politik. Da denne beretning blev nedfældet var resultatet endnu ukendt, men hvorfor kommer jeg ind på det i årsberetningen til en almen boligorganisation. Jo, for der er både paralleller og modsætninger. De der sidder omkring bordet ved byrådsmøderne brænder for deres sag, så meget at enkelte indimellem falder for at tage ufine metoder i brug og bagtaler deres modstandere, for at få retten og magten til at gennemføre den politik de brænder for. Vi der sidder omkring dette bord brænder også for en sag. Vi brænder for at udleje gode boliger til tilfredse beboere. Vi kæmper for at holde boligerne i god stand til lavest mulig pris, vi kæmper for at holde huslejerne i ro og vi kæmper for at vedligeholde og forbedre boligerne så de til stadighed er tidssvarende. Men vi tager ikke ufine metoder i brug. Vi holder en god tone i vores forhandlinger og vi lader demokratiet tale ved afstemninger.

Når valgresultatet alligevel er interessant, er det fordi der bliver lagt større og større vægt på det kommunale tilsyn med almene boligorganisationer. Det er en kendt sag at partifarven har stor indflydelse på hvordan man ser på almene boliger. Skal almene boliger, boligorganisationer og boligområder styrkes eller er samfundet bedre tjent med privat ejerform og privat udlejning. Hvad er bedst på den korte bane, og hvad er bedst på den lange bane. Politik i dag spilles på den korte bane. Ser vores politikere den samfundsmæssige opgave vi løser ved at stille gode boliger til rådighed for alle samfundslag, lige fra den skæve eksistens, de enlige forældre, unge der flytter hjemmefra og til veluddannede i faste stillinger med gode lønninger. Jeg mener så afgjort at Vissenbjerg Sogns Boligforening har sin berettigelse.

Helle Jakobsen og jeg deltager stadig i repræsentantskabet i BL kreds 3 på Fyn. Det er et vigtigt netværks forum, og stedet hvor mange ideer og tiltag har sit udspring. Desuden er der 2 landsdækkende repræsentantskabsmøder årligt. På møder i juni blev der fremlagt tanker om behovet for et fornyet beboerdemokrati, som skal sikre et moderne og relevant beboerdemokrati. Den 12. december skal vi til repræsentantskabsmøde igen, og her er beboerdemokrati sat på dagsordenen. Det er et emne der har det lige som moden. Det vender tilbage med jævne mellemrum. Jeg husker at da jeg startede som formand for 16-17 år siden var mantraet udvidet beboerdemokrati.

De 1,5 milliard der skal spares inde 2020 er stadig et emne der optager hele sektoren. Og som også får indflydelse på hvordan vi driver og administrerer de enkelte afdelinger. Nu har jeg jo før sagt at Vissenbjerg Sogns Boligforening er veldrevet uden unødvendige udgifter. Vi har altid haft respekt for hvor pengene kommer fra, og bruger dem med omtanke, men alligevel er der sikkert steder hvor vi kan gøre det bedre.

En af metoderne til at skille fårene fra bukkene hedder benchmarking. Vi bliver både på organisations niveau og på afdelings niveau sammenlignet med andre der ligner os i størrelse og hustyper.

De afdelinger og organisationer der falder ud ved denne benchmarking får det ikke let. Hvis de ikke selv viser initiativ og kommer med resultater, vil der komme kritisk besøg med anvisninger på hvor skabet skal stå.

Jeg kan berolige forsamlingen med at benchmarkingen for Vissenbjerg Sogne Boligforening er god. Kun 2 afdelinger ligger ikke i den bedste gruppe, men langt fra i den kritiske. Alligevel skal vi se på hvor vi kan gøre det bedre, lig med billigere, for at bidrage til besparelsen på de 1,5 milliard. Ud fra devisen om at mangeække små gør en stor å. Og for vores egen skyld, for at vi fortsat kan leve vores stille liv uden at skabe store overskrifter eller få besøg af regnefolkene fra ministeriet.

Den 25.10.2017 var Helle Jakobsen og undertegnede til styringsdialogmøde ved Assens kommune. Assens kommune har ansat en ny jurist, den 3. på de 5 år vi har haft fornøjelsen af disse styringsdialog møder. Jeg er glad for at kunne sige at der finder dialog sted. Helle og jeg redegør for vores syn på driften af Vissenbjerg Sogns Boligforening, benchmarking resultatet og samarbejdet med Assens kommune. Mødet og referatet gav ingen grund til bekymring eller anmærkninger.

På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde 21. 6.17 blev vedtægterne ændret, og på mødet blev det også besluttet at imødegå en privat parcelhusejer der er nabo til Lundager, ved at afstå et areal hvor parcelhuset har haft indkørsel i en lang årrække. Dette blev vedtaget under forudsætning af at det ikke medførte udgifter til VSB.

Bofællesskaberne Drejerbanken og Gl. Grevegård har genansøgt dispensationen til selv at styre ventelister. Ansøgningerne blev behandlet på et økonomiudvalgs møde i Assens kommune den 20.11.17. Jeg har ikke set referatet af mødet, men har heller ikke set et afslag, så jeg går ud fra at de to bofællesskaber fortsætter med at anvise boliger indtil 1.1.2022.

Fra nytår 2018 er der indført ny lovgivning der giver frie valg ved valg af TV pakker. Lundager havde en YouSee aftale der er opsagt, og nu kan beboerne frit vælge hvilken pakke de ønsker.

Der har igennem det sidste regnskabsår også været bevilget midler fra dispositionsfonden. I takt med at flere lån løber ud, stiger saldoen i disp.fonden, så der er fortsat basis for at yde tilskud til anlægsarbejder og større renoverings arbejder.

I det udleverede materiale til mødet i aften ser vi at såvel forretningsføreren som hovedbestyrelsen tilslutter sig regnskabet, der er revideret af Line Hedam og Mette Holy Jørgensen fra PricewaterhouseCoopers. Helle Jakobsen vil under næste punkt på dagsordenen gennemgå regnskabstallene, så jeg vil holde mig til overskrifter. Såvel hovedforening som alle afdelinger havde overskud. Der jo glædeligt, men ikke et mål i sig selv, idet vi ikke skal opkræve mere i husleje end der er behov for. På nær en enkelt afdeling er overskuddene ret begrænsede. Det vidner om god budgetlægning og god vilje til at overholde budgetterne. Afd. 2 og 3 har endelig fået færdigbehandlet deres sag om genberegning af rentesikring i Landsbygefonden. Det er 2 år siden opgørelsen kom, men ud fra et forsigtigheds princip er pengene først indtægtsført i år hvor sagerne er endeligt afsluttet. For afd. 2, Lundagers vedkommende drejer det sig om 514.386 kr., hvilket bidrager til et overskud på 561.999 kr. Afd. 3, Drejerbanken har indtægtsført 99.405 kr. I forventet afslutning af sagen har Drejerbanken anvendt pengene til varmtvandsbeholdere i forbindelse med etablering af jordvarmeanlæg sidste år. Derved havner Drejerbankens overskud i den beskedne ende. Lundager derimod har afventet det endelige resultat. Derfor

står afdelingen nu med godt en halv million der nu skal findes anvendelse for. Det er nu afdelingsbestyrelsens opgave at sætte renoveringsarbejder i gang i husene. Et arbejde der også på nogle områder er tiltrængt.

Hovedbestyrelsen er blevet gjort bekendt med at en medarbejder i administrationen er langtidssygemeldt. Opgaverne er fordelt til andre medarbejdere. Hvis der er nogle opgaver der i denne sammenhæng er faldet imellem to stole, er det vigtigt at få dem samlet op ved at tage kontakt til Helle, der formidler hvem der tager sig af enkeltsager.

Til slut en stor tak til Helle Jakobsen og staben i administrationen på Rugårdsvej for det arbejde de udfører for os.