

VISSENBJERG SOGNS BOLIGFORENING

Referat fra repræsentantskabsmøde onsdag den 5. november 2018, kl. 19.00.

Deltagere: Orla Steen Hansen, Asta-Marie Christensen, Anna Krüger, Heidi Dyrbøl, Stig Modler, Lise Marie Nedergaard, Lasse S. Nielsen, Birthe Brunbjærg, Jesper Brusendal, 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.
- 3. Hovedbestyrelsens beretning** Formand Birger Christiansen aflagde hovedbestyrelsens beretning. Se vedlagte. Beretningen blev enstemmigt godkendt.
- 4. Regnskaber for 2017/18** 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. Der var debat om afkast på obligationer og indgåelse af porteføljeaftale med Arbejdernes Landsbank.

Regnskaberne for 2017/18 blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2018/19 forelagt til orientering.
- 5. Målsætningsprogram** Birger H. Christiansen gennemgik evalueringen pr. 30. juni 2018 af målsætningsprogrammet for 2017/18.
- 6. Indkomne forslag** Der var ikke indkommet nogle forslag.
- 7. Valg af formand** Birger H. Christiansen, afdeling 6 blev genvalgt for 2 år.
- 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer** Heidi Dyrbøl, afdeling 2 blev genvalgt for 2 år.
Peter Hansen, afdeling 6 blev genvalgt for 2 år.
Orla Steen Hansen, afdeling 1 blev valgt for 2 år.
- 9. Valg af suppleanter** Mark Baaring blev valgt som 1. suppleant for 1 år.
Lise Marie Nedergaard blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Birger H. Chistiansen ønskede tillykke med valget som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til hovedbestyrelsen.

10. Valg af revisor Revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers blev enstemmigt valgt.

11. Eventuelt. Dialog om fibernetløsning fra Energi Fyn / Wao. Drøftelse af lejernes mulighed for individuelle valg. Det blev nævnt at Glentevejens Antennelaug tilbyder en billigere løsning end Energi Fyn / Wao.

Dialog om sondring mellem slidtage og misligholdelse i forbindelse med fraflytningssyn. Endvidere dialog om de fastsatte rammer for inspektørens fraflytningssyn. I hvilken stand tilbyder vi boligen til ny indflytter og skal der eksempelvis afholdes ekstra udgifter til gulvafslibning af afdelingen.

Helle Jakobsen orienterede om BoligØen, der er et venteliste samarbejde mellem Civica, Fyns Almene Boligselskab, Odense Boligselskab, Pårup Andelsboligforening og Arbejdernes Boligforening, hvor man kan skrive sig om til 21.000 almene familieboliger 1 sted, og hvor der skal betales 1 ajourføringsgebyr.

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

12. november 2018
referent Helle Jakobsen

Godkendt af:


Formand


Dirigent

Beretning ved Vissenbjerg Sogns Boligforening s repræsentantskabsmøde mandag den 5. november 2018

Regeringen og dens støttepartier er meget optaget af at løse problemerne i nogle boligområder. Det er især boligområder hvor der bor mange indvandrere, hvor der sker meget kriminalitet og hvor tilknytningen til arbejdsmarkedet er mere perifert en i samfundet som helhed. Disse områder er sat på en ghettoliste, og der findes også en ghettoliste for særligt hårdt belastede områder. Det er også regeringens mål at komme parallelsamfund i ghettoerne til livs.

For at blive lidt klogere på hvad ghetto egentlig betyder, har jeg Googlet det. På en DR-Indland hjemmeside fandt jeg en forklaring der umiddelbart var til at forstå, og som jeg har tilladt mig at citere.

- Navnet ghetto stammer fra det italienske "ghetto" der betyder jernstøberi
- Betydningen som bydel for jøder optræder første gang i 1516 i forbindelse med Venedigs ghetto, hvor der netop lå et jernstøberi
- Ordet ghetto har op igennem tiden været anvendt om bydele hvor jøder skulle bo, senest anvendt under 2. verdenskrig
- Betegnelsen ghetto bruges generelt i dag om bydele, hvor en eller flere etniske grupper dominerer, og hvor adskillelsen fra resten af samfundet bunder i sociale og økonomiske vilkår
- Ordet bruges mest i dag til at karakterisere udsatte kvarterer i byområder som f.eks. Vollsmose i Odense. Andre kvarterer hvor beboersammensætningen også er meget ens burde også kaldes ghetto, f. eks. et typisk dansk villakvarter.

Parallelsamfund Googlede jeg også.

Et parallelsamfund er et samfund, der eksisterer side om side med et eller flere andre samfund. Ofte kan der være tale om et mindretal, der lever med andre sociale, kulturelle eller religiøse normer end det "almindelige" (flertallets) samfund.

Som et eksempel herpå kan nævnes Folketinget, men det er nok ikke lige det tænkes på. De fleste, ja måske alle parallelsamfund har sit udspring fra de områder der i dag betegnes som ghettoer. Det er et resultat af skiftende regeringers politik igennem de sidste mindst 25 år. En kendsgerning er det at disse parallelsamfund findes i relativt få, og meget store almene boligområder. Almene bebyggelser der blev opført i 60'erne og 70'erne for at løse boligproblemer i det danske samfund.

Men nu skal problemerne med ghetto områder og parallelsamfund løses siger regeringen. Vi river boliger i ghettoområderne ned. Så er problemet løst. Man kan undre sig over at der skal nedrives gode solide boliger som beboerne er glade for at bo i. Resultatet bliver nok at der opstår nye ghetto områder der hvor beboerne flyttes hen.

Hvorfor kommer jeg ind på dette? Jo fordi regeringens udspil skal finansieres med penge fra Landsbyggefondens. 12 milliarder skal der trækkes ud til parallelsamfundets indsatsen i perioden 2019 – 2026. Ud af et forventet budget på 26 milliarder.

Og hvad betyder alt dette for Vissenbjerg Sogns Boligforening?

Jeg kan i hvert tilfælde pege på to ting. For det første kan og skal vi glæde os over at vi ikke har problemer med ghettoer og parallelsamfund inde på livet, og ikke bliver omfattet af regeringens ghettopolitik. For det andet betyder den tænkte finansiering med penge fra Landsbyggefondens, at der med meget stor

sandsynlighed ikke vil bevilges penge fra Landsbyggefonden hvis vi søger til renoveringsopgaver. Det betyder så at vi fortsat selv skal spare op, så vi er rustet til de renoveringsopgaver der kommer i fremtiden. Samtidig med at vi af den samme regering er blevet pålagt at holde omkostningerne nede og huslejerne i ro.

De 1,5 milliard der skal spares på driften inde 2020 er stadig gældende. Alle skal bidrage og alle bliver benchmarket. Jeg har før sagt at Vissenbjerg Sogns Boligforening er veldrevet, uden at have anden end min egen fornemmelse at bygge det på. Nu viser benchmark resultaterne at det er korrekt. Ingen af vore afdelinger kommer ud med forkert farve i rapporten.

På torsdag den 8. november skal Helle og jeg til den årlige styringsdialogmøde med Assens kommune, hvor vi netop bliver stillet til regnskab for benchmarkingen. Også her slår kravet om mere kontrol igennem.

Op til kommunalvalget sidste efterår udarbejdede BL foldere der omhandler nogle nøgletal for almene boliger i hver kommune i Danmark. I alt bor der 1 mio. mennesker i almene boliger i Danmark. I Assens er der 2380 almene boliger, der udgør 13 % af husstandene. I 2016 udgjorde den samlede drift 30 mio. Kr. og der blev udført renovering og forbedringsarbejde for 7 mio. Kr.

VSB s 116 boliger udgør 5 % af de almene boliger i Assens kommune. Vi er en lille spiller på markedet.

Den øgede fokus og skærpede kontrol med drift af almene boligorganisationer sætter også sit præg på den udsendte revisionspåtegning. Jeg agter ikke at gennemgå det punkt for punkt, men alene konstatere at revisorerne konkluderer at årsregnskabet giver et retvisende billede i forhold til kravene i lovgivningen. I år igen glæder det mig at revisionen ikke har givet anledning til kritiske bemærkninger.

Hovedforeningen kom ud med et overskud på 13.000 kr. Der er fra dispositionsfonden ydet tilskud på i alt 386.091 kr., hvor især en samlet post på i alt 256.090 kr. lejeledighed og fraflytninger springer i øjnene. Da der stort set ikke har været ledige boliger, er pengene gået til at dække tab ved fraflytninger.

Alle 6 afdelinger fik også overskud i størrelsesorden imellem 8.000 og 45.000 kr. Her vil jeg minde om at målet ikke er at lave store overskud, samt at budgetlægning er en vanskelig kunst. Opgjort i % er overskuddene imellem 1 og 2,8 % af omsætningerne, hvilket viser at det trods alt er lykkedes meget godt. Tallene vil blive gennemgået under næste punkt på dagsordenen.

AB har ansat en ny inspektør. Henning Frederiksen er fratrådt og i stedet er Per Gregersen kommet til. Han er tilknyttet VSB og det er Per der fremover udfører syn og driftsopgaver afdelingerne ikke selv tager sig af. Efter en indkøringsperiode er Per ved at være inde i vores forretningsgange, og det er min overbevisning at vi har fået en god mand på posten. Der er allerede blevet rettet op på flere opgaver der har hængt lidt i bremsen.

I hoved og nøgletal for hovedforeningen fremgår det at nettoadministrationsudgiften udgør 3.138 kr. pr boligenhed. Det er den pris afdelingerne betaler pr. bolig til AB for de ydelser vi modtager. Helle Jakobsen har ved flere lejligheder over for mig omtalt at der indimellem har været sager af mere omfattende art, især mange syn, og der på nogle områder ydes mere service end bidraget dækker. Det er i længden en uholdbar situation både for AB og for VSB, som vi må tage alvorlig. Helle har inviteret mig til drøftelse af sagen, men vi har ikke fundet hul i kalenderen til et møde endnu. Jeg er overbevist om at vi finder en løsning til alles tilfredshed. Men nu er hovedbestyrelse og repræsentantskab i hvert tilfælde orienteret og så må vi tage den derfra.

Jeg vil takke Helle og hendes stab for samarbejdet og de gode relationer, og bede Helle overbringe en tak for samarbejdet til personalet på Rugårdsvej.