

VISSENBJERG SOGNS BOLIGFORENING

Referat fra repræsentantskabsmøde mandag den 29. november 2021, kl. 19.00.

Deltagere: Orla Steen Hansen, Asta-Marie Christensen, Helene Helweg-Mikkelsen, Alice Tolf Pedersen, Ella Andersen, Carsten Dyrbøl, Sidsel Sparre Kappel, Jacob Simonsen Pelle, Sonja Hansen, Bo Kirchoff, Birthe Brunbjærg, Inga Wittorf, Birger H. Christiansen, Peter Hansen og Mark Baaring.

Afbud fra Tom Ahlebæk og Alexander Tønder.

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.
Efter kort debat om muligheden for ældremodernisering og negativ rente blev beretningen enstemmigt godkendt.
- 4. Regnskaber for 2020/21** 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 2020/21 med tilhørende revisionsprotokol blev enstemmigt godkendt.
- 5. Målsætningsprogram** Birger H. Christiansen gennemgik evalueringen pr. 30. juni 2021 af målsætningsprogrammet for 2021/22.
Der var debat om varmekilder frem mod 2030, hvor afdelingerne 1, 2, 4, 5 og 6 skal finde en anden varmekilde som alternativ til gasfyr. Debat om fraflytningsprocenter. Ønske om nyt punkt i målsætningsprogram om ladestandere til elbiler. Fremtidig udvikling i dispositionsfondsmidler drøftes på et kommende hovedbestyrelsesmøde.
- 6. Indkomne forslag** Ingen indkomne forslag.
- 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer** Birthe Brunbjærg, afdeling 5 blev genvalgt for 2 år.
Sonja Hansen, afdeling 4 blev genvalgt for 2 år.
Alice Toft Pedersen, afdeling 2 blev valgt for 2 år.
- 8. Valg af suppleanter** Bo Kirchoff, afdeling 4 blev valgt som 1. suppleant for 1 år.
Ella Andersen, afdeling 2 blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Birger H. Chistiansen takkede Asta-Marie Christensen for indsatsen i hovedbestyrelsen i de sidste mange år. Asta-Marie Christensen takkede hovedbestyrelsen og administrationen for samarbejdet.

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

9. Valg af revisor

Revisionsfirmaet PricewaterhouseCoopers blev enstemmigt valgt.

10. Eventuelt.

Der blev udtrykt bekymring for, om der var tilstrækkeligt med midler i dispositionsfonden. Ønske om at udgiften til en kommende separatkloakering i 3 af boligforeningens afdelinger blev drøftet i relation til muligheden for at søge om tilskud fra dispositionsfonden.

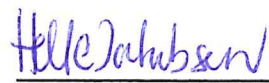
Mødet sluttede med formandens tak for et godt møde.

30. november 2021
referent Helle Jakobsen

Godkendt af:



Formand



Dirigent

Beretning ved Vissenbjerg Sogns Boligforening s ordinære repræsentantskabsmøde mandag den 29. november 2021

Vissenbjerg Sogns Boligforening er en lille veldrevet boligorganisation. Vi hører med vores 116 lejemaal til i den absolut lave ende. At vi er veldrevet, er der bevis for. Hvert år indsendes tallene der ligger til grund for Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger. Det er et system der blev sat i gang for at forbedre effektiviteten i drift af afdelingerne. Her bliver vi benchmarket med boligforeninger der ligner os, og sammenlignet med andre boligforeninger i Assens kommune. Vores effektivitetstal ligger i gennemsnit på 91,6 %, med variation fra 87 til 96. Hvor Assens kommune ligger på 86 % og region Syddanmark på 78 %. Et andet tal der kan hentes frem, er størrelsen på Dispositionsfonden. Her ligger vi med 31.633 kr. pr. lejemaalshenhed. Hvor vores benchmarking ligger på 7.609 kr. Omsat i ord betyder det at vi har en pæn kapital i reserve i Dispositionsfonden. Her ligger der ved regnskabsårets afslutning 4.106.892 Kr. Der er givet tilskud til 3 afdelinger med i alt 172.659 kr. og dækket lejeledighed og tab ved fraflytning på 85.563. Hovedbestyrelsen har i indeværende år bevilget store tilskud til afd. 2 Lundager og afd. 5 Grønlunden på i alt 1.872.000 kr. for at få nødvendigt vedligeholdelsesarbejde sat i gang. Helle har lavet et fremskrevet regnskab for Disp. Fonden, der viser at vi i årene fremover kan give pæne tilskud til renoverings opgaver i afdelingerne.

Når det kommer til regnskaber, kan jeg atter til stor tilfredshed berette at revisorerne ikke har kritiske bemærkninger. Hovedforeningen har haft et overskud på 9.000 kr. 4 afdelinger havde overskud svingende mellem 8.608 kr. og 40.595 kr. En afd. gav et underskud på 12.067 kr. I afdelingerne med store overskud håber jeg ikke at det skyldes manglende igangsætning af vigtige vedligeholdelsesopgaver. Jeg må minde afdelingsbestyrelserne om at de er ansvarlige for at planlagte og nødvendige opgaver sættes i gang, enten ved selv at træffe aftaler med håndværkere, eller træffe aftale med medarbejderne på kontoret.

Rentemæssigt var det et dårligt år. Skulle reglerne for tilskrivning af renter til afdelingerne have været fulgt, betød det at afdelingerne skulle betale renter til hovedforeningen. Det fandt jeg værende en urimelig disponering, idet afdelingerne ikke har haft indflydelse på renteafrkastet. Renten til afdelingerne blev sat til 0 og hovedforeningen har båret tabet, ellers ville renteudgiften have været – 0,66% af afdelingernes indeståender.

På den store politiske bane er der lige indgået en ny boligaftale om 10 mia. kroner til Fonden for blandede byer. Her er hovedpunkterne:

Balance i den geografiske fordeling af tilskudspuljer. Partierne er enige om, at der skal være balance i fordelingen af de nye almene boliger.

Tilskuddet til:

- Ombygning af erhvervsejendomme til almene boliger (675 mio. kr.),
- Særligt billige almene boliger (900 mio. kr.) og
- Huslejetilskud (150 mio. kr.) fordeles balanceret på tværs af landet. Der er tale om ansøgningspuljer, og at fordeling af puljemidlerne skal fordeles på baggrund af antal almene boliger i regionerne, mens de særligt billige almene boliger og huslejetilskuddet fordeles på baggrund af antallet hjemløse i regionerne.

Flere ældreboliger. - Der afsættes en seniorboligpulje på 50 mio. kr. i 2022-2026 i Fonden for blandede byer.

- Puljen målrettes demonstrationsprojekter, hvor eksisterende almene boliger og almene boligområder omdannes, så de bliver mere egnede til seniorer.

Ældrevenlige byer. - Parterne er enige om at afsætte 30 mio. kr. i 2023-2025 på finansloven for 2022, målrettet en ældrevenlig indretning af byrum.

Bedre tilgængelighed for personer med handicap. - Nye almene boliger vil i udgangspunkt blive opført som tilgængelige boliger i henhold til Bygningsreglementet, hvilket både er til gavn for ældre og personer med handicap.

Bedre udnyttelse af almene boliger til ældre og unge. - Efter gældende regler kan ydes støtte til, at almene boligorganisationer ombygger deres almene familie- og ungdomsboliger til almene ældreboliger. Ombygningens udgiften finansieres efter reglerne for nybyggeri af almene boliger.

National arkitekturpolitik. - Der nedsættes en ekspertgruppe, hvis formål er at udforme en national arkitekturpolitik og skabe debat om arkitekturens rolle og funktion i vores samfund.

Fremme af almene bygge- og bofællesskaber og alternative boformer. - Der afsættes 5 mio. kr. i Fonden for blandede byer i 2022-25 til en enhed i Bolig- og Planstyrelsen, som skal fremme bygge- og bofællesskaber og alternative boformer, herunder tiny houses.

Boliger på danske øer. - Der afsættes en pengepulje til etablering af almene boliger på de danske øer.

Hjemløse. - Der skal etableres 4050 billige boliger til hjemløse, som en del af det nyetablerede projekt 'Housing First'. 1800 eksisterer allerede, men skal have huslejen sat ned. 2250 skal opføres.

Boliger på Christiania. - Etablere minimum 15.000 kvadratmeter alment boligbyggeri på Christiania.

Ny andelsboligform. - Der igangsættes et arbejde, som har til formål at undersøge mulighederne for etablering af en særlig andelsboligform, hvor anskaffelsestaksten fastholdes som grundlag for værdiansættelsen.

Forundersøgelse af ombygning af Nationalmuseet. - Parterne er enige om at afsætte 11,8 mio. kr. i 2021-2023 på finansloven for 2022 til en forundersøgelse af en gennemgribende ombygning og fornyelse af Nationalmuseet.

Umiddelbart ser jeg ikke mulighed for at VSB kan få glæde af disse midler, men vi skal naturligvis holde øjnene åbne hvis der bliver mulighed for at få del i pengene.

Et område vi allerede nu ved at vi kommer til at arbejde med er opvarmning af vores boliger. Fra 2030 kan vi ikke længere anvende naturgas til opvarmning. Drejerbanken har etableret jordvarmeanlæg, men for de andre 5 afdelinger skal der findes en varig løsning. Det indledende arbejde er allerede gjort, idet hovedbestyrelsen har lagt et punkt ind i målsætningsprogrammet om etablering af anden varmforsyning end naturgas fra 2030.

Vi kommer også til at tage stilling til lade standere til EL biler. Her er der også en bagkant der hedder 2030.

Min overordnede konklusion ud fra de data vi har fået til rådighed er, at foreningen kører på skinner.

Og med den alder der efterhånden er på boligerne, vil der også i fremtiden blive behov for løbende vedligehold. Det er vigtigt at følge op på den årlige markvandring. Det er her at små som store vedligeholdelses opgaver bliver skemalagt og kommer med i konto 116. Igen må jeg pointere at det i den sidste ende er afd. bestyrelsernes opgave at følge op på det aftalte.

Som altid vil jeg slutte med at takke Helle og hendes stab på kontoret for samarbejdet. Det er jo deres fortjeneste at revisorerne ikke kan finde noget at sætte fingeren på. Helle og jeg er enige om at vi ikke vil have kritiske bemærkninger i regnskabet.