

BoligSyd,
Humlehaven 2,
6200 Aabenraa.

Referat fra repræsentantskabsmødet d. 10. maj 2017

Repræsentantskabsmødet fandt sted i Stubbæk Forsamlingshus, Dybkærvej 2, Stubbæk.

Der var fremmødet i alt 54 stemmeberettigede repræsentanter.

Fra Dalbo / Administrationen deltog Hans H. Appel og Peder Damgaard.

Fra Sønderjyllandsrevision deltog statsautoriseret revisor Michael Johansen.

Formanden Leif Poulsen bød velkommen.

Derefter videre til den udsendte dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Michael Johansen blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede at mødet var lovlig indvarslet og dermed beslutningsdygtigt.

Dagsorden blev gennemgået, og dirigenten henviste, til at mødet vil blive afviklet i henhold til forretningsordenen for repræsentantskabsmøder.

Der blev ikke gennemført mandatprøve, idet alle afdelingers fremmødte var kontrolleret ved indgangen.

Som stemmetællere valgtes Hans H. Appel og Peder Damgaard.

Som referent valgtes Peder Damgaard.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år.

Leif Poulsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsens beretning for 2016 og frem til repræsentantskabsmødet 2017

For BoligSyd har det været et særdeles aktivt år med mange udfordringer, som alle er løst - forhåbentlig til alles bedste.

Vi fik i regnskabsåret et rigtig pænt overskud, som vi glæder os over i og med, at vi jo sidste år lagde op til, at vi nok med beslutningen om at ansætte Peder som direktør, ville komme ud med et underskud, men med

en målsætning om at Peder ret hurtigt skulle kunne tjene sin løn hjem, og også gerne spare penge for selskabet på sigt.

Når vi så alligevel i budgettet sætter administrationsbidraget lidt op, skyldes dette jo den almindelige udvikling i priserne. Men set med bestyrelsens øjne er det heller ikke administrationsbidraget i sig selv, vi skal måle på, men den samlede husleje. Den lægger vi i bestyrelsen stor vægt på at holde nede på en stigning på nul % eller så tæt på dette som muligt. Dette er lykkedes i og med, at ingen afdelinger i 2018 stiger med mere end 1,5 %, hvilket vi er godt tilfredse med - især når vi sammenligner os med vores kolleger i branchen.

Det er en del af vores strategi, at vi ikke ønsker at bruge penge på tomme lejligheder, men gerne på at holde dem udlejede. Det er det billigste, vi kan gøre på sigt. Det er i øvrigt også lykkedes så godt, at vi har halveret tomgangen i 2016, og forventer yderligere besparelser i 2017 på den konto.

Senere i dag - under punkt 7 - vil Peder komme ind på de tiltag, der sættes i værk for, at få gjort betjening af vores beboere så effektiv som muligt samtidig med, at vi passer på priserne.

Af aktiviteter der har været gang i, i løbet af året kan nævnes vores flytninger af kontorer - både i Padborg og Aabenraa samt lukning af kontoret i Tinglev, som ikke længere blev besøgt af beboerne, da de enten betjener sig via nettet eller kommer ind på et af de øvrige kontorer. Der har da heller ikke fra beboersiden været nogen negative kommentarer til dette, og det frigiver jo en mand til andet arbejde i et par timer om ugen.

De to nye kontorer bliver brugt rigtig meget, og har især for kontoret i Padborgs vedkommende medført, at flere melder sig ind, fordi de er blevet opmærksomme på, der findes et boligselskab i Padborg, som har rigtig mange boliger i det område.

I Aabenraa har det nye kontor løst de problemer der var med pladsmangel og deraf følgende lidt for dårligt arbejdsklima. Det virkelig dejlige for personalet har været, at man ikke har skullet arbejde i byggerod i en lang periode. Også i fremtiden vil kontoret kunne holde til evt. fremtidige udvidelser eller andet uden at skulle ud i nybyggeri i og med, at vi har den store kedelhal, der uden de helt store investeringer både kan ændres til kontorer, lagerrum eller andet, der måtte findes formålstjenligt.

Det lykkedes jo så også at få udlejet de to lejligheder i Padborg, der tidligere rummede kontoret uden, at de nåede at gå i tomgang. Ligeledes lykkedes det at få solgt kontoret på Kallemosen allerede inden udgangen af 2016, så begge disse kontorer medfører besparelser på sigt.

Vi har været pressede rigtig meget på det bygningsmæssige område enkelte steder ude i afdelingerne. Især har vores etagebyggerier været problembørn i og med, at vi har måttet skifte murbindere i de gamle bygninger. Derudover har især i afdeling 2 problemer med fugt og deraf kommende skimmelsvamp. Vi har derfor sat gang i en helhedsplan, der gerne skal munde ud i en omfattende sanering af disse boliger. Ligeledes har vi gang i en helhedsplan i afd. 40, hvor vi gerne skal have fjernet de 1 værelses lejligheder samtidig med, at vi får lavet en forskønnelse af hele afdelingen, hvor blandt andet pladerne øverst på blokkene ser ganske grimme ud og medfører, det trækker ret meget ind i de øverste boliger.

Problemerne i afdeling 2 tager landsbyggefondens heldigvis meget alvorligt idet, vi her taler mulige sundhedsproblemer på kort og lang sigt, så her kommer de på besøg allerede i juni måned med deres direktør i spidsen. Vi håber, vi kan få dem til at indse det fornuftige i, ikke kun at renovere disse boliger, men simpelthen rive dem væk og bygge nyt. Det vil have rigtig god mening både økonomisk, men også

menneskeligt i og med, at disse boliger ligger perfekt i forhold til den kommende Fjordskole og det vi være godt, hvis de er handicapegnede.

Med den gode vinter vi har haft, har vores gartnerafdeling fået gjort rigtig meget ved de projekter, der har været for at forskønne de enkelte afdelinger, så de efterhånden alle fremstår som flotte velholdte boligområder, som vi kan være stolte af. Dette projekt har efterhånden været i gang nogle år, og vil i fremtiden betyde både flottere afdelinger, men også at det bliver mindre tidskrævende at holde dem vedlige.

Et spændende fremtidigt projekt er for afdelingerne i Smedeby. Her kommer fjernvarmen - hvis vores beboere stemmer ja til det - snart ind til vores boliger. En situation mange andre beboere vil misunde dem. Hvis der bliver stemt ja til projektet, vil det fremtidssikre varmforsyningen samtidig med, at beboerne vil spare penge ikke kun på kort sigt, men også på lang sigt.

Hvis projektet bliver vedtaget, vil det samtidig åbne op for at fjernvarmen indenfor kort tid kommer helt til Kruså, hvor det ikke kun vil være vores beboere der får glæde af det, men også to store varmeaftagere så som Grænsehallerne og den fremtidige Fjordskole.

Og de ting der har været fremme i pressen med store stigninger på grund af forrentningen af fjernvarmeværkerne, er ikke noget, der vedrører fjernvarmen i vores område idet det er forbrugerne og ikke kommunen, der ejer værkerne. Dermed er der heller ingen, der kan tage nogen penge andet end fra sig selv. Fjernvarmeværkerne er jo underlagt den samme regel som os - nemlig at vi skal lave et nulbudget år for år. Hvis man tjener penge ud over, hvad der skal til for at konsolidere egenkapitalen, så den passer til nutiden, så skal de tilbage til forbrugerne.

Beboerdemokratiet arbejdes der meget på at få til at køre i alle afdelinger. Vi tror på, at vi når tæt på mål i løbet af ganske få år, så vi får bestyrelser i næsten alle afdelinger. Dog må vi erkende, at der er et par afdelinger, hvor det aldrig vil kunne lykkes - blandt andet nogle ældreboliger og vores ungdomsafdelinger. Ikke at det skal være uforsøgt at få det til at lykkes, men vi anser det ikke for en reel mulighed.

I afdelingerne, der ligger vest for Industrivej i Padborg, har man her på det sidste debatteret muligheden for et nærmere samarbejde for at få bestyrelser i alle disse afdelinger. Det ser ud til, at dette vil lykkes til beboermøderne i efteråret i disse afdelinger.

I de afdelinger som havde beboermøder i foråret, har kun afd. 34 ikke valgt bestyrelse. Udover naturligvis de to førnævnte ældre- og ungdomsboliger, så det er særdeles tilfredsstillende.

Samarbejdet mellem administration og afdelingsbestyrelser vil vi betegne som udmærket. Det har ikke medført nogen større konfrontationer ud over, hvad der vil være naturligt i så stort et selskab som vores.

Vi har også i løbet af perioden skiftet fra café møder uden dagsorden til områdemøder med dagsorden, hvilket vi forventer os meget af, da det kan give en sund sparring afdelingerne i mellem og ligeså mellem afdelinger, organisationsbestyrelse og administration. Det er jo vigtigt for os at kende jeres behov for, at kunne finde løsninger og ideer til en forbedret organisation.

Af byggeprojekter har vi i øjeblikket ingen planer, som vi forventer, vil kunne komme i spil indenfor kort fremtid. Dog vi har jo et kommunalvalg senere på året, som kan komme til at influere på boligpolitikken i kommunen, og vi er ikke i tvivl om, at der især i Aabenraa by er plads til nye boliger, når sygehuset er færdigt om ikke så længe. Ligesom der er centerbyerne omkring os også skal tænkes frem i tiden. Her tænker jeg bl.a. på, når og hvis Fjordskolen flytter til Kruså, er der så de rigtige og det rigtige antal boliger til

de lærere og til de børnefamilier med handicappede børn, som med fordel kan flytte hen i nærheden af skolen. Det er noget, vi vil være opmærksomme på og vil blande os i debatten, når der skal snakkes boliger i de områder.

I allersidste stund inden mødet her har vi fået at vide, at netop i aften holder vækst og udviklingsudvalget møde omkring bl.a. Damms Gård i Felsted. Da det jo er en varm kartoffel for nogle politikere, kan det meget vel tænkes, at den bliver sat i søen allerede i dette år eller først i 2018. Valgkamp gør jo det mest utrolige ved politikernes evne til at sætte længe lovede projekter i gang.

Hvis vi kigger lidt på kommunens tilsyn med os som alment boligselskab, så må vi sige, at vi ligger i den gode ende. Vores egenkapital er på plads, vores dispositionsfond er super godt dækket ind og vores afdelinger bliver næsten alle målt i den gode ende af kommunens trafiklysskala. De enkelte der ligger lidt dårligt, vil vi kunne rette op på over en kortere årrække. Igen sammenlignet med øvrige større boligorganisationer i byen, har vi al mulig grund til at være tilfredse - nok især fordi både administration og bestyrelse har været opmærksomme på, at rettidig omhu er vigtigt. Dette vil vi også i fremtiden stræbe efter at opnå og i øvrigt selvfølgelig også forbedre.

Omkring Dalbo og det samarbejde vi har med dem, har det i det forgangne år kørt godt, og der har ikke været problemer af nævneværdig karakter. Dalbo vil naturligvis i fremtiden være udfordret af, at vi ikke længere vil være lige så stor en kunde, som vi har været, da vi jo har trukket en stor part hjem i eget regi. Dog er vi i bestyrelsen indstillet på, at vi vil være klar til, at være med til at løse de udfordringer dette giver for Dalbo, så vi stadig kan have en sparringspartner der. Hvordan den opgave skal løses, er selvfølgelig noget Dalbos bestyrelse skal finde ud af. Vi kan kun være klar til at hjælpe, hvor det kan blive nødvendigt.

Vi har her i foråret haft en del diskussioner med Boligselskabernes Landsforenings top og også med kredsen, som vi jo er en del af. Vi har ikke syntes, at de løser opgaverne til vores fulde tilfredshed. Vi forsøger derfor, at få indflydelse på, hvordan de nye vedtægter, de påregner skal laves, kommer til at blive udformet. For os er det vigtigt at de mindre organisationer, som vi på trods af vores størrelse, fortsat er mellem, bliver hørt og serviceret på lige fod med de større organisationer, og det er ikke det, vi har oplevet længe.

Mht. bestyrelsen kan jeg nævne, at alle er glade for, at være en del af bestyrelsen og alle ønsker at fortsætte deres virke i bestyrelsen i nok en periode - bortset fra Monika som efter rigtig mange års arbejde for beboerdemokratiet har valgt at stoppe.

Alt i alt synes vi i bestyrelsen, at året 2016 og første del af 2017 er gået rigtig godt, og vi mener, at selskabet er gearet til den fremtid, der venter. Vi er flere gange i løbet af året blevet spurgt, om vi vil være parate til yderligere fusioner, hvis der skulle komme henvendelser om det. Til det må svaret være ja – vi er klar, men kun hvis dem der ønsker at fusionere i det store hele vil kunne tilslutte sig den linje, som vi nu har lagt i selskabet, da det for bestyrelsen er vigtigt, at vi i fremtiden har ro på, og ikke skal ud i store forandringer, der ikke er begrundet i vores beboeres ønsker til bedre service, billigere boliger osv.

Der var efterfølgende ingen spørgsmål til beretningen, som således blev enstemmigt godkendt.

3. Endelig godkendelse af regnskabet for 2016 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2018.

Hans Appel gennemgik regnskabet for 2016, som udviser et overskud i selskabet på kr. 169.244 og en egenkapital på kr. 23.475.557. Resultatet er bedre end forventet i budgettet for året.

Tab ved lejeledighed er faldet med ca. 50 % i forhold til 2015. Disse penge kan nu i stedet bruges på forbedringer.

Der var en omtale af mulighederne for at få afkast af den kapital, som selskabet har hensat til kommende års vedligeholdelse. Det generelle renteniveau er meget lavt, og derfor er det glædeligt, at selskabet har opnået 1,92 % i afkast. Dette er over forventningerne, og med til at sikre en positiv økonomi i de fleste afdelinger.

Som svar på et spørgsmål sagde Hans Appel, at de midler der er hensat til vedligeholdelsesopgaver er placeret i 3 forskellige puljer hos henholdsvis Sydbank, Sparnord og Nykredit.

Hvis der er over kr. 5 mio. på en almindelig erhvervskonto, skal der pt. betales 0,5 % i negativ rente. Dette er en helt unormal situation og ikke noget, der tidligere har været erfaringer med i DK.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Budgettet for 2018 blev forelagt af Hans Appel.

På et spørgsmål om indtægt for forbedringsarbejder i afdelingerne sagde Hans Appel at det var helt normalt at i afdelinger, hvor der er lavet større forbedringsarbejder, blev tillagt en udgift på tilsyn mv. fra administrationen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag.

1. Sammenlægning af afdelingerne 1, 3 og 21 til en ny afdeling 1 med virkning pr. 1/1 2018 blev godkendt med 53 stemmer for og 1 imod.
2. Sammenlægning af afdelingerne 60 og 71 til en ny afdeling 60 med virkning pr. 1/1 2018 blev godkendt med 53 stemmer for og 1 imod.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Valg til bestyrelsen:

På valg er: Svend Jensen , afd. 40, Monika Löck, afd. 58 (modtager ikke genvalg), Bent Christensen, afd. 2 og Birgit Lagoni, afd. 56.

Udover de 3 der genopstiller, var der foreslået følgende kandidater: Lars Kristensen, afd. 2, Lise Poulsen, afd. 20 og Elsebeth Meyer, afd. 8.

Efter skriftlig afstemning blev følgende valgt: Svend Jensen, Bent Christensen, Birgit Lagoni og Lise Poulsen.

Valg af suppleanter:

Inden valget blev Monika Löck valgt som afløser for Peder Damgaard , som stemmetæller idet PD skulle forelægge pkt. 7.

Følgende blev foreslået: Lars Kristensen, Elsebeth Meyer og Carsten Funder.

Efter skriftlig afstemning blev følgende valgt:

1. suppleant Elsebeth Meyer
2. suppleant Lars Kristensen
3. suppleant Carsten Funder.

6. Valg af revisor.

Formanden Leif Poulsen foreslog genvalg af Sønderjyllands Revision.

Revisionen blev genvalgt.

7. Effektiviseringskrav og tiltag til indfrielse af disse ved Peder Damgaard.

Peder Damgaard orienterede først om muligheden for, at de enkelte afdelinger har mulighed for at få opsat skilte med BoligSyd's logo. Dette anbefales, idet vore områder fremtræder meget anonyme. Afd. 21 i Tinglev har på afdelingsmødet besluttet, at de ønskede skilte til at afløse tidligere Tinglev skilte, og det tilbydes nu til alle.

Der er ganske få boliger, som er i ledighed. Faktisk kun 4 stk. plus én som er under sanering. Dette er meget positivt, og gør det lettere med at opnå de ønskede effektiviseringer.

Effektivisering er et krav fra en aftale imellem BL, Kommunerne og Regeringen, som skal forløbe frem til 2020.

Der tages fat på følgende områder:

- Koordinerede indkøb.
- Udbud af forsikring, telefoni og kopi udstyr.

- Indførelse af Timemap til registrering af viceværternes arbejde og arbejdssted.
- Fællesindkøb af hårde hvidevarer (komfur, emhætte og køleskabe).
- Uddannelse af viceværter, så vi selv kan udføre flere arbejdsopgaver.
- Digitalisering af boligernes tegninger, så nye lejere kan udføre mere selvbetjening, og materiale der kan anvendes til udbud af rengøring, gulvslibning og malerarbejde.

8. Eventuelt.

På spørgsmål om køkkenudskiftninger svarede Peder Damgaard, at køkkener generelt skulle være 10 til 15 år inden udskiftning. Men der kunne være undtagelser der ikke var besigtiget inden tilladelse gives.

Peder Damgaard omtalte en kommende retssag med en tidligere arbejdsgiver. Formanden meddelte, at bestyrelsen var fuldt oplyst om sagens indhold, og det ikke havde betydning for ansættelsen i BoligSyd.

Hans Apple gennemgik mulighederne i anvendelse af den nye bestyrelsesportal, som nu er tilgængelig for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Der blev uddelt brev med koder til alle fremmødte. Øvrige breve uddeles i næste uge.

Som afslutning takkede formanden Monika Löck for mange års bestyrelsesarbejde i den almene boligsektor. Dels som formand i Padborg Boligforening og de seneste 2 år som næstformand i BoligSyd.

Derefter en tak til dirigenten, og mødet afsluttedes med spisning.



Referent

Peder Damgaard.



Dirigent

Michael Johansen.