

Referat fra fællesmødet i Røde Kro Andelsboligforening den 4. april 2017

Velkomst:

Jeg vil gerne byde velkommen til dette fællesmøde, hvor hovedpunktet jo er årets regnskab og budget for afdelingerne.

En velkomst skal også lyde til medarbejderne hos Dalbo, som i aften består af Hans Appel - Nadja Strojeck og Torben Leen

Vi har en dagsorden til aftenen. Efter velkomsten kommer en orientering fra formanden, derefter punktet gennemgang af årets resultater for afdelingerne, hvorefter vi så holde en spisepause og serverer en varm ret, derefter vil vi fortsætter behandlingen af punkterne.

Punkt 1: Orientering om aktuelle forhold

Året som nu er gået faldt godt ud for både hovedforeningen og afdelingerne, i år kom både hovedforeningen og alle afdelinger ud med et overskud, nogle lige over+ siden, men andre afdelinger fik et godt resultat.

Det vil Administrationen komme mere ind på senere i aften.

Dialogmøde med kommunen

Den 8. dec. var det vor tur til dialogmøde hos kommunen, dialogmødet forløb godt, ret godt forberedt fra kommunens side, Tom Wienke var tilfreds med økonomien i Røde Kro Andelsboligforening, der blev talt om vore ønsker for fremtiden, der blev tal om kommunens nye system Trafiklys.

Her var de generelt tilfreds med boligforeningen og afdelingerne.

De 4 nyeste afdelinger - Rise Bygade – Callesensgade - Birkeparken og Rosenvænget blev placeret under kategori god.

De næste 5 afdelinger fik kategori Acceptabel. Det er Ryttervænget - Bygmarken – Møllevænget – Højgade /Højtoft.

Afdeling 1. kom under kategori. Opmærksomhed! det er så også boligforeningens ældste afdeling, det betyder fremover at der skal være opmærksomhed på afdelingens standard, henlæggelser til forbedring i forhold til huslejens størrelse osv.

Der blev udtalt fra kommunen at der ikke var grund til bekymring, blot opmærksomhed.

Differencerne gebyr?

Der er på bestyrelsesmødet sidst i nov. besluttet, at vi fra 1. Jan.17 indfører Differencerne gebyr på venteliste, så dem hvor der bruges meget til porto, også betaler for det.

Som vi havde det før, betales 100 kr. for passiv. 250 kr. for aktiv søgende. Alle ens

Det nye blev, Passiv 100 kr. – Aktiv med e-mail 250 kr. – Aktiv uden E-mail 400 kr.

En forskel på 150.kr.

Det koster 27.00 kr. for at sende et aktiv brev med tilbud, forskellen der betales hvis man ikke ønsker at opgive en mailadresse er 150 kr. pr. år, det er ca. 5 breve pr år

Samtidig arbejdes med at lære beboerne at se deres mailboks og E-Boks jævnligt.

Vi har ikke modtaget protester over ændringen, vore beboere er indforstået med at udgifterne skal holdes nede.

Orientering om nybyggeri

Jeg har tidligere orienteret om at vi i organisationsbestyrelsen er interesseret i et nyt byggeri til en afdeling ved Fladhøj i Røde Kro.

I henhold til lokalplanen udgør området 14 Ha. Og er opdelt i 3 delområder.

- delområde I til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde II til tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde III til etablering af nedsivningsbassin.

Der er for område II, som kunne have vores interesse, området ligger længst mod banen opført en 3,5 m. høj støjvold af jord mellem områdets bebyggelse og banen i hele bebyggelsens længde, det samme er sket for enderne af stykket.

Efter en del drøftelse omkring de 3 forslag, enedes udvalget om forslag 2 med 25 boliger. Dette skyldes at udvalget mener forslag II er mere realistisk at få igennem hos kommunen, boligerne ligger godt og en afdeling med 25 boliger, vil økonomisk være forsvarligt.

Der udlægges 25 tæt-lav-boliger på ca. 100 m². Boligerne er udlagt på 5 stikveje fra lokalplanens stamvej, der lægger sig i øst-vest gående retning. Alle stikveje vinkles i sydøst gående retning for at orientere boligerne med sydvest aspekt. Således opnås en optimal solorientering af samtlige boliger.

Alle boliger orienteres med opholdsareal mod SV, med haver delvis orienteret væk fra jernbanen. Mod Nordøst har alle boliger mulighed for egen carport/depot, samt plads til en ekstra bil.

For enden af hver stikvej, er der mulighed for etablering af fælles gæsteparkeringspladser og fælles grønne områder.

Alle boliger er baseret på modul med 9 m. i bredden, og kan varieres i dybden efter ønsket boligstørrelse. Alle haver måler min. ca. 10 m. i dybden.

Orientering omkring Hus og Havereglementer

Vi havde på programmet til efterårets fællesmøde et emne om samarbejde afdelingerne imellem, bordet rundt var der interesse om et samarbejde afdelingerne imellem.

Der blev aftalt en dato for mødet, det blev torsdag den 12. jan. 2017 kl. 19.00, hvor hver afdeling stillede med formand & næstformand.

Dette møde forløb rigtig godt, der var en positiv stemning til at samarbejde om opgaven og opgaven er løst tilfredsstillende med forslag til afdelingsmøderne her i april.

Jeg ser frem til at forslagene går glat igennem afdelingsmøderne, og tror beboerne har nemmere ved at forstå, vi er en boligforening hvor bestemmelserne er ens hvor du bor, dog med de enkelte beslutninger som er truffet specielt i den enkelte afdeling.

Rundgang i afdelingerne

Vi kom på sidste fællesmøde lidt ind på, 1 gang årlig tager vi sammen en tur rundt i afdelingerne, dette for at snakke om hvordan skal afdelingen se ud, hvad ønskes lavet, det vil gøre det nemmere for alle parter at snakke omkring arbejdet i afdelingen, fremfor at afd. bestyrelsen sender en skrivelse til administrationen.

Det vil være organisationsbestyrelsens opgave her i 2017, at få sat det i system i samarbejde med administrationen, her kunne forslaget være at det var noget vi fik gjort i efteråret, fordi det vil være mest praktisk, så har administrationen mulighed for at få eventuelle ønsker om ændring ind i budgettet.

Selvbetjeningsmodul

Bestyrelsesmodul, selvbetjening med økonomioplysninger m.v. for organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelser, er nu indført her omkring dec. 2016.

Bruger i dette system? – er der problemer med at finde rundt i programmet?

Der er ønsker til et møde om bestyrelsesmodulet. Det bliver som et fællesmøde for afdelingsbestyrelserne.

Digitale syn,

Digitale syn har nu fungeret en tid, her har Torben Leen alt med ud på sin tablet, han kan se alt omkring boligen, han kan udskrive rekvisition til håndværkerne, osv.

Det ser ud til at fungere fint.

Kommunikation:

Tilbud over mail, er nu ret benyttet og derved sparer penge på porto, der er i forhold til sidste år kommet flere som har opgivet deres mail adresse, de kan godt se at det er fremtiden hvis vi skal holde udgifterne nede.

Digital opmåling

Det sidste nye som lige er vedtaget i organisationsbestyrelsen, er en digital opmåling af vore boliger, hvilket på sigt betyder en smidigere normalstandsættelse ved fraflytning.

Samarbejde med Rødding Andelsboligforening

På organisationsbestyrelsens møde i går aftes havde vi et emne” forslag til samdrift med Rødding Andelsboligforening omkring hækklipning m.v.

Baggrunden for drøftelserne er en drøftelse på personalemødet omkring yderligere hjælp, og måske en mere rationelt proces omkring hækklipning.

Samdriften går ud på at etablere en ”sjak” på den måde at 2 medarbejdere fra os hjælper i Rødding, og modsat hjælper 2 fra Rødding hos os i nogle dage, og får det tunge arbejde udført hurtigere, især hækklipning.

Vi bruger de forhåndenværende maskiner bedst muligt, hvilket betyder at vores driftsmidler bliver udnyttet bedst muligt.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at afprøve denne model i sæson 2017.

Afdelingsmøderne

Tidspunktet til uddeling af den endelige dagsorden og regnskab/budget er ved at være op over.

Afdelingerne 1-3-5-7-12 skal være uddelt senest den 12. april, på grund af påsken.

Afdeling 6 skal være uddelt senest 20. april.

I får udleveret til jeres postkasse, og en mail hvornår der bliver udleveret.

Referater fra afdelingsmøderne

Vi har i organisationsbestyrelsen sidste år snakket om referaterne fra afdelingsmøderne, skal de uddeles til samtlige beboere, eller kan vi lægge referatet fra hver afdelingsmøde på Boligforeningens hjemmeside under de forskellige afdelinger. Vi aftalte sidste år at vi vil tage spørgsmålet op igen i år inden afdelingsmøderne starter.

Som udviklingen er med internet, vil en løsning med referatet på hjemmesiden være en fordel, den kan altid findes og kikkes på.

Når vi sammenligner med referat fra Generalforsamlingen, har vi brugt ordningen i en del år uden problemer.

Vi skal sige, at er der enkelte som ikke har mulighed for at få kendskab til hvad der er sket på mødet, kan et eksemplar hentes på kontoret.

Vi har i aftes drøftet emnet i organisationsbestyrelsen, og besluttet at foreligge spørgsmålet for afdelingsbestyrelserne her i aften.

Ryttervænget ønsker at de deles ud, da der er flere ældre beboere. Det får de 2017, tages op igen næste år. De andre afdelinger vil gerne ha' referatet på boligforeningens hjemmeside.

Punkt 2: Gennemgang af årets resultater for afdelingerne, og budget for 2018 ved Nadia

Renter

Afd. 1: Højvang:

Afd. 1 kom ud af året 2016 med et **overskud** på 25.206 kr.

I Budgettet for 2018 er en stigning af huslejen på 1,6 %, hvilket betyder en huslestigning på fra 421,2 Kr. pr. mdr. pr m². Pris pr. m² er herefter 428.00 kr. i 2018.

Overført fra samlet overskud 13.833 kr. til 2018

Afd. 3: Højtoft:

Afd. 3. kom ud af året 2016 med et **overskud** på 27.359 Kr.

I Budgettet for 2018 er en stigning på 1,0 %, hvilket betyder en mdr. huslestigning på fra kr. 604 kr. pr m². Pris pr. m² er herefter 610 kr. pr m² i 2018.

Overført fra samlet overskud 27.793 kr. til 2018

Afd. 4: Møllevænget:

Afdelingen kom ud af året med et **overskud** på 47.352 kr.

En rimelig god resultat, også her i afdelingen er der en renteindtægt på 18.453 kr.

I budgettet for 2018 er der en stigning på 1,0 %, hvilket betyder en mdr. huslestigning på 611 kr. pr m² Pris pr. m² er herefter 618.00 kr. i 2018.

Overført fra samlet overskud 23.296kr til 2018

Afd. 5 Bygmarken

Afdelingen kom ud med et **overskud** på 37.732 kr.

I budgettet for 2018 er der en stigning på 1,1 %, hvilket betyder en huslejestigning på kr. ?? pr. mdr. pr m². Pris pr. m² er herefter 650,00 kr. i 2018
Overført fra samlet overskud 4634 kr. til 2018

Afd. 6 Bøgeparken

Afdelingen kom ud af året med et overskud på 23.898 kr.

I budgettet for 2018 er en stigning på 1,0 % hvilket betyder en huslejestigning fra 656,40 kr. pr m²
Pris pr. m² er herefter ?? kr. i 2018.
Overført fra samlet overskud 12.334 kr. til 2018.

Afd. 7. Ryttervænget

Afdelingen kom ud af året med et kanonoverskud, overskuddet er på 214.562 kr.

Det betyder for afdelingen at der ikke er huslejestigning, det betyder også at afdelingen står godt økonomisk næste år. Pris pr. m² er igen i 2018 på 655 kr.

Overført fra samlet overskud 279.619 kr. til 2018.

Afd. 9 Rosenvænget

Afdelingen kom ud med et overskud på 60.464 kr. Der er en renteindtægt i afdelingen på 60.708 kr. en forbedring på godt 25.000 kr. i forhold til budget.

Det er i budgettet regnet med en huslejestigning på 1.1 %, hvilket svare til en huslejestigning på 40.-50 kr. pr mdr.

Pris pr. m² er herefter 663,00 kr. i 2018

Der er til afdelingen ydet tilskud på 44.000 kr.

Afd. 10 Villa Catharina

Afdelingen kom ud af året med et overskud på 9.103 kr.

Der er i budgettet indregnet en stigning på 0.0 %, hvilket betyder ingen huslejestigning

Pris pr. m² er herefter 933 kr. i 2018

Der er til afdelingen ydet et tilskud på 22.000 kr.

Afd. 11 Rise Bygade

Afdelingen kom ud med et overskud på 5.266 kr.

Afdelingen havde forventet en renteindtægt på ca. 4 .000 kr. Renteindtægten blev 6.811

Der er i budgettet indregnet eh huslejestigning på 0.0 % hvilket betyder ingen huslejestigning

Pris pr. m² er herefter 808,00 kr. i 2018

Der er til afdelingen ydet et tilskud på 7.000 kr.

Afd. 12 Birkeparken

Afdelingen kom ud af året med et overskud på 120.168 kr.

Der er i budgettet indregnet en huslejestigning på 1,1 %, hvilket betyder en stigning i huslejen på fra 711,1 kr. pr m². Pris pr. m² er herefter 719 kr. i 2018.

Overført fra samlet overskud 65.333 kr. til 2018

Der er ønske om, at regnskabet sendes ud til afdelingsbestyrelserne inden mødet, så der er mulighed for at kigge det igennem i afdelingsbestyrelserne inden fællesmødet.

Pause

Punkt 3: Forslag til afdelingernes behandling

Sidste sommer indgik regeringen, Kommunernes Landsforening og BL - Danmarks Almene Boliger - en aftale om, at driftsudgifterne i boligselskaberne i 2020 skal være 1,6 milliarder kroner lavere, end de var i 2014. Vi har de sidste år i organisationsbestyrelsen arbejdet med at holde udgifterne nede, det bl. andet med omlægning af driften og investering i maskiner og andet.

Der er på organisationsbestyrelsens møde den 6 marts, i forbindelse med drøftelse af økonomi og budget, drøftet administrationsudgifter, og hvordan vi kan bringe dem ned, her tænkes især på de udgifter vi hver har til drift af afdelingen.

En lille afdeling med f.eks. 8 boliger, er ret dyr i drift, i forhold til et større fællesskab, kunne det ikke ændres uden det går ud over beboerdemokratiet?

Det vil vi fra organisationsbestyrelsen gerne drøfte med jer, så vi har bedt Hans Appel om at lave en oplæg med lidt tal vi kan kikke på.

Jeg vil give ordet til Hans Appel.

Rødekro Andelsboligforening har en sund økonomi og har været god til at finde besparelser. Hans Appel fortalte om, hvad der kunne spares ved sammenlægninger af de mindre afdelinger, mindre kontortid og andre ting, der indvirker på økonomien.

Hele boligforeningen har samlet administrationsbidrag, som deles ud på alle afdelingerne. Ved en sammenlægning af nogle afdelinger, så der kun er 4 afdelinger i alt, kan der spares 100.000 kr. på forretningsførelse, 27.000 kr. på revision. Administrationsbidraget pr lejemål kunne nedsættes fra 4360 kr. til 3900 kr. pr. år.

De afdelinger der ikke har en afdelingsbestyrelse har ingen beboerdemokrati. Det vil de få, ved at blive lagt sammen med en anden afdeling, så de får fælles afdelingsbestyrelse.

Erik Ree Hansen fra afd. 1 synes det kan være svært at skulle ha ens regler, når de eksisterende afdelinger er så forskellige.

Punkt. 4 Generalforsamling den 17. maj.2017

Årets generalforsamling starter med lidt varm mad, dette på grund af boligforeningens 70 års jubilæum.

Vi har i organisationsbestyrelsen besluttet ikke at markere dagen med en fest for beboerne, men i stedet for markerer 70 års dagen med en jubilæumsskrift.

Jubilæumsskrift

Rødekro Andelsboligforening har den 5. maj 2017 eksisteret i 70 år. Derfor har jeg valgt at lave et jubilæumsskrift som gerne skulle danne et billede af hvad der er sket i de første 70 år.

Dette jubilæumsskrift vil blive offentliggjort på foreningens generalforsamling, den 17. maj.

Det er et valg hvad der er vigtig at tage med, og hvad skulle ikke med for at danne et indtryk af hvad der er sket i årene som er gået, historien danner et billede af en forening i vækst i hele perioden. Det fremgår også ved læsningen at næsten hele boligforeningens historie har der været venteliste for at få en bolig, det fremgår også at der i perioden er truffet mange gode beslutninger.

Udsendelse af indbydelse til generalforsamling

Indbydelse til generalforsamlingen skal være ude senest den 6. april, også her bliver de sendt ud til jer.

Til generalforsamlingen skal hvert år vælges suppleanter til bestyrelsen, det er selvfølgelig mulighed for genopstilling, men vi synes i organisationsbestyrelsen at det kunne være en god ting at afdelingsbestyrelserne kom med forslag, hvem tror i kunne være interesseret, det kunne være personer fra midtbyen.

Robert Kaas modtager genvalg som suppleant

Punkt 5. Bordet rundt.

Afd.1:Erik Ree Hansen synes det har taget meget tid at lave Hus og Havereglementet.

HC: Det tilrettede Hus og Havereglement er nødvendigt. Ellers kan det give huslejestigninger. Hvis det ikke er skrevet ned i reglementet, er det afdelingen der står for udgifterne ved de forskellige ting. Det er lavet for at hjælpe så der ikke skal betales af afdelingen, ikke for at lave regler. F.eks. hvis en lejer der kun har boet et par år, aflevere en lejlighed der ikke er istandsat ordentligt, maling m.m., kan ikke bonnes ofr det. Det er afdelingen der skal betale. Men med du ny Hus og Haveregler, er der lejer der skal betale.

Afd. 3: Godt med hulmursisoleringen. Men hoveddøren er der stadig problemer med.

Afd. 4: Kloak, er det kommet videre? Hvad med hulmursisoleringen? Det kommer som forslag på afdelingsmødet.

Afd. 5: Godt med det nye Hus og Havereglement, ros til HC. Der er skiftet fjernvarmerør, der er stadig ikke gjort noget ved reetableringen.

Afd. 6: Stille og roligt. Hvis det bliver vedtaget med hæk højden, er det så boligforeningen der klipper den ned? Ja, til den højde der er vedtaget.

Afd. 7: Hus og Havereglement godt. Ros til HC og tak for hjælpen.

Afd. 12: Fælleshuset var udlejet 28 weekender i 2016. Den har været udlejet indtil nu i 2017. Hus og Havereglement er rigtig godt, Ros til formanden.

Punkt 6 Eventuelt.

Tak for i aften. Der har været en rigtig god debat.

Referat udarbejdet af HC og Else

Udsendt en 6. april 2017