

Røde Kro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Røde Kro

Referat fra generalforsamling den 17. maj 2016, på Røde-Kro.

Tilstede:

Der deltog 71 personer fra 54 husstande. Der deltog derudover 5 medlemmer uden stemmeret.

Som gæst deltog endvidere advokat Jens Chr. Krabbe.

Fra driftsfunktionen deltog Mona Nielsen og Torben Sørensen.

Fra administrationen deltog Torben Leen, Herdis Andersen og Hans H. Appel (ref.)

Formand Hans Chr. Nielsen bød deltagerne i årets generalforsamling velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

1. Valg af dirigent og stemmetællere

Advokat Jens Chr. Krabbe blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.

Dirigenten henviser til den uddelte forretningsorden for mødet – forsamlingen kunne godkende, at den har virkning for mødet.

2. Beretning for året 2015

Formand Hans Chr. Nielsen fremlagde bestyrelsens årsberetning:

Bestyrelsen vil i årets beretning tage udgangspunkt i boligorganisationens skriftlige beretning, og i årets regnskab, derudover vil vi komme lidt ind på hvad der er sket i årets løb, og de tanker vi har for boligorganisationen fremover.

Regnskab for hovedforeningen viste et underskud på 37.868 kr. der er foreslået dækket af arbejdskapitalen, der herefter udgør 829.438 kr.

Hovedforeningens samlede egenkapital udgør 6.261.438 kr.

I hovedforeningen og afdelingernes regnskab ses tydeligt at renten er i bund, hvilket er medvirkende til den lave indtjening i regnskabet

I afdelingerne blev resultatet at 6 afdelinger kom ud af året med et overskud, medens 4 afdelinger har haft et underskud.

For afd. 7 Ryttervænget, blev overskuddet på 361.733 kr. dette skyldes hovedsagelig en regulering fra tidligere år, samt et samlet overskud fra året før.

Røde kro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Røde kro

Konsekvens for afdelingernes budget 2017 er at der fra dispositionsfonden er regnet et tilskud til Budgettet for 2017 for at holde huslejestigningen på max 2 %, tilskuddet vil såfremt afdelingernes resultat for 2017 er forbedret reguleres i forhold til resultatet

Dette gælder ikke afd. 7 Ryttervænget og afd.12 Birkeparken, som klarer budgettet 2017 uden hjælp.

Hvordan regnskabet for boligforeningen ser ud vil jeg ikke komme mere ind på her, senere vil administrationen gennemgå regnskab og budget under det næste punkt i dagsordenen

Udlejningssituationen

Som vi i beretningen sidste år kunne fortælle, var vore boliger udlejet straks de var istandsat, situationen er ikke ændret, vi har stadig en stor søgning til vore boliger med flytninger inden for boligforeningens afdelinger, med også nye tilflyttere.

Vi kan stadig godt bruge flere lejligheder, den situation vil jeg komme ind på senere i beretningen

Udskiftning i organisationsbestyrelsen

Bo Bekke er i nov. flyttet til en bolig udenfor boligforeningen, her overtog Susanne Bergstedt fra afd.3 bestyrelsesposten, vi havde igen en udskiftning i organisationsbestyrelsen, Lone-Kofoed Jensen er fraflyttet boligforeningen pr. 01.03.16, indkaldt er 2. suppleant Linda Kongstad.

Linda har meddelt at hun ikke stiller op som kandidat til organisationsbestyrelsen til generalforsamlingen.

At vi i år har haft brug for begge suppleanter er ikke normalt, men det viser at også suppleanter er et vigtigt valg ved generalforsamlingen

Klagebehandling

På afdelingsmødet i foråret 2015 kom mange beboere ind på utilfredshed når de sender en klage ind, de vil gerne at der kommer en tilbagemelding om hvad der sker.

Det har vi i administrationen rettet, så der kommer en kvittering tilbage til indsender og en vejledning på behandlingsproceduren af klagen

Samtidig gøres opmærksom på at såfremt sagen ikke er løst, skal der indsendes ny klage.

Boligorganisationens Visioner – Målsætninger – Værdier 2012 - 2020

Organisationsbestyrelsen gennemgår årlig foreningens visioner – målsætninger, vi har i jan. igen gennemgået foreningens Visioner – målsætninger – værdier, og fundet at de stemmer overens med boligforeningens måde at arbejde på, vi arbejder stadig i den rigtige retning og følger vore visioner & målsætninger

Profilmagasinet

Her i foråret har vi i boligforeningen arbejdet med udgivelse af en folder, som nye beboere kan få udleveret de papirer i, som hører til ved en indflytning,

Vi har haft et samarbejde med århusfirmaet Outsource.dk. og vore leverandører, vi synes resultatet er blevet godt.

Vi har valgt at lægge de papirer vi skal bruge her til generalforsamlingen i mappen, så i selv kan bedømme.

Rødekro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Rødekro

Mandskabssituationen

2015 har været et turbulent år hvad angår vore ansatte ejendomsfunktionærer, Michael er holdt med virkning fra den 28. okt. 2015

Hvad angår Karsten, så blev der af anonyme beboere i maj udsendt en skrivelse til beboere i Bøgeparken – Birkeparken og dele af Ryttervænget, en skrivelse med beskyldninger som betød at Karsten ingen mulighed havde for at passe sit arbejde, han blev sygemeldt.

Hvad angår de beskyldninger som stod i skrivelsen har organisationsbestyrelsen besluttet ikke at bekræfte eller afkræfte.

Dette skal ses ud fra at, såfremt der er problemer med de ansatte i boligforeningen så hører det under daglig ledelses arbejdsområde, og ikke noget som skal sendes ud og diskuteres med beboerne.

Dette også fordi vi ikke vil kommentere beskyldninger som afsenderne ikke engang selv vil lægge navn til.

Vi har i organisationsbestyrelsen fuld tillid til at daglig ledelse klarer de opgaver som kommer i boligforeningen.

Der kan oplyses at Karsten er fritstillet med udgangen af feb. 2016, dette er sket i samarbejde med Karstens faglige organisation, dette er sket med den begrundelse at Karsten ikke har en fremtid i boligforeningen efter udsendelse af skrivelsen.

Vi har i organisationsbestyrelsen hørt fra flere beboere, at boligforeningen fra nov. 2015 ingen medarbejdere havde til at servicere boligerne når Michael var stoppet, dette har Michael fortalt flere beboere, dette er ikke korrekt, vi kan meddele at selvfølgelig blev vore beboere ikke ladt i stikken, der har hele tiden været personale til at klare opgaverne.

Ringer der beboere til boligforeningen om fejl eller andet, blev der lavet service som vi altid har gjort og er forpligtet til.

Vi havde i efteråret en stor udskiftning i de medarbejdere som betjener os i det daglige, de nye folk vi har fået ind, er på plads og fungerer fint i hver deres felt. Der er som nye meget de skal sætte sig ind i, der har også været et stort opsamlings arbejde fordi det sidste ½ år ikke har fungeret optimalt. Det er mit indtryk, at vi fremover har en stabil stab, som løser de opgaver som kommer, og har et godt samarbejde med afdelingerne om de opgaver der er i afdelingerne

Det var lidt om hvad der er sket, men vi vil hellere snakke om hvad fremtiden vil bringe.

Ændring af regelsæt vedrørende mulighed for individuel udskiftning og finansiering af køkken

Afdelingens beboere har mulighed for at udskifte eget køkken, når det gamle er over 15. år, finansieret af afdelingen mod en huslejeforhøjelse på max kr. 300,00 pr. mdr. og en afskrivningsperiode på indtil 15. år, hvorefter huslejeforhøjelsen bortfalder.

Der er ikke beregnet renter af lånebeløbet.

Der kan som hidtil maksimalt finansieres 2 køkkener pr. år.

Der kan maksimalt opnås finansiering af 50.000 kr. for køkkenudskiftning. Såfremt finansieringsbeløbet er mindre, nedsættes huslejeforhøjelsen eller løbetiden i forhold hertil.

Røde kro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Røde kro

Regelsættet er godkendt på afdelingsmøderne, de eksisterende aftaler på samme, blive reguleret så de stemmer overens med det nye regelsæt

Samme regler er lavet for udskiftning af badeværelser

Her er beløbene ændret til max finansiering på 100.000 kr. og en månedlig husleje-forhøjelse på 600 kr. og en udskiftning når badeværelset er over 25 år.

De omtalte regelsæt kan hentes på kontoret.

Aabenraa Kommunes Strategi for almene boliger

Aabenraa kommune har lavet et oplæg til strategi for ungdoms/studie- og familieboliger i Aabenraa kommune.

Oplægget blev sendt til hørring i perioden 14. sept. til den 7. okt. 2015, samtidig var indkaldt til Hørringsmøde på kommunen den 23. sept., hvor oplægget blev fremlagt.

I oplægget blev fremlagt de udfordringer vi i de nærmeste år har i Kommunen, Opbygning af det aktive Campus, som skal bygges i Aabenraa samt færdiggørelse af det nye store sygehus.

Fremtidig Studieboliger er tænkt lagt ved siden af det nye Campus, der regnes med frem til år. 2020 at der kommer 1000 nye studerende.

Der nye færdige sygehus vil kræve flere familieboliger i området, her er det kommunens planer at styrke muligheder for attraktive studie- og familieboliger, hvor man kan bo tæt på sin uddannelse og arbejde.

Det er byrådets mål, at alment nybyggeri skal placeres i områder, hvor der er god infrastruktur, herunder indkøbsmuligheder, daginstitutioner/ skoler og kollektiv trafik.

Samtidig er det byrådets mål at alment nybyggeri skal placeres i Aabenraa By, og bidrage til fortætning af byen.

På mødet den 23. sept., hvor jeg deltog, har jeg gjort indsigelse mod planen om fremtidige almene familieboliger skal ligge i Aabenraa By.

Der viste sig et lidt splittet udvalg hvad angår Røde kro i den forbindelse, der var medlemmer af udvalget som gav udtryk for i den forbindelse er Aabenraa og Røde kro fælles da de ligger så tæt sammen, andre mente at boligerne skal ligge i Aabenraa By for at udvikle byen til fremtidens købstad.

Vi har fra Røde kro Andelsboligforening indgivet en hørringssvar til kommunen, hvor vi giver udtryk for at hvis de mener noget med, at familieboliger skal ligge i et område med god infrastruktur, gode busforbindelser, så er Røde kro By det bedste område, det ligger ikke langt fra Storsygehuset, med motorvej lige uden for døren, busser der kører i alle retninger, ja lige de mål som byrådet søger som et optimalt område.

Vi har også givet udtryk for at Røde kro Andelsboligforening kan udleje flere boliger ud, end dem vi i øjeblikket har.

Styringsdialog

Rødekro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Rødekro

Der er fra kommunens side lagt op til at der fremover afholdes dialogmøder om almene boliger i kommunen, vi har fra boligforeningen deltaget i dialogmødet den 20. nov. 2015 fra vor boligforening har vi en positiv indgang til møderne som i øvrigt var godt tilrettelagt fra kommunens side.

På mødet er igen fra Boligforeningen givet udtryk for at vi i Rødekro kan bruge flere lejligheder til udlejning, at Rødekro vil være det bedste sted at bygge med den infrastruktur byen har, tæt ved tog og motorvej..

Der er fra lovgivningens side lagt op til at mødet afholdes 1 gang årlig.

Vækstplan for Aabenraa kommune

Byggeriet af Akutsygehuset i Aabenraa betyder en vækst af arbejdspladser og bosætning i Aabenraa Kommune, siden 2012 er antallet af arbejdspladser steget fra 887 til i dag, hvor der er 1793 personer ansat på sygehusene i Aabenraa, det svarer til en stigning på 906 arbejdspladser fra 2012 – 2015,

Af de 1793 ansatte på sygehusene er 685 bosiddende i Aabenraa Kommune. Det svarer til 38 %, målet er 45 % af alle ansatte på regionens sygehuse i Aabenraa bor i Aabenraa Kommune.

Der vil i Kommunen komme til at mangle boliger, hvilket jo også fremgår af kommunens strategi for fremtidige boliger.

I den forbindelse har Aabenraa Kommune igangsat en lokalplan for udstykning af nye boliger ved Fladhøjvej i Rødekro, lokalplans området er på 11 ha. og ligger lige nord for Fladhøjskolen, lokalplanen var i offentlig hørring fra 2. marts til 27. april 2016.

I området ønskes bygget op til 75 åben-lav boliger, parcelhuse, samt 40 tæt-lav boliger, lejligheder. Her har vi fra Rødekro Andelsboligforening lagt billet ind på de 40 boliger i tæt lav bebyggelse

Bebyggelsen vil komme til at ligge fint for en afdeling hvor børnefamilier er i centrum, både i forhold til skole, fritidsaktiviteter og daginstitution, da Rødekro skole på sigt flytter til fladhøjskolen.

Der er på byrådsmødet den 27. jan. 2016 behandlet et oplæg med et anlægsbudget på 23 mill. kr. til udvidelse af Børnehuset Fladhøj, her kalkuleres med en tilbygning til 150 børn, så også de mindste samles i området.

Ud over de boliger vi gerne vil bygge i Fladhøj området, har vi stadig ikke glemt Rødekro Midt, området bliver bestemt ikke pænere at kikke på, efter det nu har stået tomt i et stykke tid, her vil vi gerne være med til at forskønne byen med et byggeri som kunne passe ind i bymidten, f. eks. som et område for den modne befolkning, som stadig kan klare sig selv, tæt på centrum med bus og togforbindelser.

Røde kro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Røde kro

Borgermøde omkring Fremtidens Røde kro

Der har på Hotel Røde kro været afholdt møde om fremtidens Røde kro, torsdag den 7. april fra 18.00- 21.00. hvor alle som havde lyst var velkommen, der deltog knap. 100 borgere fra Røde kro
Vi var med fra organisationsbestyrelsen, Jeg blev valgt ind i en 30 personers stort udvalg hvor jeg gerne vil være med i et arbejde omkring fremtidens Røde kro.

Vi har fra Røde kro Andelsboligforening en del spørgsmål og ønsker som vi gerne vil have afklaret.
F. eks.

At være med til at præge planerne for Røde kro Midt, med et boligbyggeri.

At være med til at præge Kommunens planer om flere almene boliger i Røde kro

At, arbejde for planerne for busforbindelse omkring Nr. Ønlevvej, Fladhøj skolen og de nye områder ved Fladhøjvej

EDB Systemet.

Dalbo investerer i nye programmer, som kommer til gavn hos alle tilsluttede boligforeninger f.eks. selvbetjening så hver afdelingsbestyrelse selv kan gå ind og se alt om afdelingen, regnskab osv.

En anden ting som fornyes er kommunikation, så der bliver mulighed for at udsende til samtlige beboere på mail og SMS, blot ved at have adressen.

Dette kan komme boligforeningen til gavn ved besparelse på porto.

Som noget nyt i 2016 kommer betalingssystemet SWIPP, det betyder at du så kan betale til din boligforening elektronisk.

Der er planer om Elektronisk syn, Husets DNA, så den person der kommer ud til en bolig, på en medbragt tablet kan se alt omkring boligen, alle mål og alt hvad den enkelte bolig indeholder, kan ses elektronisk, vi har nu fået alle tegninger for Røde kro Andelsboligforening er skannet ind.

En spændende fremtid vi går i møde

Brug af Vagttelefon

Jeg vil gerne inden jeg afslutter beretningen, opfordre til at brugen af boligforeningens vagttelefon uden for arbejdstid kun bruges til akutte hændelser, hændelser som er til fare for boligen hvis det ikke laves straks.

Dryppende vandhaner, dørstop som mangler, døre som knirker og andet som ikke er akut, anmeldes på tlf. 74 66 23 77 på hverdage Fra kl. 07.00 - 09.00, samt på mail til post@rabf.dk Eller via boligorganisationens hjemmeside.

Samtidig kan jeg opfordre til at gøre brug af hjemmesiden, her ligger mange muligheder til brug I det daglige

Afslutning

Her ved slutningen vil jeg gerne takke vort dygtige personale, som hver dag gør en stort indsats for vor boligforening.

Det gælder både administrationen på kontoret som passer den daglige drift, medarbejdere fra Dalbo, som står for den daglige ledelse af boligforeningen og det økonomiske.

Det gælder vort personale som holder vore områder, og vore boliger i fin stand, til gavn og glæde for alle beboere.

Der skal også lyde en tak til bestyrelseskollegaer i organisationsbestyrelsen og i afdelingsbestyrelserne for et godt samarbejde i det forløbne år.

Tak til alle for et godt samarbejde i året som gik.

Rødekro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Rødekro

Jeg vil hermed give ordet til dirigenten, med håb om en god debat.

Der var ikke spørgsmål til beretningen.

Afklaring:

Årsberetning er taget til efterretning.

3. Godkendelse af regnskab 2015 samt forelæggelse af budget for 2017.

Hans H. Appel gennemgik regnskabet for 2015, der afsluttedes med et underskud på kr. 37.868, hvilket især skyldtes en netto-renteudgift, som var taget i hovedforeningen på tkr. 107.

Der blev redegjort for ekstraordinære udgifter, dækket af dispositionsfonden, tkr. 565.
Den samlede egenkapital udgør herefter kr. 6.261.438 mod kr. 6.165.381 sidste år.

Der var afklarende spørgsmål til personale m.v. – er aftale med Dalbo vedr. driftsfunktionen billigere end egne ansatte ?

Svar fra formanden: den koster ca. det samme, men vi er mere fleksible i forhold til sygdom m.v.

Der blev endvidere stillet personspørgsmål, som ikke blev besvaret.

Budget for 2017 blev herefter gennemgået.

Afklaring:

Regnskab 2015 er godkendt.
Budget er taget til efterretning.

4. Indkomne forslag.

- a. Bestyrelsen foreslår, forretningsordenen skal gælde for fremtidige møder.

Afklaring:

Forretningsordenen for aftenens generalforsamling er godkendt at gælde for fremtidige generalforsamlinger.

Rødekro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Rødekro

5. Valg af formand for 2 år

På valg var Hans Chr. Nielsen, som var villig til genvalg.

Afklaring:

Hans Chr. Nielsen er genvalgt som formand uden modkandidat.

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg var:

- a) Susanne Bergstedt, Højtoft, som var villig til genvalg.

Afklaring:

Susanne Bergstedt er genvalgt uden modkandidat.

- b) Linda Kongstad, Birkeparken, som ikke var villig til genvalg.

Afklaring:

Else Stie Kuhlmann, Højgade 12 blev foreslået og valgt.

Herefter består bestyrelsen af:

Hans Chr. Nielsen, afd. 12	formand	valgperiode 16-18
Lars Johansen, afd. 6		valgperiode 15-17
Kjeld Nielsen, afd. 12		valgperiode 15-17
Susanne Bergstedt, afd. 3		valgperiode 16-18
Else Stie Kuhlmann, afd. 1		valgperiode 16-18

Rødekro Andelsboligforening
Ryttervænget 30
6230 Rødekro

7. Valg af 2 suppleanter.

Følgende blev foreslået og valgt:

Som 1. suppleant: Robert Kaas, Højvang 7
Som 2. suppleant: Jesper Gammeljord, Birkeparken 10

7. Valg af revisor.

Sønderjyllands Revision blev genvalgt.

8. Eventuelt.

Der blev fremført et problem vedr. kontorets servicering af beboere ved henvendelse om fejl.

Bestyrelsen lovede at kigge nærmere på det.

Der var diverse spørgsmål vedr. drift i afdeling, som blev henvist til en nærmere drøftelse med kontor og drift.

Herefter takkede dirigenten for sin del af opgaven.

Formanden takkede dirigenten for vel udført opgave, og bød velkommen til det nye bestyrelsesmedlem Else Kuhlmann.

Herefter var generalforsamlingen afsluttet.

sign. Hans Chr. Nielsen
Bestyrelsesformand

sign. Jens Christian Krabbe
Dirigent