



Beretning

for året 2010

Indledningen

Velkommen til dette års generalforsamling.

Også 2010 blev et travlt år, hvor vi måtte forholde os til forandringer, som påvirker både det daglige arbejde, og forholdene for vore beboere og afdelingsbestyrelser, og som derfor indgår i vore fortsatte bestræbelser på, at gøre forholdene omkring boligsituationen for beboerne i Kolstrup Boligforening så gode som overhovedet muligt.

Ny lovgivning

Pr. 1. januar 2010 blev der indført nogle ganske væsentlige ændringer i det lovgrundlag, som er bestemmende for vores virksomhed.

Det er fastlagt, at der skal være en løbende styringsdialog mellem kommuner og boligorganisationer. Som grundlag for dialogen er der etableret et system, hvor boligorganisationen elektronisk besvarer en række spørgsmål og vurdering omkring såvel foreningen, som de enkelte afdelinger. Den første indberetning er gennemført, og det tegner til at blive et værktøj, som kan danne grundlag for en god og konstruktiv dialog.

Som det utvivlsomt er bemærket af de tilstedeværende har lovændringen også betydet, at der er sket nogle ganske væsentlige ændringer omkring ventelister og medlemsbegrebet, og i det hele taget omkring de forhold, som er fastlagt i vedtægterne.

Tidligere var det således, at man aktivt meldte sig ind i foreningen og fik et medlemsnummer, som derefter var afgørende for placeringen på ventelisten, og dermed mulighederne for at få tildelt en anden bolig.

Det blev ændret til, at man ikke længere indplaceres efter medlemsnummer, men derimod efter hvilken dato, man bliver skrevet op på ventelisten. Der blev dog lavet en overgangsordning, således at de nuværende medlemmer kunne bibeholde indmeldelsesdatoen som anciennitetsdato på ventelisten.

Ydermere er det i reglerne fastsat, at som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere samt enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste. Det vil sige, at man ikke længere behøver at melde sig ind, for lige så snart man er optaget på ventelisten, så er man automatisk medlem.

Disse ændringer har betydet, at et medlemsnummer ikke længere er relevant, og bestyrelsen har derfor udarbejdet forslag til vedtægtsændringer, som indebærer, at der ikke længere skal indbetales medlemsindskud.

Det er samtidig diskuteret, om det fortsat er relevant at afholde generalforsamling, eller om foreningen i stedet skulle organiseres med et repræsentantskab.

Det vil formentlig blive således, at når man ikke aktivt har indmeldt sig i foreningen, er der måske heller ikke den store interesse i foreningens overordnede anliggender.

Ved et repræsentantskab er det afdelingsmødet i de enkelte afdelinger, der vælger repræsentanter til at sidde i repræsentantskabet, og dermed vil afdelingerne få en mere direkte indflydelse på foreningens anliggender.

For bestyrelsen vil det samtidig betyde, at der er en nogenlunde fast kreds af personer fra afdelingerne, som med jævne mellemrum kan være med til at drøfte foreningens forhold.

Mange af opgaverne og problemstillingerne er jo generelle for boligforeninger, og vi har derfor intensiveret samarbejdet med vore kolleger i Aabenraa Andelsboligforening i form af flere fællesmøder, hvor vi drøfter anliggender af fælles interesse. Dermed får vi en bredere dialog, og får samtidig lavet ensartede retningslinier, uanset om man bor i den ene eller den anden forening.

Beboerdemokratiet

Det er nu i lovgivningen fastlagt, at dagsorden til og referat af såvel organisationsbestyrelsesmøder som afdelingsbestyrelsesmøder skal gøres tilgængelige for lejerne.

Det lyder jo umiddelbart meget enkelt, men der har været arbejdet en hel del med, hvordan det kan organiseres, således at det bliver nogenlunde ensartet i afdelingerne, og således at det kan gøres tilgængeligt uden alt for meget arbejde og alt for mange omkostninger.

Det er valgt, at offentliggørelse sker på hjemmesiden, og der er lavet en form for skabelon, som de enkelte afdelingsbestyrelser kan bruge. Det betyder jo så dog, at afdelingsbestyrelsen skal udarbejde et skriftligt referat, og da ikke alle har en kontoruddannelse, kan det selvfølgelig medføre nogle vanskeligheder.

Vi forsøger at hjælpe bedst muligt, men der vil gå en vis periode, før tingene er helt indarbejdet.

Udlejningssituationen

Vi må desværre konstatere, at det fortsat ikke går så godt med udlejningen af almene boliger. Ved den seneste opgørelse var der i hele Danmark 3.137 ledige lejligheder. Heraf udgør Syddanmark 1.343 boliger, hvilket er det suverænt højeste ledighedstal.

Det er en tendens, som har holdt sig næsten uændret gennem hele 2010.

I Aabenraa kommune er der i alt 86 ledige boliger. Men det skal bemærkes, at de afdelinger, som i øjeblikket er under renovering, ikke tælles med i statistikken. Så på den baggrund ligger tallet væsentligt højere for Aabenraa's vedkommende.

Man skal også huske på, at statistikken alene omfatter almene boliger. Kigger man rundt i bybilledet og på annoncerne i aviserne kan man jo konstatere, at der også er en hel del private udlejningsboliger, som står tomme.

Det betyder, at der fortsat er en stor udfordring i, at få de almene boliger udlejet.

Moderniseringer

Moderniseringen af 1. etape i afdelingerne 15 Hørgård og 16 Uglekær/Frueløkke er nu ved at være afsluttet, og resultatet er generelt set blevet rigtig godt. Det er blevet til flotte og gennemmoderniserede lejligheder, som da også er blevet godt modtaget.

Det har dog ikke helt haft den effekt på efterspørgslen, som vi havde regnet med, da planerne i sin tid blev vedtaget.

I forbindelse med moderniseringen af de resterende blokke i de to afdelinger er det derfor på et afdelingsmøde blevet godkendt, at der fjernes tre blokke med et antal boliger, stort set svarende til det antal, der stod ledige inden starten på moderniseringerne, og at der på fundamentet i stedet opføres rækkehuse.

Det er selvfølgelig et drastisk skridt at beslutte, men vi er overbevist om, at det for både afdelingerne og for området, vil vise sig at være et rigtigt skridt.

Samtidig har afdelingsmødet godkendt sammenlægning af afdelingerne, således at det kommende projekt kan køre som én sag.

Øvrige renoveringsopgaver

Også i andre afdelinger er der godt gang i renoveringer og moderniseringer. Afdeling 2 Blegen er i gang med fornyelse af udvendige trapper, og afdeling 6 og 7 Jernbanegade har besluttet, at udskifte vinduer

Afdeling 12 Petersborg er ved at være færdig med udskiftning af tag på alle blokkene, og samtidig er der foretaget modernisering af køkken og bad.

I afdeling 17 Lergård er der også udskiftet vinduer og døre, ligesom der er foretaget udskiftning af varmevekslere.

Høje Kolstrup

Projekterne i helhedsplanen "Trivsel, aktivitet og image" for bydelen Høje Kolstrup er i fuld gang og der gøres et rigtig godt stykke arbejde af de mange aktører, som er involveret i projektet.

Det er nu det sidste år for projektet i den nuværende form, og der er forberedelser i gang til at få lavet en evaluering af forløbet og resultatet.

Det er indtrykket, at det allerede nu har haft en positiv effekt for området, og der er for mig ingen tvivl om, at det vil det i endnu højere grad få i fremtiden.

Vi vil senere i aften få en orientering om projektet fra netværkskoordinator Marlene Wulff.

Nybyggeri

Der er i Løjt stor interesse for at få bygget et afsnit 2 til seniorboligerne. Vi har søgt kommunen om at få reserveret grundkapital til byggeri af ca. 30 nye seniorboliger, som kommer til at ligge på Barsøvænget, og i kommunens prioritering af projekter for 2011, er ansøgningen godkendt.

Vi er nu gået i gang med at forberede udarbejdelsen af skema A, som vi forventer at kunne få behandlet i kommunen efter sommerferien.

Det bliver spændende at komme i gang med dette projekt, og vi ved, at der er store forventninger i Løjt til at få det sat i gang.

Lidt daglig drift

Vi må konstatere, at det i nogle afdelinger fortsat falder lidt svært ved at benytte de opsatte affaldsbeholdere på den rigtige måde. Affaldet bliver ukritisk smidt uden omtanke for de efterfølgende konsekvenser heraf, åbenbart fordi nogle er af den mening, at viceværterne jo da bliver betalt for at rydde op.

Vi må kraftigt pointere, at det bestemt ikke er meningen, at viceværterne skal bruge tid på at rydde op omkring affaldsbeholdere, der netop er konstrueret på en sådan

måde, at rigtigt benyttet, så er oprydning ikke nødvendig. Der er rigeligt med andre og bedre arbejdsopgaver, som viceværterne tager sig af i det daglige.

Det er selvfølgelig ingen af de her tilstedeværende, der gør noget sådant, men jeg håber, at I vil være med til at påvirke de beboere, som ikke måtte føle sig forpligtet til at følge reglerne.

Vi har nu igen oplevet en vinter, som har været usædvanlig lang og streng. Det gav en masse sne og frost, og dermed også en masse besvær med at komme frem, og få stier og veje ryddet. Vore viceværter har igen gjort et virkelig flot stykke arbejde, og selv om sneen har væltet ned på de mest ubejlige tidspunkter, har de været på pletten, og gjort det muligt for os beboere at komme til og fra vore lejligheder.

Resultater regnskaber 2010

Regnskaberne vil blive gennemgået under et senere punkt på dagsordenen, så her er blot lige nogle korte betragtninger om årets resultater.

Afdelingernes regnskaber viser, at i 14 afdelinger slutter året med et overskud, medens der i 11 afdelinger er konstateret et underskud. En enkelt afdeling slutter med balance i regnskabet – altså hverken overskud eller underskud.

Hovedforeningens regnskab slutter med et overskud på 269.218 kr., som er overført til arbejdskapitalen, der herefter i regnskabet er opgjort til 2.449.932 kr.

Håndværkerafdelingens regnskab slutter med et underskud på 333.437 kr, som er overført til afdelingens overskudskonto, der herefter udviser en saldo på 529.204 kr.

Administrationsbidraget har for 2010 andraget 3.762 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket har givet et samlet bidrag på 5.292.117 kr.

Fællesforvaltningen af foreningens og afdelingernes midler er foregået i en obligationsportefølje, som administreres af Sydbank. Efter betaling af gebyr og kurtage samt fradrag for kurstab har det for 2010 givet en forrentning på 4,1%, hvilket bestyrelsen betragter som tilfredsstillende.

Nettoafkastet er herefter fordelt blandt afdelingerne, således at lovgivningens krav til forrentning er overholdt.

Afslutning

Vi har i foreningen en god medarbejderstyrke, og jeg vil gerne takke for den indsats der er ydet i det forløbne år. Store krav til vort serviceniveau medfører naturligvis, at den enkelte medarbejder må præstere et godt stykke servicearbejde, uanset om det

er i administrationen, eller om man som håndværker eller servicemedarbejder i Kolstrup skal servicere ude i marken.

Tak til vores revision for et godt og grundigt arbejde omkring de forhold der omfatter deres arbejde i relation til den daglige drift.

Jeg vil også gerne takke kommunens politikere og embedsmænd for et rigtig godt samarbejde, og for en god og konstruktiv dialog på såvel det politiske som det administrative plan.

Tak til afdelingsbestyrelserne for et godt samarbejde og en meget engageret indsats til gavn for både hovedforening og afdelingerne.

Endelig en stor tak til de øvrige medlemmer af bestyrelsen, som jeg ved bruger mange timer dels i mødeaktiviteter og dels i at forberede sig til de mange ting, der skal tages stilling til. Der har også i det nu forløbne år været mange og gode dialoger ved vore bestyrelsesmøder, og jeg ønsker at vi også i de kommende år kan fortsætte det gode og positive samarbejde til gavn for den almene boligsektor såvel lokalt som regionalt.

Tak til kollegerne i Aabenraa Andelsboligforening og Salus administrationselskab for endnu et års godt og konstruktivt samarbejde.

Og til slut vil jeg gerne sige tak til alle jer, der er mødt frem her i aften, og dermed har vist interesse for foreningen og dens virke.