



‘ HUSK AT ‘

**Boligforeningens årlige ordinære GENERALFORSAMLING afholdes
onsdag den 25. maj 2016, kl. 19.00 i Vejlbys Skoles Aula.**

Ad. 3 Bestyrelsens beretning vedlagt.

Ad. 5 Budget periode rettet fra 2016 til 2017.

Ad. 6 Ingen forslag indkommet.

Ad. 8 Ekstra punkt

På valg for 1 år er:

Michael Skonning, Vejlbys Vænge 104 (udtræder af bestyrelsen)

**Boligforeningen uddeler billetter til koncert med ”På slaget 12” som spiller
d. 11. juni 2016 i Vejlbys ---→ 1 stk. billet pr. husstand efter først til Mølle prin-
cippet.**

Bestyrelsens årsberetning til generalforsamlingen den 25. maj 2016

I år er generalforsamlingen igen på hjemmebane, idet vi har fået mulighed for endnu engang at holde generalforsamlingen i Vejlbys skoles aula.

Boligforeningen fik i september sidste år ny administrativ ledelse, da Bjarne Wissing tiltrådte som direktør. Bestyrelsen har budt Bjarne Wissing velkommen i boligforeningen, og vi er glade for, at der allerede nu har udviklet sig et godt samarbejdsklima mellem direktør og bestyrelse. Vi ser frem til, at vi i de kommende år sammen skal udvikle boligforeningen, både beboerdemokrati og administration.

Siden vi mødtes sidst, har Danmark fået en ny regering. Det har fået nogle konsekvenser for den almene boligsektor og også direkte for en del af vores beboere. Her er et par eksempler.

Den tidligere regering indførte en regel i planloven, der gav kommunerne mulighed for at beslutte, at der ved planlægning af nye boligområder kunne afsættes plads til 25% almene boliger. Det sikrede muligheden for en socialt varieret beboersammensætning i byen og i attraktive boligområder. Det gælder f.eks. på Århus havn og det nye boligområde på det gamle psykiatriske hospital. Den regel vil regeringen fjerne til skade for en fornuftig byudvikling.

For kort tid siden vedtog folkettingen det såkaldte ”moderne kontanthjælpsloft”. Det er der nu ikke meget moderne i, og det betyder helt konkret, at en hel del af vores beboere med overførselsindkomster får nedsat deres boligsikring, og altså får mindre til rådighed til at leve for. Det kan resultere i, at der er lejere der ikke længere har råd til at bo hos os. Det er en udvikling som vi sammen med de øvrige boligforeninger i Aarhus vil følge nøje.

Arbejdet i bestyrelsen har i årets løb været præget af det fortsatte arbejde med boligforeningens målsætning og udarbejdelse af udviklingsstrategier for nogle indsatsområder.

I november afholdt vi det årlige seminar for afdelingsbestyrelse og hovedbestyrelse. Hovedemnet var også her at give deltagerne indblik, dels i arbejdet med strategi og målsætning for boligforeningen og dels i det aktuelle arbejde i bestyrelsen. Seminaret var tilrettelagt så det gav mulighed for nogle gode diskussioner og input fra deltagere. Det handlede meget om at finde den rigtige form for dialog og kommunikation mellem afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelse.

De øvrige emner på seminaret handlede om grønne helhedsplaner. Vejlbys toften har gennemført en, og Vejlbys Vænge har en på vej.

Lejlighedsavisens redaktion var mødt frem og fortalte om arbejdet i redaktionen. Der er et stort behov for en udvidelse af redaktionen, så der kan blive tilført nye tanker og ideer. Det er nødvendigt for at bladet fortsat kan være et levende aktiv i boligforeningen. Afdelingsbestyrelser og aktive beboere blev opfordret til at bidrage med indslag om aktiviteter rundt omkring i boligforeningen.

På grundlag af notater fra strategiseminarer i april måned sidste år har bestyrelsen vedtaget en ny formulering af boligforeningens overordnede målsætning, som også fremgår af vores hjemmeside:

”Boligforeningen har en målsætning om fortsat udvikling med boliger i lokalområdet og andre relevante lokaliteter. I 2016 færdiggøres en ny afdeling med 63 boliger i Egå. Som boligforening med en lang tradition i lokalområdet Vejlbys lægger vi stor vægt på at udbygge beboerdemokratiet og servicefaciliteterne. I et nært samarbejde med aktive beboere ønsker vi at skabe de bedste rammer for en inspirerende dagligdag, såvel i vores aktiviteter, som i fællesrum, selskabslokaler og grønne arealer.”

Det fremgår at den fremtidige udvikling kan ske i andre boligområder end i Vejlbys. Med byggeriet i Egå har vi jo allerede udvidet lokalområdet. Bestyrelsen vil i hvert enkelt tilfælde vurdere, om en byggemulighed vil være relevant for os. Århus Kommune har udviklet en praksis med at udbyde byggeprojekter med almene boliger i en form for konkurrence, og bestyrelsen har i flere tilfælde tilkendegivet boligforeningens interesse i at deltage i projekter. Det gælder f.eks. det nye boligområde ved Bryggervej. Vi kom dog ikke i betragtning.

Bestyrelsen vil arbejde med forskellige strategiske indsatsområder, som vil blive beskrevet i form af

- En vision for området
- Målsætninger der konkret beskriver hvad man ønsker at opnå for det pågældende område
- En handleplan der beskriver hvordan og hvornår de ønskede mål kan indfries

Der er indtil nu udarbejdet en strategi for digitalisering i boligforeningen.

Visionen er ved hjælp af digitalisering at sikre, at beboerne får en god service med både god kvalitet og brugervenlige selvbetjeningsværktøjer. De administrative arbejdsgange i boligforeningen skal understøttes digitalt således at arbejdsprocesserne er både hurtige og effektive.

Boligforeningens nye hjemmeside skal udvikles til at være den brede generelle informationskilde til alle beboere. Den enkelte afdeling vil få mulighed for at benytte en særskilt sektion af hjemmesiden.

Det er målet, at den direkte kommunikation mellem den enkelte lejer og boligforeningen skal ske på mail i størst muligt omfang. Alle har allerede nu fået brev med opfordring til at tilmelde sig ordningen.

I administrationen er det målet, at indføre effektive arbejdsprocesser med I-syn og elektronisk papirhåndtering. Dette arbejde er allerede igangsat.

Det næste indsatsområde er på vej. Det bliver en strategi for udvikling af beboerdemokratiet både i boligforeningen som helhed og i afdelingerne. Formålet er at sikre beboerne indflydelse på boligforeningens udvikling.

Det er vigtigt at der er et godt samarbejde mellem hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser. Dette samarbejde kan udvikles på det årlige seminar, hvor vi drøfter forskellige forhold af betydning for boligforeningens udvikling.

Der har for kort tid siden været afholdt det årlige formandsmøde, hvor der udveksles erfaringer og drøftes stort og småt mellem afdelingsformændene og hovedbestyrelse. På mødet var der tilslutning til at fortsætte traditionen med denne mødeform.

Det er også et mål at sikre en god information fra hovedbestyrelsen til afdelingsbestyrelserne om bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen har også et mål om at styrke beboerdemokratiet ved uddannelse af de valgte medlemmer af både hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser. Det kan ske ved at vi tilbyder lokale kurser om relevante emner. F.eks. ”ny i afdelingsbestyrelsen” eller ”forståelse af afdelingens budgetter”. En konkret viden kan gøre arbejdet i afdelingsbestyrelsen mere interessant.

På det næste seminar i november vil vi tage dette emne op og inddrage afdelingsbestyrelserne som aktive deltagere i planlægningen af de fremtidige aktiviteter.

Vi skal også søge, at motivere de enkelt beboere til at involvere sig i beboerdemokratiet. Det er her af betydning at afholde nogle bedre og godt forberedte afdelingsmøder. En aktiv brug af hjemmesiden som informationskilde fra afdelingsbestyrelse til beboere om afdelingens forhold kan også styrke interessen.

Boligforeningen vil udvikle frivillighedskulturen i afdelingerne. Det skal være en naturlig ting for beboerne at engagere sig på frivillig basis i konkrete aktiviteter og arrangementer som man har en særlig interesse i og som er af betydning for beboere i boligforeningen.

Årets forløb i praksis

Hjemmeside:

Boligforeningens nye hjemmeside er for kort tid siden gået i luften. Den er omtalt flere steder i denne beretning, og den er et redskab til almindelig generel information om boligforeningen og til information mellem boligforening og beboere.

Nybyggeri Egå Mosevej:

I slutningen af juni flytter de sidste beboere ind i vores nye byggeri i Egå. Det er en bebyggelse, der fuldt ud lever op til vores forventninger og som vi godt kan være stolte af. Det er vores indtryk at de nye beboere er glade for boligerne og hele området. Når byggeriet og omgivelserne er helt afsluttet skal der indkaldes til et afdelingsmøde, hvor beboerne kan vælge en afdelingsbestyrelse.

Renovering på Dybbølvej:

Renoveringsprojektet i den gamle afdeling på Dybbølvej er nu godkendt af Landsbyggefonden. Boligforeningens bestyrelse har for at sikre et rimeligt huslejeniveau godkendt en huslejestøtte i en årrække fra boligforeningens dispositionsfond. Den endelige godkendelse skal foretages af afdelingens beboere på et afdelingsmøde den 18. maj. Der er udsendt et omfattende informationsmateriale til alle beboere, og der har været afholdt informationsmøder med rigtig god tilslutning. Der er givet en grundig orientering om projektet, så alle beboere kan være klædt godt på til at træffe en beslutning på afdelingsmødet.

Andre renoveringsprojekter:

Der er sidste år udarbejdet et renoveringsprojekt for Vejlbys Hus. Projektet er fremsendt til godkendelse i Landsbyggefonden, men der foreligger endnu ikke en tilbagemelding om hvornår projektet kan realiseres.

Afdeling 5 på Tværmarksvej er en gammel bebyggelse, der har et stort behov for en renoveringsplan. Bestyrelsen har godkendt at støtte, at der udarbejdes en bygningsundersøgelse, som kan danne grundlag for et renoveringsprojekt og en helhedsplan.

Afdelingsmøder:

Afdelingsmøderne havde som i de tidligere år en varieret tilslutning fra beboerne. Der er i afdelingerne forskellige traditioner for at deltage i afdelingsmøder. Afdelingsbestyrelserne gør et godt arbejde og møderne gennemføres generelt i en god stemning. Det kan dog nok ikke undgås, at der indimellem kan opstå konflikter.

I en enkelt afdeling var der stor uenighed dels om formen for forslag og dels om indholdet af de indsendte forslag. Hvornår er der tale om forslag, der kan stemmes om, og hvornår er der tale om spørgsmål og bemærkninger som det ikke giver mening at behandle som et forslag.

For at undgå misforståelser er det nu aftalt at alle forslag skal fremsendes til administrationen, som indarbejder dem i dagsordenen for afdelingsmødet.

Økonomi

Foreningens driftsresultat for 2015 er et underskud på 948 t.kr. mod et budgetteret overskud på 845 t.kr.

- Budgetafvigelsen på 1.793 kr. kan primært forklares ved to forhold: Kurstab på obligationer, hvilket har medført at det samlede afkast af obligationer har været negativt.
- Ekstraomkostninger i forbindelse med ansættelse af ny direktør i 2015, samt overlap mellem tidligere forretningsfører og ny direktør.

Underskuddet finansieres af foreningens arbejdskapital.

Boligforeningens egenkapital er i perioden 31. december 2014 til 31. december 2015 blevet forøget med 2.115 t.kr.

I regnskabsperioden har der været i alt 142 fraflytninger, hvoraf de 43 har været interne flytninger i boligforeningen. Der har ikke været tab på tomgang og det samlede tab ved fraflytninger beløber sig til 18. t.kr. hvilket er meget tilfredsstillende.

Regnskabet for 2015 viser at henlæggelserne i de enkelte afdelinger er i overensstemmelse med bekendtgørelsen på området, men at området forsat bør have stor bevågenhed, således at der udvises rettidig omhu i forhold til at vedligeholdelsesniveauet holdes på et niveau der sikrer, at boligforeningens boliger forsat fremtræder attraktive og velvedligeholdte.

De samlede nettoadministrationsomkostninger i 2015 har været på 5.455 t.kr. mod 5.026 t.kr. som der var budgetteret med i 2015. Overskridelsen af budgettet skyldes hovedsageligt ledelsesskiftet i boligforeningen.

Der er i 2015 betalt et administrationsbidrag på 4.072 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.030 kr. pr. lejemålsenhed i 2013/14.

Personaleforhold

Udover skiftet på ledelsesposten har der i året været følgende personaleændringer:

Varmemestrene Mikkil Sortstjerne, Ole Poulsen og René Nielsen er stoppet.

Michael Meyer, Jannik Nielsen og Rob Hillard er tiltrådt.

Her i beretningen vi bestyrelsen benytte lejligheden til at takke for indsatsen til alle der medvirker til at gøre vores boligforening til en god boligforening at bo i. Tak til vore medarbejdere i marken, ejendomsfunktionærerne og tak til medarbejderne i administrationen.

Tak til alle jer der er aktive i afdelingsbestyrelser og diverse udvalg og aktiviteter.

Bestyrelsen

3. maj 2016