

GENERALFORSAMLING 2011



AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

BESTYRELSENS BERETNING

FOR ÅRET 2010



Velkommen til dette års generalforsamling.

Jeg skal hermed aflægge bestyrelsens beretning for året 2010.

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 Aabenraa Andelsboligforening så gode som overhovedet muligt.

LIDT FRA DET POLITISKE BILLEDE

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 vurderinger 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 på sigt 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 Kolstrup Boligforening 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.

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 aviseren 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.

Vi har også her i foreningen kunnet konstatere, at det ikke længere er helt så let, idet vi i 2010 har haft et samlet lejetab i afdelingerne på 557.000 kr., mod et samlet lejetab på 184.000 kr. i 2009, så det er et område, som vi følger meget nøje.

Efter reglerne dækkes lejetab som følge af udlejningsvanskeligheder af boligorganisationens egen dispositionsfond, og derfor har det ikke direkte ramt den enkelte afdeling.

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.

MODERNISERINGS- OG RENOVERINGSOPGAVER

Modernisering og renovering af afdeling 17, Damms Teglgård, er ved at nærme sig sin afslutning med færdiggørelsen af den sidste blok. Derefter kommer en endelig gennemgang og opfølgning på projektet samt udarbejdelse af byggeregnskab.

Projektet er forløbet stort set som forventet, og det har resulteret i nogle gode og fint moderniserede lejligheder.

Projektet for modernisering af afdeling 1 Rugkobbøl, Tøndervej og afdeling 3 Fuglsang, Farversmøllevej faldt endeligt på plads i løbet af året, og er nu klar til at blive sat i gang omkring august måned.



Det bliver et stort projekt, som kommer til at køre over de næste 2½ år, og som vil kræve en rimelig stor indsats og koordinering af genhusning og tilbageflytning m.m.

Til gengæld er vi også sikre på, at det vil blive nogle gode og attraktive lejligheder, som nok skal blive efterspurgt.

Det er samtidig godkendt af afdelingsmødet, at afdelingerne lægges sammen, således at det kan køres som ét samlet projekt. Den formelle godkendelse af sammenlægningen er sat på dagsordenen under et senere punkt.

Af andre større projekter arbejdes der i afdeling 15 Petersborg med udskiftning af tagbelægningen, og herunder også forbedret isolering. Projektet forventes færdiggjort her i efteråret.

I afdeling 16, Hjelmrode er der udarbejdet en omfattende tilstandsrapport som har vist behov for en gennemgribende reovering. Der er derfor fremsendt et projektoplæg til Landsbyggefonden, og der er i første omgang givet grønt lys for, at der udarbejdes et egentligt projektforslag. Derefter vil Landsbyggefonden tage stilling til, i hvilket omfang, der eventuelt kan ydes støtte til reoveringen.

Herudover er der som i tidligere år i flere afdelinger gennemført individuel modernisering af badeværelser og køkkener.

BEBOERDEMOKRATI

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.

På afdelingsmøderne i 2010 kunne vi konstatere en stigende deltagelse og dermed på retten til igennem afdelingsmødet at øve indflydelse på afdelingens anliggender. Her på forårets møder har vi kunnet se, at denne tendens er fortsat, og at der som hovedregel er en god debat og spørgelyst.

Vi har fortsat et engageret hold af afdelingsbestyrelser, som yder en fortræffelig indsats for at afdelingerne er et rigtig godt sted at bo.

Vi vil også her igen gøre opmærksom på, at der på hjemmesiden under hver enkelt afdeling er et debatforum, hvor beboerne i afdelingen har mulighed for at rejse spørgsmål eller få en diskussion omkring de forskellige forhold i afdelingen.

Det er kun beboerne i den enkelte afdeling, som kan få adgang til afdelingens debatforum, og man kan således ikke gå ind i andre afdelingers anliggender.

Vi håber, at man efterhånden vil bruge denne adgang til på en nem og overskuelig måde, at få mulighed for at diskutere med de øvrige beboere.

ORGANISATION

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

De administrative opgaver løses fortsat af Salus Boligadministration.

DET DAGLIGE ARBEJDE

Der har i årets løb været 283 flytninger i foreningen mod 310 sidste år. Det svarer til en flytteprocent på 20, og må fortsat betragtes som et højt antal flytninger.



Det hænger utvivlsomt sammen med, at boligudbuddet i Aabenraa fortsat er ret markant på trods af finanskrisen. Der har ikke kunnet registreres en øget efterspørgsel på foreningens boliger, og der kan fortsat i enkelte afdelinger forekomme lejetab som følge af tomgang inden genudlejning.

Afdelingernes udgift til istandsættelse i forbindelse med fraflytninger har andraget ca. 1,6 millioner kr. mod ca. 2,2 millioner for sidste år.

Udgifterne til de daglige vedligeholdelsesopgaver har været på ca. 4,2 millioner kr., medens der er brugt ca. 6,7 millioner kr. til planlagt vedligehold.

Udgifter til renholdelse, ejendomsfunktionærbetjening, trappevask m.m. har andraget 7,6 millioner kr. mod 7,1 millioner sidste år, hvilket bl.a. hænger sammen med ekstraordinært store udgifter til snerydning og saltning i både begyndelsen og slutningen af året.

Foreningens boligmasse m.v. består pr. 31.12.2010 af 1.413 boliger, heraf 504 i længe-, række- og parcelhuse. Herudover 10 erhvervslejemål, 6 institutioner, 8 mødelokaler samt 208 garager/carporte – i alt 1.637 lejemål, der danner grundlag for betaling af administrationsbidrag.

De samlede boligafgifter har i 2010 udgjort 64,7 millioner kr.

Der var ved regnskabsårets udgang ansat 3 i håndværkerafdelingen og 14 ejendomsfunktionærer samt 1 netværkskoordinator og 1 beboerrådgiver som deles med Kolstrup Boligforening.

AFSLUTNING

Jeg vil gerne slutte af med at takke alle medarbejdere – både de, der er ansat i foreningen, og de, der har deres virke i Salus - for en rigtig god indsats og et godt og loyalt samarbejde. Det har atter engang været et travlt år, og alle medarbejdere har som sædvanlig formået at få opgaverne løst på bedste vis. Tak til vore kolleger i Kolstrup Boligforening og Salus Boligadministration, som vi har et fortrinligt samarbejde med, såvel omkring det daglige arbejde, som på det ledelsesmæssige plan.

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.



Bestyrelsens beretning for året 2010

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

Til mine kolleger i bestyrelsen skal der også lyde en tak for en god og meget engageret indsats i bestyrelsesarbejdet, og for mange gode debatter i årets løb.

Til slut vil jeg gerne takke alle jer, der er mødt frem her i aften, og som dermed har vist interesse for foreningen og dens virke.