

Referat generalforsamlingen den 17. maj 2018 i Billund Boligforening

På generalforsamlingen var 60 beboere mødt som repræsenterede 47 husstande.

I generalforsamlingen deltog fra administrationen, Bovia:
Direktør Per Nielsen, byggetekniskchef Niels Klausen, beboerservicechef Dorte Radik, økonomichef Bethina J. Lorentzen, inspektør Leif Nygaard Jensen og forsyningsassistent Louise Kristensen

Gæst udefra til behandling af punkt 6.b :
Ingeniør Søren Sandberg

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent.

Formanden foreslog Per Nielsen som dirigent. Per Nielsen valgt.

Dirigenten konstaterede mødets lovlige indvarsling og forsamlingens beslutningsdygtighed. Dagsorden er i overensstemmelse med vedtægterne og blev godkendt.

2. Forretningsorden for generalforsamlingen i Billund Boligforening.

Per Nielsen orienterede om, at den på en tidligere generalforsamling godkendte forretningsorden vil være gældende for mødets afholdelse sammen med vedtægterne.

Forretningsorden blev taget til efterretning.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.

Billund Boligforening Beretning 2017

(Formandens talepapir – det talte ord er gældende)

Året i boligforeningen

Jeg vil gerne berette lidt om hvad der er sket i boligforeningen gennem det seneste år.

Nybyggerier:

Billund Kommune er en kommune i vækst og kommunen har tilkendegivet, at der også i fremtiden skal bygges almene boliger i Billund og omegn. Det viser, at kommunen stadig er fremtidsorienteret og kan se behovet for almene boliger i byen. For at kunne tiltrække virksomheder til byen, skal der også være et miks af boligudbud til de mennesker, der ønsker at bosætte sig i Billund. Tilvæksten af boliger og borgere der ønsker at flytte til byen er stigende.

Vi er i tæt dialog med kommunen for at være med til at præge det fremtidige boligudbud i byen og placeringerne heraf. Og det gælder også i Vorbasse, hvor flere lokale aktører gør

en stort indsats for at skabe rammerne for vækst i byen, herunder også at skabe fundamentet så der kan bygges flere almene boliger.

Og som I kan se af dagsordenen til i dag, er vi af kommunen blev bedt om at medvirke til yderligere nybyggerier i byen – hvilket vi er glade og stolte over at få lov til. Men mere om det når vi når til dette punkt i dagsordenen.

Her i foråret tog vi så afdelingen på Ankelbovej i drift, 65 boliger og alt er udlejet. Jeg synes det er lykkedes at få kvalitet og økonomi til at gå op i en højere enhed, idet vi får et moderne byggeri med en efterfølgende fornuftigt drift, og det er en vigtig faktor.

Som I fik præsenteret på et tidligere møde samarbejder vi med Billund Kommune og Kirkbi om et unikt byggeri i Billund Centrum, hvor flere bolig- og ejerformer kombineres og skaber mulighed for at generationer kan mødes på tværs i levende gårdrum. Dette byggeri kan blive endnu en milepæl i realiseringen af Billund Byvision om at få et sammenhængende byggeri til fortætning af bymidten. Projektet forventes igangsat i 2019.

Vi er glade for denne opbakning fra kommunen og glæder os til at komme i gang med planlægningen af projekterne.

Forbedringsarbejder m.v. i afdelinger:

På vores årlige møder med kommunen, har kommunen endnu engang tilkendegivet at den er yderst tilfreds med at der er fokus på renovering af boligafdelingerne. Man ser gerne at dette fortsætter og vil gøre deres til at sager bliver gennemført.

Der er stadig afdelinger, som er interesseret i forbedringsarbejder og der foregår en del planlægning, men desværre, er de fleste projekter så omfattende, at Landsbyggefonden skal ind over, ellers er der ingen muligheder for, at de kan gennemføres økonomisk. Sagsbehandlingen er således anderledes og strækker sig ofte over en årrække.

Det er nødvendigt, at der arbejdes med langsigtede planer for afdelingerne, så det på en overskuelig måde kan synliggøres, hvilke projekter eller tilsvarende, der skal gennemføres for stadig at bevare afdelingen, som et godt botilbud og dermed også bevare konkurrenceevnen.

De kommende års renoverings- og forbedringsprojekter skal således sammenskrives i helhedsplaner i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne og beboerdemokratiet.

Beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger skal inddrages i det omfang projektet tillader det og inden for de rammer, som beboerdemokratiet skal have indflydelse på.

Fremtidssikring henhører som et nødvendigt emne under helhedsplanerne, idet opgaven er at fremtidssikre boligerne til de krav som fremtiden byder på.

Parallelsamfundspillet:

Jeg kan ikke undlade at kommentere på Regeringens ghettoplan for at skabe et Danmark uden ghettoer.

Målet om at nedbringe antallet af særligt udsatte boligområder er rigtigt, og i øvrigt et mål vi allerede arbejder konsekvent hen imod i den almene boligsektor. Der er både positive og negative initiativer i udspillet, men først og fremmest vil jeg gerne understrege, at den måde, regeringen har foreslået at finansiere planen på, er helt urimelig.

De 12 milliarder kroner, den koster, skal tages i Landsbyggefonden, som er beboernes egen opsparing til renovering af deres boliger.

Men de udfordringer, vi har i dag i forskellige boligområder, er resultatet af en fejlslagen integrationspolitik for mange år siden.

Det skal beboerne ikke betale for. Det er en samfundsopgave og ikke et ansvar, vi kan pålægge Landsbyggefonden og dermed beboerne. I så fald vil nødvendige renoveringsprojekter i helt almindelige boligområder som for eksempel afdelinger på Lærkevej, Møllevvej/Mølløvænget samt Plougslundvej blive udskudt.

Statsministeren sagde ved fremlæggelsen af planen, at behovet for at gøre noget ved parallelsamfundene skyldtes skiftende regeringers svigtende integrationspolitik, og at det derfor er en samfundsopgave at løse udfordringerne.

På trods af denne erkendelse ligger det alligevel i regeringens udspil, at det er de almene beboeres opsparing i Landsbyggefonden, der skal finansiere.

Som en politisk kommentator skrev: Tænk, hvis man havde beslaglagt boligejeres friværdis til at løse et samfundsproblem, men det er faktisk hvad det svarer til. Midlerne i Landsbyggefonden er de almene lejeres friværdis.

Udlejning:

I Billund Boligforening blev der i alt registreret 164 fraflytninger i 2017 hvilket er på niveau med 2016. Boligorganisationen havde i december 2017 i alt 7 ledige boliger. I dag kan udbuddet af almene lejeboliger i markedet generelt set slet ikke dække efterspørgslen.

I årets løb har kommunen stort set ikke brugt sin anvisningsret. Samtlige boligorganisationer i Billund Kommune deltager og det er kommunen, der anmoder om tildeling ved akutte visiteringsbehov. Det er aftalt med kommunen, at der løbende skal foretages evaluering af ordningen. Det er vores opfattelse, at ordningen fungerer godt og der er en konstruktiv dialog i forbindelse med visiteringen.

Under den fælles opnotering via Bovia, var der primo marts 2018 i alt 13.254 personer skrevet op på den almindelige venteliste. Dette antal er øget markant eftersom de personer, der står skrevet op til de tre nye boligorganisationer under Bovia nu også indgår i opgørelsen.

Pr. 1. januar 2018 betales der ikke for at være på oprykningsventelisten. Hvis man betaler for at stå på den almindelige venteliste og har boet i sin bolig 1 år, vil man automatisk komme på oprykningsventelisten. Til familieboliger i BB er 404 personer aktive på den almindelige venteliste og 50 personer er aktive på oprykningsventelisten.

De nuværende udlejningsregler vurderes, at være optimale til udlejningssituationen. Den fælles opnotering fungerer efter hensigten.

Samarbejde i Bovia:

Bovia har siden 1. oktober 2015 varetaget den midlertidige daglige ledelse af BO SYD og de tilhørende 3 boligorganisationer i Grindsted og Vejen.

Dette samarbejde har nu medført at disse boligorganisationer nu er medlemmer af Bovia siden 1. januar 2017.

Ovenstående udvidelse af Bovia, øget effektivisering og vedblivende konkurrenceevne, kræver organisatoriske tilpasninger, samt skærpet fokus på optimering af interne forretningsgange og daglige arbejdsrutiner.

Det er derfor glædeligt, at boligorganisationerne i Vejen og Grindsted nu er medlemmer af Bovia. Denne udvidelse af Bovia er med til at understøtte de visioner og målsætninger der er, om at skabe en effektiv administration.

Vi glæder os til samarbejdet med de nye organisationer.

Effektiv drift i den almene sektor:

Effektiv drift er blevet det store dyr i åbenbaringen, som man siger om noget, der på kort tid har fået stor positiv eller negativ indflydelse inden for et bestemt fagligt område. Årsagen er, at den almene boligsektor er blevet pålagt at effektivisere for 1,5 milliarder kroner i årene 2016-2020 ifølge en aftale mellem BL - Danmarks Almene Boliger, Kommunernes Landsforening og regeringen.

Den bestyrelses- og beboerrettede service skal optimeres, og der skal sættes på beboerdemokratiets involvering som en af hjørnestenene, samtidig med at driften skal gøres så omkostningseffektiv og konkurrencedygtig som muligt.

Derfor har vi også godkendt en effektiviseringsstrategi for Billund Boligforening som stiller krav til konstant fornyelse og forandringer i hele organisationens opgaveløsning. Det handler for os om at gøre tingene smartere for de samme penge – ikke nødvendigvis skære ned, - og derfor er vi aktivt gået ind i kampen om at nå målet.

Der er behov for nytænkning, fleksibilitet og forandringsparathed hos alle involverede – bestyrelser, beboere og medarbejdere.

At vi er godt på vej med effektiv drift blev besejlet, da vi vandt prisen for bedste driftsprojekt ved almene bolig dage i november. Driftsprisen er et synligt bevis på at vi mener effektiv drift har en positiv betydning, men en del af de daglige effektiviseringer vores personale går og gør for at frigøre ressourcer, er ikke altid synlige i dagligdagen, hvorfor vi skal være bedre til at synliggøre disse gevinster.

Elektronisk syn:

I 2012 blev alle Billund Boligforenings boliger digitaliseret med henblik på eksponering på hjemmesiden, digitalt malerudbud og elektronisk fraflytningssyn. Firmaet som foretog opmålingerne kom i økonomiske vanskeligheder hvorfor der ikke blev sat "strøm" til materialet.

Det lykkedes i 2017, hvorfor malerarbejderne i forbindelse med istandsættelse af fraflytningsboliger har været i udbud. Inden udbuddet blev der afholdt et forberedende møde med den lokale maler, som havde haft opgaven for Billund Boligforening, for at forberede ham på det digitale udbud. 5 firmaer blev godkendt i prækvalifikationen herimellem også et lokalt malerfirma. Billigst var dog Malernes Aktieselskab i Herning.

Alle boliger i Billund Boligforening synes i dag digitalt via en tablet og medarbejdernes tilbagemelding er positiv, idet arbejdsgangen kan gøres færdig med det samme. Før brugte medarbejderne meget tid efter synet, nu bliver man praktisk talt færdig inden man går ud af døren. Det er en mere effektiv arbejdsgang da det giver fraflytter en mere nøjagtig prissætning. Men som ved alt andet teknik, har vi dog også kunne konstatere digitale udfordringer. Mange beboere har taget godt imod den nye digitale verden og udfører selv digitale mangellister via billeder og egen telefon.

Grøn ERFA Gruppe:

Kompetenceudvikling er også et vigtigt element. Det handler om at udvikle viden, færdigheder og holdninger - hele livet derfor har vores medarbejdere i marken også dannet en grøn Erfa gruppe bestående af medarbejdere fra Grindsted, Billund, Kolding og Vejen. Medarbejderne arbejder på at effektivisere driften inden for de grønne områder. Derfor vil vores beboere også opleve andre måder at aflede regnvand på, og enggræs som i Ankelbo, idet disse græsser er mindre plejekrævende.

Personaleforhold og administration:

Administrationen arbejder fortsat på at finde et fælles samlingssted for medarbejderne i administrationen og de 10 medarbejdere i marken. Det vil give alle en mere effektiv lokal administration, ligesom det vil give større tryghed for medarbejderne på kontoret. Og hvem ved, om vi ikke på sigt kan dække hinanden bedre af i forhold til servicering af Billund og Grindsted, som nu også administreres af Bovia, hvis vi tænker endnu mere samdrift i forhold til inspektør- og varmemesterområdet.

Når vi tænker på medarbejderne i marken har vi dog haft en trist hændelse i 2017, da vores mangeårige medarbejder Axel Løvbjerg Jensen desværre døde i sit hjem den 2. oktober. Aksel var alt indbefattet Billund Boligforenings medarbejder i Vorbasse – vores tanker går til Aksels familie - æret været hans minde

Afslutning:

Der skal lyde en tak til personalet i boligforeningen og i Bovia for det arbejde der er udført i årets løb.

Også en tak til mine bestyrelseskollegaer, vi har haft mange og gode møder i årets løb. Jeg synes vi fungerer godt sammen.

Med disse ord overlader jeg beretningen til generalforsamlingens behandling.

Bestyrelsen
Maj 2018

I den efterfølgende debat var der kommentarer og bemærkninger omkring følgende emner:

- **Ventelistegebyr.**
Ventelistegebyret har tidligere være delt op i et opnoteringsgebyr på kr. 200,- og et ajourføringsgebyr på kr. 150. Pr. 1. januar 2018 betales der ikke for at være på oprykningsventelisten. Opnoteringsgebyr og ajourføringsgebyr er det samme, hvilket vil sige at når ajourføringsbeløbet på kr. 150,- er betalt kommer den boligsøgende automatisk på oprykningsventelisten.

Dirigenten konstaterede herefter at ingen havde fremført indvendinger mod årsberetningen.

Efter en afstemning kunne dirigenten konstatere, at beretningen var godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab for hovedforeningen og afdelingerne for året 2017 med tilhørende revisionsprotokol.

Økonomichef Bethina J. Lorentzen gennemgik årsregnskabet for boligorganisationen og afdelingerne, samt revisionsprotokollen.

Dirigenten satte årsregnskabet for boligorganisationen og afdelingerne til afstemning, årsregnskab 2017 blev godkendt.

Dirigenten kunne ligeledes konstatere at Revisionsprotokollatet blev taget til efterretning.

5. Forelæggelse af budget for hovedforeningen for Billund Boligforening for 2018.

Bethina J. Lorentzen gennemgik boligorganisationens budget for 2018.

Dirigenten kunne konstatere at budgettet for 2018 blev taget til efterretning.

6. Indkomne forslag.

a. Forslag til vedtægtsændringer

Der er foretaget tilretninger af de Normalvedtægter, som den enkelte boligorganisation skal følge (jf. Bekendtgørelsen nr. 718, af 13. juni 2016).

Det bevirker, at vedtægterne for Billund Boligforening skal tilrettes redaktionelt for at følge normalvedtægterne.

Per Nielsen oplyste om baggrunden for vedtægtsændringerne.

Forslag til nye vedtægter blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Vedtægtsændringer kræver jf. vedtægterne, at halvdelen af de stemmeberettigede er mødt og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Da fremmødet ikke var stort nok, skal der afholdes ekstraordinær generalforsamling.

b. Forslag til nybyggeri, Ole Kirks Vej, Billund

Ingeniør Søren Sandberg gennemgik projektbeskrivelsen vedr. nybyggeriet og svarede på spørgsmål.

Blandt andet blev følgende emner drøftet:

- Støj
- Forurening
- Parkeringspladser

Forslag til nybyggeri, Ole Kirks Vej, Billund blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt

7. Valg:

Dirigenten konstaterede følgende valg på generalforsamlingen:

a. 2 bestyrelsesmedlemmer:

Eva Kristensen – modtager genvalg
Egil Kristoffersen – modtager genvalg

Bestyrelsesformand Jørgen Bjerg Sørensen foreslog på bestyrelsens vegne genvalg af Eva Kristensen og Egil Kristoffersen.

Dirigenten forespurgte om der var andre, som stillede op til valg af bestyrelsesmedlemmer. Claus Hansen fra afdeling 27 blev foreslået, hvorefter Claus Hansen præsenterede sig selv. Herefter præsenterede Eva Kristensen og Egil Kristoffersen dem selv.

Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af:

Knud Lauritsen, Afd. 1
Leif Frandsen, Afd. 1
Louise Kristensen fra administrationen

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

Dirigenten fremlagde afstemningsresultatet:

Eva Kristensen	afd. 30, Vorbasse	78 stemmer	Genvalgt for 2 år
Egil Kristoffersen	afd. 27, Vejlevej	28 stemmer	
Claus Hansen	afd. 27, Vejlevej	58 stemmer	Nyvalgt for 2 år

b. 2 suppleanter.

Egil Kristoffersen blev foreslået som suppleant og valgt enstemmigt for 1 år.

Det var ikke muligt at vælge en 2. suppleant.

c. Statsautoriseret revisor:

(PwC – Statsautoriseret Revisionspartnerselskab)

PwC – Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev valgt for 1 år.

8. Eventuelt.

Følgende emner blev drøftet:

- Problemer med varme i afd. 12 Plougslundvej. Varmeanlægget er udtjent, men afdelingen afventer byggeteknisk helhedsplan. Landsbyggefonden var på besigtigelse for mere end et år siden, så det må forventes at Landsbyggefonden vender tilbage indenfor et overskuelig tidsrum.
- I afdeling 7 Møllevej/Møllevænget er der problemer med at få vandet varmt. Afdelingen afventer ligeledes en byggeteknisk helhedsplan, men er ikke så langt fremme på Landsbyggefondens liste, som afdeling 12.
- Der er problemer med snavs fra tagrenden i afdeling 23 Ved Åen/Tværvej.
- Der blev forespurgt til status på vinduesudskiftning i afdeling 17 og 18. Planlægning af vinduesudskiftning er færdig og der er udarbejdet et budget på håndværkerudgifterne. Der skal nu laves et budget og huslejekonsekvenser beregnes, hvorefter projekterne skal til afstemning på afdelingsmøder.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Formanden takkede for det store fremmøde og et godt møde.

Godkendt den 17. maj 2018

Per Nielsen
Dirigent

Jørgen Bjerg Sørensen
Formand