

**REFERAT af ordinært afdelingsmøde afholdt tirsdag, den 16. juni 2020 kl. 19.00
i Fælleshuset, Hesbjerglund 36, 5492 Vissenbjerg.**

14 beboere repræsenterende 13 husstande var mødt. Desuden deltog formand for boligselskabet Niels Bebe, ejendomsmester Torben Johansen samt kundechef Claus Olesen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
REFERAT: Claus Olesen blev valgt som dirigent. Claus Olesen blev valgt som referent. Til stemmeudvalg blev Niels Bebe og Torben Johansen valgt.
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
REFERAT: Beretningen er vedhæftet referatet
3. Fremlæggelse af regnskab for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb
REFERAT: Regnskabet er vedhæftet referatet
4. Orientering fra organisationsbestyrelsen
REFERAT: Fusionen af i alt 5 boligselskaber er nu blevet en realitet. I oktober 2018 blev fusionen i de respektive 5 boligselskabers repræsentanter med stort set enstemmighed vedtaget. Fusionen trådte formelt i kraft pr. 01-10-2019. For 11 af boligselskabets 13 afdelingers vedkommende har det betydet, at der er ændret regnskabsår, således at regnskabsåret nu er 01-10 til 30-09. Almen Boligselskabet Centrum Danmark som er det nye navn på vores boligselskab, består af ca. 1.200 boliger. Ja navnet på boligselskabet er langt, men en forkortelse til ABCD i daglig tale virker nærliggende. Organisationsbestyrelsen består i en overgangsperiode på pt. af 13 medlemmer. Pr. 01-10-2021 er det vedtægtsmæssigt bestemt, at bestyrelsen reduceres til 9 medlemmer. Alle medlemmer er på valg inden da. Valg vil finde sted på repræsentantskabsmødet til marts 2021. Indtil nu er afholdt 4 organisationsbestyrelsesmøder. Af emner vi har behandlet i bestyrelsen kan nævnes:
 - **Helhedsplaner i Munkebo, Bred og Nr. Åby.**
 - **Påbud om øget brandsikkerhed på Plejecenter Kildebakken i Vissenbjerg**
 - **Nyt navn til servicecenter. – Det nye navn er "Servicecenter ABCD"**
 - **Markedsføring, synlighed og skiltning. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at i højere grad skal have synliggjort vores nye navn. Denne synlighed vil udmønte sig i form af ændret tryk på ejendomspersonalets arbejdstøj, ændret navn på boligselskabets biler og endelig ajourføring/nye skilte ud for diverse udvalgte bebyggelser.**
 - **Det er af afgørende betydning for bestyrelsen, at boligselskabets boliger bliver så gode og så billige som muligt, hvorfor dette er tilbagevendende fokuspunkt.**
 - **Endelig har det løbende været et tema at få fastsat en strategi og målsætning for vores nye boligselskab. Til dette arbejde indhentes hjælp fra Domea.dk**
5. Fremlæggelse af afdelingens seneste årsregnskab til orientering
REFERAT: Årets resultat udviser et overskud på kr. 3.284.225, -.

Overskuddet skyldes primært, at udgifterne til renholdelse og almindelig vedligeholdelse har været mindre end budgetteret. Derudover har ydelserne til forbedringslån været lavere end budgetteret. Ligeledes er de i budgettet afsatte beløb til diverse udgifter ikke anvendt fuldt ud. Herudover er der indtægtsført renter, der ikke var budgetteret med. Besparelsen på nettokapitaludgifter er henlagt til reguleringskontoen. Derudover kan nævnes, at der er foretaget indtægts- og udgiftskorrekationer vedrørende opgørelse af reguleringskontoen pr. 31. december 2018.

6. Behandling af indkomne forslag
Forslag om afhændelse af fællesvaskeriet
REFERAT: forslaget blev vedtaget

Forslag om revideret husorden
REFERAT: forslaget blev vedtaget, idet der stort set er tale om redaktionelle ændringer. Der er tilføjet parkeringsforbud på tilkørselsvejen fra Duedalen. Den nye husorden er vedhæftet referatet.

Forslag om bestyrelsens størrelse, konstituering m.m.
REFERAT: forslaget blev vedtaget, hvilket betyder, at afdelingsbestyrelsen fremtidigt består af 5 medlemmer, som konstituere sig med valg af formand og kasserer.

Forslag om valg af 3 suppleanter
REFERAT: Forslaget blev vedtaget.

Forslag om forhøjelse af depositum ved leje af fælleshuset.
REFERAT: forslaget blev vedtaget med den ændring, at depositum for fælleshuset i Hesbjerglund er på kr. 1.000,- mens depositum for fælleshuset i Haugelund er på kr. 500,-.

Forslag om afdelingsbestyrelsen vælger afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.
REFERAT: forslaget blev trukket tilbage Da det tidligere er besluttet, at det er afdelingsbestyrelsen, der udgør afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.

Forslag om forbud mod anvendelse af kemiske ukrudtsmidler
REFERAT: forslaget blev trukket tilbage, men med den bemærkning, at det skal indskræpes over for ejendomspersonalet, at kemiske ukrudtsmidler kan skal benyttes i yderst begrænset omfang.

Forslag om etablering af handicap P-plads i Haugelund
REFERAT: forslaget blev vedtaget

Forslag vedr. brug af lofter
REFERAT: forslaget blev omformuleret til at omhandle en generel debat om brug af lofter. Forsikringsmæssigt er det for eksempel en udfordring, at lofter bruges til oplag.

Forslag om afdelingssammenlægninger med øvrige afdelinger i Vissenbjerg
REFERAT: forslaget blev vedtaget

Efterskrift: forslaget blev enstemmigt vedtaget i alle afdelinger

7. Godkendelse af bestyrelsens forslag til driftsbudget for det kommende regnskabsår
REFERAT: Fremlagte driftsbudget lægger op til et huslejevæld på gennemsnitlig 5,00% svarende til kr. 765.000, -. Hovedårsagen til faldet skyldes primært kr. 255.000,- i færre udgifter til kreditforeningsydelser, el-udgifter, der falder med kr. 180.000, -, lønninger, der falder med kr. 449.000, -, udgifter til vaskeri med kr.

150.000, - og driftstabslån, der falder med kr. 60.000, -. Omvendt så stiger ejendomsskatten med kr. 39.000, -, renovation med kr. 106.000, - samt henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse med kr. 311.000, -. Driftsbudgettet blev vedtaget.

8. Nyt fra Servicecenter ABCD.

REFERAT:

Fusion:

I forbindelse med fusionen er der blevet udarbejdet en brochure som er blevet husstandsomdelt til alle beboere.

Status på effektiviseringer:

Jeg har tidligere orienteret om, at landets almene boligselskabet er blevet pålagt at skulle reducere driftsudgifterne med samlet 1,5 mia. kroner senest i 2020 svarende til kr. 3.000, - pr. lejemål. Så melder det naturlige spørgsmål sig så: Hvordan er det gået indtil nu? For jeres "gamle" boligselskabs vedkommende er der pr. 30-09-2019 sparet kr. 1.053.948, - i forhold udgifterne i 2014, der er udgangspunktet. Beløbet pr. lejemål udgør kr. 3.367, -. MEN på grund af fusionen, der fandt sted pr. 01-10-2019, da kan der argumenteres for, at besparelserne i udgifterne, der jo som bekendt har direkte indflydelse på huslejernes størrelser skal ses på det samlede boligselskabs besparelser.

Her er der samlet set ske en reduktion i udgifterne på 3,7 mio. kroner; svarende til kr. 3.166, - pr. lejemål. Så alene ud fra denne betragtning må fusionen anses for at have været det eneste rigtig.

Vi er imidlertid af den opfattelse, at vi ganske vist er i mål nu, men vi arbejder løbende på, at gøre hvad der står i vores magt med hensyn til at minimere udgifterne, således at huslejerne ikke skal stige mere end højest nødvendigt.

Vi tror også på, at der kommer en effektiviseringsdagsorden version 2,0. Vi hører f.eks., at offentlige udgifter skal reduceres med 2% årligt. Et sådan krav kunne også meget vel komme til os. Nu lyder ordet "effektiviseringer" måske negativt. Men husk på, at alt sammen er til gavn for en minimering af huslejerne.

Så vi fortsætter på servicecenteret med at minimere udgifterne. Forslag på dette afdelingsmøde er et eksempel herpå.

Effektiviseringerne taler da også sit tydelige sprog, når vi kigger på huslejeudviklingen hen over de sidste 5 år.

I boligselskabets 13 afdelinger er huslejen i gennemsnit pr. afdeling kun steget med 0,08% pr. år.

En tydelig tendens er, at jo mindre en afdeling er, jo mere er huslejen steget. Og omvendt med jo større en afdeling er, jo mere er huslejen faldet.

Konkret for jeres afdeling er huslejen hen over de sidste 5 år i gennemsnit faldet med 1,76% pr. år.

Der er indgået en rammeaftale med Brunata omhandlende forbrugsmålere og forbrugsregnskaber. Denne aftale indebærer, at samtlige forbrugsmålere til fordeling af forbrug i hele boligselskabet skal udskiftes. Til gengæld vil berørte afdelinger fremtidig opnå en væsentlig mindre udgift for udarbejdelse af forbrugsregnskaber. For jeres vedkommende kr. 94.000 pr. år.

Samlet set betyder aftalen, at boligselskabets berørte afdelinger i alt sparer kr. 450.000, - pr. år. ved den indgåede aftale.

Opringning til servicecenteret:

Vi oplever et stigende antal tlf. opkald til servicecenteret. I de første 9 uger af 2020 har vi således haft 170 flere beboer-opkald end tilsvarende periode i 2019. Dette svarer til en stigning på 28%. Det kan derfor være vanskeligere at komme igennem pr. telefon til servicecenteret. Derfor vil jeg opfordre jer til, at I i stedet sender os en e-mail – eller om bedre bruger den App, der hedder "Boligservice". Hvis I vælger at ringe, skal opfordringen herfra lyde på, at der

er størst sandsynlighed for at komme hurtigt igennem 1 timer efter vores telefon-åbningstid. Og ja – dette bliver udmeldt hele vejen rundt ☺

9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år
På valg er Ole Jul Larsen, Nancy Hansen og Svend Aage Nielsen. Ketty Andersen og Lis Herbøl er valgt til 2021.
REFERAT: Ole Jul Larsen blev genvalgt, og bestyrelsesmedlemmer valgt for 2 år blev Johnna Højrup og Jytte Kristensen.
10. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år
Afdelingen har pt. ingen formand.
REFERAT: jfr. ovenfor under punkt 6 konstituerede bestyrelsen sig efter mødet og valgt til afdelingsbestyrelsesformand blev Ole Jul Larsen og Lis Herbøl blev valgt som kasserer.
11. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
Pt. ingen suppleanter
REFERAT: Som 1. suppleant blev Britta Kristensen. Der var ingen kandidater til posterne som 2. og 3. suppleant.
12. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer for 1 år.
Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen vælger afdelingens repræsentantskabsmedlemmer
REFERAT: Ingen valg, da afdelingsmødet tidligere har besluttet, at det er afdelingsbestyrelsen, der udgør afdelingens repræsentantskabsmedlemmer.
13. Eventuelt
REFERAT: Her blev talt om muligheden for at få nye køkkener i Haugelund. Claus Olesen arbejder frem mod en løsning, hvor køkkenudskiftning over den kollektive råderet kan finde sted ved lejerskifte. Endelig blev der mindet om, at der er mulighed for køkkenudskiftning via såvel den individuelle som den kollektive råderet.

Vissenbjerg, den ^{18/}6-2020

Referat godkendt

Dirigent:



Claus Olesen

Formand:



Ole Jul Larsen