

Til beboerne

juni 2020

**REFERAT af ordinært afdelingsmøde afholdt torsdag, den 11. juni 2020 kl. 10.00
i Fælleshuset, Albuen, 5580 Nørre Åby.**

19 beboere repræsenteret fra 15 husstande. Desuden deltog organisationsbestyrelsesformand Niels Bebe, ejendomsmester Finn Madsen 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. Stemmeudvalg ville blive nedsat såfremt behov herfor måtte opstå.
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
**REFERAT: Formand Birthe Sonne Andersen informerede om livet i Albuen. Der har været afholdt en god Mortens aften samt julehygge. Som følge af Corona-nedlukningen i foråret er der gået noget socialt samvær tabt, hvilket må forsøges indhentet.
Slutteligt kom en opfordring til at huske at sammenpresse affaldet, herunder især pap.**
3. 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 repræsentantskaber med stort set enstemmighed vedtaget. Fusionen trådte formelt i kraft pr. 01-10-2019. Organisationsbestyrelsen vil løbende arbejde for, at boligselskabernes boliger blive så gode og samtidig så billige som muligt. 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.**
 - **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**
 -

4. Fremlæggelse af afdelingens seneste årsregnskab til orientering
REFERAT: Årets resultat udviser et overskud på kr. 542.248, -. Overskuddet skyldes primært, at der har været færre udgifter til nettokapitaludgifter, el, renholdelse og til almindelig vedligeholdelse end budgettet. Herudover har afdelingen modtaget flere renteindtægter, som ikke var budgetteret samt indtægtsført restbeløb fra overskydende B-ordnings saldi.

5. Behandling af indkomne forslag
Forslag om afhændelse af fællesvaskeriet
REFERAT: forslaget blev vedtaget
Forslag om afdelingssammenlægninger med 2 afdelinger i Glamsbjerg
REFERAT: forslaget blev vedtaget
Efterskrift: forslaget blev ikke vedtaget i en afdeling i Glamsbjerg
Forslag om etablering af fælles affaldsløsning for Kongshøjcenteret, Albuen og Støttecenteret.
REFERAT: forslaget blev vedtaget, idet etableringsomkostningerne hertil blev anslået til kr. 150.000,-. Pladsen vil blive etableret, således at den er fremtidssikret med hensyn til øget krav til plads.
Forslag om inddragelse af fælleshuset på Kongsgaardsvej 7 til ejendomskontor, når helhedsplanen på Kongshøjcenteret bliver igangsat.
REFERAT: forslaget blev vedtaget, idet der blev henvist muligheden for brugen af fællesfaciliteterne på Kongshøjcenteret.
Forslag om renovation tilbage til gammel ordning for Albuen
REFERAT: forslaget blev tilbagekaldt – jfr. forslaget om fælles affaldsløsning
Forslag om særskilt årsregnskab og budget for Albuen
REFERAT: Særskilt regnskab og budget for Albuen er ikke muligt, idet Albuen er en del af en større afdeling. Forslaget blev derfor ikke sendt til afstemning.
Forslag om afløb i badeværelser brusenicher.
REFERAT: Albuens bygninger er taget i brug i år 2000. Der er givet ibrugtagningstilladelse ud fra det den gang gældende bygningsreglement. Men dette ændre dog ikke på, at faldet i brusenicherne enkelte steder er lavet forkert. Dette forhold er nævnt under 1-års og 5-års eftersynet uden manglen er udbedret. Dette er ikke acceptabelt.

6. Godkendelse af bestyrelsens forslag til driftsbudget for det kommende regnskabsår
REFERAT: Fremlagte driftsbudget lægger op til et gennemsnitligt huslejevæld på 5,50% svarende til kr. 367.000, -. Hovedårsagen til faldet skyldes primært følgende færre budgetterede udgifter: vand kr. 40.000,-, el- og varme kr. 60.000,-, renholdelse kr. 242.000, - og henlæggelser til fremtidig planlagt vedligeholdelse på kr. 230.000, -. Endelig er indtægterne fra resultatkontoen forøget med kr. 252.000,-Omvendt stiger udgifterne til indbetaling til boligselskabets dispositionsfond med kr. 63.000,-, vaskeri med kr. 95.000,- og kontingent til BL stiger med kr. 15.000, -. Driftsbudgettet blev vedtaget.

7. Nyt fra Servicecenter ABCD ved Claus Olesen.
REFERAT:
Kongshøjcenteret:
Domea Byg er i gang med at lægge sidste hånd på ansøgning til Landsbyggefonden. Når materialet er udarbejdet vil der blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på en nærmere gennemgang og efterfølgende afstemning.

Rengøring:

Organisationsbestyrelsesformand Niels Bebe samt kundechef Claus Olesen har haft møde med Middelfart Kommune, idet kommunen har afholdt udgifter til rengøring af beboernes fælles opholdsarealer. Resultatet heraf blev, at beboerne på Kongshøjcenteret fremtidig bliver særskilt opkrævet for rengøring af arealerne.

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. 177.979, - i forhold udgifterne i 2014, der er udgangspunktet. Beløbet pr. lejemål udgør kr. 1.728, -.

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 husleje i gennemsnit pr. afdeling kan 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 3 år i gennemsnit faldet med 2,50% pr. år.

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 ☺

8. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år
Intet valg da Birthe Sonne Andersen er valgt til 2021.
9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år
På valg er Bente Reimer Sørensen og Inge Gregersen. Carsten Kristiansen og Henry Carlsen Hedeman er valgt til 2021.

REFERAT: Inge Gregersen blev genvalgt, men Bente Reimer Sørensen valgte ikke at genopstille. Eva Mortensen blev valgt.

10. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år

På valg er Eva Mortensen og Kirsten Klausen

REFERAT: Som 1. suppleant blev Kirsten Klausen valgt og som 2. suppleant blev Inger Højholt valgt.

11. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer for 1 år.

Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen vælger afdelingens repræsentantskabsmedlemmer. Afdelingen har 5 stemmer i repræsentantskabet.

REFERAT: Ingen ændringer

12. Eventuelt

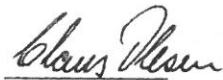
REFERAT: Ombygning af husene i tide. Når dette bliver aktuelt kan der blive tale om at inddrage Landsbyggefonden.

Særskilte aftaler om græsslåning ophører, når vækstsæsonen 2020 slutter. Fremtidige aftaler om "privat" græsslåning kan aftales med ejendomsmester Finn Madsen. Prisen for en sæsons græsklipning er kr. 1.000,-. Beløbet opkræves via huslejebetalingen pr. 1. april for den kommende sæson.

Vissenbjerg, den 12-06-2020


Referat godkendt

Dirigent:



Claus Olesen

Formand:



Birthe Sonne Andersen