**Til Repræsentantskabet**

**i Struer Boligselskab**

**23. maj 2017**

**Referat af ordinært repræsentantskabsmøde**

**torsdag den 18. maj 2017, Kl. 19.00 på Venø Kro**

**Til stede: Afdeling 01:**

Ulrik Koll, Steen Bak, Lilian Goul-Jensen, Connie Nielsen, Kate Christensen

**Afdeling 11:**

Kim Bruun, Kaj Nielsen, Henry Damsgaard, Poul Øe, Niels Fr. Malund

Hovedbestyrelsen:

Hovedbestyrelsesmedlem Inga Pajbjerg, medarbejderrepræsentant Per Clausen, forretningsfører Jens Østergård

**Afbud:**

Hovedbestyrelsesmedlem Lisbeth Damtoft Madsen

**Dagsorden:**

**1. Valg af dirigent**

**2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen for det**

**forløbne år.**

**3. Endelig godkendelse af årsregnskabet for 2016 med tilhørende revisionsberetning**

**4. Erhvervelse af grund med henblik på nybyggeri**

**5. Behandling af indkomne forslag:**

**Forslag om ajourføring af vedtægterne**

**6. Valg af hovedbestyrelsesmedlemmer:**

**På valg er:**

**Kate Christensen, afdeling 11**

**7. Valg af suppleanter**

**Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.**

**På valg er:**

**Kaj Nielsen, afdeling 11, 1. suppleant**

**Steen Bak, afdeling 1, 2. suppleant**

**8. Valg af revisor (Bestyrelsen foreslår genvalg af PWC)**

**9. Evt.**

Arrangementet startede med en interessant rundtur på Venø, hvor vi fik mange gode historier om livet på øen både nu og før i tiden. Herefter var der middag på Venø Kro, inden vi gik over til repræsentantskabsmødet:

1. Valg af dirigent

Hovedbestyrelsesformand Ulrik Koll, bød velkommen, og foreslog på bestyrelsens vegne Jens Østergård som dirigent.

Jens Østergård blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt, og at dagsorden i henhold til vedtægterne var udsendt rettidigt.

Herefter gik dirigenten over til punkt 2 på dagsordenen og gav ordet til formanden.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen, for det forløbne

år

Ulrik Koll aflagde bestyrelsens beretning:

**”Selskabet:**

* Selskabet er kommet ud med et overskud på 226.000 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes især større indtægter fra byggesagshonorar.
* De senere års positive udvikling i udlejningssituationen er fortsat i 2016, og vi oplever nu stort set kun lejetab i forbindelse med lejerskifte. Lad os håbe, den situation fortsætter.
* Der er indgået en aftale mellem regeringen, KL og BL om effektivisering af driften af de   
  almene boliger. Det er aftalt, at der i perioden 2014-2020 skal spares 1,5 mia. kr. på en række konti. Besparelsen udmøntes ikke på den enkelte boligorganisation, men skal opnås kollektivt. Hvis det samlede mål ikke nås, bliver det ligeledes en kollektiv sanktion,   
  formentlig i form af at vores frihed til selv at varetage driften og fastsætte serviceniveauet bliver begrænset. Derfor har vi en fælles interesse i at nå målet, og derfor er det vigtigt at følge udviklingen i udgifter og serviceniveau nøje, så udgifterne ikke skrider for os.
* Renoveringen af afdeling 1 står nu foran sin afslutning:
  + De sidste blokke blev taget i brug i foråret 2016. Alle boliger var udlejet ved   
    ibrugtagning
  + De første 15. rækkehuse blev taget i brug midt i januar måned og de næste 10 er netop taget i brug. Alle var udlejet fra starten. De sidste 5 boliger – blok F – er klar til indflytning midt i maj måned. Derefter mangler vi kun de sidste jord- og   
    beplantningsarbejder og at nedbryde blok M
  + Desværre har vi fortsat en del problemer bl.a. med utætte vinduer og gulve, der   
    giver sig. Det har givet anledning til gener for lejerne. Heldigvis har de fleste taget det med godt humør
  + Boligselskabet beklager, at der har været for mange fejl og mangler, som skal   
    udbedres efter indflytning, og det er en ringe trøst, at det ifølge vores rådgiver ikke er bedre i andre nybyggerier. Desværre har det også vist sig svært at få   
    håndværkerne til at overholde aftalerne om udbedring. Nogle gange dukker de slet ikke op, eller de gør ikke arbejdet færdigt. Hvis det sker, bedes man kontakte   
    boligselskabet, så entreprenøren kan informeres
* Ved indflytning overtager du en bolig, som er istandsat. Det betyder, at den skal sættes i stand, når du flytter. Istandsættelsen omfatter normalistandsættelse med maling af vægge m.v., som bliver afskrevet over tid, og udbedring af evt. misligholdelse, som lejer altid hæfter for. Hvis du vil vide mere, kan du læse i lejekontrakten og vedligeholdelsesreglementet.
* Nogle lejere har ikke en indbo- og ansvarsforsikring. Det er meget risikabelt, hvis f.eks. din bolig brænder, skal du selv betale for genhusning og for dine egne ting, ligesom du ved et uheld kan komme til at gøre skade på andre eller andres ting. Hvis du ikke har en forsikring, kommer du til at betale af egen lomme. Derfor opfordres alle til at tegne en forsikring.
* Det skal indskærpes, at der kun må tilkaldes håndværkere i absolutte nødsituationer.   
  Kontakt i stedet boligselskabet næste dag eller brug evt. boligselskabets nødtelefon. Hvis der tilkaldes håndværkere til småting, forbeholder boligselskabet sig ret til at viderefakturere udgifterne til den lejer, der har tilkaldt håndværkeren.
* Kontaktoplysninger til bestyrelsen er til bestyrelsesanliggender og ikke til at rekvirere hjælp. Kontakt i stedet boligselskabet eller brug nødtelefonen om nødvendigt.
* Hvis du har lyst til at følge bestyrelsesarbejdet tættere, kan alle mødeindkaldelser og   
  referater ses på kontoret. Administrationen tager også gerne en kopi af materialet til dig, hvis du ønsker det, eller fremsender det pr. mail.
* Det nye multirum under Ølbyvej 48 bruges så småt, men det kan bruges meget mere til   
  klubaktiviteter, møder og mindre sammenkomster, så hold jer ikke tilbage med at bruge det. Rummet reserveres ved henvendelse til kontoret.
* På kontoret er der et parti sangbøger, som udlånes gratis.
* Hold øje med dit forbrug af el, vand og varme herunder temperatursænkningen på   
  fjernvarmen. Du har som lejer selv ansvaret for evt. fejlforbrug.
* Alle beboere opfordres til at medvirke til, at holde vores områder pæne og i orden:
  + Plant gerne blomster omkring blokkene og i rækkehushaverne
  + Ryd op efter dig selv og gerne efter andre
  + Smid ikke affald
  + Smid ikke cigaretskod – heller ikke ud fra altaner. Det er desværre et stort og   
    stigende problem
  + Husk, rygning er ikke tilladt på de indendørs fællesarealer som opgange og vaskerier, og husk at tage hensyn til de andre boeboere. Hvis du f.eks. ryger i din bolig, men lader entredøren stå åben, vil røgen trække ud i opgangen til gene for de øvrige beboere.
  + Vær omhyggelig med at sortere affald og at få det i de rigtige containere / molokker. Viceværterne oplever dagligt, at der f.eks. er smidt husholdningsaffald i pap og papir containerne. Det kan simpelthen ikke være acceptabel adfærd fra beboernes side
  + Efterlad ikke indkøbsvogne, men aflever dem i det supermarked, hvor de hører til
  + Hjælp hinanden - også vores nydanske beboere, selv om at det kan være lidt svært med sproget

Så bliver det meget rarere for os alle at bo her.

* Kommunen satte Børnehaven i Anlægget og Sundhedscenteret på Ølbyvej til salg i 2016, og opfordrede boligselskabet til at byde på ejendommene, hvilket boligselskabet også gjorde, men med forbehold om, at lokalplanerne skulle tilpasses, så boligskabet kan benytte ejendommene til almene boliger. Dette krav ville kommunen ikke acceptere, så begge vores bud blev afvist som ikke konditionsmæssige.

**Afdeling 1:**

* Der var 12 lejerskifter i 2016 mod 22 i 2015. Hertil kommer flytninger i forbindelse med   
  renoveringen.
* Regnskabet er naturligvis stærkt påvirket af renoveringsprojektet. Det udviser et overskud på 484.000 kr. På indtægtssiden kommer overskuddet især fra større renteindtægter og større lejeindtægter, fordi de nye blokke C, D og E blev taget i brug lidt tidligere end forventet, og fordi de straks fra første dag var fuldt udlejet. På udgiftssiden er der sparet på vedligeholdelsen, og tabene ved lejeledighed er blevet betalt af dispositionsfonden.
* Derimod har der været meget større udgifter til ejendomsskatter, fordi Skat har mere end fordoblet afdelingens grundværdi. Denne ændringen kan slet ikke genfindes i handelspriserne i området. Derfor har boligselskabet klaget over den ændrede vurdering til Skatteankestyrelsen. Deres afgørelse foreligger endnu ikke – det er et år siden, vi indgav klagen – indtil den foreligger, skal der betales den høje ejendomsskat.
* Afdelingens henlæggelser pr. 31/12 2016 udgør:
  + Planlagt vedligeholdelse: 16,7 mio. kr. (16,0 mio. kr. i 2015)
  + Istandsættelses ved fraflytning: 4,7 mio. kr. (4,5 mio. kr. i 2015)
  + Tab ved fraflytning: 0,7 mio. kr. (0,8 mio. kr. i 2015)
* Henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse er fortsat på et højt niveau, selvom vi er   
  begyndt at bruge af dem til medfinansiering af renoveringsprojektet.
* Bruttotabet ved lejeledighed var 289.000 kr. ekskl. tomgang i forbindelse med renoveringen (mod 1,0 mio. kr. i 2015 og 1,4 mio. kr. i 2014). I 2016 har dispositionsfonden dækket hele tabet, fordi der igen er ved at være ”penge i kassen” i dispositionsfonden.
* Pga. den igangværende renovering er vedligeholdelses- og forbedringsarbejder holdt på et lavt niveau, men på Lille Ølbyvej er nogle plankeværker udskiftet, der er sat nye   
  borde-bænkesæt op flere steder, og der er etableret varmepumpe i værkstedet.
* Markvandringen i 2016 viste, at bygninger og omgivelser generelt er i god   
  vedligeholdelsesstand.
* Sociale arrangementer:
  + Julehygge i multi- og cykelrummene i blok C med god tilslutning
  + Pavillonindvielse ved blok A
  + En del lejere fra afdelingen deltog i en bustur til Mariager arrangeret af afdeling 11
* En gruppe beboere har på eget initiativ oprettet en lukket facebookgruppe for afdelingens beboere.
* Renoveringsprojektet:
  + I forbindelse med ibrugtagning af blokkene C, D og E blev der holdt et åbent hus-arrangement i foråret 2016. Interessen var stor
  + Alle boliger var fuldt udlejet straks fra ibrugtagningen
  + I foråret blev der holdt 1-års gennemgang af blok A og B ved Byggeskadefonden. Det medførte, at JFP og Byggeskadefonden i forening udviklede en ny metode til afledning af vand, der kan løbe ned på indersiden af formuren. Herved er risikoen for indtrængende vand reduceret betydeligt
  + Der har desværre været en større vandskade i blok D, fordi der skete brud på et fjernvarmerør. Lejeren, hvor det skete, gjorde en god indsats for at minimere   
    skaden, men underboen fik desværre sin entre ødelagt.
  + Der har netop været afholdt åbent hus i rækkehusene. Her var interessen også stor
  + Den nye flotte legeplads til de lidt mindre børn er stillet op ved Blok H
  + I løbet af foråret tages de sidste rækkehuse i brug. De er alle lejet ud
  + Herefter mangler vi kun at vælte blok M, inden projektet kan afsluttes i løbet af sommeren
  + Det kan ikke undgås, at byggeriet giver gener for beboerne i form af støj, rod,   
    periodevis afspærring af veje, P-pladser og garager m.v. Vi håber på fortsat forståelse for disse ulemper
  + Når projektet er afsluttet, vil vi holde et forsinket rejsegilde for afdelingens beboere for at fejre den nyrenoverede afdeling 1. Vi håber på et stort fremmøde.

**Afdeling 11:**

* Der var 31 lejerskifter i 2016 mod 39 i 2015. Det svarer til 10,5% og er et forholdsvis lavt   
  niveau. Mon ikke vi kan tage det som udtryk for, at der er generel tilfredshed med at bo i Struer Boligselskab.
* Regnskabet viser et lille overskud på 12.000 kr., selvom resultatet er belastet af, at afdelingen har skullet efterbetale 483.000 kr. til Landsbyggefonden, fordi der viste sig at være et efterslæb for perioden 2012-2015 på indbetaling af udamortiserede lån. Altså en ekstraordinær éngangsudgift.
* Afdelingens henlæggelser pr. 31/12 2016 udgør:
  + Planlagt vedligeholdelse: 6,5 mio. kr. (6,0 mio. kr. i 2015)
  + Istandsættelses ved fraflytning: 1,4 mio. kr. (1,4 mio. kr. i 2015)
  + Tab ved fraflytning: 0,5 mio. kr. (0,6 mio. kr. i 2015)
* Henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse er blevet styrket i løbet af året og udgør nu godt fire års normalt forbrug, men de må gerne blive styrket yderligere. De øvrige henlæggelser ligger på et hensigtsmæssigt niveau.
* Tabet ved lejeledighed udgjorde 136.000 kr., som blev dækket af dispositionsfonden.   
  I starten af året havde afdelingen én bolig, som stod tom i en periode, men siden da har   
  lejeledigheden alene vedrørt tomgang i forbindelse med brugerskifte.
* Markvandringen i 2016 viste, at bebyggelser og grønne områder generelt er i god   
  vedligeholdelsestand.
* Større vedligeholdelsesarbejder:
  + To nye affaldsskure på Knarbjerg Bakke (forsikringssag efter påsatte brande)
  + Udskiftning af en del borde-bænkesæt til en lettere tilgængelig model
  + Udskiftning af sti bag Vestervold
  + Fjernelse af jordvold på Venø
  + Gennemgang og reparation af de flade tage på rækkehusene i Foldgårdsparken
  + Dræn omkring stier og boliger i Foldgårdsparken
* I sommerens løb var Bremdal præget af en række påsatte brande, heraf adskillige i vores   
  bebyggelse på Knarbjerg Bakke. Flere lejeres biler og to affaldsskure brændte. Det gav   
  naturligvis anledning til megen utryghed i området, men Politiet gjorde en rigtig god indsats, og ret hurtigt lykkedes det at pågribe pyromanen på fersk gerning. Desværre viste det sig at være en 15-årig dreng, som stod bag.
* Sociale arrangementer:
  + Igen i 2016 har der været holdt de efterhånden traditionsrige arrangementer med Nytårstaffel og Sommerfest i Humlum
  + En anden tradition, som afdelingen trofast arrangerer, er sommerbusturen for begge afdelinger. I 2016 gik turen til Mariager, hvor der bl.a. var en guidet tur i den   
    historiske bymidte samt besøg i Rosenhaven og Saltcentret
  + Grillen i Foldgårdsparken har været flittigt brugt
  + Som noget nyt arrangerede Persillehaven en gløggeftermiddag kort før jul
  + Afdelingens petanque- og billardklub og persillehave, oplever generelt god søgning, men der er plads til flere, og alle beboere fra begge afdelinger er velkomne

**Fremtiden:**

* 2017 er året hvor alle beboerne fra de oprindelige blokke i afdeling 1 har fået nye gode   
  boliger. Nogle højt til vejrs, men nu med elevator, andre knapt så højt, men med direkte   
  adgang til de grønne områder. Det bliver spændende at se det endelige resultat, når alle   
  stierne og de grønne områder inden længe bliver færdiggjorte.
* Når renoveringen af afdeling 1 er afsluttet, skal vi til at kaste os over nye projekter. Med   
  udgangspunkt i den forbedrede udlejningssituation håber vi på at kunne komme i gang med noget nybyggeri. Vi har et par projekter i støbeskeen, men der skal fortsat gøres meget forarbejde, inden de evt. kan realiseres.
* Vi kommer også til at bruge en del kræfter på at kunne leve op til den nye og kraftigt   
  skærpede persondatalovgivning, som træder i kraft i 2018. Den stiller meget strenge krav til omgangen med persondata og dokumentation af, hvordan vi behandler persondata.
* For at nå i mål med kravene til effektivisering/besparelser skal vi nøje gennemgå vores   
  forretningsgange for at finde steder, hvor driften kan billiggøres. Som udgangspunkt skal det ske uden at reducere beboerservicen eller forringe vedligeholdelsen af bygninger og arealer, men det kan ikke udelukkes, at vi bliver nødt til at justere servicen for at leve op til de krav, vi bliver mødt med udefra.
* Men vi skal ikke glemme at fejre hvad vi har opnået gennem de sidste mange års renovering. Derfor håber vi på at se jer alle sammen til et noget forsinket rejsegilde her til sommer.

Til sidst vil vi gerne takke alle de ansatte for veludført arbejde og godt samarbejde i 2016.

Og hermed overlader jeg ordet til dirigenten.”

Da der ikke var nogen bemærkninger til beretningen, tog mødet den til efterretning.

3. Endelig godkendelse af årsregnskabet for 2016 med tilhørende revisionsberetning

Jens Østergård gennemgik regnskabet. Diverse driftskonti blev kort forklaret, herunder konti med væsentlige afvigelser fra budgettet. Regnskabet viser et overskud på 226.132 kr.

Spørgeskemaet blev gennemgået og spørgsmål, hvor der er svaret ”ja”, blev uddybet.

Hovedpunkter fra revisorerklæringen blev læst op. Regnskabet har en ”ren” revisorpåtegning.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet, som herefter blev godkendt.

4. Erhvervelse af grund med henblik på nybyggeri

Jens Østergård kunne oplyse, at der er afgivet bud på Sejlhusgrunden til konkursboet, men at bobestyreren alene har bekræftet modtagelsen uden at tilkendegive noget om deres holdning til tilbuddet. Sagen ligger således død i øjeblikket.

Herefter blev det rundsendte notat ”Struer Boligselskabs vision for fremtidigt byggeri af almene boliger ” gennemgået og baggrunden forklaret.

Den 2. maj havde Jens Østergård møde med den nye kommunaldirektør og sagsbehandleren fra Økonomikontoret. Formålet var et opnå en grad af afklaring omkring kommunens indstilling til at yde grundkapitallån til at bygge almene boliger på Sejlhusgrunden. Mødet udviklede sig imidlertid i en noget anden retning. Kommunaldirektøren tilkendegav således, at der fortsat er en vis kommunal opbakning til Sejlhusprojektet, men at kommunens første prioritet nu er Gartnerlunden i Bremdal.

Han opfordrede boligselskabet til at lave et notat om vores ønsker til fremtidigt byggeri af almene boliger til brug ved et seminar, som byrådet holder om den fremtidige bosætning i kommunen. AAB har fået samme opfordring. Når andelen af ledige almene boliger igen falder under 2%, så der kan bygges uden dispensation fra ministeriet, forventer han, at kommunen vil udbyde projekter til almene bebyggelser. Her vil de boligselskaber, der har ytret interesse for de pågældende grunde, blive indbudt til at udarbejde et projekt, hvorefter kommunen evt. vil fremme det bedste projekt.

Kommunens hidtidige samarbejdslinje er således blevet ændret til en konkurrencelinje. Det hænger formentlig sammen med en opfodring fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen (fra 2014) til at spille boligselskaberne ud mod hinanden for at opnå *”de laveste priser og bidrage til at øge innovation, nytænkning og forbedre kvaliteten i byggeriet*”. Det er imidlertid uklart, hvordan disse formål fremmes af øget konkurrence i en lille kommune som Struer. Derimod er det evident, at projekterne vil blive fordyret, hvis flere boligselskaber skal til at udarbejde konkurrerende projektforslag, som typisk vil omfatte ganske få boliger.

Det var repræsentantskabets holdning, at det både er en dyr og dårlig drejning, kommunens indfaldsvinkel til almene boliger og de almene boligorganisationer har taget. I de store byer, hvor alt kan lejes ud, kan man forestille sig, at byggeriet bliver både dyrt og dårligt, hvilket formentlig kan afhjælpes med øget konkurrence, men hos os er det kun de helt rigtige boliger til den helt rigtige pris, der kan lejes ud. Derfor er problematikken en helt anden end i de store byer, og løsningen er ikke at pålægge boligselskaberne ekstra omkostninger til at udarbejde konkurrerende projektforslag. Alligevel godkendte repræsentantskabet notatet, da det må antages at være en forudsætning for, at vi overhovedet får mulighed for at komme i betragtning, hvis kommunen ønsker, at der opføres nye almene boliger.

5. Behandling af indkomne forslag.

Dirigenten oplyste, at der var indkommet ét forslag til behandling på repræsentantskabsmødet:

* Forslag om ajourføring af vedtægterne

Baggrunden er dels et ønskes fra afdeling 11 om tilpasning af hovedbestyrelsens sammensætning og dels nye normalvedtægter, som ministeriet har udsendt. Der har været nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af Kim Bruun, Ulrik Koll og Jens Østergård til at udarbejde et forslag til nye vedtægter.

Jens Østergård gennemgik forslaget:

* Bestyrelsens sammensætning: Fremover vil der være 5 beboervalgte medlemmer af hovedbestyrelsen, og ingen eksterne. Ændringen træder i kraft ved repræsentantskabsmødet i 2018.
* Digitalt beboerdemokrati: Der gives visse muligheder for digital kommunikation og digitale afstemninger i henhold til de nye normalvedtægter. Ændringen får næppe betydning i praksis, da de nye muligheder er meget lidt operationelle.

Repræsentantskabet godkendte forslaget til nye vedtægter.

6. Valg af hovedbestyrelsesmedlemmer

På valg er: Kate Christensen, afdeling 11

Kate Christensen tilkendegav, at hun modtog genvalg.

Dirigenten indkaldte forslag til andre kandidater til bestyrelsen. Kaj Nielsen blev bragt i forslag. Han tilkendegav, at han modtog valg. Da der ikke blev bragt andre kandidater i forslag, blev der holdt afstemning mellem de to:

Kaj Nielsen: 17 stemmer

Kate Christensen: 11 stemmer

Ugyldige stemmer: 3 stemmer

Dermed er Kaj Nielsen nyvalgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

7. Valg af suppleanter

Dirigenten oplyste, at der skal vælges to suppleanter for ét år.

På valg er: Kaj Nielsen, afdeling 11

Steen Bak, afdeling 1

Steen Bak tilkendegav, at han modtog genvalg, mens der skal findes en afløser for Kaj Nielsen efter hans valg til bestyrelsen. Kim Bruun blev bragt i forslag. Han tilkendegav, at han modtog valg. Der blev ikke bragt andre i forslag.

Valgt: Steen Bak, afdeling 1: 1. suppleant

Kim Bruun, afdeling 11: 2. suppleant

8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede genvalg af PriceWaterhouseCoopers (PWC), der har været boligselskabets revisor siden 2011, og som har gjort et godt og seriøst arbejde.

PWC blev genvalgt.

9. Evt.

9.1. Musik i Multirummet:

Det blev foreslået, at der indkøbes et klaver eller evt. et keyboard til multirummet, så der bliver mulighed for at spille musik ved arrangementer.

Forslaget fremmes ikke, da det var holdningen, at risikoen for skader på musikinstrumentet vil være for stor, ligesom hensynet til overboen taler imod.

9.2. Beboerværksted:

Beboerværkstedet i blok E vil kunne indrettes, når gulvet er malet.

--- // ---

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden under mødet, og gav ordet til formanden.

Ulrik Koll takkede de fremmødte for god ro og orden og Jens Østergård for indsatsen som dirigent.

Godkendt den ……………..

Dirigent: ……………………………..

Formand: …..………………………..