

Boligselskabet Præstehaven

Referat af repræsentantskabsmøde 27.10.10

Tilstede:

Administrationen m.v.:

Allan Sjøstrøm (AS)

Kristian Jensen (KJ)

Morten Kraft (MK)

Connie Koppel (CK)

Heidi K. Kahr (HK)

Protektst

Selskabsbestyrelsen:

Gitte Bülow Light

Else Christensen

Lene Hansen

Ole Nørgaard Madsen

Klaus Djernes

Leif Scherrebeck

Afdeling 1:

Margit Hørdum

Vibeke Bak

Afdeling 2:

Jytte Secher

Lene Lee-Andersen

Afdeling 5:

Birthe Pedersen

Pernille Mikkelsen

Afdeling 6:

Erwin Bülow Light

Ingolf Brown

Winnie Pedersen

Jessica Bethge

Afdeling 9:

Lone Jespersen

Alice Pedersen

Karen Hansen

Afdeling 15:

Jesper Laursen

Afdeling 16:

Lærke Toft

Siri Avlund Knoblauch

Janeke Clausen

Per Hansen

Ad 1. Valg af dirigent

Else byder velkommen.

Leif vælges som dirigent.

Ad 2. Valg af stemmeudvalg

Allan Sjøstrøm

Margit Hørdum

Lone Jespersen

Ad 3. Forelæggelse af selskabets budget for 2011

Morten fremlægger selskabets budget for 2011.

Bruttoadministrationsudgifterne stiger knap kr. 20.000. Personaleudgifter stiger kr. 45.000, da der er nogle revisionsmæssige ting, der skal bogføres i selskabet. Ellers ligger alle personaleudgifter jo i Østjysk Boligadministration.

Antallet af lejemålsenheder stiger, da vi bygger i Mårslet og Skødstrup. Derved falder udgiften til administrationsbidraget pr. enhed. Det betyder, at det næste år således kun stiger cirka 3 %.



Ad 4. Information om aktuelle byggesager og større renoveringsprojekter

Allan (AS) informerer om kommende byggerier.

Almenbolig+ som vi skulle have opført i Skødstrup flytter vi til Mårslet, da der var for mange udfordringer i Skødstrup. Det er lavenergiklasse 1 byggeri med stor fleksibilitet, så beboerne selv har mulighed for at forme deres bolig efter eget ønske.

I Mårslet opføres der udover de 35 stk. Almenbolig+ også 30 stk. familieboliger, ligesom der i Skødstrup opføres 35 almene boliger. Vi forsøger at opføre dem som energiplus boliger – altså boliger der producerer mere energi end de bruger.

På Bjørnholms Allé opfører vi 20 ungdomsboliger.

På grunden, hvor der i dag er børneinstitutioner, vil vi gerne opføre 70-75 stk. 2-rums højteknologiske og energivenlige ungdomsboliger. Der skal udarbejdes lokalplan for området og det kan godt tage et års tid.

Vi kunne også godt tænke os at ombygge vandtårnet. Desværre må vi kun bygge ungdomsboliger i 8210, men der er god grund til at tro, at der kommer en løsning på det, inden vi kan gå i gang. VVM-undersøgelse burde ikke give problemer, da området er godkendt til højhusbyggeri. Vi forestiller os, at etablere parkering under bebyggelsen.

Der er brug for et sted mellem 500-700 ungdomsboliger årligt i Århus.

I Ry Andelsboligforening opfører vi 53 almene boliger på Kildebjerg.

Så alt i alt giver det omkring 200 nye boliger til næste år.

Fra 1. januar 2011 skal der betales moms på grundkøb, derfor er det vigtigt, at alle aftaler falder på plads inden. Derudover forventes det, at kommunens grundkapitaltilskud stiger fra 7 – 14 %, så det er også i kommunernes interesse at få behandlet sagerne inden årets udgang.

Margit: I Almenbolig+ skal beboerne der selv betale, hvis de vil have skillevægge op?

AS: ja, men det er ret billige skillevægge.

Kristian (KJ): I Bispehaven er vi ved at etablere nye affaldsløsninger og det går vi også i gang med i mange andre afdelinger næste år.

Erwin: får vi flaskecontainere her i Bispehaven?

KJ: nej, det var ikke planen.

Karen: skal vi beholde vores store træcontainere til papir/pap, når vi får ny affaldsordning.

KJ: nej, der vil vi forsøge at lave en bedre løsning.

Ad 5. Indkomne forslag

Forslag 1:

Selskabsbestyrelsen har stillet forslag om revidering af Boligselskabet Præstehavens målsætningsprogram.



Lene L-A: hvem har skrevet det?

EC: det har vi selv. Vi har arbejdet ud fra det målsætningsprogram som er fra 1997 og som er revideret et par gange siden.

Lene L-A: side 6, afsnittet, hvor der står 'vi tror på, at almene boliger er den bedste og mest fleksible dækning af boligbehov...'. Hvem er 'vi' og kan man ikke forestille sig, at der er nogle her, der hellere vil bo i parcelhus?

EC: 'Vi' er os, altså Boligselskabet Præstehaven. Og vi bygger almene boliger.

AS: vi kan ikke tilbyde ejerboliger, men vi kan jo godt tilbyde parcelhuse/rækkehuse. Blandt andet i Tilst og fremover også i Mårslet og Skødstrup.

Lene L-A: hvad menes der på side 16, hvor der står at der skal udarbejdes værdigrundlag for alle afdelinger? Og hvem skal gøre det?

EC: det er både selskabsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsens arbejde. Det kan for eksempel være information på nettet om hver enkelt afdelings særegenheder og forcer, så ansøgere kan spore sig ind på, hvilke afdelinger de har lyst til at bo i.

EC: et målsætningsprogram er en langvarig og vedvarende proces, som aldrig bliver færdigt.

Det reviderede målsætningsprogram blev godkendt.

Ad 6. Orientering fra udlejningen

Connie (CK): i forhold til sidste år er niveauet af flytninger stort set det på nuværende tidspunkt. Det eneste sted, der er flere flytninger er i afdeling 9, men det er interne flytninger, så det betyder jo bare at beboerne er glade for afdelingen.

Nye udlejningsregler trådte i kraft 01.01.10 og 01.06.10. I Århusbolig slettede vi som følge af de nye regler 168.000 medlemmer den 01.06.10. Så nu har vi kun 62.000 medlemmer i Århusbolig. Alle der har klaget over at de er blevet slettet er sendt i Beboerklagenævnet og vi har fået medhold i alle sager.

Ifølge den nye lov kan alle nu søge de store lejligheder – undtagen hvis der er indgået aftale med kommunen om andet. Der er stadig regler for, at der ved indflytning max. må være to personer pr. rum.

Som beboer bibeholder man fortrinsretten, også selv om man ikke har tilmeldt sig ventelisten. Så kommer man bare først ind blandt beboere på ventelisten efter hvornår man sætter sig aktivt søgende.

Ingolf: hvad går det fremtidige ventelistegebyr til?

CK: administration af Århusbolig. Vi har et ret stort underskud nu grundet udsendelse af alle de mange breve plus at der ikke kommer ventelistegebyr ind i år. Så der går cirka to år inden det underskud er genoprettet.

Det nuværende Århusbolig nedlægges pr. 01.03.11, hvorefter der etableres et nyt stort fælles udlejningssamarbejde med alle boligforeninger i Århus plus Beder-Malling Boligforening.



Vi har projektledelsen indtil sommerferien næste år, hvorefter projektledelsen i det nye samarbejde overtager.

Karen: bevarer man fortrinsretten til de andre boligforeninger, når det nye træder i kraft?

CK: nej, den bortfalder.

Erwin: max. to personer pr. rum – kan I tjekke det?

CK: Vi kan tjekke på folkeregistret, men vi kan ikke vide, om der er personer der ikke er tilmeldt, men opholder sig i lejemålet. Derudover kan vi heller ikke kontrollere, hvad der sker efter der er sket indflytning.

AS: byrådet har lige besluttet at Århus skal staves med Aa fremover. CK sidder i en masse udvalg om det nye fællesudlejning og de udvalg gør et fantastisk arbejde. Som ansøger bliver det en kæmpe lettelse og en stor fordel at man kun skal søge et sted.

Ad 7. a. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode

Lene Hansen – *genvalgt*

Ole Nørgaard Madsen – *genvalgt*

Karen Hansen – *valgt*

Ad 8. Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen for en 1-årig periode

Pernille – *valgt*

Ad 9. Eventuelt

AS: da man begyndte at arbejde med kommunesammenlægninger var der også meget fokus på, at vi som boligorganisationer skulle etablere fællesadministrationer.

Det førte blandt andet til, at vi stiftede Østjysk Boligadministration. Da mange boligorganisationer havde etableret administrationsfællesskaber besluttede regeringen så, at der skulle betales moms af administration! Det betyder faktisk, at I kommer til at betale cirka 50-100 kr. ekstra om måneden i husleje.

Vi kan undgå moms på to måder: enten kan vi træde ud af Østjysk Boligadministration eller også kan vi fusionere de to Boligselskabet Præstehaven og Ry Andelsboligforening. Jeg har brug for at kende jeres holdning til det af hensyn til, hvad vi skal arbejde videre med i fremtiden.

Lene L-A: når man skal betale moms, kan man så ikke også trække noget fra?

AS: jo.

Karen: hvis vi fusionerer, så bliver for eksempel den her forsamling større?

AS: ja, for så vil der være repræsentanter fra begge organisationer. Ry har generalforsamling i morgen, og der vil jeg også lufte det her for at få en fornemmelse af stemningen. Der er det nok mere følelsesladet, da de har været igennem mange store omvæltninger de sidste 7-8 år.

OM: er varm tilhænger af en fusion. Det er også nemmere at optage nye boligforeninger i et etableret selskab.



Lene L-A: er der ikke nogle små boligforeninger, der har et billigere administrationsbidrag?

AS: vi ligger i den billige ende, hvis man sammenligner med andre af vores størrelse. Der er nogle af de større, der er billigere, men ikke nogle af de mindre, der er. Jo større vi bliver, jo flere kompetencer kan vi samle internt.

Erwin: bliver administrationen så større og skal flytte?

AS: nej, ikke nødvendigvis – vi har jo de ansatte vi har brug for til at køre de to boligorganisationer i dag. Selvom der er fyldt op nu, så regner vi med at flytte serviceafdelingen ud af kontoret på et tidspunkt. Det er klart, at hvis vi optager flere boligforeninger kan vi få brug for lidt flere medarbejdere, men ikke så mange som de har brug for, hvis de selv skal administrere.

Forsamlingen er positivt stemt overfor en fusion.

AS: serviceafdelingen kører nu med fire mand og de har rigeligt at lave. Næste skridt bliver, at vi ansætter rengøringsfolk.

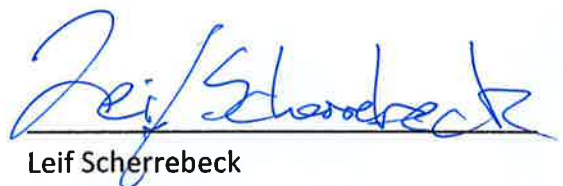
OM: vil gerne reklamere for fyraftensmødet på næste torsdag. Det er relevant i forhold til side 9 i målsætningen. Mødet er åbent og tilmelding er ikke nødvendig.

Tak for god ro og orden.

Referatet er godkendt



Else Christensen
Formand



Leif Scherrebeck
Dirigent