

Bestyrelsens årsberetning for året 2014



Regnskaber:

Regnskaberne for 2014 viser følgende resultater

	Overskud 2014	Underskud 2014
Afdeling 21	140.816	
Afdeling 22	431.838	
Afdeling 23	250.837	
Afdeling 24	532.997	
Boligforeningen	94.753	

Under gennemgangen af de enkelte årsregnskaber vil vi komme nærmere ind på årets resultater.

Overskud og underskud i afdelingerne vil blive afviklet i kommende budgetter, som reglerne for vores område foreskriver det.

Driften:

På Østervangsvej fik vi renoveret ventilationssystemerne med økonomisk tilskud fra Byggeskadefonden. En del af ventilationssystemet var lavet i træ, og der var gået råd og svamp i dette træ, blandt andet fordi udluftningskanalerne på taget var for små i forhold til behovet. Den samlede udgift løb op i ca. 568 tkr. Byggeskadefonden dækkede lidt over halvdelen af udgiften, 311 tkr. Resten blev dækket af afdelingens henlagte midler.

På Dr. Larsensvej 43 blev murværk og facadeplader renoveret, tætningslister om vinduerne blev udskiftet og til sidst blev alle facader nymalet.

I foråret 2014 drøftede generalforsamlingen Fremtidig Forretningsførelse i Hadsten Boligforening, på basis af en pjece om mulighederne udarbejdet ved hovedbestyrelsens foranstaltning. Der blev stemt om sagen på en ekstraordinær generalforsamling i maj måned, hvor praktisk taget alle stemt for, at der skal ansættes en afløser for den nuværende forretningsfører, når denne stopper. John Suffolk når sin pensionsalder i januar 2016, men han har valgt at gå på efterløn efter sommerferien 2015.

Konsulentfirmaet MUUSMANN er ansat til at hjælpe med at finde en afløser.

Nybyggeri:

Boligforeningens ledelse havde i december måned et møde med repræsentanter for Favrskov Kommune, hvor vi blandt andet drøftede mulighederne for, at Hadsten Boligforening får lov til at bygge flere boliger i de kommende år.

Hadsten Boligforening gav udtryk for, at vi finder **Kirkevej 8** meget velegnet til nye, almene boliger i Hadsten, fordi grunden ligger tæt på byens centrum, og fordi den nye bebyggelse måske kan indgå i boligforeningens afdeling 21, der i forvejen har til huse i dette område.

Fremtiden for Kirkevej 8 er ikke politisk afgjort endnu, men boligforeningen blev opfordret til at fremsende et forslag til, hvad der kan bygges på grunden. Et godt forslag kunne åbne op for en ny lokalplan for området, så det bliver muligt at bygge boliger på grunden i stedet for noget andet.

Randersegnens Boligforening har nogle boliger i Hadsten og i Voldum, som skal administreres af en anden boligforening, nu Randersegnens Boligforening er gået konkurs. På sidste års generalforsamling drøftede vi, om Hadsten Boligforening skulle melde sig på banen som ny administrator, men i mellemtiden er der truffet aftale om at etablere en ny boligorganisation i Randers Kommune, som overtager alle Randersegnens boliger.

Landsbyggefonden har godkendt etableringen af den nye boligorganisation samt overførslen af de enkelte afdelinger. Godkendelsen er betinget af, at de enkelte afdelinger i 2018 får muligheden for at vælge at flytte til en ny boligorganisation efter eget valg.

På sigt bliver der mulighed for at bygge **nye almene boliger på Trelleborg grunden og mellem Hadsten og Hinnerup**. Andre muligheder kan også dukke op. Hovedbestyrelsen ønsker, at Hadsten Boligforening skal vokse sig større.

Boligsociale udfordringer:

På førnævnte møde med Favrskov Kommune drøftede vi også de problemer, som flere af vore lejere har oplevet som en følge af at Favrskov Kommune i år har anvist markant flere flygtninge- og indvandrere end førhen.

Favrskov Kommune har anvisningsretten til hver 4. ledige bolig i Hadsten Boligforening. Det er en lovbestemt ret, som alle landets kommuner har som et middel til at afhjælpe akut bolignød.

I 2014 modtog Danmark usædvanlig mange flygtninge fra krigen i Syrien. Favrskov Kommune har modtaget sin del af disse flygtninge, og det er grunden til, at kommunen har anvist markant flere flygtninge til Hadsten Boligforening end førhen.

- Favrskov Kommune vil overveje, om udlejningsaftalen kan ændres, så vi ikke ender op med overvejende fremmede i de bebyggelser, hvor der sker flest ind- og udflytninger.
- Favrskov Kommune vil også overveje, om Hadsten Boligforening kan få tolkebistand betalt af kommunen, når kommunen sætter fremmede ind, som hverken kan dansk eller engelsk.
- Favrskov Kommune vil ikke betale for at få oversat gældende husordener, affaldssorteringsvejledninger og andre skrivelser til et sprog, som vore nye lejere forstår.

Forvaltningsrevision 2014

Forvaltningsrevision er en intern undersøgelse af, hvordan Hadsten Boligforening arbejder på udvalgte områder. Formålet er at finde ud af, om arbejdet kan gøres bedre.

Hovedbestyrelsen har valgt at sætte fokus på følgende områder for året 2014:

1. Økonomi: Administrationshonorarets størrelse
2. God service: Hurtig genudlejning efter en opsigelse
3. God service: Hurtig afregning af en flytteopgørelse

1. Administrationshonorarets størrelse

Målsætning:

Administrationshonorarets størrelse skal ligge omkring gennemsnittet for et administrationshonorar opkrævet af boligorganisationer i det østjyske område. Hverken væsentligt mere eller væsentligt mindre, medmindre der kan peges på helt særlige service-forhold i forhold til tilsvarende boligorganisationer.

Opkrævet administrationshonorar pr. lejemål i året 2013

Gennemsnit for alle boligorganisationer i det midt- og østjyske område, i alt 98	3.937,- kr. pr. lejemål pr. år
Gennemsnit for alle boligorganisationer i Danmark	3.908,- kr. pr. lejemål pr. år
Hadsten Boligforening	3.874,- kr. pr. lejemål pr. år

Ifølge Landsbyggefondens regnskabsdatabase, www.lbf.dk

Pr. 13. november 2014

Evaluering:

Bestyrelsen finder med tilfredshed, at foreningens administration - som hidtil - har en god økonomistyring på det administrative område. Det er som forventet og krævet.

2. God service: Hurtig genudlejning efter en opsigelse

Målsætning:

Hurtig genudlejning betyder, at mindst 80% af alle opsagte lejemål er sendt i tilbud senest den efterfølgende arbejdsdag. (Standard fastsat af Boligkontoret i Århus, 2014.)

Optælling:

I perioden 30. juli 2013 til 1. august 2014 modtog vi 69 opsigelser. 52 af disse opsagte lejemål blev sendt i tilbud senest den efterfølgende arbejdsdag. $52/69 = 75\%$, hvilket er under målsætningen.

Kommentar:

Det er ikke muligt at sende samtlige opsigelser i tilbud med det samme, for nogle gange er det uklart, hvornår lejemålet vil være ryddet, og det forsinker en genudlejning.

I optællingsmaterialet indgår 2 dødsboer. Tages dødsboer ud af optællingsmaterialet, var den gennemsnitlige tilbudstid under 1 arbejdsdag.

Konklusion:

Det er ikke tilfredsstillende, at vi ikke nåede målsætningen, så samme forhold skal måles igen til næste år.

3. God service: Hurtig afregning af en flytteopgørelse

Målsætning:

Hurtig afregning af en flytteopgørelse betyder, at mindst 67% af alle flytteopgørelser er sendt til fraflytter senest 25 arbejdsdage (5 uger) efter synsdatoen. (Standard fastsat af Boligkontoret i Århus, 2014.)

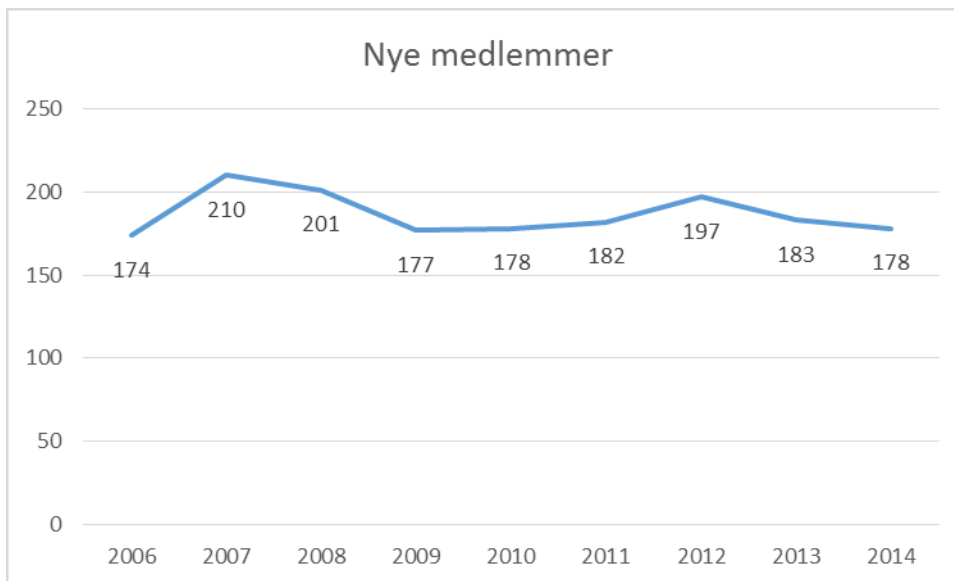
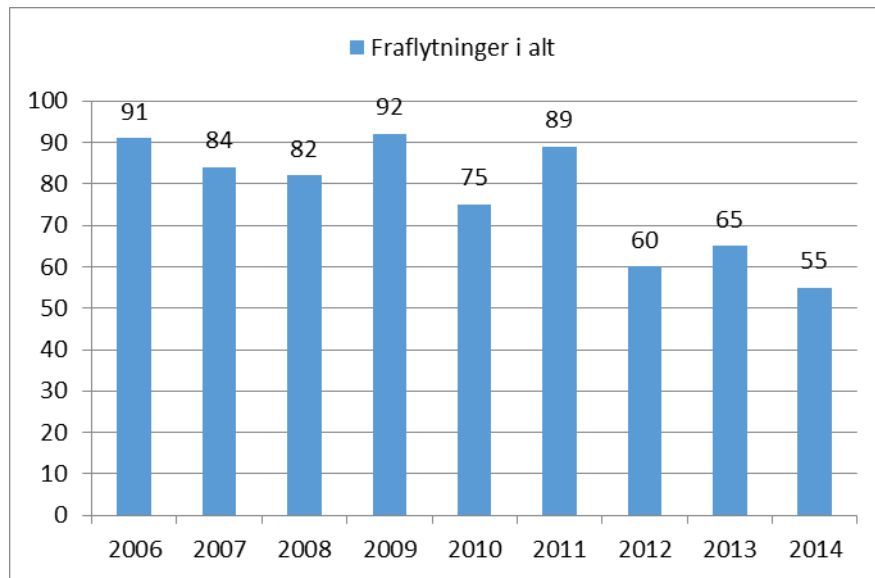
Optælling:

I perioden 30. juli 2013 til 1. august 2014 modtog vi 69 opsigelser. 54 af disse blev afregnet til fraflyttere senest 25 arbejdsdage efter synsdatoen.

Konklusion:

Facit for optællingsperioden er, at 78% af alle flytteopgørelser blev sendt til fraflytter senest 25 arbejdsdage (5 uger) efter synsdatoen, hvilket er bedre end målsætningen 67%.

Det er fuldt ud tilfredsstillende.



Vi takker alle beboerrepræsentanter, ansatte og samarbejdspartnere for endnu et godt år for Hadsten Boligforening.

Søren Peters-Lehm
formand for Hadsten Boligforening

Hadsten, den 4. marts 2015:

Søren Peters-Lehm, formand	
Jan Sørensen, næstformand	
Karsten Byskov, bestyrelsesmedlem	
John Hurup, bestyrelsesmedlem	
Anja Bak Jensen, bestyrelsesmedlem	