



Beretning for 2016

Hadsten Boligforening

Indledning

Det seneste år i Hadsten Boligforening har været præget af stor aktivitet, hvor en lang række initiativer er sat i gang - og flere er på vej.

Vi har sat os det mål, at vi vil være en selvstændighed boligorganisation i Hadsten-området - og vi arbejder intenst på, at vi kan leve op til dette mål.

Årets beretning skulle gerne give alle beboere et indblik i de ting, vi arbejder med for at sikre, at vi i Hadsten Boligforening fortsat har gode og attraktive boliger i gode boligområder.

Organisationsudvikling og målsætninger

Hovedbestyrelsen udarbejdede i 2015 10 målsætninger vi skal arbejde med, for at sikre en positiv udvikling af Hadsten Boligforening. Det overordnede mål for boligorganisationen er: *Hadsten Boligforening vil være en attraktiv boligforening nu og på lang sigt. Et godt sted at bo, hvor beboerne er tilfede. Vi vil derfor arbejde aktivt og fremadrettet med en åbenhed i forhold til nye tiltag så boligforeningen løbende udvikles.*

De 10 målsætninger er:

- Få organisation til at fungere optimalt efter ledelsesskifte
- Sikker drift og økonomistyring
- Nyt byggeri og nye boliger
- Attraktiv og udviklende arbejdsplads/organisation
- Miljørigtigt og bæredygtigt byggeri og pleje af arealer
- Digitalisering
- Opgavefordeling optimeres og tydeliggøres
- Kommunikation og dialog
- Samspil med omverden styrkes
- Social indsats – skabe liv, frivillighed og integration

Der arbejdes hele tiden med disse målsætninger - så vi kan udvikle boligorganisationen. Det er både personale og hovedbestyrelse, der arbejder med dette - og vi har allerede besluttet / indført over 50 små og store initiativer, siden vi startede i efteråret 2015. Målsætningerne er et godt arbejdsredskab, såvel i dagligdagen som når der arbejdes på det mere strategiske og overordnede niveau.

Effektivisering af den almene boligsektor

I 2016 kom en ny lov om effektivisering af den almene sektor. Den var opfølgningen på en aftale mellem regeringen, Kommunernes Landsforening (KL) og Boligselskabernes Landsforening (BL).

Formålet med loven er, at der hos boligforeningerne i Danmark samlet skal ske en effektivisering - målt som en økonomisk besparelse i perioden 2014 til 2020 på 8% af en række driftsudgifter.

Målsætningen er et mål for boligorganisationerne samlet, og ikke et konkret mål for den enkelte boligorganisation.

Hovedbestyrelsen har besluttet, at vi skal gå aktivt ind i dette arbejde, da det vil være til gavn for beboerne, at vi arbejder for at:

- drive boligforeningen mere effektivt, så huslejestigninger kan gøres så små som muligt
- spare mere op til kommende vedligeholdelsesarbejde, og dermed mindske behovet for at optage nye lån

Omstrukturering af driften

Som en del af arbejdet med øget effektivisering har hovedbestyrelsen besluttet en ny organisering af ejendomsfunktionærernes arbejde. Den nye struktur startede 1. januar 2017, og herefter arbejder alle medarbejdere med at få dette til at fungere.

Den nye organisering betyder bl.a.:

- Fremover er alle ejendomsfunktionærer fælles om at passe alle afdelinger.
- På en række områder skal opgaver løses af den samme medarbejder, på tværs af afdelingerne, for dermed at opnå mere viden og bedre opgaveløsning.
- Beboerserviceopgaver løses primært af to medarbejdere på skift, for bl.a. at skabe mere tid til de øvrige medarbejdere, til løsningen af andre opgaver.
- Administrative opgaver varetages af kontoret, så ejendomsfunktionærerne har fokus på at løse driftsopgaver i afdelingerne.

Alle ejendomsfunktionærer deltager i planlægning og koordinering af opgaverne, idet alle ejendomsfunktionærer er fælles om at passe alle afdelinger.

I løbet af 2017 sker en reduktion i bemanningen, så vi fremover har 4 ejendomsfunktionærer.

Fælles maskinpark

Traditionelt har boligorganisationer indrettet sig sådan, at hver afdeling har sine egne maskiner og eget værktøj. Konsekvensen af en sådan ordning er, at dette udstyr står ubrugt i alt for mange dage i løbet af året.

Hovedbestyrelsen har besluttet, at fra den 1. januar 2017 har afdelingerne fælles maskinpark. Formålet hermed er, at opnå økonomiske besparelser og bedre udnyttelse af det udstyr vi har. Ved at skære i antallet af maskiner, skal vi hendlægge færre penge til nye maskiner, ligesom vi på driften får færre udgifter til forsikringer, afgifter og vedligeholdelse af maskiner.

Samtidig har vi besluttet at anskaffe en servicebil, som ejendomsfunktionærerne skal bruge til løsning af primært beboerserviceopgaver, men også til andre opgaver.

It-ændringer

Vi har taget en række initiativer på det tekniske område. På kontoret har vi anskaffet nyt telefon-omstillingsanlæg, og skiftet leverandør af telefoni og internet. Det giver besparelser i både hovedforening og afdelinger.

Vi har købt et it-program, så vi nu kan udsende boligtilbud pr. email. Nu får boligsøgende deres boligtilbud på email - og en sms om, at der er et boligtilbud på vej. Det betyder at vores udlejning af boliger nu kan gå hurtigere - og vi sparer en del penge på porto.

Vi har også anskaffet et it-program, så vi kan sende informationer ud til beboerne pr. sms. Vi er begyndt på dette - men skal arbejde på at bruge denne service noget mere.

I de syv store fællesvaskerier har vi skiftet styresystem, da det gamle ikke længere kunne serviceres. Alle beboere har fået ny vaskebrik - og som noget nyt er det nu også muligt, at bestille vasketid via internettet.

TV og internet - fibernet og Wao er på vej

På afdelingsmøderne i 2016 var der forslag om, at vi skulle have installeret fibernet i alle boliger

Før afdelingsmøderne blev der i hver afdeling afholdt informationsmøde med Eniig. Eniig er det energiselskab, der lægger fibernet ind, så man fremover kan få tv og internet fra Wao.

Aftalen med Eniig betyder, at de installerer og vedligeholder fibernet. Alle lejere skal så hver måned, fra installationen er klar, betale et beløb over huslejen. For dette beløb kan man købe produkter (tv, internet eller fastnettelefoni) hos Eniig.

Resultatet af afstemningerne på afdelingsmøderne blev, at der i 2017 kommer fibernet i afdeling 21, 22 og 24. Der arbejdes med en tidsplan, så afdeling 22 skulle være klar 1. marts 2017 og afdeling 21 og 24 den 1. juni 2017.

For beboerne i disse tre afdelinger betyder det, at de fremover frit kan vælge mellem YouSee og Wao. Der kommer også fibernet i disse afdelingers beboerhuse.

I afdeling 23 har man fortsat kun YouSee.

Forvaltningsrevision

Boligorganisationer skal arbejde med forvaltningsrevision – det betyder at man skal sætte mål for boligorganisationen og måle om disse mål opfyldes. Arbejdet med at lave konkrete initiativer ift. vores målsætninger har været fokusområdet i 2016.

Derudover har vi lavet følgende målinger:

Hurtig afregning af flytteopgørelser

Vi har en målsætning om at 67% af flytteopgørelserne er udsendt senest 25 arbejdsdage efter synsdato. Dette blev i 2016 klaret for 37 af 55 opgørelser, dvs. 67%.

Det der primært gør at tallet ikke er højere, er sommerferietiden (bl.a. fordi fakturaer tager længere tid om at komme frem) og dødsboer (hvor man skal afventer sagsbehandlingen i Skifteretten).

Administrationsbidrag

Vi har en målsætning om, at administrationsbidragets størrelse skal ligge omkring gennemsnittet for et administrationsbidrag opkrævet af boligorganisationer i det østjyske område. Dette kan være vanskeligt at holde, da en del udgifter slår "hårdere" når man er en lille boligorganisation.

	Opkrævet administrationsbidrag i 2015
Gennemsnit for alle boligorganisationer i Region Midtjylland	4.112 kr. pr. lejemål pr. år
Gennemsnit for alle boligorganisationer i Danmark	3.993 kr. pr. lejemål pr. år
Hadsten Boligforening	3.913 kr. pr. lejemål pr. år

Antal henvendelser på kontoret og henvendelser om beboerservice

Vi har i to 10-ugers perioder registreret antal henvendelser på kontoret og antal henvendelser om beboerservice-ønsker (henvendelser om at få hjælp til problemer i boligerne).

Disse målinger har givet os en viden om, hvilke emner vi får flest henvendelser om.

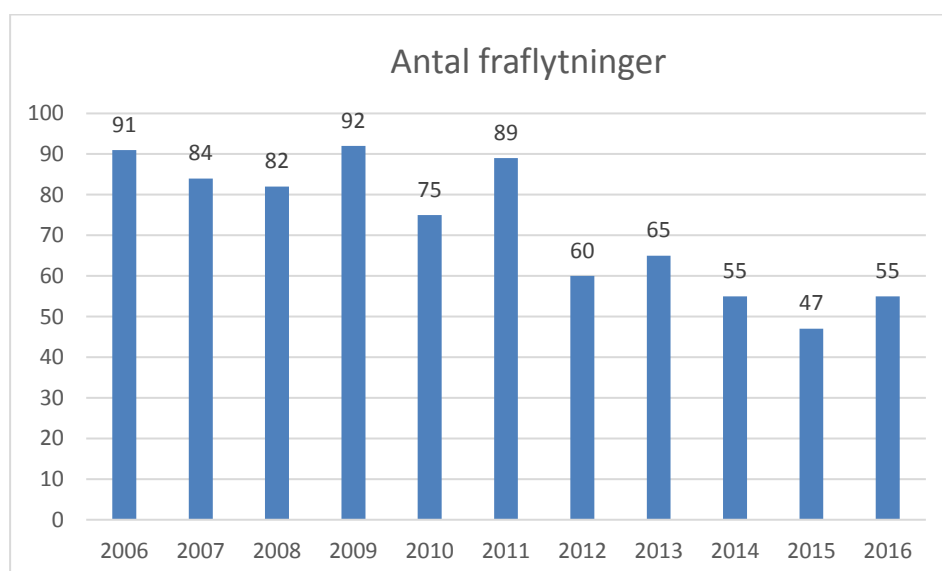
Den viden bruger vi til at igangsætte nye initiativer, der kan forbedre vores informationer og service for beboere og boligsøgende.

Et eksempel herpå er, at vi fra foråret 2017 laver yderligere istandsættelse og kontrol af flyttelejligheder. Formålet er at skabe større tilfredshed og bedre boliger til de nye indflyttere.

Antal opsagte boliger

Antal opsagte boliger fremgår af nedenstående skema.

Antallet af fraflytninger er faldet de senere år - men er igen let stigende i 2016.



Økonomi

Regnskaberne for 2016 viser følgende resultater for hovedforening og afdelinger:

	Overskud
Boligorganisation	44.384 kr.
Afdeling 21	238.238 kr.
Afdeling 22	129.801 kr.
Afdeling 23	320.325 kr.
Afdeling 24	379.908 kr.

Overskuddet i boligorganisationen overføres til arbejdskapitalen.
Overskud i afdelingerne indarbejdes i de kommende års budgetter.

Vi har nu så meget i Dispositionsfonden, at afdelingerne fra 2016 ikke indbetaler yderligere hertil. I stedet har hovedbestyrelsen besluttet, at der fra 2017 skal indbetales et beløb pr. lejer til styrkelse af vores arbejdskapital.

Større driftsopgaver

Hvert år laver vi en række større renoveringsopgaver i afdelingerne. I foråret er der fælles rundtur i afdelingerne, hvor hovedbestyrelse, afdelingsbestyrelse, direktør og ejendomsfunktionærer er med. Der drøfter vi hvilke ting vi skal prioritere nu – både ift, bygninger, boliger og udenomsarealer.

I årets løb er der lavet følgende større projekter:

Afdeling 21

Hustage er gennemgået, og ser generelt bedre ud end forventet.
Taget på Dr. Larsensvej 49 skiftes i 2017, og de øvrige kontrolleres igen om 3-4 år.
Det er besluttet at der på sigt skal ske ekstra isolering af gavlene, dette vil formentligt ske ifm. tagudskiftninger.
Muren langs Kirkevej er renoveret.

Afdeling 22

Aktivitetshuset er moderniseret med ny facade mod haven, køkkenudvidelse og etablering af handicaptoilet. Aktivitetshuset er nu godkendt til 80 personer.
Der er skiftet lamper ved entredøre ved halvdelen af boligerne, samt gadelamper på Hovvej.
Der er lavet nye facader på skure hos 20 rækkehuse på Hovvej.
Der er renoveret sokler på 20 rækkehuse på Hovvej.

Afdeling 24

Vi har fået malet træværk og rensset eternitplader på trappetårne i Toftebo.
Der er etableret 4 molokker til affald i Møllebo og Åbo.
Der er etableret "hygge-krog" ved Lilleåen i Åbo.
Udendørslamper: I Østerbo er der skiftet tilbage til de gamle lamper, nu med LED-pærer.
I Åbo er en række lamper afmonteret, da der var for meget lys i glashuset.
Der er generelt et problem med de indkøbte lamper, som vi pt. drøfter med leverandøren.

Ny affaldshåndtering

I 2016 fik vi opsat 4 molokker (nedgravede affaldsbeholdere) i afdeling 24, og fik dermed løst arbejdsmiljøproblemet med affald i Åbo og Møllebo. Der er opsat én molok i Åbo og tre i Møllebo.

På afdelingsmøderne i 2016 besluttede afdeling 21 og 22, at de også vil gå over til molokker. Disse kommer op i løbet af 2017.

Udover driftsbesparelser er der også fordele ift. arbejdsmiljø, pladskrav og hygiejne.

Vi er i dialog med Favrskov Forsyning om tømningprisen, som vi finder er meget høj sammenlignet med priserne i Randers og Aarhus. Med opsætningen af flere molokker mener vi der burde ske en prisnedsættelse, hvilket vi er i dialog med Favrskov Forsyning om.

Hovedbestyrelsen har besluttet at Dispositionsfondens støtter med 50% af etableringsomkostningerne til molokker.

Skadedyrsbekæmpelse

Problemer med skadedyr - primært rotter - kan man desværre ikke helt undgå. Dette område har vi stor opmærksom på - både fordi det er meget ubehageligt for beboere der oplever rotteproblemer, men også fordi rotter ødelægger vores boliger og bygninger.

Vi har derfor lavet om i vores måde at arbejde med dette problem: Vi har organiseret arbejdet sådan, at det nu er én af vores ejendomsfunktionærer, der tager sig af disse sager i alle afdelinger og der laves i hver sag en handlingsplan for løsning af problemet.

Alle sager registreres på kontoret, og vi går nu mere systematisk til værks i opgaveløsningen.

Aftalen med firmaet der står for skadedyrsbekæmpelse er udvidet, så den nu gælder for alle afdelinger.

Disse initiativer giver mere faglig indsigt og en bedre bekæmpelse og forebyggelse af problemerne.

Helhedsplan for afdeling 22

Hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelse har besluttet, at igangsætte arbejdet med at lave en Helhedsplan for afdeling 22. Vi har hyret rådgivende ingeniørfirma DAI til at hjælpe os med undersøgelser af afdelingen, og at udarbejde ansøgning til Landsbyggefonden.

Formålet med en helhedsplan er at lave et løft af hele afdelingen: Bygninger, boliger, udearealer, tryghed – alt hvad der gør afdelingen bedre, mere moderne og fremtidssikret.

Med en sådan indsats kan vi sikre, at afdelingen vil forblive et godt sted at bo, og vi vil få bedre og mere moderne boliger.

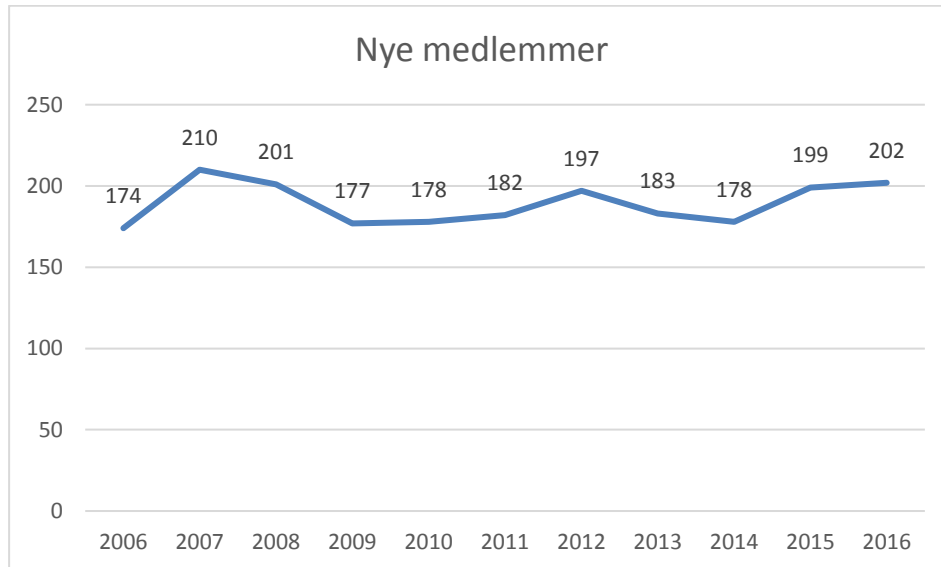
Undersøgelser og ansøgning er færdig i forår/sommer 2017. Derefter kan man forvente, at der går et år før man får svar på ansøgningen - og bliver det et tilsagn, så går der igen 5-6 år, før alt er lavet og på plads. Så det er et stort og langsigtet projekt.

På nuværende tidspunkt er hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelse involveret i projektet. Senere vil beboerne i afdelingen blive inviteret med til drøftelser af, hvad man kunne lave af tiltag i afdelingen.

Behov for flere almene boliger i Hadsten

Vi får hvert år mange nye medlemmer, som det fremgår af nedenstående skema.

I 2016 fik vi 202 nye medlemmer, og dermed fortsætter udviklingen fra de senere år med, at der fortsat er en stigning i antal nye medlemmer.



Der er helt sikkert behov for flere nye, almene boliger i Hadsten. Dette har vi drøftet med Favrskov Kommune på vores årlige Styringsdialog, ligesom emnet har været temadebat i bestyrelsen.

På nuværende tidspunkt arbejder vi med følgende projekter:

Nygårdsvænget

På nabogrunden til Toftvænget vil vi undersøge muligheden for at bygge en række mindre boliger.

Boliger på tagetager i afdeling 22

I forbindelse med Helhedsplanen for afdelingen vil vi undersøge muligheden for bygge nye boliger på tagetagerne af blokkene på Hadbjergvej.

Administrationsbygning

Der arbejdes på at opføre en ny administrationsbygning. Det nuværende kontor lever ikke op til nutidens krav om en moderne arbejdsplads - både ift. plads og faciliteter. Med omstruktureringen af ejendomsfunktionærområdet er det endvidere et stort ønske, at samle alle medarbejdere på kontoret i forhold til frokost, mødested o.lign. Det vil styrke samarbejde, kommunikation og den praktiske dagligdag.

Boligselskabet af 2014 - boliger i Hasten og Voldum

Afdelingerne i Boligselskabet af 2014 skal i 2018 vælge, hvilken boligorganisation de ønsker at være med hos. Afdelingen i Favrskov Kommune har boliger i Voldum og i Søndergade/Ågade i Hadsten. Det er vores plan at tilbyde afdelingen, at de kan komme med i vores fællesskab. Det mener vi, vil være til fordel for både os og dem.

Når hovedbestyrelsen har færdige oplæg klar på disse projekter, vil det naturligvis være generalforsamlingen der træffer endelig beslutning om nye boligprojekter. Så snart vi har materiale til disse konkrete projekter, så vil disse blive præsenteret for en ekstraordinær generalforsamling.

Aktive i boligforeningen

For at vi som boligorganisation kan få dagligdagen til at fungere, er der en række personer der yder en indsats:

Personalet - sørger for at vores administration og boligområder passes i dagligdagen. Personalet er en vigtig del af arbejdet med at udvikle boligorganisationen, og de deltager med mange ideer til nye tiltag.

Som arbejdsplads har vi et medansvar for flere ting - herunder at hjælpe med at hjælpe ledige ud på arbejdsmarkedet. Vi er en lille arbejdsplads, men alligevel har vi valgt at bidrage hertil. Derfor er vi begyndt at tage praktikanter, så de kan prøve hvordan det er at arbejde i en boligforening. I det forgange år har vi haft to flygtninge i praktik hos ejendomsfunktionærerne, og en person i praktik på kontoret.

Afdelingsbestyrelserne - arbejder med at forbedre de enkelte afdelinger, og bruges som sparring af boligorganisationens ledelse. Der er valgt afdelingsbestyrelser i alle fire afdelinger.

Der afholdes to årlige møder mellem hovedbestyrelse, afdelingsbestyrelser og direktør: I foråret før generalforsamlingen og i efteråret før afdelingsmøderne.

Der har været flot fremmøde og god debat på møderne.

Vi skal fortsætte med disse møder – og arbejde på at lave kurser, der kan dygtiggøre vores afdelingsbestyrelser.

Beboeraktiviteter – foregår i flere afdelinger, og planlægges af aktive beboere. Der er bl.a. banko, yatzy, grillaftener og fællesspisning. Det er godt der sker sociale aktiviteter i afdelingerne - det er med til at gøre Hadsten Boligforening til et godt sted at bo.

Hovedbestyrelsen - har møde hver måned. Derudover har hovedbestyrelsen i efteråret afholdt en arbejdsdag, hvor der var mere tid til at gå i dybden med en række debatter om organisationens udvikling. Det er planen, at vi vil fortsætte med sådanne arbejdsdage. Vi har også deltaget i kredsweekend arrangeret af Boligselskabernes Landsforening.

Hver måned holder formand og direktør også møde, for at planlægge hovedbestyrelsens møder og sikre kommunikation og godt samarbejde.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i år bestået af:

Søren Peters-Lehm, formand
Jan Sørensen, næstformand
Karsten Byskov
Anja Bak Jensen
Jan Røjen

På bestyrelsens vegne

Søren Peters-Lehm, Formand