



Beretning for 2017

Hadsten Boligforening

Indledning

År 2017 i Hadsten Boligforening har været præget af arbejdet med effektivisering og omstrukturering. Det er besluttet at de forandringer der vedtages, skal gennemføres hurtigt, synligt og effektivt. Især strukturændringer kan være vanskelige at gennemføre – men vi er kommet godt igennem et år med mange forandringer.

Vi kan derfor nu se frem mod de kommende år, velvidende at vores organisation kan og vil forandre, og at en lille boligorganisation kan gøre tingene godt og professionelt.

Årets beretning skulle gerne give alle beboere et indblik i de ting, der er arbejdet med.

Forvaltningsrevision

Boligorganisationer skal arbejde med forvaltningsrevision. Det betyder, at man skal sætte mål for boligorganisationen og måle om disse mål opfyldes. Hovedbestyrelsen har på arbejdsdag i foråret 2017, sat en række mål for arbejdet med forvaltningsrevision i 2017 og 2018.

Denne beretning beskriver disse mål, og hvor langt vi er nået i opfyldelsen af disse mål.

Forretningsgange og politikker for forvaltningsrevision

Bestyrelsen har tidligere udarbejdet 32 politikker under temaerne: Organisationen, Administration og Afdelinger/Drift. Disse blev senest revideret i 2014. Bestyrelsen vil revidere forretningsgange i løbet af 2017 og 2018.

I 2017 er 10 af disse forretningsgange blevet revideret og to nye er blevet vedtaget.

Målsætninger

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 tilfredse. Vi vil derfor arbejde aktivt og fremadrettet med en åbenhed i forhold til nye tiltag så boligforeningen løbende udvikles.

For at nå dette overordnede mål, er blev der i 2015 lavet disse 10 målsætninger:

- 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

Hvert kvartal fremlægges der på bestyrelsesmøde en statusrapport, med oversigt over nye tiltag og ændringer i allerede vedtagne tiltag.

Ved udgangen af 2017 var der i alt besluttet 60 tiltag, hvoraf de 10 var nye i 2017 - og der er arbejdet med en del af de allerede vedtagne tiltag.

Oversigt over status på arbejdet med vores målsætninger kan findes på vores hjemmeside.

Effektivisering af den almene sektor

Folketinget vedtog i 2016, at der skal ske en effektivisering af den almene sektor.

Der skal som branche spares 8% af en række driftsudgifter (målt for perioden 2014-2020).

Hovedbestyrelsen har besluttet, at vi skal gå aktivt ind i dette arbejde – og vil nå dette branchemål på 8%, da det vil være til gavn for beboerne, at vi arbejder for at:

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

Bestyrelsen har truffet beslutning om følgende større tiltag om effektivisering:

Ejendomsfunktionærer:

Bemandingen blev i 2017 reduceret fra 5 til 4. Efter et år med flere vikarer og nye folk i ejendomsfunktionærgruppen, så har vi nu fået etableret en fast gruppe.

Ejendomsfunktionærerne er fælles om at passe alle afdelinger - både ift. beboerservice, grønne områder, vinterberedskab og andre arbejdsopgaver.

Der arbejdes med at vi i større grad selv kan styre større opgaver, og derved spare udgifter til ekstern bistand.

Disse store organisationsforandringer er gået meget tilfredsstillende, og er gennemført både hurtigere og mere effektivt end forventet.

Maskiner:

Fra 1. januar 2017 er der fælles maskinpark for alle afdelinger, og med de ændringer der er planlagt, så har det været muligt at reducere i antal maskiner.

Der er i 2017 indkøbt en servicebil, til primært at varetage opgaver med beboerservice. Dermed kan vi levere en bedre service, men også spare på kørepenge ifm. brug af personalets egne biler – og vi kan lave en mere struktureret arbejdsdag.

Der er i 2017 indkøbt 3 robotplæneklippere, der kører i afdeling 24 (Møllebo) og i afdeling 21. (Dr. Larsens Vej). Bestyrelsen og personalet har evalueret ordningen, og det er besluttet at vi i foråret 2018 anskaffer 12 robotplæneklippere mere, så vi dermed kan få dækket alle relevante græsarealer i boligforeningen. Dette sparer mange mandetimer til græsklipning - og giver flottere klippede græsarealer.

Økonomi

Det er vigtigt at sikre, at boligorganisation og afdelinger har en god økonomi. Vi skal sikre at der er penge til at vedligeholde og udvikle boliger og boligområder - samtidig med at vi har fokus på, at huslejerne ikke skal stige for meget.

Vi arbejder derfor på at:

- øge vores henlæggelser, så lånoptag kan undgås
- gøre tingene mere effektivt og finde sparemuligheder

Det er ikke et mål at skabe overskud, men derfor er det alligevel positivt at regnskaberne for 2017 viser følgende resultater for hovedforening og afdelinger:

	Overskud
Boligorganisation	115.020 kr.
Afdeling 21	182.952 kr.
Afdeling 22	252.731 kr.
Afdeling 23	173.468 kr.
Afdeling 24	690.423 kr.

Overskuddet i boligorganisationen overføres til arbejdskapitalen.

Overskud i afdelingerne indarbejdes i de kommende års budgetter.

I 2017 har afdelingerne i 2017 ikke indbetalt til Dispositionsfonden, da vi har så meget heri at der ikke må indbetales.

Administrationsbidrag

Vores mål er, at administrationsbidragets størrelse skal ligge omkring gennemsnittet for boligorganisationerne i Region Midtjylland. I 2016 var vores administrationsbidrag på 3.960 kr. pr. lejemål. Gennemsnittet for Region Midtjylland var i 2016 på 4.106 kr. - dvs. vores var 146 kr. under gennemsnittet.

I 2017 var vores administrationsbidrag på 4.001 kr. - en stigning på 1,04% (41 kr.)

Vores administrationsbidrag i 2018 bliver på 4.085 kr. - en stigning på 2,1% (84 kr.)

Afregning af flytteopgørelser

Vores mål er, at der skal være en hurtig afregning af flytteopgørelser - konkret betyder det, at mindst 67% af alle flytteopgørelser skal være afsendt til fraflytter senest 25 arbejdsdage efter synsdatoen.

I 2017 havde vi 47 flytninger. 35 af flytteopgørelserne blev sendt til fraflytter senest 25 dage efter synsdatoen - hvilket betyder at 74% blev afregnet indenfor målsætningen. Gennemsnit for samtlige boliger har været 19,4 dage.

Arbejdskapitalen skal øges

Bestyrelsen vil fortsat lade lejerne indbetale til den frie arbejdskapital. Dette skal fortsætte så længe der er mulighed herfor - medmindre man igen skal begynde at indbetale til Dispositionsfonden. Primo 2017 udgjorde vores arbejdskapital 999.554 kr. Sammen med årets overskud og de opkrævede ca. 77.000 kr., så er arbejdskapitalen ved årets udgang på 1.191.678 kr.

Henlæggelser

Bestyrelsen ønsker, at alle afdelinger har henlagt passende midler, til at imødegå de udgifter der kommer i de kommende år.

Hvor store de tre typer henlæggelser bør være i de enkelte afdelinger, er svært at beregne præcist. Dette skal der evalueres på hvert år, når regnskab foreligger. Til brug herfor skal vi fremover i større grad bruge Landsbyggefondens databaser, for at sammenligne med andre boligorganisationer.

Med disse generelle forbehold, er der for 2017-2018 følgende målsætninger for henlæggelserne:

Planlagt, Periodisk Vedligeholdelse (PPV) / Drifts- og Vedligeholdelsesplan (DV)

Vores mål er at der skal henlægges så meget, at lånoptag i videst muligt omfang kan undgås. Dette kan ikke nås i 2017-2018 - men der skal fortsat ske markante stigninger i alle afdelinger.

Udviklingen for afdelingerne ser således ud for de seneste tre år:

Henlæggelser til PPV / DV (kr. pr. m2)			
Afd.	2015	2016	2017
21	464	554	615
22	242	290	359
23	195	320	416
24	508	591	609
Gns	366	448	502

De samlede henlæggelser er steget med 9,4% i 2017, og for alle afdelinger fremgår det af den aktuelle Drifts & Vedligeholdelsesplan, at året med behov for anden kapitalanskaffelse er rykket flere år ud i fremtiden. I de to afdelinger med mindst henlagt pr. kvm. er henlæggelserne steget med henholdsvis 22,7% (afd. 22) og 29% (afd. 23).

Årets udvikling er derfor tilfredsstillende.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning:

Det er besluttet, at vi vil foretage en bedre istandsættelse ved fraflytning - og dermed give boligerne et kvalitetsløft. Det vil betyde øgede udgifter - og derfor øget behov for henlæggelser på denne konto.

Med udgangen af 2017 er målet at alle afdelinger har henlagt mindst 3.000 kr. pr. bolig og i 2018 mindst 3.300 kr. Målene evalueres/justeres efter hvert regnskabsår.

Udviklingen for afdelingerne ser således ud for de seneste tre år:

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (kr. pr. bolig)			
Afd.	2015	2016	2017
21	4107	3847	4344
22	0	1982	3218
23	2737	2611	3066
24	2699	3064	3021
Gns	2175	2808	3309

Alle afdelinger har nået målet om mindst 3.000 kr. hensat pr. bolig. Især bemærkes at afdeling 22 i 2015 havde 0 kr. og nu har opsparet 3.218 kr. pr. bolig.

Resultatet er meget tilfredsstillende, dog med den erindring at udgifterne må forventes at stige i de kommende år, når vi istandsætter flere ting i boligerne. Derfor er der også fokus på at målet i 2018 er 3.300 kr. pr. bolig.

Henlæggelser til tab ved fraflytning:

Det er målet at alle afdelinger skal have henlagt mindst 600 kr. pr. bolig.

Udviklingen for afdelingerne ser således ud for de seneste tre år:

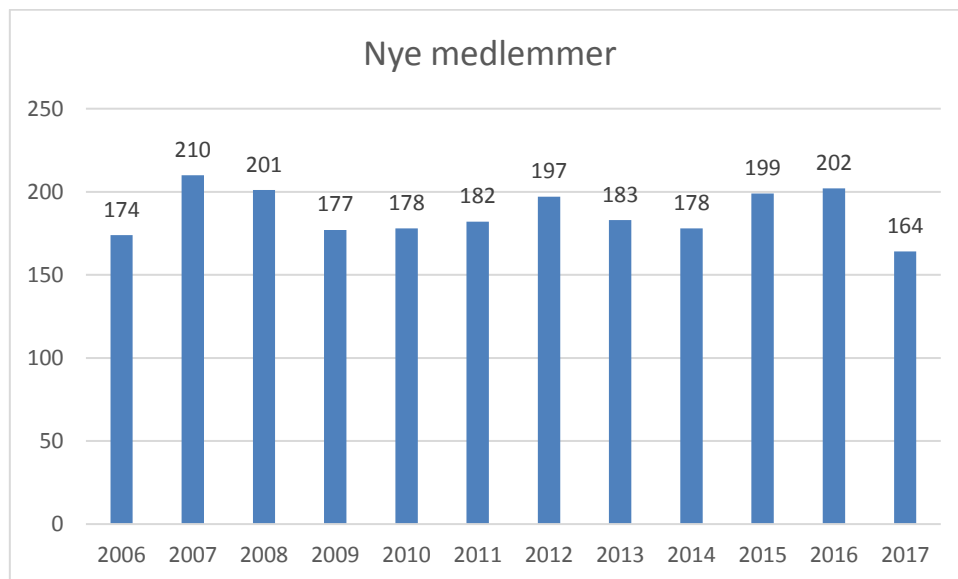
Tab v. fraflytning (kr. pr. bolig)			
Afd.	2015	2016	2017
21	534	760	885
22	1	0	265
23	53	648	901
24	457	749	1120
Gns	268	520	798

Målet er at der skal være henlagt mindst 600 kr. pr. bolig, hvilket i 2017 er opnået i afdeling 21, 23 og 24. I afdeling 22 er man gået fra 1 kr. pr. bolig til 265 kr. pr. bolig - så man er på rette vej. Resultatet er tilfredsstillende. Dog skal vi have fokus på, at beløbene ikke er store, så få boliger med tab kan dræne godt i henlæggelserne.

Behov for flere almene boliger i Hadsten

I 2017 fik vi 164 nye medlemmer, hvilket er et fald i forhold til tidligere år. Antallet af nye medlemmer er fortsat meget højt.

Udviklingen i antal nye medlemmer siden 2006 fremgår af nedenstående skema:



Vi fastholder at behovet for nye, almene boliger i Hadsten er stort. Vi drøfter løbende dette med Favrskov Kommune, men desværre er der pt. større fokus på andre byer i kommunen.

I det forgangne år har vi arbejdet med følgende bolig / byggeprojekter:

Nygårdsvænget:

Vi har arbejdet med muligheden for at bygge 12 små, billige, almene boliger på Nygårdsvænget (en særlig pulje til denne type boliger). Dette projektforslag blev forkastet på en ekstraordinær generalforsamling. Hovedbestyrelsen har efterfølgende drøftet ønske med Favrskov Kommune om, at vi laver et "almindeligt" boligprojekt, men kommunen mente der primært var ønske om at bygge andre steder. Der arbejdes derfor pt. ikke videre med dette projekt.

Bo2014:

Boligorganisationen af 2014 skal på sine ordinære afdelingsmøder i efteråret 2018 beslutte, hvilken boligorganisation den enkelte afdeling ønsker at tilhøre fremover.

Det er en målsætning for os, at afdelingen i Favrskov Kommune - der har boliger i Hadsten og Voldum - ønsker at skifte til Hadsten Boligforening. Vi vil derfor arbejde på at deltage i afdelingsmødet og få disse boliger med hos os.

Hovedbestyrelsen er ved at undersøge økonomien hos Bo2014, for at se om vi fortsat vil arbejde for dette. På en ekstraordinær generalforsamling i 2018 skal dette til afstemning, da det er generalforsamlingen der træffer den endelige afgørelse.

Helhedsplan for afdeling 22:

Der er udarbejdet en helhedsplan for afdeling 22. Denne er indsendt til Landsbyggefonden, hvorfra der forventes besøg i løbet af 2018. I denne plan indgår opførelse af 15-18 nye boliger, etablering af tilgængelighed for en stor del af afdelingens boliger, modernisering af afdelingens boliger og udearealer. Dette projekt er Favrskov Kommune præsenteret for, og de ser meget positivt på dette.

Formålet er at vi ønsker at give hele afdelingen et markant løft. Vi har visioner om at hele afdelingen skal blive bedre, mere attraktiv og mere moderne.

Når der foreligger svar fra Landsbyggefonden på vores ansøgning, vil vi inddrage afdelingens beboere mere i arbejdet med ideer til forbedringer i afdelingen.

Administrationsbygning:

Boligorganisationen har behov for en ny og mere moderne administrationsbygning, primært af hensyn til det administrative personalets arbejdsforhold. Vores kontor er for småt og umoderne, og lever ikke op til nutidens standarder for kontorarbejdspladser.

Med vores nye struktur for ejendomsfunktionærerne vil vi endvidere gerne skabe plads til dem på samme sted, som vi har kontor.

Dette er der arbejdet på, og en beslutning forventes truffet på en ekstraordinær generalforsamling i løbet af 2018.

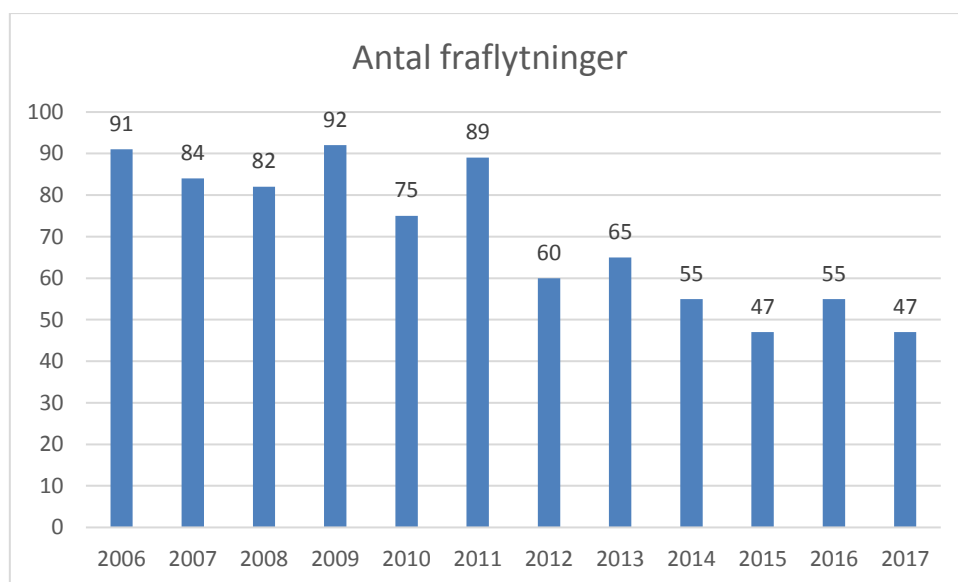
Favrskov Kommune er blevet præsenteret for et konkret projekt, indeholdende ny administration og nye boliger. Vi afventer pt. svar fra kommunen.

Antal opsagte boliger

Antal opsagte boliger fremgår af nedenstående skema.

Antallet af fraflytninger er faldet de senere år, og ligger nu på et niveau på ca. 50 boliger/år.

Af nedenstående skema fremgår antal fraflytninger.



Vi har lavet en række større renoveringsopgaver

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

På Dr. Larsensvej 49 har vi skiftet tag, renoveret facader og monteret ny, isolerende østgavl. Kælderen i Højbo er renoveret, for at standse fugtproblemer. Dette er sket i kældergang og tre lokaler.

Opgangene Dr. Larsens Vej 40 og 42 har fået malet træværk.

Udendørs træværk på fem rækkehuse på Dr. Larsens Vej er malet.

Plankeværk og hegn er malet på fællesarealer.

Kældertrapper ved Dr. Larsens Vej 45 og 47 er blevet renoveret.

Afdeling 22

Opgangene Hadbjergvej 14 og 16 er malet.

Aktivitetshuset har fået malet udendørs træværk og slebet/lakeret trægulve.

På Hadbjergvej 20-46 er skure/tørreskure blevet malet.

Murværk er renoveret flere steder i afdelingen.

Tørreskure mod Hadbjergvej var nedslidte. De tre tørreskure er revet ned, og i stedet er opsat et større og vedligeholdelsesfrit mellem nr. 14 og 16.

I kælderen Hadbjergvej 18 er etableret 10 pulterrum til en række boliger, der ikke havde eget pulterrum.

Afdeling 23

Der er etableret fire ekstra gæsteparkeringspladser.

Udskiftning af badeværelsesinventar igangsættes forår 2018.

Afdeling 24

Boligerne i Toftevænget har fået udskiftet altan-/terrassedøre.

I Toftevænget er der igangsat renovering af grønne områder. Træer og buske er fjernet/beskåret, så der bliver mere åbent og lyst.

I Møllebo er pudsede facader malet på Søndergade og Ved Åen 2-4. Ulige numre Ved Åen males i 2018.

Mur bag Søndergade 37 er blevet renoveret pga. problemet med revner/fugtindtrængen.

Fibernet og Waoo – snart i alle boliger

Arbejdet med at få fibernet fra Waoo i vores boliger kørte planmæssigt. Afdeling 22 blev klar 1. marts og afdeling 21 og 24 blev klar 1. juni.

På afdeling 23's afdelingsmøde i september besluttede man, at man også ville have Waoo.

Arbejdet med at lægge fiber ind er i gang, og det bliver klar i alle boliger i Falkevænget fra 2. maj 2018. I Fælleshuset i Falkevænget kommer der også fibernet.

Det er godt at beboerne i samtlige vores boliger har mulighed for at vælge både YouSee og Waoo. Endvidere har vi nu fibernet i samtlige beboerhuse.

Snart molokker i alle afdelinger

I 2017 fik vi opsat fem molokker (nedgravede affaldsbeholdere) i afdeling 21 og seks styk i afdeling 22. Der var i 2016 opsat fire molokker i Åbo og Møllebo (begge i afdeling 24). På afdelingsmøderne i 2017 besluttede afdeling 23 og 24, at de også vil have molokker. Disse kommer op i løbet af foråret 2018.

Vi har haft dialog med Favrskov Forsyning om at få nedsat prisen for tømning af molokkerne er gået godt. Prisen er sat markant ned fra 1. januar 2018 - hvilket vil give os besparelser.

Vi skal fortsætte dialogen med Favrskov Forsyning om priserne, bl.a. fordi de faste afgifter er meget høje, og er skyld i at vi ikke har sparet endnu mere på affaldshåndtering.

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

Beboerdemokrati

Vi ønsker et godt og velfungerende beboerdemokrati. Til at hjælpe med at opnå dette, vil vi gøre følgende i løbet af året:

- Afholde fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser før hver generalforsamling. Her skal der være emner som regnskab, orientering om hvad der arbejdes med og emner på generalforsamlingen
- Afholde Område- & Bygningssyn i alle afdelinger hvert forår, hvor afdelingsbestyrelse, hovedbestyrelse og direktør sammen gennemgår de enkelte afdelinger ift. planlægning af kommende renoveringer, nye tiltag o.lign.
- Afholde fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser før afdelingsmøderne. Her skal der være emner som budget, orientering om hvad der arbejdes med og emner til afdelingsmøderne
- Udsende Nyhedsbreve til alle beboere mindst et par gange om året
- Igangsætte et uddannelsesprogram for afdelings- og hovedbestyrelsesmedlemmer, hvor der gives mulighed for at dygtiggøre sig, med fokus på kursus om afdelingernes økonomi.

Vi har afholdt alle ovennævnte arrangementer i det forgangne år.

Beboertilfredsundersøgelse

I 2017 blev der lavet en tilfredshedsundersøgelse hos beboerne. Et spørgeskema med 23 spørgsmål blev omdelt til samtlige beboere. Der blev modtaget 161 udfyldte skemaer retur - svarende til en svarprocent på 34%.

Resultaterne er samlet i en rapport, der er lagt på hjemmesiden.

Undersøgelsens resultater er præsenteret og drøftet på et fælles informationsmøde for hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne. Hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelser arbejder nu videre med resultaterne ift. hvad man mener der skal arbejdes med i de enkelte afdelinger.

Aktive i boligforeningen

En række personer gør en ekstra indsats, for at boligorganisationen og de enkelte afdelinger er velfungerende.

Personalet - der sørger for at opgaverne løses i dagligdagen. Der har været mange forandringer i det år, der er gået. Personalet har klaret disse ting meget flot – og vi ser frem til at der bliver mere stille, til både dagligdag og udvikling. Vi har i en lang periode haft praktikant på kontoret, der hjælper med en række oprydnings- og scanningsopgaver.

Vi har afdelingsbestyrelser i alle fire afdelinger. De arbejder med ideer til hvad der kan gøre afdelingerne gode og velfungerende. Afdelingsbestyrelserne deltager i møder med hovedbestyrelse og ledelse, hvor man drøfter aktiviteter i hele boligorganisationen. Et stort fremmøde er heldigvis det normale hos os – det er godt med dette store engagement.

Beboeraktiviteter planlægges af beboere i de enkelte afdelinger. Vi sætter pris på at der er gode naboer, der vil lave disse arrangementer - det er med til at gøre Hadsten Boligforening til et godt sted at bo.

Hovedbestyrelsen holder en del møder, om både drift og udvikling af boligorganisationen, Siden seneste ordinære generalforsamling har hovedbestyrelsen deltaget i følgende arrangementer:

- 12 hovedbestyrelsesmøder
- 2 arbejdsdage på lørdage, hvor man går mere i dybden
- 4 afdelingsmøder
- 2 møder med afdelingsbestyrelserne
- Weekend med Almene Boligdage i BL-regi

Før hvert møde i hovedbestyrelsen holder formand og direktør møde, hvor hovedbestyrelsens møder planlægges, og hvor vi sikrer at der er god kommunikation, samarbejde og planlægning af opgaverne.

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