



Beretning for 2018

Hadsten Boligforening

Indledning

År 2018 i Hadsten Boligforening har været præget af arbejdet med en række boligprojekter - såvel dem vi selv har igangsat, som projekter der er kommet udefra.

Dette har givet ekstra arbejde i hele organisationen – for personalet, for hovedbestyrelsen og for de aktive beboere ifm. hele tre ekstraordinære generalforsamlinger siden seneste ordinære generalforsamling.

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

Økonomi

En god økonomi i boligorganisation og afdelinger er en forudsætning for, at vi kan vedligeholde og forbedre vores boliger og vores boligområder. En god økonomi er også med til at hjælpe til med, at huslejerne ikke stiger for meget.

Vi arbejder derfor fortsat med at:

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

Resultat for hovedforening og afdelinger ser således ud for 2018:

	Overskud	Underskud
Boligorganisation	35.030 kr.	
Afdeling 21		6.884 kr.
Afdeling 22	290.332 kr.	
Afdeling 23		465.011 kr.
Afdeling 24		406 kr.

Overskuddet i boligorganisationen overføres til arbejdskapitalen.

Overskud/Underskud i afdelingerne indarbejdes i de kommende års budgetter.

Afdelingerne betaler fortsat ikke 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 2017 var vores administrationsbidrag på 4.001 kr. pr. lejemål. Gennemsnittet for Region Midtjylland var i 2017 på 4.097 kr. - dvs. vores var 96 kr. under gennemsnittet.

I 2018 var vores administrationsbidrag på 4.085 kr. - en stigning på 2,1 (84 kr.)

Vores administrationsbidrag i 2019 bliver på 4.168 kr. - en stigning på 2,0% (83 kr.)

Da vi i 2019 får en tilvækst på 40 nye boliger, så forventer vi en nedsættelse af administrationsbidraget i 2020.

Afregning af flytteopgørelser

Vi har et måltal om, at der skal være en hurtig afregning af flytteopgørelser. Det betyder, at mindst 67% af alle flytteopgørelser er afsendt til fraflytter senest 25 arbejdsdage efter synsdatoen.

I 2018 havde vi 64 flytninger. 43 af flytteopgørelserne blev sendt til fraflytter senest 25 dage efter synsdatoen - hvilket betyder at 67% blev afregnet indenfor målsætningen.

Det skal bemærkes, at 16 af årets opsigelser havde særlige forhold:

- 8 var dødsboer. Sagsbehandling hos Skifteretten forsinker vores muligheder for at afslutte flyttesagerne så hurtigt, som vi ellers kan.
- 8 flytninger skete over juli måned, hvilket typisk forsinker fakturaer pga. sommerferie.

Tages disse 16 boliger ud af opgørelsen, ser tallene således ud:

43 af 48 boliger er afregnet indenfor målsætningen = 89,6%

Det må derfor konkluderes, at vores afregninger af flytteopgørelser foregår yderst tilfredsstillende ift. tidsperspektivet.

Arbejdskapitalen forøges stadig

Vi arbejder fortsat efter beslutningen om at indbetale til den frie arbejdskapital, og fortsætte med dette så længe der er mulighed herfor. Skal man inden da begynde at indbetale til Dispositionsfondens, så ophører vi med indbetaling til Arbejdskapitalen.

Primo 2018 udgjorde vores arbejdskapital 1.191.678 kr. Sammen med årets overskud og de opkrævede ca. 78.000 kr., så er arbejdskapitalen ved årets udgang på 1.304.777 kr. Dette er en tilfredsstillende udvikling.

Henlæggelser

Vi har igennem de seneste par år haft stor fokus på, at afdelinger har henlagt passende midler, til at imødegå de udgifter der kommer i de kommende år. Målet er at øge henlæggelser i afdelingerne.

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 på få år, derfor skal vi fortsætte med at foretage ekstra henlæggelser i alle afdelinger i en årrække.

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

Henlæggelser til PPV / DV (kr. pr. m2)				
Afd.	2015	2016	2017	2018
21	464	554	615	601
22	242	290	359	305
23	195	320	416	390
24	508	591	609	707
Gns	366	448	502	515

De samlede henlæggelser er steget med 2,6% i 2018. I forhold til tidligere år er dette ikke meget, og i tre afdelinger er der sket et fald. Dette skyldes, at vi i årets løb har haft store vedligeholdelsesopgaver, hvor der er taget af henlæggelserne.

Årets udvikling er derfor tilfredsstillende, og vi fortsætter med ekstra henlæggelser.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Vi er begyndt at foretage en opgradering af istandsættelse ved fraflytning - og dermed give boligerne et kvalitetsløft. I 2018 oplevede vi en markant stigning i antal opsigelser, fra 47 i 2017 til 64 i 2018 (en stigning på 36%). Disse to forhold har gjort, at 2018 har betydet markant øgede udgifter. Så trods øgede henlæggelser, er der sket et fald på denne konto - og måltallet om mindst 3.300 kr. pr. bolig ved udgangen af 2018 kunne ikke holdes. Derfor skal henlæggelserne øges markant de kommende år.

Bestyrelsen har i efteråret gennemgået 9 flyttelejligheder, og ved selvsyn konstateret konsekvensen af disse forbedringer. Bestyrelsen finder standarden af vores flyttelejligheder høj. Vi kan konstatere, at indflyttere anfører markant færre fejl og mangler. Dette giver både en større beboertilfredshed, en tidsmæssig besparelse for vores ejendomsfunktionærer og en tidsmæssig besparelse til registrering hos kontorpersonele.

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

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (kr. pr. bolig)				
Afd.	2015	2016	2017	2018
21	4.107	3.847	4.344	2.520
22	0	1.982	3.218	2.127
23	2.737	2.611	3.066	0
24	2.699	3.064	3.021	1.190
Gns	2.175	2.808	3.309	1.470

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 fire år:

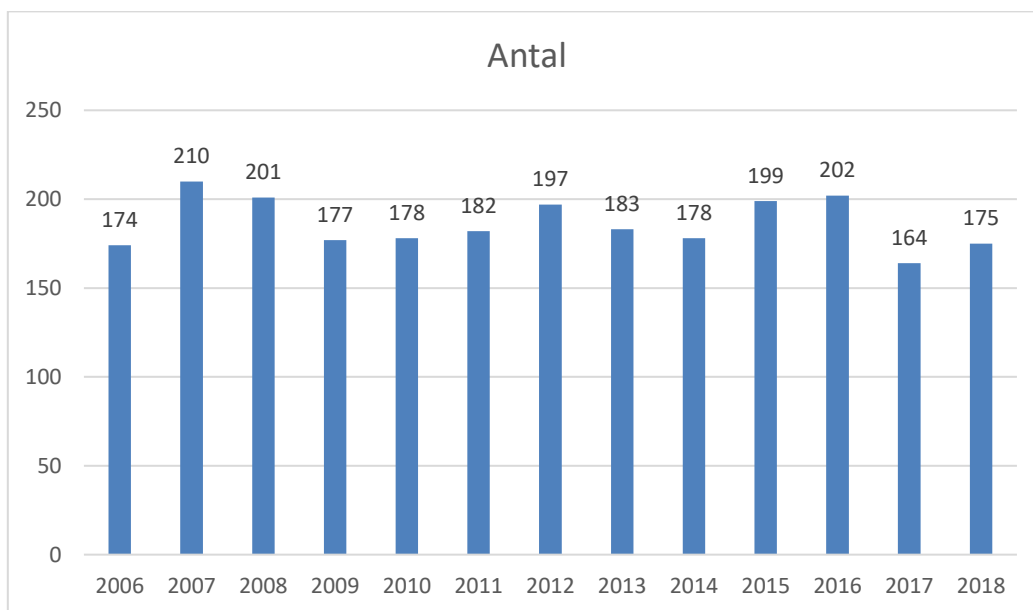
Tab v. fraflytning (kr. pr. bolig)				
Afd.	2015	2016	2017	2018
21	534	760	885	928
22	1	0	265	405
23	53	648	901	793
24	457	749	1120	1.380
Gns	268	520	798	922

Måltallet er nået i tre af afdelingerne, og afd. 22 øger fortsat sine henlæggelser.

Arbejdet med at få flere almene boliger i Hadsten

I 2018 fik boligforeningen 175 nye medlemmer, hvilket viser en fortsat stor tilgang af nye boligsøgende. Vi har ingen ledige boliger, og venteliste til alle boliger – så der er fortsat behov for nye boliger.

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



I 2018 har vi arbejdet med følgende bolig / byggeprojekter:

Boligorganisationen af 2014

På en ekstraordinær generalforsamling i august blev det besluttet, at vi ville tilbyde Favrskov-afdelingen af Bo2014 optagelse i Hadsten Boligforening. Dette skete efter en undersøgelse af deres økonomi og møder med beboerne.

På afdelingsmødet endte et flertal med at beslutte, at man ønskede at blive hos Boligorganisationen af 2014. Dermed er denne sag afsluttet.

Helhedsplan for afdeling 22

I juni havde vi besøg af Landsbyggefonden, hvor vi drøftede vores projekt med Helhedsplan for afdeling 22. Landsbyggefonden er positiv overfor projektet, og i deres foreløbige tidsplan er vi sat på til 2021.

Formålet med Helhedsplanen er at give afdelingen et markant løft, ud fra en vision om at afdelingen bliver mere attraktiv og moderne.

I løbet af 2019 forventes alle undersøgelser færdiggjort, så vi kan få truffet beslutninger i beboerdemokratiet om projektets gennemførelse.

Administrationsbygning og nye boliger

Arbejdet med et projekt i Søndergade, hvor vi opfører nyt kontor og nye boliger, er kommet en del videre i 2018.

På en ekstraordinær generalforsamling i januar 2019 blev det besluttet, at vi kan købe Søndergade 33, som skal inddrages i det kommende projekt med kontor og boliger.

Vi har været i dialog med Favrskov Kommune om projektet.

Projektet forventes besluttet i foråret 2019, og herefter godkendt af Favrskov Kommune.

Hovvejskollegiet

I 2018 fik vi henvendelse fra bestyrelsen på Hovvejskollegiet. De ville høre, om vi var interesseret i, at kollegiet overgik til at blive en afdeling under Hadsten Boligforening.

Efter at have drøftet dette i hovedbestyrelsen, herunder foretaget en gennemgang af kollegiets økonomi, så besluttede en ekstraordinær generalforsamling i november, at dette var vi interesserede i. Byrådet i Favrskov Kommune besluttede i december, at vi pr. 1. marts 2019 overtager kollegiet.

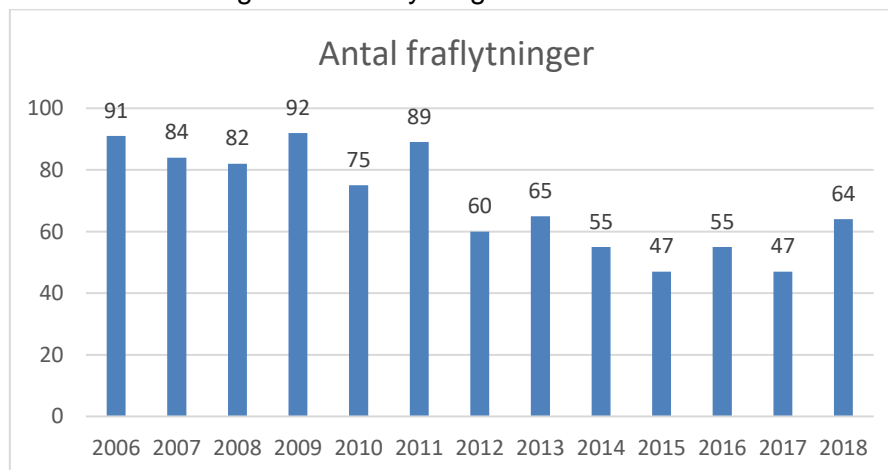
Hovvejskollegiet består af fire blokke, med i alt 40 stk. 1-værelses lejligheder. Kollegiet bliver til afdeling 25.

Antal opsagte boliger

Antal opsagte boliger fremgår af nedenstående skema.

Antallet af fraflytninger har i nogle år ligget på et niveau på ca. 50 boliger/år, men det steg i 2018 til 64 opsigelser.

Af nedenstående skema fremgår antal fraflytninger.



Udlejningsforsøg

Bestyrelsen har fået Favrskov Kommunes tilladelse til at igangsætte et udlejningsforsøg. Forsøget går ud på, at alle ledige boliger først tildeles nuværende beboere på oprykningsventelisten - også selvom den ledige bolig skulle være tildelt Favrskov Kommune.

Målet hermed er at interne ansøgere kan få opfyldt sine ønsker om en anden bolig, og ikke komme i en situation, hvor den ønskede bolig tildeles Favrskov Kommune. Da vi skal sikre at Favrskov Kommune fortsat får tilbudt den mængde boliger de skal, så kan vi tilbyde dem boliger "forud" ift. hvad de ellers skulle have.

Forsøget løber i 2019, hvorefter fordele og ulemper med ordningen skal evalueres.

Renoveringer og afslutning af nye tiltag

Året har betydet færdiggørelsen af en række forbedringer, samt nye renoveringer i afdelingerne. I årets løb er der lavet følgende større projekter:

Afdeling 21

Der er etableret dræn omkring Vesselbjergvej 45, og der er renoveret belægning omkring ejendommen.

Opgangen Dr. Larsens Vej 45 er malet, Skur og tørrestativ Dr. Larsens Vej 45-47 er malet. Træværk på Nørrevang er oliebehandlet.

Afdeling 22

På Hovvej er hele vejen renoveret med ny asfalt, og der er opsat bedre belysning for enden af vejen.

På Hadbjergvej har fire boliger fået nye fliseterrasser.

På Hovvej er alle skure, værksteder og tørreskure malet. Plankeværk langs Hovvej er også malet.

Afdeling 23

Alle badeværelser er blevet moderniseret, med nyt inventar.

Fælleshuset har fået istandsat det lille lokale, så det kan bruges til møder/fester.

Tørreskur ved ulige numre er ombygget, så der nu er både tørreskur og cykelskur.

Afdeling 24

I Toftevænget er der lavet fliseterrasse ved ungdomsboligerne, ligesom der er etableret et par nye parkeringspladser.

I Ågade er karnapper blevet renoveret, så der ikke længere er problemer med kulde.

I Ågade er fortorv renoveret.

Molokker i alle afdelinger

I 2018 fik vi afsluttet vores projekt med at få opsat molokker i alle afdelinger. Falkevænget fik fem molokker, ligesom der kom molokker i Toftebo og Østerbo.

Dermed har alle boliger (undtagen de fire på Vesselbjergvej) nu molokker til husholdningsaffald. Dette har givet alle afdelinger driftsbesparelser, samt bedre arbejdsmiljø for ejendomsfunktionærerne.

Vi skal fortsat være i dialog med Favrskov Forsyning om priserne, bl.a. fordi de faste afgifter er meget høje.

Robotplæneklippere opsat i alle afdelinger

I 2018 fik vi også færdiggjort etableringen af robotplæneklippere i alle afdelinger. I 2017 fik vi igangsat de første tre, og i 2018 fik vi 12 mere.

Robotplæneklippere sparer meget tid for ejendomsfunktionærer. Det giver behov for færre maskiner, og vores græsplæner passes flottere end tidligere.

Arbejdet med effektivisering

Arbejdet med at være mere effektive, er en opgave der også har fyldt en del i 2018. Hovedbestyrelsen har tidligere besluttet, at vi skal gå aktivt ind i dette arbejde – og vil nå branchemål med effektivisering (besparelser) på 8%.

Når vi sammenligner vores effektivitetstal for 2017 med andre boligorganisationer, så ligger vi pænt med. Vores initiativer omkring molokker og robotplæneklippere har medført store investeringer, som i 2017 og 2018 betyder at vores effektivitetstal ikke bliver så gode. Men disse investeringer er nu afsluttet, og vil i de kommende år give os besparelser og bedre effektivitetstal.

Målsætninger

Bestyrelsen udarbejdede i 2015 10 målsætninger, som der fremover skal være fokus på. Primo 2018 var der vedtaget 60 tiltag indenfor de 10 målsætninger. Ultimo 2018 var der vedtaget 76 tiltag. Der er således kommet 16 nye tiltag - og der er arbejdet med en del af de allerede vedtagne tiltag.

På bestyrelsesmøder i marts, maj, august og december er status udleveret og gennemgået, hvorved hovedbestyrelsen løbende er orienteret om status på arbejdet med målsætningerne. Oversigt over status på arbejdet med vores målsætninger kan findes på vores hjemmeside.

Ejendomsfunktionærer

Den nye struktur for ejendomsfunktionærerne har nu fungeret i et års tid.

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. Dette har i 2018 været en omfattende opgave, hvor vi har haft følgende større projekter:

- Større maleropgaver
- En række belægningsopgaver
- Modernisering af badeværelser i Falkevænget

Der er i 2018 vedtaget ny struktur for ejendomsfunktionærer, med ny organisering og planlægning af arbejdet. Det betyder at fra 1. januar 2019 er en medarbejder udpeget til teamleder, med ansvar for bedre strukturering og udvikling af teamet. Dette forventer vi giver et ekstra løft mod en bedre styring af driftsområdet. Formålet er, at vi får en bedre styring af opgaveløsning, og dermed en mere effektiv drift i vores afdelinger.

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 har haft en ambition om at revidere forretningsgangene i løbet af 2017 og 2018.

På grund af en række andre og mere presserende opgaver, er vi ikke kommet i mål med dette arbejde.

Beboerdemokrati

Vi arbejder fortsat på at have et godt og velfungerende beboerdemokrati. Til at hjælpe med at opnå dette, har vi gennemført følgende:

- Afholdt fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser før den ordinære generalforsamling. Her er der emner som regnskab, orientering om hvad der arbejdes med og emner på generalforsamlingen
- Afholdt Område- & Bygningssyn i alle afdelinger i foråret, hvor afdelingsbestyrelse, hovedbestyrelse og direktør sammen gennemgår de enkelte afdelinger ift. planlægning af kommende renoveringer, nye tiltag o.lign.
- Afholdt fællesmøde for hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser før afdelingsmøderne. Her er der emner som budget, orientering om hvad der arbejdes med og emner til afdelingsmøderne
- Udsendt Nyhedsbreve til beboere og afdelingsbestyrelser 4 gange i 2018. Derudover er der løbende sendt information til beboerne vedrørende renoverings-/ moderniseringsprojekter i deres boligområder.
- Fortsat uddannelsesprogram for afdelings- og hovedbestyrelsesmedlemmer, hvor der gives mulighed for at dygtiggøre sig. I år er der lavet kursus om afdelingsbestyrelsernes roller og opgaver.
- Besluttet at der fremover skal nedsættes byggeudvalg ift. større renoveringsopgaver. Disse nedsættes i situationer, hvor det vurderes at være relevant ift. at inddrage beboerdemokratiet.

Tak til de aktive

Vores personalet sørger i i dagligdagen for at boligforeningen fungerer. Personalet har derudover fået den nye driftsorganisation til at virke, og de har haft opgaver med de forskellige boligprojekter, vi har arbejdet på i årets løb.

En række frivillige beboere gør også en ekstra indsats, for at boligorganisationen og de enkelte afdelinger er velfungerende:

Vi har aktive afdelingsbestyrelser i alle fire afdelinger.

Vi har en aktiv hovedbestyrelse.

Vi har beboeraktiviteter, der planlægges af beboere i de enkelte afdelinger.

Vi sætter pris på, at disse aktive beboere hjælper til med at få beboerdemokratiet til at fungere i Hadsten Boligforening.

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

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
Yvonne Martens
Karsten Byskov
Jan Røjen

På bestyrelsens vegne

Søren Peters-Lehm, Formand