

Beretning for 2020



Hadsten Boligforening

Indledning

Året 2020 var et meget specielt år – i hele verden. Corona-pandemien satte fra marts måned sit negative præg på vores hverdag. Virksomheder, skoler, kulturinstitutioner osv. osv. holdt lukket. Vi kunne ikke rejse som vi plejer. Vi kunne ikke samles i større grupper.

For os i Hadsten Boligforening har det også haft betydning. Møder måtte udsættes. Beboeraktiviteter blev aflyst. Beboerservice var med restriktioner om at holde afstand. Kontoret har i store dele af året holdt lukket for personlig betjening.

Men alligevel har det meste – set med boligforeningens øjne – været som det plejer. De grønne områder er blevet passet. Beboerne har fået Beboerservice. Lejligheder og bygninger er vedligeholdt. Man har kunnet kontakte kontoret via email eller telefon. Man har kunnet leje beboerhuse og gæsteværelser.

Så selv om corona-pandemien selvfølgelig er alvorlig for mennesker og samfund, så er det vores opfattelse, at vi i Hadsten Boligforening er kommet godt igennem indtil nu. Og det er opfattelsen, at vores beboere har været godt tilfredse, med den service vi har kunnet levere.

Arbejdet i boligforeningen har været præget af både de mere langsigtede ideer til nye bolig- og renoveringsprojekter, såvel som mindre og daglige forbedringer i eksisterende boliger og boligområder.

Med årets beretning håber vi, at alle beboere får et godt indblik i de ting der arbejdes med i Hadsten Boligforening.

Økonomi

Vi har overordnet set en god økonomi i Hadsten Boligforening. At have styr på økonomien, er noget af det vigtigste for os – så vi har råd til at vedligeholde og forbedre vores boliger, uden at beboerne oplever for store huslejestigninger.

Hovedbestyrelsen har fokus på dette emne - og har samtidig også sin orientering mod lejerne ønsker om, både at have gode boliger og undgå for store huslejestigninger.

Vi har sat som mål, at vi vil forsøge at undgå huslejestigninger i perioden 2020-2023. Indtil videre har vi klaret 3 år - idet huslejerne ikke er sat op i 2019, 2020 og 2021.

Resultat for hovedforening og afdelinger ser således ud for 2020:

	Overskud	Underskud
Boligorganisation	46.219 kr.	
Afdeling 21		30.677 kr.
Afdeling 22	121.271 kr.	
Afdeling 23		56.866 kr.
Afdeling 24		114.398 kr.
Afdeling 25		59.541 kr.

Overskuddet i boligorganisationen overføres til arbejdskapitalen.
Resultaterne 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. Det er hovedbestyrelsens mål, at vi skal bruge Dispositionsfonden aktivt, men vi skal også sikre, at der er så meget i fonden, at der ikke skal indbetales af beboerne.

Administrationsbidrag

Hovedbestyrelsen har sat som mål, at vores administrationsbidrag i 2023 helst ikke skal være højere end det var i 2019.

Derfor har vi taget - og tager fortsat - en række tiltag, som er med til at mindske vores udgifter - så vi kan holde administrationsbidraget så meget nede som muligt.

I 2020 kunne vi nedsætte administrationsbidraget med 78 kr. pr. lejemålsenhed. Det er et fald på 1,9%. I 2021 forbliver administrationsbidraget uændret.

Arbejdskapitalen stiger

Vi ønsker fortsat at forøge vores arbejdskapital – og derfor indbetales der til den frie arbejdskapital, så længe der er mulighed herfor. Det kan vi, indtil vi har 3.160 kr. pr. lejemål (2021-tal), dvs. i alt 1.668.480 kr.

Primo 2020 udgjorde vores arbejdskapital 1.421.236 kr. (dvs. 2.692 kr. pr. lejemål). Sammen med årets overskud og de opkrævede bidrag, så er arbejdskapitalen ved årets udgang på 1.553.518 kr.

Det svarer til 2.942 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er en tilfredsstillende udvikling - som formentligt betyder, at vi i løbet af få år kan undlade at indbetale til arbejdskapitalen.

Udgifter til forsikringer stiger markant

Vi har de senere år haft en del forsikringsskader – og også nogle af de helt dyre skader. Dette betød desværre, at vi fra vores forsikringsselskab har fået varslet prisstigninger på vores forsikringer. Forsikringerne steg med 35% den 1. januar 2021.

Dette har bestyrelsen drøftet med vores forsikringsmægler, og vi er nået frem til, at vi bliver hos vores nuværende forsikringsselskab - da det vurderes, at det ikke kan gøres andre steder, uden at prisen vil stige yderligere.

Henlæggelser

Vi har de senere år forøget henlæggelser i alle afdelinger. Målet er fortsat at øge henlæggelserne i alle afdelinger, så vi kan komme dertil, at alle afdelinger har henlagt penge nok til at kunne foretage kommende renoveringer, uden at skulle låne penge.

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

Vi forsøger at henlægge ekstra midler i alle afdelinger.

Udviklingen for afdelingerne ser således ud for de seneste 6 år:

Henlæggelser ialt til PPV (Planlagt, periodisk vedligeholdelse ifølge vores DV-planer (Drift- og Vedligeholdelsesplaner) (kr. pr. m2)						
Afd.	2015	2016	2017	2018	2019	2020
21	464	554	615	601	749	740
22	242	290	359	305	395	509
23	195	320	416	390	514	601
24	508	591	609	707	756	735
25	-	-	-	-	517	321
Gns	366	448	502	515	603	636

Afdelingerne har tilsammen henlagt 23.635.269 kr.

De samlede henlæggelser pr. m2 er steget med 5,5% i 2020. Dette er en tilfredsstillende udvikling, bl.a. i betragtning af, at vi i 2020 har foretaget øgede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (og derfor har haft færre midler til ekstra henlæggelser til PPV).

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Vores arbejde med at opgradere istandsættelsen af vores flyttelejligheder har nu været i gang i næsten 3 år. De øgede udgifter hertil betød, at vi i 2020 og 2021 vil forøge vores henlæggelser hertil markant.

Udviklingen for afdelingerne ser således ud for de seneste 5 år:

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Status ultimo de enkelte år. (kr. pr. bolig)						
Afd.	2015	2016	2017	2018	2019	2020
21	4.107	3.847	4.344	2.520	0	1.754
22	0	1.982	3.218	2.127	787	4.411
23	2.737	2.611	3.066	0	0	0
24	2.699	3.064	3.021	1.190	964	3.667
25	-	-	-	-	1.217	4.412
Gns	2.175	2.808	3.309	1.470	630	3.023

De seneste 4 år har afdelingernes afsatte budgettal hertil udviklet sig således:

År	Afd. 21	Afd. 22	Afd. 23	Afd. 24	Afd. 25
2018	115.000	500.000	100.000	125.000	-
2019	120.000	254.000	170.000	364.000	57.010
2020	350.000	800.000	350.000	700.000	160.000
2021	400.000	800.000	450.000	700.000	60.000

Efter 2020 er det vurderingen, at hvis 2021 udvikler sig på samme måde som 2020, så vil vi fra 2022 kunne nedsætte det årlige henlæggelsesbeløb i afdeling 22, 24 og 25. Disse tre afdelinger er nu godt med, ift. hvad vi må forvente at skulle henlægge.

Henlæggelser til tab ved fraflytning:

Vi arbejder efter, at alle afdelinger skal have henlagt 500 kr. pr. bolig. Dette er opfyldt med budget for 2020, og vil fremover blive tilpasset med de årlige budgetlægninger.

Ved udgangen af 2019 blev overskydende beløb (dvs. beløb over 500 kr. pr. lejermål) i afdelingerne overført til øvrige henlæggelser.

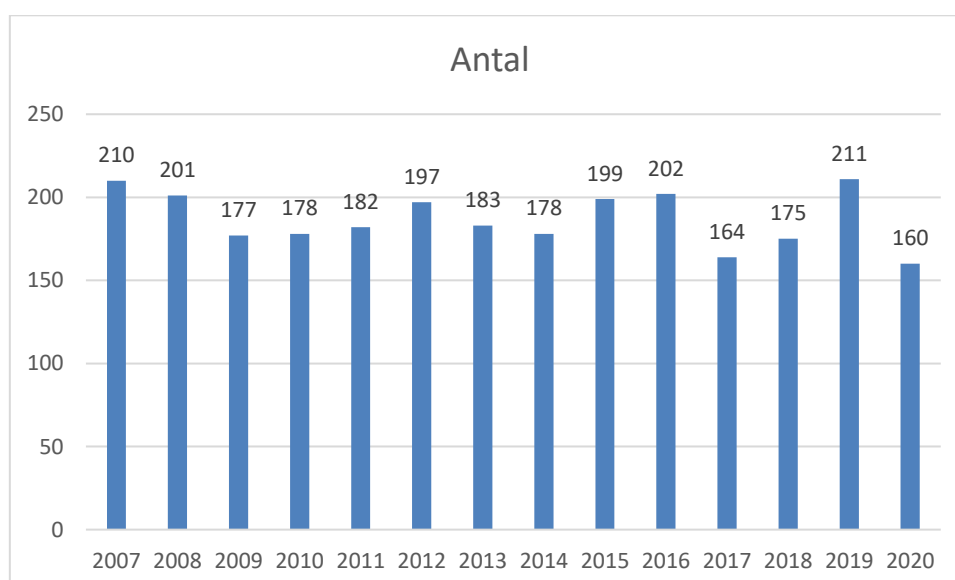
Vi ønsker flere almene boliger i Hadsten

I 2020 fik vi 160 nye boligsøgende, hvilket er på niveau med de senere år. Vi har ikke ledige boliger eller udlejningsproblemer, og der er venteliste til alle boliger. Dog er der især om foråret meget kort venteliste til ungdomsboligerne.

Bestyrelsen arbejder derfor fortsat på at få flere boligprojekter til Hadsten.

Udviklingen i antal nye medlemmer siden 2007 fremgår af nedenstående skema:

Bemærk – i 2019 blev de 40 nye beboere i afd. 25/Hovvejskollegiet overført som nye boligsøgende. Det forklarer stigningen i 2019.



I 2020 var der i alt 1.448 der betalte for at være på ventelisten.

Vi har i 2020 arbejdet med følgende bolig / byggeprojekter:

Helhedsplan for afdeling 22

Samtlige renoveringsprojekter som boligorganisationerne har fået godkendt hos Landsbyggefonden, bliver aktiveret i 2020 og 2021. Det er en del af et boligforlig i Folketinget. For os betyder det, at der i afdeling 22 skal træffes beslutning om en helhedsplan for afdelingen.

Helhedsplanens formål er, at hele afdelingen skal gøres bedre og mere moderne, så den kan blive attraktiv for nuværende og kommende beboere.

Sammen med Helhedsplanen har der også været arbejdet på et projekt med en ekstra bolig-etage på de tre blokke på Hadbjergvej 14-16-18. Efter at vi har haft teknikere til at undersøge forholdene nærmere, er det vurderingen, at det vil være for dyrt at etablere disse boliger. Bestyrelsen har derfor besluttet, at det ikke er et projekt vi vil gå videre med - da usikkerheden omkring økonomien er noget der gør, at vi ikke vil gennemføre et sådant projekt.

Nye boliger og kontor i Søndergade

Projektet med nye boliger og nyt kontor har desværre stået lidt for stille i 2020.

Lokalplanen for området er godkendt på byrådsmøde i juni 2020.

Fra Ministeriet har vi desværre ikke fået tilladelse til projektets nedrivningsdel, og vi er derfor nu i dialog med Landsbyggefonden om en løsning på dette. Der vil være møde med Landsbyggefonden i februar 2021, og vi håber herefter vi kan komme videre med projektet.

Boligprojekt i Hadsten midtby

Bestyrelsen har drøftet et boligprojekt med et par projektudviklere. Disse har også drøftet projektet med Favrskov Kommune, som er positive overfor dette.

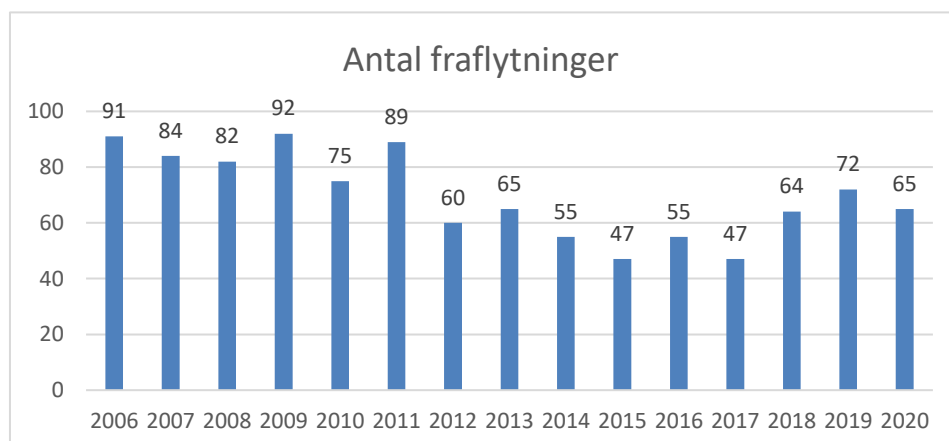
Projektet vil blive præsenteret for generalforsamlingen, til endelig godkendelse, når der foreligger mere materiale herom. Hvis projektet gennemføres, vil det betyde 25 nye boliger.

Antal opsagte boliger

Antal opsagte boliger i 2020 fremgår af nedenstående skema.

Afdeling 25 består af 40 ungdomsboliger – og disse har en markant højere fraflytningsfrekvens end afdelinger med familieboliger. Af årets 65 opsigelser er de 20 fra afdeling 25. De øvrige afdelinger har således kun haft 45 fraflytninger, hvilket gør 2020 til et af årene med meget få opsigelser.

Af nedenstående skema fremgår antal fraflytninger



Udlejningsforsøg

I 2019 og 2020 har vi, efter aftale med Favrskov Kommune, haft 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 evalueres i foråret 2021, hvorefter bestyrelsen vil gå i dialog med Favrskov Kommune om, hvad vi gør fremover.

Renoveringer i et stille år

Året har generelt været et roligt år, hvor der ikke har været så mange renoveringer. Der er i årets løb arbejdet med at få et bedre overblik over, hvilke renoveringssager vi står overfor – idet vi kan se, at flere større projekter er på vej.

Gæsteværelser

I juni 2020 blev vi færdige med vores 4 nye gæsteværelser. Der er tale om udnyttelse af tidligere kontorer til ejendomsfunktionærerne, så vi nu har gæsteværelser på Hovvej 98, Falkevænget 2P, Ved Åen 4 og Toftevænget 57.

Vi afholdt åbent hus for beboerne, så man kunne komme forbi og se de nye gæsteværelser. Der er tale om nogle flotte, moderne lokaler - så nu er det blevet lettere for vores beboere, at have overnattende gæster.

Afdeling 21

Renovering af kældre

Det er besluttet, at vi skal have renoveret kældre og fællesvaskerier i 7 kældre i afdelingen. Vi er færdige med Vesselbjergvej 45. I vinteren 2020/2021 er vi fortsat med de øvrige kældre. Kælderen i Højbo (Dr. Larsens Vej 43) er tidligere renoveret.

Maling af opgange

På Dr. Larsens Vej er 4 opgange blevet malet, så vi i de senere år har fået renoveret alle opgange i afdelingen.

Renovering af tag og mure

På Nørrevang 1-15 har vi fået renoveret tagene og havemurene.

Udendørsarealer

Der er lavet en række mindre tiltag på fællesarealerne:

- Legeplads foran Højbo er renoveret
- Ved Dr. Larsens Vej 40 er parkeringsplads renoveret, så der er kommet flisebelægning i stedet for grus
- Mellem Dr. Larsens Vej 40 og 42 er trappen op til haverne blevet renoveret

Afdeling 22

På Hovvej har vi skiftet porte på værkstederne.
I samarbejde med naboen er der opført hegn bag urtehaveerne.

Afdelingen afventer Helhedsplan, før vi igangsætter større renoveringer.

Afdeling 23

Det store parkeringsareal bag Fælleshuset skal renoveres. Udbud har været afholdt, og projektet vil blive færdiggjort i foråret 2021 vil. Der kommer nye carporte, samt flisebelægning på hele arealet.

Afdeling 24

Nye elevatorer

Afdelingsmødet har besluttet, at der i Møllebo skal etableres 3 elevatorer og en rampe foran Søndergade 39. Med de 3 elevatorer vil 30 boliger på 1.-2. sal fremover få bedre adgangsforhold. Projektet er i gang, og der er ved at blive lavet udbudsmateriale. Vi forventer projektet gennemføres i 2021.

Automatisk/Fugtstyret udsugning

Dette er installeret i de sidste ca. 50 boliger i afdelingen, der manglede at få dette.

Nye hegn i Møllebo og Åbo

Alle hegn omkring haverne er blevet udskiftet, til en ny vedligeholdelsesfri og ensartet type. For punkthusene i Møllebo har det også betydet en udvidelse af haverne.

Afdeling 25

Køkkenudskiftning er i fuld gang, og vi er nu over halvvejs - der er skiftet 25 køkkener pr. primo februar 2021. De gamle køkkener udskiftes ved fraflytning - eller hvis lejer selv ønsker nyt køkken.

Der har været udbud af maleropgaverne ifm. flyttelejligheder. Det betyder, at alle flyttelejligheder i afdelingen, i perioden 2020-2022, udføres af samme malerfirma, til en fast pris. Cykelskur og hegn ved grillplads er renoveret.

Arbejdet med effektivisering

Krav om bedre effektivisering i de almene boligorganisationer, er noget der er kommet for at blive. Først aftalte regering, KL og BL krav til vores branche for perioden 2014-2020, og nu er der vedtaget nye mål for perioden 2021-2026. Herefter vil effektiviseringsarbejdet i øget grad blive lokalt forankret, og ske i samarbejde med den enkelte kommune.

Hos os foregår dette arbejde, som en fast del af vores arbejde i hele boligforeningen. Vores effektivitetstal ser OK ud, i sammenligning med andre boligorganisationer. Vi har dog mest fokus på, hvad der har effekt for os, og ikke hvordan vi ligger ift. andre.

Målsætninger

De 10 målsætninger bestyrelsen udarbejdede i 2015, følges der fortsat op på. Primo 2020 var der vedtaget 86 tiltag indenfor de 10 målsætninger. Ultimo 2020 var der vedtaget 97 tiltag. Der er således kommet 11 nye tiltag i årets løb, men der er også arbejdet med en del af de allerede vedtagne tiltag.

Status for dette arbejde gennemgås på bestyrelsesmøder i marts, maj, august og december, hvorved hovedbestyrelsen løbende er orienteret om status på arbejdet med målsætningerne. Oversigt over status på arbejdet med vores målsætninger kan findes på vores hjemmeside.

Forretningsgange og politikker for forvaltningsrevision

Bestyrelsen har tidligere udarbejdet 32 politikker under temaerne: Organisationen, Administration og Afdelinger/Drift. Disse er de sidste par år blevet revideret, og en større indsats i 2020 har gjort dette arbejde næsten færdigt.

Egenkontrol

Boligforeningens hovedbestyrelse skal hvert år lave et program for arbejdet med egenkontrol, og har for 2020 vedtaget følgende:

- Økonomikontrol
- Vurdering af rådgivere
- Flyttelejligheder
- Rengøring
- Digitalisering, GDPR og arbejdsprocedurer
- 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Der er lavet en rapport over årets arbejde med egenkontrol, hvoraf det fremgår, at der er arbejdet med følgende:

Økonomikontrol

En af bestyrelsens opgaver er at sikre, at boligorganisationens økonomi er god - og derfor får bestyrelsen økonomistatus 3 gange pr. år. Konto for almindelig vedligeholdelse (konto 115) er analyseret ift. om udgifter hører hjemme under henlæggelser (konto 116). Konto 117 (Flyttelejligheder) er også analyseret. Minirapport fra Effektiviseringsenheden gennemgås, for at vurdere status på vores arbejde med effektivisering. Fordelingen af fælles driftsudgifter mellem afdelinger er drøftet, og der er lavet ny fordeling.

Flyttelejligheder

En række procedurer blev ændret i 2019, og vi har i 2020 evalueret på dette:

- Esyn fungerer fint.
- Der har været udbud i afdeling 25, og de kommende par år laves alle flyttelejligheder af ét malerfirma.
- Tilbud på normalistandsættelse registreres for samtlige malere på alle boliger. Erfaring hermed har betydet, at vi har besluttet at udskifte et af malerfirmaerne.
- Vi har haft en spørgeskemaundersøgelse hos alle indflyttere. Desværre var der en meget lille svarprocent, men de der har svaret har været meget godt tilfreds.

Rengøring

I 2019 havde vi en arbejdsgruppe til at drøfte status på vores rengøringsarbejde. Herefter besluttede bestyrelsen, at vi skulle skifte fra egne rengøringsmedarbejdere, til at benytte rengøringsfirma. Herudover blev der vedtaget en mere ensartet standard i afdelingerne. Desværre fungerede samarbejdet med rengøringsfirmaet ikke – deres standard var ikke tilfredsstillende. Ultimo 2020 er vi derfor skiftet til et andet rengøringsfirma.

Digitalisering, GDPR og arbejdsprocedurer

Bestyrelsen har revideret 13 forretningsgange.

Nyt it-program er indkøbt, til styring af vores Drift- & Vedligeholdelsesplaner (DV-planer). Konsulent arbejder med at få dette indarbejdet program, samt revidere vores nuværende DV-planer.

Der er lavet ny procedure for Område & Bygningssyn. Fremover laves den indledende gennemgang og oplæg af medarbejdere, og derefter gennemgås afdeling med afdelings- og hovedbestyrelse.

Det er besluttet at indføre rekvisitioner og webfaktura, hvilket er igangsat primo 2021.

Bestyrelsen har drøftet en række ideer til yderligere digitalisering. Digitalisering vil være et område, der kommer til at fylde en del i de kommende år.

4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Bestyrelsen har for perioden 2019-2023 fastsat følgende mål for afdelingernes driftsudgifter:

- Administrationsbidraget skal nedsættes i periodens start, og skal i 2023 helst ikke være højere end i 2019.
I 2020 er administrationsbidraget nedsat med 78 kr. pr. lejemål. I 2021 er det fortsat uændret.
- Henlæggelser til Planlagt, Periodisk Vedligeholdelse (PPV (konto 401) og Istandsættelse ved fraflytning (konto 402) skal øges i perioden. Der skal i videst muligt omfang opspares ekstra på konto 401, for at mindske behovet for lånoptagning til renoveringer.
- Vi skal arbejde på at mindske udgifterne til almindelig vedligeholdelse med mindst 10% ift. 2019-budgettet.
I budget 2021 er konto 115 med ca. 10% nedsat i alle afdelinger.
- De samlede udgifter skal holdes på et niveau, så huslejestigninger undgås i perioden 2020-2023.
Huslejer er ikke steget i nogen af afdelingerne i 2019, 2020 og 2021.

Beboerdemokrati

At have et godt og velfungerende beboerdemokrati, er en væsentlig del af en almen boligorganisation. Hertil gennemfører vi en række aktiviteter:

- 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 10 gange i 2020. Derudover er der løbende sendt information til beboerne vedrørende renoverings-/ moderniseringsprojekter i deres boligområder.

I 4 af de 5 afdelinger er der afdelingsbestyrelser. Desværre har vi ikke fået valgt en afdelingsbestyrelse i afdeling 21.

Tak til de aktive

I et noget specielt år, hvor corona-pandemi har betydet meget for hverdagen, har vores personale hver dag passet boligforeningen – og sørget for, at tingene fungerer som de skal.

Vi har aktive afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelse. Der er beboeraktiviteter, der planlægges af beboere i de enkelte afdelinger – disse aktiviteter har dog desværre også været ramt af aflysninger p.g.a. corona-pandemien.

Vi skal huske at sige tak til de, der gør en indsats, for at få boligforeningen til at fungere.

Siden seneste ordinære generalforsamling har hovedbestyrelsen deltaget i følgende arrangementer:

- 11 hovedbestyrelsesmøder
- 2 arbejdsdage på lørdage, hvor man går mere i dybden
- 5 afdelingsmøder
- 2 møder med afdelingsbestyrelserne

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i år bestået af:

Søren Peters-Lehm, formand
Karsten Byskov, næstformand
Yvonne Martens
Jan Røjen
Anja Bak Skovfoged

På bestyrelsens vegne

Søren Peters-Lehm, Formand