



Beretning for 2015

Hadsten Boligforening

Ny direktør i boligforeningen

Vores forretningsfører meddelte for et par år siden, at han ville gå på efterløn i 2015. I den forbindelse besluttede vi på en ekstraordinær generalforsamling i 2014, at vi ville fortsætte med egen administration.

Bestyrelsen lavede en aftale med konsulentfirmaet Muusmann, for at få hjælp i processen med at finde en ny direktør. Der er ikke forskel i jobindhold og ansvar for en forretningsfører og en direktør, det er bare det ord man bruger i dag.

Sammen med Muusmann lavede bestyrelsen en stillingsprofil, og man opslog i foråret 2015 stillingen og gennemførte ansættelsessamtaler.

Vores nye direktør, Jørgen Kragh Østby, startede 1. august.

Organisationsanalyse og målsætninger

Samtidig med arbejdet med at finde en ny direktør, bad bestyrelsen også Muusmann lave en organisationsanalyse af Hadsten Boligforening.

Der blev lavet interviews med bestyrelsesmedlemmer og medarbejdere, og der blev afholdt seminar hvor bestyrelsen udarbejdede målsætninger for det fremtidige arbejde.

Bestyrelsen ønsker at vi arbejder mere med disse målsætninger, da de skal understøtte det overordnede mål for Hadsten Boligforening, som 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.

Bestyrelsen har udarbejdet følgende 10 målsætninger, der er ligestillede og nogle vi hele tiden skal have fokus på:

- 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

Økonomi

Regnskaberne for 2015 viser følgende resultater:

	Overskud	Underskud
Boligorganisation		472.723 kr.
Afdeling 21	105.353 kr.	
Afdeling 22	253.712 kr.	
Afdeling 23		131.256 kr.
Afdeling 24	124.626 kr.	

Underskud i boligorganisationen overføres til arbejdskapitalen.

Over- og underskud i afdelingerne indarbejdes i de kommende års budgetter.

TV og internet – ny valgmulighed på vej

Alle afdelinger har i dag mulighed for at se tv og få internet gennem YouSee.

I flere år har der været talt om, at det kunne være godt også at have en anden leverandør, så vi har flere at vælge imellem. I Hadsten er det Energi Midt, der leverer Waoo (tv og internet). Vi har haft møde med Energi Midt, og de er interesserede i at komme til Hadsten og levere fibernet til os.

Det er den enkelte afdeling, der beslutter om man ønsker at få Waoo. Forløbet vil derfor være, at vi før afdelingsmøderne i september 2016 holder informationsmøder. Her kan alle beboere komme og høre om Waoo, og hvad det betyder for den enkelte afdeling og den enkelte lejer.

På afdelingsmøderne til september, skal der så tages beslutninger. Vedtager man at få fibernet fra Energi Midt, så vil det være klar til sommeren 2017.

Nye boliger

Vi har flere gange talt om, at vi gerne vil bygge flere boliger. Det er også en af målsætningerne vi arbejder efter.

Generalforsamlingen har tidligere bevilget penge til at undersøge muligheden for, at vi kan bygge boliger på Kirkevej. På vores årlige Styringsdialogmøde med Favrskov kommune i december, fik vi et klart signal om, at kommunen ikke ønsker almene boliger på grunden på Kirkevej. Kommunen ønsker en større bebyggelsesprocent, og har indtryk af at der er stor interesse fra private, for at bygge i Hadsten Midtby. Derfor betragter vi ikke Kirkevej som relevant for os.

Bestyrelsen drøfter andre ideer til boligprojekter, ligesom større lokaler til kontoret også er noget vi kigger på. Det er generalforsamlingen der træffer endelig beslutning om nye boligprojekter, så når der er nogle konkrete projekter, vil disse blive præsenteret for generalforsamlingen.

Forvaltningsrevision

Boligorganisationer skal arbejde med forvaltningsrevision, opsætte mål og måle om disse mål opfyldes. Som nævnt har bestyrelsen fået lavet en organisationsanalyse og udarbejdet målsætninger, som en væsentlig del af det der skal arbejdes med fremover. Der laves kvartalsvis status for arbejdet med målsætningerne.

Derudover har man - som i de foregående år - lavet målinger på tre målepunkter.

Hurtig genudlejning:

Vi har en målsætning om at 80% af de opsagte boliger er i tilbud senest 1. arbejdsdag efter opsigelsen er modtaget. Dette blev i 2015 klaret for 40 af 47 opsagte boliger, dvs. 85%.

Hurtig afregning af flytteopgørelser:

Vi har en målsætning om at 67% af flytteopgørelserne er udsendt senest 25 arbejdsdage efter synsdato. Dette blev i 2015 klaret for 40 af 47 opgørelser, dvs. 85%.

Administrationsbidrag:

Vi har en målsætning om at administrationsbidragets 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.

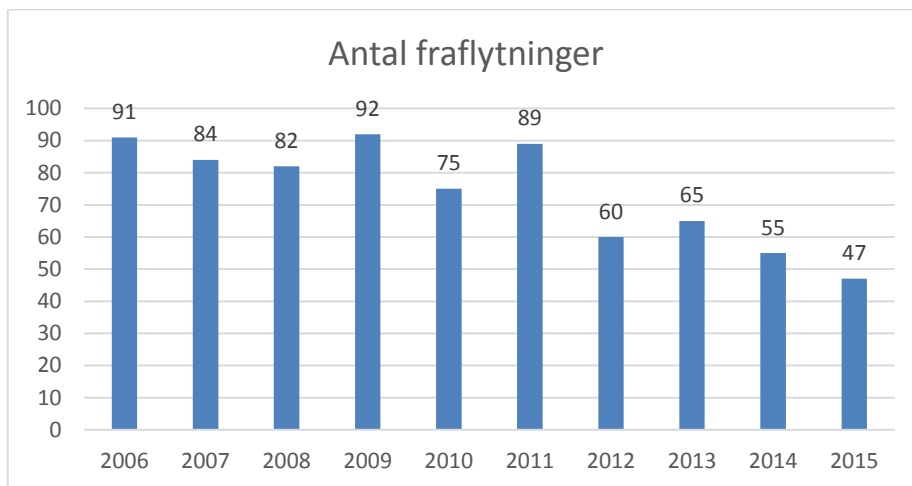
	Opkrævet administrationshonorar i 2014
Gennemsnit for alle boligorganisationer i Region Midtjylland	4.035 kr. pr. lejemål pr. år
Gennemsnit for alle boligorganisationer i Danmark	3.952 kr. pr. lejemål pr. år
Hadsten Boligforening	3.866 kr. pr. lejemål pr. år

Bestyrelsen finder vores målte resultater tilfredsstillende, og vil i de kommende år måle mere ift. de opstillede målsætninger.

Antal opsagte boliger

Antal opsagte boliger fremgår af nedenstående skema.

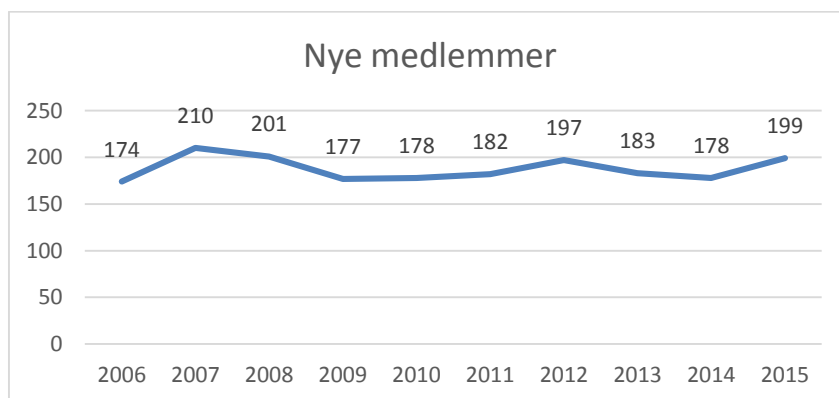
Man kan se at antallet af fraflytninger er faldet de senere år.



Antal nye medlemmer

Antallet af nye medlemmer fremgår af nedenstående skema.

Man kan se at tallet er let stigende, og at der fortsat kommer en del nye medlemmer til.



Personaleforhold

Vi har i efteråret gennemgået og revideret vores personalepolitik. Personalet har været inddraget med ideer og forslag, inden bestyrelsen vedtog den nye personalepolitik.

Udviklingsprojekt for ejendomsfunktionærerne er igangsat, hvor der kigges på arbejdsopgaver, organisering og serviceniveau.

Bedre og mere aktive afdelingsbestyrelser

Arbejdet med målsætningerne indebærer også at afdelingsbestyrelserne skal dygtiggøres og indtages mere i udviklingen af afdelingerne. Det første skridt i den retning blev taget med en tema-dag lørdag den 3. oktober. Her var alle medlemmer af afdelings- og hovedbestyrelse og medarbejdere med til at drøfte de opstillede målsætninger, og komme med ideer til hvad indholdet i disse kunne være.

Afdelingsbestyrelserne var igen samlet med hovedbestyrelsen, til en fælles aften tirsdag den 8. marts. Her blev der orienteret om hvilke ting vi arbejder med, og der blev drøftet holdninger og ideer hertil.

Arbejdsmiljø

Arbejdstilsynet var på besøg i starten af 2015, og havde nogle bemærkninger til affaldshåndtering i dele af afdeling 24 - Møllebo og Åbo.

Bestyrelsen har besluttet at støtte arbejdet med at få husholdningsaffald i nedgravede affaldsbeholdere. Det vil blive tilskud hertil fra Dispositionsfonden. Det er vi i gang med at kigge på, sammen med afdelingsbestyrelserne.

Afdelingsmødet i afdeling 24 har besluttet, at man vil have nedgravede affaldsbeholdere i Møllebo og Åbo. Vi har søgt kommunen herom, og forventer at det er klar inden sommerferien.

Større driftsopgaver

Afdeling 22: Her har vi lavet nye garageporte.

Tag på Hovvej 90-92 er udskiftet pga. skade, med støtte fra Dispositionsfonden

Afdeling 23: Vi har fået malet træværk.

Der er etableret egne parkeringspladser til hver bolig.

Afdeling 24: Vi har fået malet træværk i Toftebo.

LED-projekt gennemført. Det giver energibesparelser. Desværre er der problemer på Østervangsvej, hvor lyset ikke fungerer. Dette er der arbejdet på at få løst.

Der er rensset stern i Åbo og Østerbo.

Der er opsat tre hjertestartere.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i år bestået af:

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

På bestyrelsens vegne

Søren Peters-Lehm, Formand