

Bestyrelsens beretning 2023

Endnu et er gået, Vi er kommet rigtig godt i gang med vores 2 nyansatte Trine vores administrator og Christina som står for alt det partiske i hverdagen, det er en store mundfuld de har skulle sætte sig ind i, men de har begge lagt et stort stykke i at få det hele til at lykkes, tak for det.

I år har bestyrelsen besluttet at dele Bestyrelsens beretning op i to dele, den del i alle har fået omdelt der omhandler de forskellige kontoer og de forskellige lovmæssigt ting i forhold til årsberetningen, også denne beretning som fremlægges her på generalforsamlingen, Begge dele bliver lagt på vores hjemmeside.

Når man har en organisationsbestyrelse er der mange regler og retningsbestemmelser der skal følges, en af dem er forretningsordenen, det er et redskab til at styre efter så vi hele tiden sikker at vi holder fokus, der er 15 fokus punkter og de skal med jævne mellemrum gennemgås, derfor har vi i bestyrelsen nu lavet et årshjul til sikre at vi får gennemgået de forretningsordenen over en 3 årige periode. Og I året har vi gennemgået de 4 af dem.

Men ud over det har der været flere andre ting bestyrelsen har arbejde med igennem året.

I bestyrelsen vi arbejde på at få styr på det nye affalds sortering system, som I alle sikker ved så skal vi til at sortere mere af vores affald, det har givet en del udfordringer, da alle lejer skal have flere spande og der hvor der er fælles containere gård skal de ha flere store containere, og det kræver mere plads, det ser ud til vi nu er ved at være i mål og klar til at begynde på det nye system.

Trine og jeg har også holdt vores årlig styringsdialogmøde med Assens kommune, på det møde gennemgår vi de forskellige afdelinger, både i forhold til hvad der er blevet renoveret og hvilken planer der er for renoveringer samt det økonomisk og en udlejnings status og hvis der er andre udfordringer i nogle afdelinger. Samtidig får de en gennemgang af hvad bestyrelsen har arbejde på i året der er gået.

Vores udlejning situation er god vi har ingen ledige lejligheder.

På mødet havde vi igen nye køkkener i afd. 6 Telgværksvej og Verstervangen oppe og vende, fordi der er behov for nye køkkener, og det er Assens kommune der skal give tilladelse, da det dem der har anvisningsretten på de lejlighederne, Efterfølgende er der kommet et samarbejde i gang med Assens kommune omkring køkkener det arbejde forsætter.

Vi havde også oppe og vende at der er udfordringer med den nye affaldsordning med alle de spande, men som jeg sagde tidlige så er der fundet en løsning på det, og skulle der dukke problemer op når det er kommet i gang tager vi det hen af vejen.

Vi har også haft vores årlig regnskabsmøde med revisor, der gennemgår vi regnskaber og den revisor protokol der indeholder deres kommentar til regnskaberne, igen i år kan vi glæde os over trods de stigende priser og inflationen som selvfølgelig også har ramt boligforeningen, er kommet ud med et godt regnskab for 2022.

Men på trods af det gode regnskab, vil vi alle lejer kunne mærke den økonomiske krise samfundet er og har været i med de stigende priser, høje inflation de stigende renter og det gør også at de fleste afdelinger vil få en huslejeforhøjelse efter budget for 2024 er lavet. Og af den grund er vi i

bestyrelsen lidt tilbageholde med at sætte nye projekter i gang da det p.t er meget dyrt at optage lån, fordi rente er så høj.

Bestyrelsen har forsat fokus på sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt god økonomistyring til gavn for beboerne, vi er nået meget langt, men har forsat fokus på det, der bliver løbende fulgt op på, om der er steder vi kan spare.

Likviditetsbudgetter for dispositionsfonden og egen trækingsret ajourføres løbende i takt med bestyrelsens beslutninger, om tilskud til de enkelte afdelinger - så man sikre, at midlerne bruges bedst muligt.

Tab ved lejlighedens ledighed ligger på et meget lav niveau, de udgifter bliver dækket af dispositionsfonden.

Husleje arbejder vi i bestyrelsen på skal være så lav som muligt, men har fokus på der er til vedholdes og de fremtids renoveringers projekter samt der er balance i forhold til henlæggelser.

Igen i år har der været flere renoverings opgaver og nye tiltag i afdelingerne.

Afdeling 1: Engvej, Smedevej, Nyholmsvej Birkevænge og Syrenvænget

Der er blevet renovering 1 køkken/bad på Engvej, Smedevej og Nyholmsvej nu mangler vi kun 7 stk. ud af de 32 stk. På Syrenvænget og Birkevænget mangler 4 at få total renovering.

Vi prøver at holde lidt igen med at starte nye renoveringer på p.g.a. af de stigende priser og den høje rente, men lejlighederne vil forsat blive istandsat ved fra flytning.

Engvej, Smedevej og Nyholmsvej fik nyt tag på for år tilbage, men nu viser det sig at tagrygninger er dårlige og skal derfor alle udskiftes, og det bliver de hen over året, firmaet har påtaget sig regningen.

Afdeling 5: Torvegade Deres tagrenovering og p. pladsen er nu helt færdig og det er blevet rigtig godt.

Afdeling 6: Teglværksvej, Vestervangen og Kroen

På Teglværksvej og Vestervangen arbejdes der på containergårde, for at være klar til den nye affalds sortering.

Der arbejdes også på at Vestervangen skal ha nyt tag på, vi kan p.t ikke sige præcise hvornår arbejde påbegyndes, vi håber og arbejde på det bliver i 2024, men som sagt kan vi ikke love noget.

Afdeling 9 Kampsgårdsvej Der er nu sat gang i de første 3 huse der skal ha nyt udhæng, og hvis alt går efter planen forsætte med resten i løbet af 2023-24

Afdeling 10 Teglværksvej Her i foråret begynder individuel renovering af de 3 første køkkener så bliver der mulighed for 1 nyt køkken hver år frem til vi er igennem dem alle, der kommer nyt køkken inden genudlejning.

Afdeling 11 Grevegården De har fået omlagt fliseareal da fliser var sunket og vandet begyndte at løbe ind mod husmuren.

Afdeling 16 Cederfeldsgade Årup Som jeg sagde sidste år har vi udfordringer med ting der ikke er lavet i forbindelse med byggeriet, altangange og revner i murer, som vi har arbejde på at få lavet i foråret og sommer, vi er desværre ikke nået i mål med altangange men murene er helt færdig, og der arbejdes forsat på altangange og nu tør jeg ikke love hvornår de er færdig, men vores plan er i år.

Afdeling 17 Buchwaldsvej Sidste år kunne jeg fortælle at vi også i afdeling 17 har haft udfordringer i forhold til byggeriet, nogen har mærket en del træk fra vinduer, men modsat afdeling 16 er det nu lykkes at få det gjort færdig, og det skulle efter signe ha hjulpen på trækket i lejlighederne, så nu er afdeling 17 færdig.

Sidste år kunne jeg fortælle at alle afdelinger har fået godkendt vedligeholdes reglement og alle afdelinger undtagende afdeling 9 godkendte husorden, deres husorden blev efterfølgende godkendt på et afdelingsmøde så nu får alle vedligeholdes reglement og husorden ud sammen med lejekontrakten.

Der er kommet et ønske fra en lejer, om at vi her gennemgår udlejningsregler, da der er kommet nye regler.

De regler jeg gennemgår nu, gælder ikke for seniorbofællesskab afdeling 17 da de har deres egen udlejningsregler, de gælder heller ikke ved nybyggeri, samt lejligheder som er anvist af kommunen.

Alle der er fyldt 15 år (Du kan optjene anciennitet fra du er fyldt 15 år og opskrevet, men først blive tildelt en bolig, når du er fyldt 18 år) kan blive meldt ind i boligforeningen, der betales et indmeldingsgebyr. Når det er betalt, er du medlem af boligforeningen. For at bevare dit medlemskab, skal du betale et årligt gebyr. Betales dette gebyr ikke bliver du slettet fra listen og er derfor ikke medlem længere. Det er dit eget ansvar at holde øje med, at ventelistegebyret er betalt hvert år. Ligesom det er dit ansvar at meddele administrationen hvis du får ny adresse, e-mail, tlf.nr. mv.

Du kan stå på ventelisten som aktiv eller passiv. Ønsker du at søge en lejlighed skal du være aktiv søgende, og give besked om hvilken type lejlighed og hvilken afdeling du søger i.

De ledige lejemål tildes efter ventelisten. Bor du i foreningen er du automatisk på den interne venteliste og kommer foran de eksterne (ventelistemedlemmer som ikke bor i foreningen).

Du skal være aktiv søgende for at stå på den interne venteliste.

Når du får en lejlighed tilbudt, skal du give en tilbagemelding til boligforeningen, uanset som du ønsker den eller ej, gør du ikke det, bliver du sat som passiv på ventelisten og får ikke flere lejligheder tilbudt før du gør dig aktiv igen. Du beholder dit ventelistenr. i foreningen så længe du betaler det årlige gebyr.

På den interne venteliste tildes boligerne efter nr. på listen. Boende i den afdeling hvor den ledige bolig er, har fortrinsret foran interne ansøgere fra andre afdelinger i foreningen.

For at få tildelt en bolig via den interne liste skal man frigive en anden bolig i foreningen. Dvs. en fra husstanden kan ikke blive boende i nuværende bolig, den skal tilbydes på ventelisten når du flytter.

I den nye lovgivning fra 2019 skal hver anden ledig lejlighed udsendes til både interne og eksterne ansøgere, og hvert 2. tilbud kun til eksterne. Dog har boligforeningen fået en dispensation fra 2020 så beboere i en afdeling altid har fortrinsret foran de eksterne. Dette for at beboerne har mulighed for at blive i sit nærmiljø.

Eksempel:

Bor i foreningen:

Du bor i en afdeling, og sætter dig aktiv på ventelisten. Du vil altid få fortrinsret i forhold til dit nummer på ventelisten til en bolig i din egen afdeling, og på hvert 2. tilbud i foreningens andre afdelinger.

Bor ikke i foreningen:

Du bor ikke i foreningen, men står som aktiv på ventelisten. Du vil få tilbudt ledige boliger i foreningen i forhold til dit nummer på ventelisten.

Jeg vil slutte den beretning med at takke jer lejere for et godt samarbejde, og takke Trine, Christina og Jan for den store indsats I yder for boligforeningen, og det gode samarbejde der imellem bestyrelsen og Trine, Christina og Jan et godt samarbejde som bestyrelsen sætte stor pris på.

En stor tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer for det arbejde I har lagt i bestyrelsen, og for at der altid er en god stemning og en positiv tilgang til at få tingene til at lykkes.

Dorte Knudsen