

Organisationsbestyrelsens skriftlige beretning.

HAB's generalforsamling 2019
torsdag den 7. februar

På vegne af organisationsbestyrelsen er det mig en stor glæde at kunne indlede den skriftlige beretning med en konstatering af, at det faktisk går rigtigt godt på alle fronter indenfor HAB – men der er stadig områder, hvor vi næsten daglig møder nye udfordringer.

Organisationsbestyrelsen arbejder fortsat på, at HAB bliver drevet på en måde, som flest mulige vil være tilfredse med. Når det er sagt, så vil jeg også gerne påpege, at ligegyldigt hvad vi gør, kan vi ikke stille alle tilfredse - men vi vil til enhver tid i organisationsbestyrelsen og administrationen bestræbe os på at favne så bredt, som det overhovedet er praktisk muligt.

I dag kommer de rigtig store udfordringer ikke indefra, de kommer udefra.

Regeringens skiftende forsøg på igen og igen og igen at blande sig i vores interne arbejde bliver en stadig større og større udfordring for os som boligorganisation. Det er rigtig farligt, når udefrakommende pludselig kommer og blander sig i vore interne anliggender. Når de så på samme tid også mener, at de ved mere om boligpolitiske spørgsmål og gøremål, end vi ude i boligorganisationerne selv gør – ja – så bliver det for alvor farligt.

Organisationsbestyrelsen og administration er kommet frem til, at vi ikke kan stå alene imod disse tiltag, der efter vores bedste vurdering ikke kun truer vores fremtidige drift, men som også i fremtiden vil gøre det yderst svært at yde den service, I som beboere ikke kun betaler for, men også fortjener.

Lad mig her nævne bare nogle af regeringens mange økonomisk krævende tiltag:

- Skattereformen.
Den skulle beskytte boligejerne, men ikke boliglejerne.
- Afdelingernes kreditforeningslån.
Forsøg på at overtage vores lån for at kunne tjene på det.
- Parallel-samfundspakken.
Også kaldet Ghettopakken.
- Krav om effektiv drift.
Krav om besparelse på 1,5 milliarder kroner på landsplan.
- Persondataforordningen – GDPR
- Registrering og digitalisering af afdelingernes ledningsnet.
Et krav som vil påføre HAB en merudgift på godt 1 mill. kroner.
- Politisk kontrol af vore PPV-ere - Planlagt Periodisk Vedligeholdelse

Organisationsbestyrelsens skriftlige beretning.

Derfor har vi i HAB helt bevidst tilstræbt at få medlemmer af organisationsbestyrelsen og andre ressourcestærke beboere valgt ind i diverse bestyrelser indenfor vores forsyningsselskaber og paraplyorganisationer for derigennem at få en stemme, der bliver hørt blandt beslutningstagerne.

Jeg kan i den forbindelse nævne, at det allerede nu er lykkedes os at få op til flere personer valgt ind i diverse bestyrelser, repræsentantskaber og diverse netværksgrupper.

For at nævne nogle enkelte eksempler:

- Haderslev Fjernvarme bestyrelse.
Michael Mouritzen (næstformand i bestyrelsen)
- SE-Sydenergi's repræsentantskab.
Ole Aaris (afdeling 22)
- BL-repræsentantskab.
Mikael Haas Sørensen (bestyrelsesmedlem)
- BL-kreds 8 bestyrelse.
Mikael Haas Sørensen (bestyrelsesmedlem)
- BL-netværk for topledere.
Niels V. Andersen (formand for bestyrelsen)
- Kreds 8 ERFA-gruppe.
Niels V. Andersen (formand for bestyrelsen)

Organisationsbestyrelsens arbejde i dagligdagen kører rigtig godt. Den blandede sammensætning af bestyrelsesmedlemmernes forskellige kompetencer giver en mangfoldighed, der igen munder ud i mange gode debatter. Alt bliver debatteret - enhver sten bliver vendt, inden der tages beslutninger. Personligt kan jeg som formand konstatere, at alle tager deres tørn i det daglige arbejde, og at alle konstruktivt og ukritisk byder ind med det, man har i bagagen.

Jeg vil gerne her benytte lejligheden til at takke bestyrelsens medlemmer for et godt samarbejde gennem det forløbne år.

Det er altid en fornøjelse at sidde for bordenden, når det går godt.

I sidste års skriftlige beretning stod der følgende:

Kommunikation er en svær ting Hvornår er det nok, og hvornår er det ikke nok.

Vi skal afstemme forventningerne til hinanden, og vi skal lytte til hinanden. Ikke alle har behov for det samme niveau af information. Det, der er for meget for nogle, er slet ikke nok for andre. Det drejer sig om at komme frem til en balance, som alle er tilfredse med.

Vi ved godt, at det er svært, men vi arbejder videre på sagen.

Organisationsbestyrelsens skriftlige beretning.

Års-hjul, infomøder, intromøder, temadage, formandsforum, kurser for afdelingsbestyrelser, månedlige kaffemøder mv. er bare nogle af de ting, vi vil benytte os af fremover.

Organisationsbestyrelsen vil fortsat arbejde intens for at opfylde vores målsætninger som er en del af vores strategiplan. Vi vil være Haderslevs ikke kun største, men også Haderslevs bedste boligselskab, hvor vi også i fremtiden vil skabe og sikre tidssvarende og trygge hjem til alle.

Organisationsbestyrelsen vil fortsat arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet gennem medinddragelse af så mange aktive beboerdemokrater som muligt. Vi er meget opmærksomme på, at det ikke altid er lige nemt at finde frivillige beboerdemokrater, der er villige til at stille op til en bestyrelse. Derfor er det vigtigt, at alle deltager med det, man kan. Kan man ikke selv magte/klare at sidde i en bestyrelse, så kan det være, at man kender en anden, der kan. Gør man det - så sig det. Det er ikke nok bare at tænke, at det gør naboen nok. Tit sidder naboen nemlig og tænker nøjagtigt det samme. Alternativet kan evt. hedde afdelingssammenlægninger. Afdelingssammenlægninger er ikke et "fy- ord". Det er bare en anden mulighed. Tænk over det og giv det en chance. Det kan være, at det giver nye muligheder og overrasker positivt.

Infomøder – intromøder – samarbejdsforum – drop-in cafe – kursus i råderet – kursus i EG-Bolig Web – markvandring - kursus i kompetenceudvikling af afdelingsbestyrelserne og andre kommende relevante kurser målrettet beboerdemokraterne.

Organisationsbestyrelsen vil også fremover prioritere en bedre og fortsat udbygning af de skriftlige informationer til alle afdelingerne vedrørende nye og ændrede tiltag.

Jeg vil her benytte lejligheden til at byde vores nyoprettede Samarbejdsforum (SF) velkommen.

Samarbejdsforum og dets styregruppe har allerede afholdt to møder/arrangementer og har allerede nye ting i støbeskeen. Organisationsbestyrelsen vil gøre alt, hvad der står i dens magt for at hjælpe og bistå styregruppen og samarbejdsforum. Vi er i organisationsbestyrelsen og administrationen alle glade for, at I aktivt og beboerdemokratisk er der.

Som jeg også nævnte i den skriftlige beretningen sidste år:

En vigtig ting i strategiplanen er, at vi er bevidste om administrationens uhensigtsmæssige og utidssvarende lokaler/arbejdsforhold. Og at HABs it-systemer snarest skal optimeres, og at hjemmesiden ikke bare skal forbedres, men skal fornyes snarest.

IT, hjemmeside og tidssvarende lokaler er ting, som vi pt. er i fuld gang med. Der er nedsat et IT-udvalg (nyt IT til administrationen og ny hjemmeside),

Organisationsbestyrelsens skriftlige beretning.

og der er nedsat et lokaleudvalg (nye/bedre lokaler for HAB's administration). Begge nedsatte udvalg er med deltagelse af medlemmer fra både organisationsbestyrelsen og administrationen.

Inden for det kommunale samarbejde kører alt efter forventningerne. I 2018 var HAB for første gang til fællesdialogmøde i to kommuner. Vi er nu - efter oprettelsen af vores afdeling i Vejen - også inviteret til dialogmøde i Vejen Kommune.

Her i kommunen har debatten meget gået på, hvilke forventninger vi har til hinanden, og hvad det er, Haderslev Kommune har af ønsker til os som boligselskab med henblik på henholdsvis renoveringer og nybyggeri. Vi kan med glæde og tilfredshed konstatere, at kommunens udmeldte strategi vedrørende alment boligbyggeri og boligstrategi passer rigtigt godt med HAB's ønsker og forventninger. Ved kommunens udmelding/forventning om partnerskab mellem private investorer og almene boligselskaber ved kommende boligbyggerier kan vi bare konstatere, at det ikke kunne passe bedre ind i HAB's planer med hensyn til byggeriet på Simmerstedvej - også kaldet Engel-parken. Kommunens planer for den demografiske udvikling i kommunen kontra placering af kommende almene boliger bifalder vi også i HAB. Vi er fra HAB's side meget opmærksom på, at vi har specielt en afdeling, hvor vi godt kunne ønske en lidt mere konkret handling fra kommunens side, men i det store hele - så stor ros til kommunens administrative og politiske håndtering, og her tænker jeg specielt på vores kommende nybyggeri – Engel-parken på Simmerstedvej.

I Vejen Kommune, hvor vi stadig er "den nye i klassen", er vi blevet rigtig godt modtaget. HAB betragtes i Vejen Kommune som et boligselskab, man kan stole på. Det lægger man meget vægt på - ikke bare fra den politisk side, men også fra deres administration. De 4 der blev til 5 ... Oprindeligt var der projekteret med fire punkthuse, men på grund af den kæmpestore efterspørgsel, der har været på byggeriet på Præstevænget, som for øvrigt har skiftet navn til Sveistrups Have, har man fra kommunens side ønsket, at HAB bygger et femte punkthus. Også her stor ros til kommunens administrative og politiske håndtering af projekt Sveistrups Have.

Allerede i år skal vi til at se på den kommende strategiplan. Den nuværende strategiplan går til 2020, og som lovgivningen ser ud i dag, skal vi allerede inden året er omme have en fremtidig strategi klar for årene 2020 - 2025.

2018 var også året, hvor vi fik en ny vagtordning i HAB. SSG er firmaet, der tager telefonen, når servicekontoret lukker. Der var i starten - som med alt nyt - lidt indkøringsproblemer, men det lader nu til, at der er ved at være styr på det.

En gennemgang af bygge- og renoveringssagerne gennem det forløbne år og fremover vil jeg ikke gå ret meget ind på, da det efter min mening hører ind under direktørens

Organisationsbestyrelsens skriftlige beretning.

beretning, men for at synliggøre, hvor stort en stykke arbejde vores tekniske afdeling - ud over den daglige servicering af samtlige afdelinger - laver, så har jeg i stedet indsat en oversigt over diverse bygge- og renoveringssager på den sidste side af den skriftlige beretning.

Til sidst skal det også lige nævnes, at vi i HAB i år igen, vil lave en tilfredshedsundersøgelse blandt alle vores beboere.

Jeg vil her til slut gerne rette en meget stor tak til vores mange dygtige medarbejdere - ikke kun dem på kontoret, men også de medarbejdere der ude i marken udfører et kæmpe arbejde - dag ud og dag ind i al slags vejr. Også en tak til vores projektmedarbejdere som arbejder i vores boligsociale helhedsplaner ude i afdelingerne, og igen - tak til organisationsbestyrelsens medlemmer for et godt og konstruktivt samarbejde.

Og til alle jer der læser den skriftlige beretning - tak for året der gik og tak for jeres tillid. Jeg håber på et godt samarbejde i det kommende år.

Organisationsbestyrelsens skriftlige beretning.

Diverse bygge- og renoveringssager:

Afd. 3 har fået renoveret kviste og fået nye vinduer
Afd. 40 blev renoveret og beboerne er flyttet tilbage.
Afd. 14 foretages forsøg med decentral udsugning for at komme skimmelsager til livs.
Afd. 17 har haft 5 års gennemgang.
Afd. 18 har haft 1 års gennemgang.
Afd. 19 har fået ny parkeringsplads samt større renoveringer i udvendige arealer
Afd. 20 har fået etableret molokker, fået nyt tag samt større renoveringer af udvendige arealer.
Afd. 26 er renoveret og beboerne er flyttet tilbage.
Afd. 27 (Blok 15) har der været afholdt 5 års eftersyn.
Afd. 27 (blok 4, 5, 6 og 7) har der været afholdt 1 års eftersyn med byggeskadefonden
Afd. 35 malerbehandling af bygningerne
Afd. 37 nye hoveddøre
Afd. 51 malerbehandling af garager og plankeværk
Afd. 56 har haft 5 års aflevering
Afd. 57 (Svejstrups Have – etape 1) blev opstartet i august efter en god licitation. Der blev taget første spadestik den 29. august 2018. Projektet følger tidsplan og forventes indflytningsklare til dec. 19 / jan 20.
Afd. 61 har der været afholdt 1 års eftersyn og fejl- og mangler er i efterbehandling. I gang værende udarbejdelse af dispositionsforslag til ombygning af fælleshus.
Afd. 62 i gang værende renovering af elevator og afskærmning af altaner
Afd. 63 har fået molokker, renoveret drøn i belægninger og belægninger udbedret
Varberg - Park Vest – 1 års gennemgang
FU Hjortebro – Nyt asfalt – afsluttes i 2019
Herudover har der været en del mindre opgaver på tværs af afdelingerne
Igangværende planlægninger (forventes igangsat i første halvår af 2019)
Afd. 16 Altaner.
Afd. 16 Nye badeværelser.
Afd. 17 nyt asfalt.
Afd. 22 5 års eftersyn
Afd. 23 Udskiftning af tag og vinduer mm.
Afd. 25 Nye hoveddøre
Afd. 45 Udskiftning af fælles gaskedel
Afd. 66 Udskiftning af vinduer og anlægning af parkeringsareal.

Fremtiden:

Afd. 5 - vi forventer at der sker et gennembrud i 2019
Afd. 3-8-10-11 - Undersøgelser og planlægning af renoverings behov i alle boliger. Byggeudvalget og inspektør er i fuld gang med mange forskellige projekter på tværs af disse afd.
Afd. 24 og 29 er kommende renoveringer og som har været længe undervejs. Vi håber 2019 vil præcisere opstart nærmere
Afd. 57 (Svejstrups Have – etape 2) Der opføres et 5 tårn og skema A forventes godkendt i byrådet i december 2018.
Afd. 58 (Engelparken – rækkehusene) Skema A fremsendt til kommunen i november og forventes godkendt i december 2018. Projektet omfatter 8 - 3 vær. boliger på 100 m² og 16 – 4 vær. boliger på 115 m²
Afd. 59 (Engelparken – punkthusene) 6 punkthuse