



Organisationsbestyrelsens skriftlige beretning 2014/2015

Organisationsbestyrelsens (OB) skriftlige beretning kan kun være en gentagelse og/eller opsummering af, hvad der kan læses i OBs mødereferater, der jo løbende offentliggøres.

- ❖ Organisationsbestyrelsen:
 - Godkendelse af forretningsorden, konstituering, honorarfordeling og budget 2015
 - Hjemmesiden www.alabubolig.dk
 - Forvaltningsrevision
 - Personaleforhold

- ❖ Fjordblink og Alabu Bolig

- ❖ Afdelingerne:
 - Nybyggerier
 - Renoveringer med Landsbyggefondens (LBF) støtte
 - Renoveringer uden Landsbyggefondens støtte
 - Udlejning
 - Det særlige Vestby-projekt
 - Økonomi
 - Dispositionsfonden
 - Trækningsretten

- ❖ Samarbejdet med "de andre"
 - BoiAalborg
 - Projekt 9220

- ❖ Samarbejdet med Aalborg Kommune

- ❖ Cykelholdet Team Alabu Bolig

- ❖ Fusion

- ❖ Kabel TV



Organisationsbestyrelsen (OB)

OBs medlemmer er: Viola Ørbæk (formand), Susan Jørgensen (næstformand), Bodil Errboe, Kirsten Gregersen, Tina C. Kristiansen, Ursula Jørgensen, Kirsten Bjørnlund og Preben Knudsen.
Medarbejderrepræsentant: Charlotte Villadsen. Suppleant: Kurt Kristiansen og Bo Jensen.

Godkendelse af forretningsorden, konstituering, honorarfordeling og budget 2015

Organisationsbestyrelsen har afholdt 6 bestyrelsesmøder i perioden.

På det første møde i OB efter generalforsamlingen blev der vedtaget en forretningsorden og konstitueret med næstformand og udvalg. Det blev vedtaget, at bestyrelseshonoraret fordeltes med 2/3 til formand og 1/3 til næstformand.

For samtlige nybyggerier og renoveringssager blev der nedsat bygherreudvalg. OB er repræsenteret i dem fordelt ud på alle OBs medlemmer. Alabu Boligs administration er med i alle Fjordblinks bygherreudvalg. I de bygherreudvalg, der beskæftiger sig med byggesager i eksisterende afdelinger, suppleres udvalget med repræsentanter for de enkelte afdelinger og den ledende ejendomsfunktionær.

OB udpeger medlemmer til repræsentantskabet for Aalborg Kommunes udlejning af kollegie- og ungdomsboliger AKU-Aalborg og til TV-Aalborgs repræsentantskab. Herudover er Fjordblink repræsenteret i en række (overordnede) grundejerforeninger.

Hvert år inden sommerferien forelægges og godkendes hovedforeningens budget for det efterfølgende år.

Hjemmesiden www.alabubolig.dk

Alt ligger nu på Alabu Boligs hjemmeside. På hjemmesiden vil der stadig være alt det, som der var på Fjordblinks tidligere hjemmeside.

Det skal igen siges - med en opfordring til afdelingsbestyrelserne – at man via Alabu Boligs hjemmeside kan bruge intranettet som et hjælpemiddel til at følge afdelingernes økonomi.

Forvaltningsrevision

Der er foretaget forvaltningsrevision på afdelingernes henlæggelser.

Personaleforhold

Ejendomsfunktionærerne er fortsat ansat i Fjordblink. Foruden pasningen af deres daglige opgaver spiller ejendomsfunktionærerne sammen med afdelingsbestyrelserne en vigtig rolle ved syn, fremvisning og indflytning samt ved afdelingernes vedligehold.

Fjordblink og Alabu Bolig

Direktør Klaus Ringgaard har nu været hos os i 2 år. Som det er sagt før, skulle der laves om på flere arbejdsopgaver. De omlægninger kan vi nu se virkningen af i huset, bl.a. i form af en bedre forståelse for, hvad der sker ved store bygge- og renoveringssager, og dette arbejde er jo stadig under udvikling.

Oven i det arbejder vi med en fusion.

1. Vi bruger stadig kræfter på at få økonomien på plads.



2. Der er også meget fokus på opførelse af nye boliger, og til gavn for nuværende og kommende lejere er der samtidig stor opmærksomhed omkring opbygning af administrationen.

De udfordringer, der måtte have været ved enkle byggesager, ser ud til at finde sin løsning, så vi ser lyst på fremtiden.

Afdelingerne

Byggesager og renoveringer har fyldt meget på møderne i årets løb. Her følger en status på de enkelte byggerier:

Nybyggerier

Afdeling 42 (Dragen – Godsbanen)

171 ungdomsboliger.

Byggesag, der kører planmæssigt. Skal stå færdigt ved årsskiftet.

Renoveringer med LBF-støtte

Afdeling 10 (Peter Freuchens Vej)

Tidligst midler i 2017.

Afdeling 14 (Saltumvej)

Tidligst midler i 2016.

Renoveringer uden LBF-støtte

Afdeling 3 (Rømqgade)

Renovering omfattende tag, facade og nye vinduer.

En renovering, som nu står færdig - med et forløb, som man kun kan komme med rosende ord om.

Afdeling 5 (Vestbyen – Kastetvej)

Ombygning af forretning til opholdslokaler for ejendomsfunktionærerne - en byggesag, som pågår.

Afdeling 25 (Urbansgade)

Betonrenovering, facadelukning og udskiftning af vinduer.

Betonrenovering er sket. Resten af renoveringen er under udbud og vil derefter blive udført.

Udlejning

Også i 2014 har Fjordblink oplevet, at lejemål har stået tomme mere end de 3 måneder, som en lejer har som opsigelsesfrist. Udgiften hertil skal dækkes af dispositionsfonden. Det samlede tab ved tomgang løber for 2014 op i kr. 413.188 mod kr. 603.639 i 2013.

Der har i 2014 været 430 flyttesager, svarende til ca. 21,5 %. Ungdomsboligerne ligger med 155 flyttesager på en fraflytningsprocent på ca. 43,3 %.



Preben Jacobsen har som chef for udlejning og beboerservice fået os til at se udlejning på en anden måde – måske også fordi service ikke er helt så let, som det var for år tilbage. Nye lejere stiller større krav til vores boliger men også til den service, man får både før, når og efter man flytter ind, så det er både kontoret, ejendomsfunktionærerne og bestyrelserne, der skal nytænke.

Det særlige Vestby-projekt

Dette projekt, som af flere årsager har været sat på standby, vil nu komme i fokus.

Vestbyen er en unik bydel med sin egen identitet. I de kommende år vil Vestbyen dog gennemgå store forandringer både med etableringen af letbanen og dertilhørende trafikomlægning, ombygning af hele fjordparken og ændring af spritfabrikken til et attraktivt kultur- og boligområde.

Denne udvikling ønsker Fjordblink at understøtte ved at sikre attraktive boliger til de kommende generationer. Det sker ved at foretage investeringer i tilgængelighed og produktudvikle boligtilbud med det formål at styrke og sprede beboersammensætningen i den almene boligsektor. Så de næste 5 år vil der ske en udvikling i Vestbyen.

Økonomi

Af de fremlagte regnskaber kan vi glæde os over, at stort set alle afdelinger har det godt økonomisk.

Dispositionsfonden

Til alle renoveringssagerne skal der i større eller mindre grad ydes tilskud fra foreningens dispositionsfond. Det kan ske i form af engangsbeløb og/eller som løbende driftsstøtte over en længere årrække. Det vil i sig selv tære på dispositionsfonden.

Dispositionsfonden skal også dække tab ved lejeledighed, hvis lejligheden ikke er udlejet inden for de første tre måneder efter opsigelse.

Endelig kan OB bevilge tilskud til andre formål end lige renovering eller ledighed.

Trækningsretten

Trækningsretten er midler, som indbetales af de ældre afdelinger i Fjordblink. Der kan søges af ALLE afdelinger i Fjordblink. Med udgangspunkt i 10-års planerne beslutter OB, hvilke afdelinger der skal reserveres midler til. Der er således givet forhåndstilsagn til:

| | |
|-------------|---------------|
| Afdeling 1 | kr. 1.000.000 |
| Afdeling 7 | kr. 750.000 |
| Afdeling 10 | kr. 4.000.000 |
| Afdeling 13 | kr. 2.000.000 |
| Afdeling 14 | kr. 3.000.000 |
| Afdeling 25 | kr. 1.500.000 |



Samarbejdet med de "andre"

BoiAalborg

Det samarbejde, der har kørt med hensyn til at lave en fælles venteliste, er nu blevet en realitet. BoiAalborg startede op den 2. marts 2015, og 9 almene boligorganisationer gik med i samarbejdet, som er kommet godt i gang.

BoiAalborg er en klar forbedring for nuværende og kommende lejere, som ved søgning af ny bolig nu får lettere og billigere adgang til 18.500 lejeboliger i og omkring Aalborg. Der har også været en fin tilgang til BoiAalborg af nye medlemmer siden opstarten.

Projekt 9220

Dette projekt kører stadig. Dog er der sket nogen forandring, og der vil nok ske mere fremadrettet. Vi har fået en beboerrådgiver i området, og vi kan klart se, at det er godt for beboerne i vores områder. Der følges løbende op på dette.

Samarbejdet med Aalborg Kommune

Traditionelt har Fjordblink et godt samarbejde med kommunen, både når det har drejet sig om driftstilsyn, nybyggeri og renoveringer. Det er fortsat i indeværende år. Der er sket ændringer omkring procedureerne ved godkendelser af såvel nybyggeri som renovering; der stilles stadig større krav til arkitektur og bæredygtighed.

Omkring driften - styringsdialogmøderne - er der i samarbejde med boligorganisationerne og tilsynet udarbejdet fælles regler for indholdet af dialogmøderne. Der er afholdt styringsdialogmøder for Fjordblinks vedkommende i 2014.

Cykelholdet Team Alabu Bolig

Team Alabu Bolig havde i 2014 sat et hold på 20 ryttere og 6 servicefolk. Holdet, som var sammensat af personale, beboere og leverandører, kørte til Bruxelles – en tur på 1.100 km.

Der blev samlet penge ind til Hjerteforeningen, som har fået overrakt i alt kr. 120.000. Det var godt gået – og samtidig en god måde at skabe et samarbejde og et fællesskab på.

I 2016 vil der blive oprettet et hold, som vil cykle til Prag. Også denne gang vil der blive lavet en indsamling i den gode sags tjeneste, idet man vil donere mindst kr. 100.000 til Børneafdelingen, Aalborg Sygehus.

Fusion

Et arbejde, som vi tre boligorganisationer har samarbejdet om i året, som er gået. Det har været en rigtig god og givtig proces, hvor vi ud over organisationsbestyrelsen har haft to repræsentanter med fra afdelingsbestyrelserne. Vi synes, at vi har fået vendt hver en sten, og vi føler os derfor klar til en fusion, som vil blive et gode for både vores nuværende og fremtidige lejere.



Kabel TV

På dette område sker der meget. Vi kan se og høre fra vores lejere, at der er stor interesse for alt det nye, som man kan. Derfor vil det blive undersøgt, hvilke muligheder der er - samt ikke mindst, hvad det vil betyde for den enkelte lejer, og hvad det vil koste.



Ovenstående skriftlige beretning for 2014/2015 er godkendt på Organisationsbestyrelsens møde tirsdag den 5. maj 2015.

Viola Ørbæk
(formand)

Susan Jørgensen
(næstformand)

Kirsten Gregersen

Tina C. Kristiansen

Ursula Jørgensen

Bodil Errboe

Preben Knudsen

Kirsten Bjørnlund

Charlotte Villadsen
(medarbejderrepræsentant)