

Dato: 20.11.2017
Tid: 09:30
Sted: Allingåbro
Ansvarlig: Anthony Le
Journalnr.: 17/18804

Deltagere: Lars Kirstein Pedersen (forretningsfører, Grenaa Andelsboligforening)
Jens Holt Poulsen (Driftschef, Grenaa Andelsboligforening)
Christina Lundbergh (sekretariatschef)
Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Anthony Le (jurist og referent)

Referat for styringsdialogmøde den 20. november 2017 med Grenaa Andelsboligforening

Dagsordenen

1. Økonomi/regnskab: gennemgang af boligorganisationens afdelinger samt drøftelse af boligorganisationens arbejdskapital og dispositionsfond
 2. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag
 3. Udlejning og ventelister
 4. Byggeri og renoveringer
 5. Effektivisering i den almene boligsektor
 6. Drøftelse af udbud på Bakkesvinget
 7. Eventuelt
-
1. **Økonomi/regnskab: gennemgang af boligorganisationens afdelinger samt drøftelse af boligorganisationens arbejdskapital og dispositionsfond**

Organisationen

Lars Kirstein gennemgik organisationsregnskabet. For 2016 havde der været et underskud på 165.000. Underskuddet blev begrundet med, at der var anvendt fremmed assistance i forbindelse med revisionen samt at der var ansat en ekstra medarbejder til administrationen. De ekstra udgifter har medført, at arbejdskapitalen er faldet.

Egenkapitalen var steget med 2,8 mio. kr., og organisationen havde en overskydende likviditet på 5,1 mio. kr.

Lars Kirstein oplyste, at man i 2017 har brugt af dispositionsfonden og givet tilskud til afdeling 11 (Gartnerengen) og afdeling 13 (Færingevej). Ultimo 2017 ville dispositionsfonden være på ca. 3 mio. kr. Af de 3 mio. kr. bestod 1,9 mio. kr. af interne lån. Det var i GAB blevet drøftet, om de interne lån skulle bankfinansiere-

res, men det blev vurderet, at det ikke kunne betale sig, og at der var tilstrækkeligt på dispositionsfondens likvide del.

Lars Kirstein tilkendegav, at saldoen på dispositionsfonden ikke var tilfredsstillende, men begrundede det med, at der havde været byggesagsskader samt at der var afdelinger, som tidligere var fritaget fra at betale til dispositionsfonden. Fritagelserne ville dog ophøre, og indbetalingerne til dispositionsfonden ville blive genoptaget. Konklusionen herefter var, at dispositionsfonden fremadrettet ville blive styrket.

Landsbygefonden havde lavet en beregningsfejl angående dispositionsfondens tilskud til afd. 3, hvorfor dispositionsfonden fik tilført knap 2 mio. kr..

Lars Kirstein og Jens Holten Poulsen gennemgik herefter afdelingerne én for én.

Afdeling 1 fasanvej

Facaden skal renoveres, og arbejdet er sat i udbud. Man vil gøre brug af en mur-løsning i stedet for en pladeløsning.

Der skal også laves nye altaner, som skal fungere som både vinter- og sommeraltan.

Taget var blevet repareret, så det kunne holde 5 år endnu. Man havde ikke opgive tanken om at lave tagboliger.

Afdeling 2, 1 og 2, Fuglevænget

Økonomien i afdelingen er tilfredsstillende. Der var overskud og forbruget på konto 115 var blevet formindsket.

Man havde haft en god dialog med Landsbygefonden angående de nye boliger.

Afdeling 2, 3 Fuglevænget

Afdelingen er omfattet af en helhedsplan for 2021/2022. Afdelingen havde for 2016 haft et overskud. Muligheden for afdelingen blev drøftet og Grenaa Andelsboligforening nævnte, at det kunne være oplagt at lave en tagetage og elevator. Dette skulle dog holdes adskilt fra den nuværende sag ved landsbygefonden.

Det blev diskuteret, om private investorer kunne være interesserede i at virkeliggøre planerne om tagetage og elevator.

Afdeling 3, Fuglsangvej 1-167

Afdelingen har det godt, og er næsten blevet nyrenoveret. Afdelingen havde et overskud i regnskabet for 2016. Afdelingen får tilskud fra Landsbygefonden. For 2016 var tilskuddet 793.00 og i 2015 var tilskuddet på 848.000.

Afdeling 4, Solskrænten

Da afdelingen blev opført blev der brugt dårlige materialer, hvilket resulterede i de økonomiske vanskeligheder, afdelingen har nu i forhold til manglende vedligeholdelse. I 2016 havde afdelingen et underskud på 400.000 i forbindelse med udskiftning af vinduer. Det overvejes i afdelingen, om der skal anvendes ekstern finansiering til 2. etape.

Afdeling 5, Lindeallé 7-53

Regnskabet for 2016 ser fint ud. Der er lavet vægrevner i 09/10 og i 2016 blev køkken og bad lavet. Vedligeholdelsesbehovet og henlæggelserne for afdelingen er derfor faldet.

Afdeling 6, Møllevangen 6A-12C

Afdelingen er fritaget for at betale til dispositionsfonden. Afdelingen havde et overskud i 2016.

Afdeling 7/8, Kornblomstvej 15A-19F, P. Møllersvej 2A-9C og Hetehavevej 7a-9C

Ligesom afdeling 6 havde der været fritagelse for betalinger til dispositionsfonden. Der var byggeskadesager og vægrevner, som skulle udbedres.

Huslejeniveauet for afdelingen er blevet diskuteret i forbindelse med reovering af badeværelserne, som nærmer sig 30 års alderen. Det er også blevet diskuteret om reoveringen skal være selektiv.

Afdeling 9, Åvangen 1-26

Afdelingen havde et underskud på 17.000, hvilket hovedsageligt skyldes, at der var skiftet fra kollektiv vandafregning til individuel vandafregning.

Afdeling 11, Gartnerengen 1-31

Afdelingen havde et underskud på 51.000. Dette skyldes hovedsageligt en overskridelse af konto 115. Dette står nærmere beskrevet i punkt 4.

Afdeling 12, Sønderallé 5B-5R

Afdelingen havde et underskud på 4.000.

Afdeling 13, Færingevej 4-38

Afdelingen havde et underskud, hvilket skyldes en overskridelse af konto 115. Det står nærmere beskrevet i punkt 4.

Afdelingen har haft huslejstigninger, hvilket resulterede i fraflytninger. Sidenhen er huslejen blev sat ned igen, da landsbyggefonden har bevilliget midler hertil.

Det er blevet diskuteret om udendørsarealerne skulle gøres mindre eller rives helt ned.

Afdeling 14, Fuglevænget 64A-64S

Afdelingen havde haft et lille overskud, som hovedsageligt skyldtes, at udgifterne til almindelig vedligeholdelse havde været lavere end budgetteret.

Afdeling 15, Åbyen 21-29, 2.4+33-41, 3.4

Afdelingen havde overskud, hvilket bl.a. skyldtes, at de arbejder der skulle laves, havde været billigere end forventet.

Lars Kirstein konkluderede, at det samlet set så godt ud for afdelingerne.

2. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

Generelt

Der blev informeret om, at man har indført fritvalgsordninger på køkkener og bad.

Lars Kirstein vurderede, at beboerdemokratiet er blevet bedre, og beboerne er begyndt at få forståelse for, hvilke muligheder en afdelingsbestyrelse giver dem. Det var dog stadig svært at få etableret afdelingsbestyrelser.

Der er blevet foretaget lejertilfredshedsundersøgelser, hvor resultaterne var positive. Dog var svarprocenten faldet. Sidst var svarprocenten tæt på 60%.

Mobilitet

Emnet mobilitet blev diskuteret herunder delebiler og flextaxaer. Lars Kirstein fortalte, at flextaxaer blev brugt en del i afdeling 13 og de afdelinger, som lå i Bønnerup. Forvaltningen orienterede om, at der var blevet oprettet en delebils-pulje, hvor borgere kunne ansøge om midler til at oprette delebilsordninger.

Det blev aftalt, at forvaltningen ville udlevere nogle foldere om flextaxaer, da der var beboere, som havde svært ved at finde ud af, hvordan det fungerede.

Boligsociale tiltag

Der havde været udfordringer med nye tilflyttere, som har særlige behov og udfordringer. Senest var der problemer med en tilflytter fra Syddjurs, men igennem en god dialog og assistance fra kommunen, fandt man ud af, hvordan personen skulle behandles.

Der har været møder med Socialchef Hanne Nielsen, og man har fået en hotline. Dog var der stadig ting i samarbejdet, som kunne forbedres, og der er fastsat tidspunkt for et ny møde.

3. Udlejning og ventelister

Der har ingen udlejningsproblemer været. Generelt er der venteliste på afdelingerne i Grenaa, men også landafdelingerne har venteliste.

4. Byggeri og renoveringer

Rune Hellegaard Christensen bemærkede i forhold til vedligeholdelsesplanerne, at det var meget positivt, at man havde sat henlæggelserne op.

Varmecentraler i afdeling 11 og 13

Lars Kirstein orienterede om, at afdeling 11 og 13 skulle have udskiftet deres varmecentraler. Før var denne udgift placeret på konto 115, men var nu blevet rykket til konto 116.

Tilskudsmuligheder for solcelleanlæg til afdelingernes nye varmecentraler var blevet undersøgt, men dette har ikke været muligt. Ideen om et solcelleanlæg er derfor blevet droppet.

Afdeling 13

Grenaa Andelsboligforeningen havde fået afslag fra Landsbyggefonden på støtte til huslejenedsættelse. I stedet for ville de søge om driftstilskud til bygningsændringer. Dette kunne muligvis betyde, at fællesarealerne skulle ændres, hvilket de ikke var interesserede i.

Afdeling 6

I afdeling 6 på Møllevangen havde man renoveret køkken og bad. Desuden havde man ændret på varmtvandsbeholderen, så den nu kunne udnytte overskuds-el til at opvarme badeværelser og gulv.

5. Effektivisering i den almene boligsektor

En rapport fra boligministeriet har undersøgt Grenaa Andelsboligforening og vurderet, at der er et stort effektiviseringspotentiale, og at der årligt kan spares 2,6 mio. kr.

I henhold til styringsrapporten har boligselskabet et effektivitetsprocent på 82, og man ligger fint i forhold til benchmarktal.

6. Drøftelse af udbud på Bakkesvinget

Forvaltningen orienterede om, at man var blevet kontaktet af en privat entreprenør, som var interesseret i at bygge 6 boliger som tæt-lav byggeri. Desuden var kommunen meget interesseret i at tiltrække børnefamilier, og man betragtede Auning som en tilflytter by.

Lars Kirstein sagde, at de sagtens kunne være interesseret i området, selvom det lå i yderkanten af boligorganisationens område.

Forvaltningen orienterede desuden om, at udstykningen på Porsbakkevej var startet.

Udbuddet af Bakkesvinget blev drøftet. Lars Kirstein vurderede, at boligselskaber ikke ville være interesserede i at deltage i udbuddet. Grunden til dette var, at

der skulle bruges en masse udgifter på at lave udbudsmaterialet. Disse penge ville være spildt, hvis man ikke vandt udbuddet.

7. Eventuelt

Trafikale problemer Fuglevænget

Lars Kirstein nævnte, at Fuglevænget blev anvendt som en racerbane af de studerende på den tekniske skole, der lå tæt på. Man havde for 2-3 år siden kontaktet kommunen for at høre, hvad der kunne gøres for at sikre en mere sikker vej. Forvaltningen foreslog, at man tog kontakt til Kim T. Jensen, der er chef for Vej og Ejendom.

Dialogforummøder

Dialogforummøderne og hvordan de skulle struktureres fremadrettet blev drøftet. Alle parter var enige om, at det var et skridt i den rigtige retning, men det var på den anden side svært at se, hvad parterne konkret kunne få ud af mødet.

Forvaltningen ville sende invitationer ud til dialogforummødet og stormødet.

Angående vælgermøde i Boligselskabet af 2014

Det blev drøftet, om Grenaa Andelsboligforening kunne have interesse i at overtage B2014's afdeling 4.

Det blev drøftet, om der kunne være mulighed for at adskille nogen af boligerne, så ikke hele afdelingen skulle overtages. Lars Kirstein vurderede, at man umiddelbart var mest interesseret i boligerne i Glesborg og Gjerrild.

Lars Kirstein vurderede, at Grenaa Andelsboligforening godt ville kunne overtage hele afdeling 4, og at man også havde kapaciteten til at gøre det.

Årsberetningen

Årsberetningen for Grenaa Andelsboligforeningen blev drøftet, specielt et afsnit, som forvaltningen ikke mente var korrekt.

Afsnittet omhandlede Åby etape 2 projektet, hvor man kunne få opfattelsen af, at Grenaa Andelsboligforening allerede havde fået projektet. Lars Kirstein forklarede, at det var det indtryk, man havde fået efter at have læst dagsordenspunktet for økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen.

Forvaltningen understregede, at dette ikke var tilfældet, og at det ikke var så entydigt, som det fremgik af årsberetningen.