

Dato: 10.12.2018  
Tid: 10:00  
Sted: Allingåbro  
Ansvarlig: Rune H. Christensen  
Journalnr.: 18/18122

Deltagere: Lars Kirstein Pedersen (forretningsfører, Grenaa Andelsboligforening)  
Jens Holt Poulsen (Driftschef, Grenaa Andelsboligforening)

Rune Hellegaard Christensen (jurist)  
Stina Sejersen (referent)

## Referat for styringsdialogmøde den 10. december 2018 med Grenaa Andelsboligforening

### Dagsordenen

1. Økonomi/regnskab
2. Styringsrapporten
3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag
4. Udlejning og ventelister
5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner
6. Effektivisering i den almene boligsektor
7. Næste møde
8. Eventuelt

### 1. Økonomi/regnskab:

#### Organisationen

Lars Kirstein Pedersen gennemgik organisationsregnskabet.

Der er et underskud på ca. 158.000 kr. hovedsageligt på grund af en stigning på it-udgifter. De stigende udgifter til it er en investering i fremtiden, og skal gøre tingene så smidige som muligt. E-syn bruges til fraflytningssyn, men indføres nu også på indflytningssyn.

Hertil kommer et kraftigt fald i renteindtægterne som følge af det lave renteniveau.

En yderligere årsag til underskuddet er, at de ekstraordinære udgifter er steget grundet større tilskud til afdelingerne. Her spiller specielt afd. 13, Bønnerup ind.

Der er i regnskabsåret ydet et tilskud til afdelingen på 180.000 kr.

GAB håber at få startet en LBF-sag i 2020.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til, hvilken varmekilde der er valgt i afd. 13. Det blev oplyst, at beboerne selv har haft mulighed for at indbringe forslag. Prisen på forslaget er 670.000 kr., hvilket det ikke er muligt at finansiere. I stedet bliver varmekilden gasbaseret. Det er økonomien, der bestemmer, hvad det er muligt at vælge.

Foreningens aktiver er steget med 1 mio. kr.

Solidaritetsgraden er steget fra 21% til 24%.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til dispositionsfonden. Det blev oplyst, at den har det bedre nu. Der er en positiv stigning. Udlån til afdelingerne skal bindes til dispositionsfonden. Der er fritagelser, der ophører, nogle med tilbagevirkende kraft.

Dispositionsfonden har i regnskabsåret ydet tilskud på ca. kr. 400.000 kr. til afd. 3 til dækning af manko vedrørende driftsstøttelån som følge af LBF-renovering af afdelingen. LKP henviste i øvrigt til bemærkningerne i revisionsprotokollatet.

Bortset fra afd. 15, afdeling 7 (27.000 kr.) og afdeling 8 (112.000 kr.) er alle afdelinger kommet ud med et overskud. Underskuddet i de sidstnævnte afdelinger skyldes ovennævnte ophævelse af fritagelser med tilbagevirkende kraft. Underskuddet i afd. 15 skyldes ekstraordinære udgifter i forbindelse med elevator og solcelleanlæg.

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

#### Afdeling 1 fasanvej

Der er gang i en facaderenovering. Renoveringen forventes færdig pr. 1. marts 2019. Den bliver dermed en måned forsinket i forhold til det oprindelige estimat.

#### Afdeling 2, 1 og 2, Fuglevænget

Afdelingen er en del af helhedsplanen. Man afventer 2020-2021 i forhold til, om helhedsplanen er realiserbart med ghettoplanerne. Der mangler 15-20 mio. kr. for selv at kunne finansiere helhedsplanen.

GAB vil gerne drøfte et hastighedsregulerende vejprojekt med Norddjurs Kommune. De vil gerne i dialog med vej- og ejendomschef Kim T. Jensen. Der blev påbegyndt en dialog for 4-5 år siden, men der er ingenting sket siden.

GAB ønsker også at drøfte den stigende andel af udlændinge i foreningen. Beboerne i foreningen er bekymrede for denne udvikling. Det oplyses, at 1/3 udlændinge er acceptabelt, men at det ikke kan balancere med 2/3.

Rune Hellegaard Christensen oplyste, at han vil sørge for, at der bliver indledt en dialog med politikerne omkring problematikken. GAB ønsker at løse det, inden det bliver en egentlig problematik. Rune Hellegaard Christensen spurgte ind til, om det er blevet værre siden seneste møde. GAB bekræfter, at andelen af udlændinge har været stigende siden dialogmødet i maj.

Det aftaltes, at RHC ville tage kontakt til Borgmesteren herom.

#### Afdeling 2, 3 Fuglevænget

Der er et lille overskud i afdelingen. Afdelingen kan ikke bære en egenfinansiering af en planlagt og tiltrængt renovering, så Landsbygefonden skal med ind over den planlagte renovering. I planen for renoveringen er der - ud over optimering af klimaskærm - lagt vægt på tilgængelighed (elevatortjeneste) og gennemlysning.

#### Afdeling 3, Fuglsangvej 1-167

Afdelingen blev renoveret for ca. fem år siden. Der ydes stadig tilskud fra Landsbygefonden. Afdelingen er i god stand, og der er et godt beboerdemokrati. Der mangler dog nyt tag.

#### Afdeling 4, Solskrænten

1. etape af vinduesudskiftningen er gennemført. 2 etape skal lånefinansieres. Det er rimeligt pæne boliger, der ikke kan bære meget store huslejeforhøjelser. Den omtalte lånefinansiering skal få det til at balancere.

#### Afdeling 5, Lindeallé 7-53

Afdelingen har et pænt overskud på 254.000 kr. Der er et opsamlet overskud på ca. 350.000 kr. Der er nyrenoveret bryggers, køkken og bad i afdelingen. Det blev oplyst, at taget kan holde et pænt stykke tid endnu. Afdelingen ligger godt i forhold til den kommende letbane.

Rune Hellegaard Christensen spurgte, om foreningen har haft en stigende interesse vedr. Trustrup på baggrund af den kommende letbane. GAB oplyste, at ventelisten modsvarer de andre ventelister. Der er altså ikke en kraftigere tilstrømning, men der er begyndt at komme børnefamilier til afdelingen.

#### Afdeling 6, Møllevangen 6A-12C

Afdelingen er beliggende i Bønnerup. Den er forholdsvis nyrenoveret med køkken og bad. Der var lagt op til solceller, men da loven er ændret, kan det ikke længere betale sig. Det er en god afdeling. Beboerdemokratisk er der nogle gange problemer med at få lavet en afdelingsbestyrelse.

#### Afdeling 7, Kornblomstvej 15A-19F, P. Møllersvej 2A-9C og Hestehavevej 7A-9C

Afdelingen er beliggende i Gjerrild, Glesborg og Fjellerup. Der er et underskud i afdelingen, der skyldes korrektioner fra tidligere år - ophævelse af fritagelse for indbetalinger til dispositionsfond med tilbagevirkende kraft. Køkken og bad har over 30 år på bagen. Der er ikke sket renovering heraf af hensyn til huslejen. Der skal tages stilling til, om der skal være "Frit valg" på renovering, men dette vil også ramme kommende beboere. Det er beboerne selv, der skal tage endelig stilling til, om de ønsker "Frit valg".

#### Afdeling 8, Søndervang 2-38, Voldby.

Som i afd. 7 er der et underskud på driften som følge af korrektioner fra tidligere år.

#### Afdeling 9, Åvangen 1-26

Der er et lille overskud. Afdelingen fungerer godt. Der har været en del fraflytninger på grund af dødsfald, hvilket belaster økonomien.

#### Afdeling 11, Gartnerengen 1-31

Afdelingen er beliggende i Fjellerup. Der er et lille overskud. Der er en aktiv afdelingsbestyrelse. Der er ikke længere problemer med tilflytning. Det er nyt, at der er kommet ventelister. Der har været fraflytninger på grund af dødsfald. Der er ved at blive etableret nyt varmeanlæg på gas.

Det er tiltagende yngre mennesker, der skriver sig på ventelisterne. De ældre beboere søger til Grenaa på grund af infrastrukturen og den kollektive trafik.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til brugen af flextrafik i den forbindelse. GAB oplyste, at der er sendt brochurer ud i afdelingerne, men man ved ikke, hvordan effekten af dette har været.

#### Afdeling 12, Sønderallé 5B-5R

Det er en god afdeling med en god vedligeholdesstand. Der er ligeledes et godt beboerdemokrati.

#### Afdeling 13, Færingevej 4-38

Det er det samme billede som sidste år.

Afdelingen er fuldt udlejet, og der er et godt beboerdemokrati. Der er ikke så mange penge i afdelingen, så det bliver ikke på denne side af 2020-2021, at kommunen får afdrag af lånet på 850.000 kr.

Der er et problem omkring varmeanlæg i afdelingen, der skal udskiftes næste år. Der kommer ikke en varmepumpeløsning, som beboerne ønsker, da det ikke kan finansieres; men i stedet en løsning baseret på gas. Løsningen bliver dermed ikke så grøn, men billigere.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til, hvad beboerne har sagt til huslejestigningerne. GAB oplyste, at de i sagens natur ikke var glade for dem. Huslejen er efterfølgende sat ned svarende til stigningen på 16% grundet udlejningsproblemer. Nedsættelse har bevirket, at afdelingen nu er fuldt udlejet. Afdelingen er kommet ud med et overskud på 93.000 kr.

#### Afdeling 14, Fuglevænget 64A-64S

Afdelingen kører godt. Der opleves dog problemer med at få etableret afdelingsbestyrelse. Der er ikke de store driftsmæssige udfordringer.

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

Afdelingen har et lille underskud på grund af problemer med elevator og fælles solcelleanlæg.

## **2. Styringsrapporten**

Problematik vedr. den stigende andel af udlændinge i foreningen blev drøftet under afdeling 2, 1 og 2, Fuglevænget.

GAB oplyste, at de føler sig stedmoderligt behandlet af Norddjurs Kommune med hensyn til projekter. Bestyrelsen i GAB vil gerne betragtes som ligeværdige.

Rune Hellegaard Christensen gjorde opmærksom på, at det ikke fremmer sagen, at GAB bliver ved med at nævne det i styringsrapporten.

GAB ønsker at blive bedømt på saglige kriterier, og nævnte at B45 har projektbogen fuld. Det mente GAB taler for, at Åbyen 2 kommer til GAB.

GAB spurgte til, hvad der sker efter den 17. december, hvor der er frist for aflevering af projekter. Er der en politisk tidsplan, og hvad sker der, når kommunalbestyrelsen har vøteret?

Rune Hellegaard Christensen oplyste, at fristen for projekter ganske rigtigt er den 17. december. Der kommer sandsynligvis projekter fra både GAB og B45. Sagen skal gennem alle udvalg, hvilket vil sige MTU, ØK og KB. Rune vender tilbage med den endelige tidsplan, men sagen kommer sandsynligvis først til KB i marts måned.

GAB oplyste endvidere, at der kommer et projekt fra dem.

Rune Hellegaard Christensen pointerede, at han forholder sig objektivt i forhold til sagen.

Rune Hellegaard Christensen spurgte til renovation. GAB oplyste, at taksterne fra Reno Djurs er fastsat politisk. Der er ikke andre valg, og der er ikke konkurrence på området. Investeringsbidraget til Reno Djurs er ikke medregnet i budgettet fra næste år. Investeringsbidraget er det samme pr. husstand uanset boligareal. Det mente GAB ikke er gennemtænkt i forhold til boligforeninger, hvor der typisk er et mindre boligareal. Lars Kirstein Pedersen bemærkede i den forbindelse, at GABolig har forsøgt at få en dialog med andre lokale boligorganisationer om en fælles henvendelse til Reno Djurs og de deri involverede kommuner; men det var ikke muligt at samle opbakning hertil fra alle organisationer.

Administrationsbidraget ligger i den høje ende på grund af it-udgifter. Det står i bekendtgørelsen, at it er en del af administrationsbidraget.

Lars Kirstein Pedersen spurgte til, hvor informationerne om arbejdsmarkedstilknytning i skemaet på side 8 i styringsrapporten kommer fra. Rune Hellegaard Christensen vil kontakte Almenstyringsdialog og spørge, hvor de har oplysningerne fra. Rune bemærkede, at tallene kan omhandle tilflytninger, der kommer fra venteliste.

### **3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag**

Der foretages normalt beboertilfredshedsmålinger hvert andet år. Dette er ikke sket i år på grund af sygemeldt vicevært. Den vil blive foretaget i foråret 2019 i stedet for. GAB har valgt nærhedsprincippet i forhold til brug af viceværter. Man vil gerne have viceværter, som beboerne kender, og som selv kender afdelingen. Der er været en flexjobber ind over som støtte i den pågældende viceværts sygeperiode. Der er fast fem viceværter til 600 boliger.

Samarbejdet med kommunens kontaktperson Morten fungerer godt og der er ros til Norddjurs Kommune. Der er en direkte kontakt, som fungerer som en hotline.

#### 4. Udlejning og ventelister

Lars Kirstein Pedersen udleverede venteliste fra den 4. december 2018. Han pointerede, at man grundet talrige henvendelser fra interesserede havde oprettet en særskilt venteliste i forbindelse med projektet, Åby2. Alle afdelinger er fuldt udlejet. Ventelisten har det godt, især i byen. Det er blevet nemmere at udleje. Der er heller ikke længere ledige boliger i udkantsområderne, ligesom der er kommet lidt flere børnefamilier til disse områder.

#### 5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner

GAB oplyste, at de rigtig gerne vil bygge i Åbyen, som nævnt under punkt 2.

Der er ikke større renoveringer på bedding, som ikke er afhængige af Landsbyggefonden.

Jens Holt Poulsen spurgte, om der er nyt i forhold til støjdemningsprojekter. Støjen rammer især to afdelinger på Fuglevænget, Fasanvej. Der blev spurgt ind til, om kommunen har modtaget en henvendelse omkring dette. Rune Hellegaard Christensen drøfter dette med vej- og ejendomschef Kim T. Jensen.

#### 6. Effektivisering i den almene boligsektor

Jens Holten Poulsen gennemgik effektivisering ud fra udleveret skema.

Her fremgår det, hvor effektive GAB har været. Der ses benchmark fra 2016 og 2017. Renovation ligger over gennemsnittet, men det kan man ikke gøre noget ved, da der er tale om politisk vedtagne takster. Administrationsbidraget ligger over gennemsnittet. Forsikring ligger under gennemsnittet. Energi ligger under gennemsnittet. GAB ligger godt i forhold til lønudgift på trods af sygemelding hos vicevært. Konto 115 ligger lidt over gennemsnittet. I 2016 var det meget over gennemsnittet, men det har bedret sig lidt i 2017, da Hovedbestyrelsen har udset sig dette som fokusområde. I 2016 var der budgetteret med 50 kr. pr. m<sup>2</sup>. I 2017 med 32 kr. pr. m<sup>2</sup>. Fraflytningskontoen ligger også fornuftigt. Der arbejdes på øgede hensættelser hoveddistandsættelsen.

GABs udgifter er faldet, men dem de benchmarker med, flytter sig også.

Rune Hellegaard Christensen bemærkede, at det er et godt værktøj til at se, hvilke områder man kan have fokus på.

#### 7. Næste møde

Rune Hellegaard Christensen spurgte om tidspunktet for afholdelse af styringsdialogen passer ind i GABs planlægning. GAB oplyste, at det passer fint med et møde igen i efteråret 2019.

Rune Hellegaard Christensen orienterede om, at det er besluttet at unklade den administrative del af processen i forbindelse med styringsdialogen, så der fremover kun afholdes et fællesmøde med politisk deltagelse i Dialogforum.

#### 8. Eventuelt

Det blev ved mødet aftalt, at Rune Hellegaard Christensen følger op på nedenstående punkter:

- Udlændingeproblematikken drøftes med politikerne

- Arbejdsmarkedstilknnytning undersøges ved Almenstyringsdialog
- Trafikale forhold (fuglevænget trafikdæmpning/Ringvejen støj dæmpning) undersøges nærmere i Vej og Ejendom.