

Dato: 25.11.2020
Tid: 9:00-11.00
Sted: Allingåbro
Ansvarlig: Rune H. Christensen
Journalnr.: 20/11766

Deltagere: Lars Kirstein Pedersen (forretningsfører)
Søren Høgh (inspektør)
Marianne Svith Edvart (næstformand)
Mette Birkelund (bogholder)

Kim T. Jensen (vej- og ejendomschef)
Jurist Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Stina Sejersen (referent)

Referat for styringsdialogmøde den 25. november 2020 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. Status på fusionsplaner
8. Næste møde
9. Eventuelt

1. Økonomi/regnskab:

Afdeling 1:

Fasanvej 45-55 i Grenaa. Afdelingen er nyrenoveret. Færdig med første års eftersyn, hvor kun få elementer udestår (afløb uden rensmulighed). Der har været en reduktion i varmeudgifter. Det er en velfungerende afdeling, der primært består af ældre beboere. Der er en god afdelingsbestyrelse. Der er fokus på øgede henlæggelser.

Afdeling 2, 1+2:

Fuglevænget. Afdelingen er rimelig velfungerende. Der er en aktiv afdelingsbestyrelse. Der er en forestående landsbyggerenovering, som indebærer isolering af klimaskærm samt bedring af tilgængelighed og p-forhold. Den endelige godkendelse mangler, men renoveringen forventes at påbegyndes i juni 2021. Der er en udfordring i forhold til, at

beboere med anden etnisk baggrund udgør 38% af beboerne. Der er derfor lavet en såkaldt kaffeklub, hvor man mødes og taler om, hvad der sker i afdelingen og hvilke regler der gælder. Dette initiativ har været udfordret af situationen med corona. Grenaa Andelsboligforening har spurgt §17, stk. 4-udvalget, om det ikke er muligt at styre tilgangen bedre.

Afdeling 2,3:

Fuglevænget 8-14. Det er en ældre afdeling. Der er ikke samme udfordring med beboere med anden etnisk baggrund, selvom de udgør 36% af beboerne. Udfordringerne bliver håndteret af afdelingsformanden og nogle rigtig gode viceværter.

Afdeling 3:

Fuglsang. Afdelingen har ikke så stor udskiftning. Den er renoveret i 2010-2012. Den er velfungerende med et rimeligt godt beboersammenhold. Der udestår tagrenovering inden for fem år.

Afdeling 4:

Solskrænten i Grenaa. Det er en god afdeling, der dog er udfordret økonomisk på grund af nogle dårlige lån (ikke-konverterbare). Afdelingen står overfor en større renovering af vinduer, men der er mangel på henlæggelser. Køreplan for renoveringen sendes til Rune H. Christensen. Formel sammenlægning (fra 1994) er ikke helt gennemført, da der mangler tinglysning og endelig generalforsamling. Det skal på plads for at opnå belåning til renoveringsplanen. Der er lavet blomstereng. Der er nogle udfordringer med psykisk udfordrede beboere, men der er en god kontakt til kommunen omkring dette.

Afdeling 5:

Trustrup. 18 boliger til ældre. Det har været en velfungerende afdeling, men der er kommet lidt konflikter mellem beboerne. Dette løses ved afholdelse af dialogmøder. Der skal udføres separatkloakering.

Afdeling 6:

Møllevangen i Glesborg. Det er en lille afdeling med 12 boliger. Den er særdeles velfungerende. Udearealerne er opdateret. For 2-3 år siden blev der lavet nyt køkken og bad.

Afdeling 7:

Gjerrild, Glesborg og Fjellerup. Det er en velfungerende afdeling. Der er en god afdelingsformand, der kan inkludere de "skæve" beboere. Der er nye køkkener i ungdomsboligerne. Der skulle have været renoveret køkken og bad i de øvrige boliger i år, men det er udskudt på grund af corona.

Afdeling 8:

Voldby. Det er primært ældre beboere. Der er enkelte psykisk ustabile beboere. Grenaa Andelsboligforening inddrager Team 68 sociale vicevært i håndteringen af disse beboere.

Afdeling 9:

Åvangen i Bønnerup. Det er tæt-lav bebyggelse, hvor der bor ældre beboere. Der er en høj fraflytningsprocent på grund af dødsfald. Der pågår løbende udskiftning af facadefuger. Der skal udskiftes vinduer.

Afdeling 11:

Fjellerup. Der er en god afdelingsbestyrelse og et godt beboermiljø. Der forventes en varmereduktion på baggrund af nyt biogasanlæg. Der er kommet nye varmemålere (kammerstrup).

Afdeling 12:

Åen i Grenaa. Det er en ældre afdeling i tip top vedligeholdelsesstand. Det er en velfungerende afdeling med en god afdelingsbestyrelse. Det er regulære ældreboliger, men Grenaa Andelsboligforening er uforstående overfor, at kommunen ikke henviser til dem.

Afdeling 13:

Færingevej 4, Bønnerup. Den er i en fin vedligeholdelsesstandard. Afdelingen er præget af, at der i en periode ikke blev lejet ud. Der er ikke på nuværende tidspunkt mulighed for tilbagebetaling af støttelån på 750.000 kr. til kommunen. Der er et fantastisk socialt miljø og gode fællesarealer med et stort indemiljø. Der kan kun benyttes flex taxa, hvilket har konsekvenser for de ældre beboere.

Afdeling 14:

Fuglevænget, gamle Røde Kors børnehaven. Det er ældreboliger. Den blev ombygget for 10-12 år siden. Der er plankeværk, der skal skiftes. Der er ikke en afdelingsbestyrelse.

Afdeling 15:

Åbyen. Det er en velfungerende afdeling med en god afdelingsbestyrelse. Der er et godt miljø. Der efterlyses et fortov, men måske kan det løses med afskærmning i forhold til det igangværende byggeri. Kim T. Jensen undersøger sagen.

Rune H. Christensen spurgte til reaktionerne på de øgede henlæggelser. Grenaa Andelsboligforening oplyser, at der primært har været forståelse for det. Der er stadig øget fokus på henlæggelser men samtidig også på, om huslejen kan klare det.

Afdeling 4 og afdeling 13 er udfordret økonomisk, men derudover er der ikke de store økonomiske problemer.

Rune H. Christensen spurgte til, om Grenaa Andelsboligforening får hjælp til udfordringerne i forhold til beboere med anden etnisk baggrund. Grenaa Andelsboligforening oplyser, at der mangler en kontaktperson i kommunen. Rune H. Christensen undersøger sagen.

Grenaa Andelsboligforening oplyser, at der er en god kontakt til kommunen i forhold til de psykisk udfordrede borgere.

2. Styringsrapporten

Grenaa Andelsboligforening vil gerne i dialog med tilsynet omkring det fremtidige samarbejde, da dialogen er kørt lidt skævt. Grenaa Andelsboligforening vil gerne tilbage til det gode samarbejde, der har været. Rune H. Christensen og Kim T. Jensen oplyser, at tilsynet gerne vil i dialog med henblik på at få løst problemerne.

Grenaa Andelsboligforening vil gerne fortsatte dialogen om et fremtidigt projekt vedr. Åbyen 3. Rune H. Christensen oplyste, at ønskerne fremlægges for kommunalbestyrelsen i foråret.

De strategiske overvejelser om fusion med djursBO er helt droppet. Det overvejes at indgå en administrationsaftale med administrationselskab. Forretningsfører Lars Kirstein Pedersen fratræder pr. 31. december 2021.

Der planlægges med kurser til inspektør Søren Høgh og afdelingsbestyrelser.

3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

Se ovenstående gennemgang under punkt 1.

4. Udlejning og ventelister

Der er fuldt udlejet og venteliste alle steder. Der er over 1.000 medlemmer.

Rune H. Christensen spurgte, om interessen i Trustrup er stigende på grund af Letbanen. Det oplyser Grenaa Andelsboligforening ikke er tilfældet.

5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner

Der er to landsbyggesager i 2021, heraf 10 mio. kr. til Afdeling 2,3 inkl. elevator.

Derudover er der det tidligere nævnte ønske om Åbyen 3.

6. Effektivisering i den almene boligsektor

Der er øget pres på effektiviseringen, da fusionen ikke blev til noget. Der kommer ny forretningsfører og der skal anskaffes nye administrationslokaler. Det er svært at effektivisere rent personalemæssigt.

Rune H. Christensen efterspørger en handleplan for reduktionen i udgifter, hvilket Grenaa Andelsboligforening oplyser er på vej.

Der konverteres info fra regneark til EG-boligsystemet. (Både regnskab, drift, beboerhåndtering i samme system). Der gennemføres efteruddannelse i systemet. Efterfølgende sker der "granskning" af ekstern (landsbyggefonden).

7. Status på fusionsplaner

Er drøftet under punkt 2.

8. Næste møde

Der planlægges nyt møde i november-december 2021.

Rune H. Christensen efterspurgte svar på det skriftlige materiale, der blev udsendt i forbindelse med det aflyste møde i dialogforum den 8. oktober 2020. Materialet er genfremsendt til Lars Kirstein Pedersen.

9. Eventuelt

Der var to overvejende hovedårsager i forhold til det skærpede tilsyn blev etableret: Monitorere sammenlægningen samt den fremtidige proces for Grenaa Andelsboligforening samt fyringen af driftschef Jens Holt Poulsen. Begge dele er til dels afklaret, men det skærpede tilsyn fortsætter indtil videre. Tilsynet vil fortsat gerne vil følge med i, hvordan Grenaa Andelsboligforening forventer at effektivisere økonomien, da der kommer øgede udgifter i form af lokaler samt eventuelt fuldtids forretningsfører.

Hovedbestyrelsen ønsker at få sat et ansigt på Rune H. Christensen, så der arrangeres på den baggrund et møde.

Grenaa Andelsboligforening udlevere liste fra dispositionsfonden.