

Referat

Dato: 10.01.2024
Tid: 10:30-12:00
Sted: Allingåbro
Ansvarlig: Rune Hellegaard
Christensen
Journalnr.: 23/8203

Styringsdialogmøde med GAB den 10. januar 2024 kl. 10.30-12.00 Kirkestien 1, 8961 Allingåbro, mødelokale 113.

Deltagere: Anita Didriksen (forretningsfører)
Marianne Edvart (næstformand)

Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Annemarie Oppermann (ejendomsadministrator)
Trine O. Christensen (referant)

1. Økonomi/regnskab

Regnskabet udviser et mindre overskud i 2023 på knap 13.000 kr.

Boligorganisationens afdelinger har i budget 2022 budgetteret med henlæggelse til dispositionsfonden, en henlæggelse som ikke skal foretages, hvilket også er indarbejdet i budget 2023. Denne henlæggelse kan organisationsbestyrelsen beslutte anvendt som administrationsbidrag i stedet for. I afdelingerne vil dette ikke have en betydning, men blive en neutral post på konto 112. Dette har Organisationsbestyrelsen godkendt.

Ud af de 15 afdelinger er der 13 afdelinger som der har givet et overskud, en afdeling med 0 resultat, og en afdeling med underskud (Bønnerup).

Regnskabet udviser et kurstab på 9,63%, svarende til knap 3 mio.kr., som medfører at afdelingernes henlæggelser bliver reduceret.
Det forventes en positiv forrentning i 2023 til afdelingerne.

Der har generelt været huslejestigninger både i 2023 og nu også 2024, det har beboerne taget positivt imod på afdelingsmøderne.
Stigningerne har ikke resulteret i opsigelser, dog er der i afdelingerne med Landsbyggefondssager været en del flere opsigelser end normalt. Formentlig pga. den forestående reovering med genhusning.

Der er 17 tomgangsboliger, 12 er i afdelinger med Landsbyggefondssager.

GAB har udarbejdet en egenkontrol som er fremsendt til Tilsynet.

2. Styringsrapporten

Selskabet ønsker at anvisningsretten på hver fjerde bolig eventuelt tages i brug og mulighed for en udlejningsaftale i afdelingen på Fuglevænget, Grenaa.

Ift. effektiviseringer blev der oplyst at der også er lavet udbud på flytninger (istandsættelser osv.) samt rengøringsydelser (vinduer og trapper).

I forbindelse med afdelingsmøder bruges der nu digital kommunikation. Det har kørt siden medio 2023.

Der har været ekstern granskning og intern bygningsgennemgang på alle afdelinger med hjælp fra byggetekniske konsulenter fra Boligkontoret Danmark. Der er ikke kommet rapport på den eksterne granskning.

Vedligeholdelsesplanerne er opdateret efter bygningsgennemgangen. Fokus har været på at få de rigtige priser på og få alle elementer med i vedligeholdelsesplanerne.

Landsbyggefondssagerne i afdeling 2.3 og 2.1&2 er godt i gang og er tilknyttet en projektleder fra Boligkontoret Danmark og afdelingsbestyrelserne er inddraget i hele byggeprocessen

3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

Der har været en udskiftning i organisationsbestyrelsen. Der er stadig et rigtig godt samarbejde mellem Boligkontoret og organisationsbestyrelsen.

Anita Dideriksen, fortsætter som forretningsfører i GAB.

Der er kommet nye vedtægter, hvor der blandt andet er tilrettet, at der kun afholdes det obligatoriske afdelingsmøde som indeholder både budget og regnskabsmøde. Vedtægterne blev godkendt på generalforsamlingen i 2023.

Der er afholdt fire kurser for beboerdemokrater. Næste kursus er for byggeudvalg.

Viceværterne har været på kursus, viceværterne er fordelt på områder, og ikke en pr. afdeling.

Bestyrelsesmedlemmer fra organisationsbestyrelsen er kommet med i lokalrådet.

Der er på afdelingsmøderne spurgt ind til sammenlægning af afdelinger, især i yderområderne, hvor der er færre og mindre afdelinger.

Herudover arbejdes der med digitale indkaldelser og god forretningsskik.

4. Udlejning og ventelister

17 tomgangsboliger.

I forbindelse med at gaspriserne steg, var der mange fraflytninger, men det var generelt ikke kun i GAB.

Ventelisterne ser ellers nogenlunde pæne ud, dog har Fasanvej og de to Landsbyggefondafdelinger ikke mange på venteliste. Årsagen kan være fordi, de får renovering af bygninger (byggeplads) som nabo.

5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner

GAB har et ønske om og er meget interesseret i et ønske at bygge nye afdelinger, i og med de har en bedre ballast fra Boligkontoret Danmark.

Normalt kommer boligforeningerne med forslag til projekter, hvorefter Norddjurs kommune fordeler derefter midlerne ud fra de indkomne forslag.

Der er ny lokalplan på vej i Glesborg hvor der muligvis bliver mulighed for noget alment. GAB er meget interesseret i det, de har allerede vicevært i området.

Der er mindre renoveringer på vej, bl.a. udskiftning af tag i afdelingen på Fasanvej. Herudover skal afd. 90, i Bønnerup have nye vinduer og afd. 40 Solskrænten har fået nye vinduer og døre.

6. Effektivisering i den almene boligsektor

Er behandlet under punkt 2.

7. Hjælp til at håndtere sprog- og kulturforskelle

Tilsynet har fået en henvendelse fra afdelingsformanden fra afdeling 2, 1+2, som er henvist til familieafdelingen i Norddjurs Kommune, som kan kontaktes, hvis der er familier, der møder udfordringer med den danske kultur.

8. Emner og ønsker til temamødet i marts 2024

Tilsynet giver besked, når datoen for mødet kendes, der inviteres fra hver boligorganisation i NDK.

9. Næste møde

November 2024.

10. Eventuelt

En beboer fra afd. 13 (20 boliger) har kontaktet Tilsynet, fordi vedkommende har kontaktet beboerklagenævnet. Der er klaget over betaling af en udgift til el(varme), som de mener er udregnet ud fra en for høj kWh pris.

Tilsynet vil anmode GAB om en redegørelse, da beboeren har bedt om at kommunen går ind i sagen.

5. års eftersyn på Lynggården. Der er nogle udbedringer, der ikke er foretaget, der er sendt besked til tilsynet i december. Der har været gennemgang med viceværten. Tilsynet sender info videre til GAB, som går videre med det.