Dato: 25.11.2024
Sted: Allingåbro
Reference: Rune Hellegaard Christensen
Journalnr.: 24/7004

Dagsorden

Styringsdialogmøde med GAB
den 25. november 2024 kl. 10.30-12.00
Kirkestien 1, 8961 Allingåbro, mødelokale 113.

Deltagere: Anita Didriksen (forretningsfører)
Marianne Svith Edvart (formand)
Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Trine O. Christensen (referent)

1. Økonomi/regnskab
Hovedselskabet har underskud på godt 37.000 primært grundet bestyrelsesudgifter, som har været for lavt budgetteret, og derfor er rettet til i næste budget.
Der er 13 afdelinger i selskabet som har overskud og 2 afdelinger med underskud. Afdelingerne med underskud er i forvejen økonomisk udfordrede afdelinger, så der arbejdes med at få enderne til at hænge sammen i forhold til budget og husleje.

Afd. 13 har et mini kraftvarmeværk, hvor de har besluttet at koble en del af oprindelig opførelse fra. Det koster mange penge med de forskellige tiltag der er lavet. Afdelingen har også besluttet, at der skal tilbagebetales el til den enkelte lejer, hvilket afdelingens selv skal betale. Udgiften er godt 100.000 kr. fordelt over tre budgetår.
Afdelingen har ansøgt om refusion for el med tilbagevirkende kraft. Afdelingen har fået afslag tre gange, afdelingen har nu besluttet at betale for en ekstern rådgiver i håb om, at vedkommende kan hjælpe, sagen er ikke afklaret endnu.
Afd. 40 Boligerne (ca. 91 boliger) mangler nogle steder opdatering ligesom afdelingen har indekslån, mange udgifter og høj husleje.

Dispositionsfonden er under Landsbyggefondens maksimum, og der trækkes mange midler til Landsbyggefondssagerne i afd. 21 og 22. Der skal fra 2025 igen indbetales til dispositionsfonden, hvilket øger huslejestigningen for 2025 yderligere ud over indeksering.
Henlæggelserne er fortsat under niveau, men jf. den henlæggelsesstrategi bestyrelsen og administrationen har besluttet, stiger disse stødt.
Administrationsbidraget er faldet over 10% siden 2020 hvor Boligkontoret Danmark kom til som administrator.

2. Styringsrapporten
Fjerdelsboliger: Hvis kommunen har brug for boliger, kan vi få råderet over hver fjerde, hver ottende eller hvad vi har brug for. Der er ikke noget nyt siden sidste møde fra kommunens side. Rune arbejder på at få overblik over, hvad behovet er. Det tager tid, da flere afdelinger/områder i kommunen skal ind over.

Tildeling af kvoter til nybyggeri: Rune vil arbejde på, at der i overslagsårene på budget 2026 afsættes kvoter, så det ikke kun er dem, der er hurtigst, der får chancen. I 2025 og 2026 er der afsat grundkapital, bl.a. til GD 4 i Grenaa.
Ældreboliger: Boligkontoret Danmark har meget af erfaring med seniorboliger, så hvis der er områder, hvor der skal udvikles på det område, så er GABolig og Boligkontoret meget interesseret i at udvikle sammen med Kommune og geografiske områder.

Strategiske udfordringer
Driftsmæssigt og administrationsmæssigt er GAB kommet godt med. Der er stadig ting, der skal gøres, men de er kommet langt.
Renoveringssagerne har stået lidt stille, men er på vej i gang igen.
Tagsag i afd. 1, Lynggården. De har ikke godkendt udskiftning af taget, pga. huslejestigning og manglende krone for krone budget på udskiftningen. Hvis de ikke godkender selv, skal sagen gennem Rune. Taget SKAL udskiftes.
Afd. 4, Solskrænten, nye vinduer og døre.
Afd. 90, Åvangen Bønnerup, nye vinduer og døre.
Afd. 70, Glesborg, der brændte tre boliger i julen 2022. der er opført tre nye boliger, der er tilkoblet fjernvarme.
Afd. 13, Færingevej, er på elvarme, da de har slukket for gassen til deres mini kraft-varmeværk. Om det er fordelagtigt er spørgsmålet, da gas har været "billigt" en længere periode.

Der er udført bygningsgennemgang hvor drift- og vedligeholdelsesplanerne er opdateret. Der skal implementeres et nyt drift- og vedligeholdelsessystem med udgangen af 2024/første kvartal af 2025. Det er ikke indført endnu.
Landsbyggefonden har endnu ikke meldt tilbage på deres bygningsgennemgang. (heller ingen af de andre boligselskaberne har hørt fra dem).

Normal vedtægterne er opdateret. I de gamle vedtægter var der flere tillæg, og punkter som ikke vedrører vedtægterne. En af de store ændringer i de nye vedtægter er hvem der har stemmeret til generalforsamlinger, altså at det er beboerne og ikke alle medlemmerne.

3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag
Der er arbejdet for at få en stærkere organisationsbestyrelse. Der er kommet ny formand, næstformand samt et nyt medlem i bestyrelsen. Bestyrelsen er blevet mere professionel. Der er mulighed for at deltage i kurser, og at man kan få sparring med andre bestyrelser i andre boligselskaber. Der er blevet mulighed for kompetenceudvikling på flere måder.
Der er sket en stor opdatering af arbejdsgange og bestyrelsens arbejde. Bestyrelsen har adgang til al information digitalt, så de kan følge med i bl.a. økonomien hele året rundt. Der har været et stort kulturskift på mange måder.

Samarbejdet mellem boligselskaberne, der opererer i kommunen, kunne med fordel styrkes, så man kan drage nytte af hinandens viden og udvikling. Det vil være til gavn for beboerne og borgerne i kommunen.

4. Udlejning og ventelister
Der er ingen tomgang i boligselskabets afdelinger i skrivende stund. Der er tre boliger som er ledige, men ikke i tomgang.
Sidste år var der en ret stor del af tomgang, på boliger som var holdt tilbage til genhusningsboliger i de store Landsbyggefondssager i afd. 21 og 22.

5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner
Afdeling 21: stuelejlighederne er genhuset i ca. et halvt år, 1. og 2. sals boliger genhuses for 4-8 uger. Første runde af langtidsgenhusninger forventes at flytte tilbage i renoveret bolig i april-maj 2025. første korttidsgenhusninger er flyttet tilbage i uge 49.
Projektet ventes at være færdig i starten af 2026. De største udfordringer har været omkring saneringsarbejde (støvende asbest).
Der er ansat en genhusningskonsulent, til at håndtere genhusningsprocessen og beboerkommunikationen. Hun har intet med den almindelige daglige drift at gøre som udgangspunkt, men vil senere indgå med et timeantal på alm. Drift. Genhusningskonsulenten har en meget tæt kontakt til de genhusede beboere.
Afdeling 22: forventes opstart i april 2025. Nogle boliger bliver ombygget til mindre boliger og alle boliger renoveres fuldt i modsætning til 21. Her vil der være næsten et års genhusning.

Der er lavet differentieret husleje i afd. 21 jf. regler for renovering.

6. Effektivisering i den almene boligsektor
Der har været udbud på flyttelejligheder. Der inviteres efter bestyrelsens beslutning, lokale håndværkere til udbud.
Rengøring har også været i udbud.
Kommunikationen foregår primært digitalt nu, så viceværterne ikke ofte skal bruge tid med levering af breve osv.
Udlejning på skæve datoer er indført, dvs. man kan flytte ind på alle datoer, ikke kun d. 1. og 15. Det kan afhjælpe tomgang, og giver ekstra fleksibilitet for fra-/indflytter.
E-drift: Det har været oppe i bestyrelsen tidligere, og der skal tages hul på drøftelserne igen i det nye år, så der kan træffes en beslutning om, hvilken løsning, der er den rigtige for GABolig.

7. Hjælp til at håndtere sprog- og kulturforskelle
Der har været henvist til Familieafdelingen i Norddjurs Kommune. Men problemet er ikke stort..
Der har primært været klager over børn, mest fordi bygningen ikke er super lydisolerende. De fleste klager er ikke klager som kan bringes videre til beboerklagenævnet.
Husordner og ordensreglementer trænger til opdatering, når der er ressource til dette. Nogle klager ville kunne løses den vej.

Punktet er ikke længere nødvendigt, så det fjernes til næste års møde.

8. Info om temamøde den 10. december
Der er sendt indkaldelse ud.
Bent Madsen fra BL kommer og laver et oplæg.

9. Næste møde
Tidspunktet passer fint, så vi holder fast i tidspunktet næste år.

10. Eventuelt
Forretningsfører har i sommers indsendt ansøgning om Ommærkning fra ungdomsboliger til familieboliger i en afdeling, fordi man nærmest aldrig udlejer til personer under uddannelse, men udlejer på dispensation. Sagen ligger ved Rune og skal behandlet politisk.