

# Referat

Dato: 12.12.2022  
Tid: 10:00-11:30  
Sted: Allingåbro  
Ansvarlig: Rune Hellegaard  
Christensen  
Journal nr.: 22/10531

## Styringsdialogmøde med GAB den 12. december 2022 kl. 10.00-11.30 Kirkestien 1, 8961 Allingåbro, mødelokale 113.

Deltagere: Anita Didriksen (forretningsfører)  
Marianne Edvart (næstformand)  
Jan Knudsen (driftschef)

Rune Hellegaard Christensen (jurist)  
Annemarie Oppermand (referent)

### 1. Økonomi/regnskab

Regnskabet udviser et underskud på 189 t.kr., hvilket primært skyldtes øgede udgifter til revision og kontorhold og højere renteudgifter end budgetteret. Dispositions-fonden har en fin størrelse (10.302 t.kr.)

I regnskabsperioden 2022 har foreningen lavet egenkontrol på mange konti, hvilket er et godt styringsredskab.

Bestyrelsen har besluttet i 2022, at forøge henlæggelserne i alle afdelinger.

Der er lagt en strategi for de næste 5 - 7 år, hvor henlæggelserne øges, med hensyn til et ønske om, at der skal henlægges 250 kr./m<sup>2</sup>/lejemål.

Stigningerne vil dog blive taget med et forbehold i at det fortsat skal være muligt at udleje lejemålene i de enkelte afdelinger.

GAB gennemgik på opfordring af tilsynet de afdelinger hvor der er igangværende sager.

#### Afd. 2.1+2 Fuglevænget 16-62

Afdelingen har en utidssvarende klimaskærm. Renoveringssagen kører gennem LBF i forbindelse med en helhedsplan, hele renoveringen opstarter i sommeren 2023.

Licitationen er blevet aflyst, pga. fejl i udbudsmaterialet. Licitationen skal gå om.

Der er taget hånd om sagen fra boligorganisationens side og der ses fremad.

Både afdelingsbestyrelsen samt et byggeudvalg har vist et stort engagement i renoveringen gennem hele byggefasen.

#### Afd. 3 - Fuglsang

Der arbejdes stadig videre på tagudskiftning i afdelingen med forventet opstart i 2025.

Den endelig beslutning tages efter foreningens bygningsgennemgang og den eksterne granskning af LBF.

#### Afd. 4 - Solskrænten

Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde ifm. renovering af vinduer og døre, hvor beboerne skal godkende huslejestigningen.

Afdelingen er nødsaget til at optage et forbedringslån på mellem 7 og 8 mil. kr., da der kun er ca. 400 t.kr. i henlagte midler i drift-/vedligeholdelsesbudgettet.

#### Afd.5 Linde Allé

Afdelingen har en afdelingsbestyrelse, på trods af at afdelingen er meget lille.

#### Afdeling 7

Der har desværre lige været brand i et lejemål, hvor boligen er totalt udbrændt og der arbejdes på at vurdere omfanget af skaderne.

#### Afd. 9 Bønnerup

Afdelingen skal have udskiftet vinduer og døre i 2023, men der er ikke afsat tilstrækkelige midler i afdelingens henlæggelsesbudget, så afdelingen er nødsaget til at hjemtage forbedringslån.

Standen af vinduer/døre medfører at renoveringen er nødvendig. Dette giver en huslejestigning på over 5% som skal godkendes af Norddjurs Kommune.

#### Afd. 13 Bønnerup

Afdelingen er udfordret med deres "mini kraftværk", som er meget dyrt i drift, hvorfor der er givet et tilskud fra dispositionsfonden til driften, hvert år.

Dispositionsfonden har yderligere givet et tilskud til en undersøgelse af anlæget.

Driftschefen er i gang med at indhente tilbud fra Auning VVS på en gennemgang og analyse af kraftvarmeværket, og hvordan det evt. kan indstilles anderledes. Stemningen mellem afdelingsbestyrelsen og driften i forhold til at finde en løsning er dog positiv på trods af udfordringerne.

## **2. Styringsrapporten**

Intet under dette punkt.

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

Der savnes stadig et fælles sprog, da der er flere etniske grupper i Afd. 1 og 2. Boligkontoret Danmark tilbyder hjælp fra uddannede socialrådgivere, som kan hjælpe både boligorganisationen og lejere med f.eks. råd til husleje, som er et rådgivningstilbud, hvis der er brug for rådgivning omkring økonomi. Herudover tilbyder socialrådgiverne støtte og vejledning i sager hvor beboerne er udfordrede i trivsel, tilpasning og nabokonflikter. Socialrådgiverne vil altid arbejde på en løsning, som kan forhindre en udsættelse, som er meget dyr for alle parter, når det sker.

Idet viceværterne kan trække på de boligsociale medarbejdere, betyder det, at de ikke længere har det samme ansvar for udfordrede lejere og konflikter, hvilket er en stor lettelse for dem.

Boligselskabet har lavet ny forretningsorden, og der er udarbejdet god selskabs-skik så alt er synliggjort både for lejere/afdelingsbestyrelser samt hovedbestyrelsen og andre interessenter og samarbejdspartnere. Foreningen er i gang med sammenskrivning af GABs vedtægter, så vedtægterne ikke består af vedtægter med tillæg. Indholdet er stort set det samme.

Hvert år bliver der afholdt både budgetmøde samt regnskabsmøder i alle afdelinger.

Boligkontoret Danmark udbyder kurser til afdelingsbestyrelserne flere gange om året.

Her bliver medlemmerne oplyst om, hvad det vil sige at være med i en afdelingsbestyrelse samt hvilke kompetencer man har og hvad man kan gøre for at styrke beboerdemokratiet.

### 4. Udlejning og ventelister

Det er lidt svært at få alle boliger lejet ud, og det er nok en konsekvens af den tid vi lige nu lever i.

På sigt frygtes der flere boligerne med en længere tomgangsperiode.

GAB har ca. 1-2 udsættelsessager om året, herudover bliver der fremsendt flere rykkere end tidligere år og lejerne har generelt større problemer med at betale deres husleje.

GAB spørger om NDK ikke har overvejet at gøre brug af anvisningsretten til 1/4 boliger, det behøver nødvendigvis ikke være, at NDK skal tilbydes hver 1/4 bolig, der kan evt. laves en udlejningsaftale hvor man får tilbudt 4., 6., eller 8. bolig?

Foreningen har ønske om et endnu bedre samarbejde mellem GAB og NDK.

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

Se under punkt 1.

### 6. Effektivisering i den almene boligsektor

Intet nyt at tilføje til dette punkt, dog gennemgik forretningsføreren de besparelses tiltag som allerede er igangsat i 2022.

### 7. Næste møde

Næste møde er samme tid næste år.

## 8. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen er meget tilfreds med samarbejdet med Boligkontoret Danmark og de er blevet udfordret og alle skulle omstille sig med de ændringer og forandringer det medførte, men de er nu overbeviste om, at de er havnet hos det rigtige administrationselskab, hvor alt bliver synliggjort, alt er offentligt, så alle lejere kan se hvad der sker på bestyrelsesniveau.

Bestyrelsen får tilbudt diverse kurser, hvor de kan tilegne sig den nødvendig viden.

De lejere som bor på landet var lidt skeptiske i starten da Boligkontoret Danmark overtog administrationen af GAB, men de har fået svar på deres spørgsmål. Forandring tager tid, men GAB er på vej i den rigtige retning. Der er åbenhed nu.

Den nye driftschef er kommet godt i gang, han er behjælpelig og giver beboerne svar på deres spørgsmål.