

Orientering om brug af Call in bestemmelse i GABs afdeling 10

24/9322 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

GABolig har gjort brug af Call in bestemmelsen i Almenboligloven i forbindelse med et renoveringsarbejde i afdeling 10 på Fasanvej i Grenaa, hvor afdelingen ikke ville godkende det forelagte regnskab for renoveringsarbejdet.

Baggrund

Taget på Fasanvej 45-55, Grenaa, også kaldet Lynggården, er utæt og trænger til udskiftning, da der hen over efteråret og vinteren 2023 har været vand- og sne indtrængen. Behovet for udskiftning er stort og en midlertidig afdækning af den østvendte fløj vil koste ca. 0,16 mio. kr. (2023 tal). Denne vedligeholdelse med afdækning og andre reparationer, vil skulle foretages løbende med deraf øgede udgifter i den løbende drift. GABolig vurderer derfor, at den bedste og mest forsvarlige løsning er at udskifte hele taget.

Tagudskiftningen er præsenteret og behandlet på tre ekstraordinære afdelingsmøder i 2024. På møderne har der været præsentation af tagets tilstand, og de skader som der er ved tagkonstruktionen, som blandt andet omfatter vandindtrængen i boliger med efterfølgende udfordringer med skimmel. På de ekstraordinære afdelingsmøder den 8. juli 2024 og den 4. december 2024 har eksterne rådgivere deltaget sammen med administrationen for at belyse situationen for afdelingens beboere.

Driften, administrationen og organisationsbestyrelsen har udtrykt stor bekymring for konsekvenserne af, at man beboerdemokratisk er imod en udskiftning af taget.

Den beboerdemokratiske afstemning er på de seneste to møder faldet med henholdsvis 14 stemmer for (7 personer) og 14 stemmer imod (7 personer) på mødet den 8. juli 2024, og med 14 stemmer for (7 personer) og 20 stemmer imod (10 personer) på mødet den 4. december 2024. Der er således tale om et større renoveringsarbejde, der ikke har kunnet opnå afdelingsmødets godkendelse.

Organisationsbestyrelsen har fundet renoveringsarbejdet nødvendigt, og GABolig har derfor anvendt den såkaldte Call in bestemmelse, som findes i almenboligloven, hvor en boligorganisations øverste myndighed uden afdelingens samtykke kan træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder. Det er en betingelse for øverste myndigheds adgang til at træffe beslutningen, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende.

Den øverste myndighedsbeslutning om gennemførelse af arbejdet skal indberettes til Social- og Byggestyrelsen. Indberetningen skal sendes til Kommunalbestyrelsen, hvilket er sket og Norddjurs Kommune skal efterfølgende videresende den til Social- og Boligstyrelsen. Indberetningen skal indeholde oplysning om arbejdernes og aktiviteternes art og om baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe stk. 4 i anvendelse.

Referat fra ekstraordinær generalforsamling er vedlagt.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Ingen væsentlig sammenhæng.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Almenboliglovens § 37.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at orienteringen - om indberetning af GABoligs beslutning om at gennemføre renoveringsarbejde uden afdelingsmødets godkendelse indsendes til social- og byggestyrelsen - godkendes.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 19-05-2025

Tiltrådt.

Afbud:

Aleksander Myrhøj (F)

Beslutning i Økonomiudvalget den 10-06-2025

Tiltrådt.

Fraværende:

Diana Therese Mikkelsen (Æ)

Afbud:

Allan Gjersbøl Jørgensen (A)

Bilag:

1 - 3770419	Åben	Referat ekstraordinær generalforsamling	(44347/25)	(H)
-------------	------	---	------------	-----