

## Redegørelse for overvejelser om Grenaa Andelsboligforenings fremtid

Redegørelsen er denne gang listet op i punktform med fokus på status, målsætning, tiltag og tegn. Efterfølgende uddybes aktuelle emner i redegørende øjemed, og hele redegørelsen afrundes med afsluttende kommentarer.

### STATUS

Grenaa Andelsboligforening

- forretningsfører Lars Kirstein Pedersen har varslet sin fratreden pr. 31.12.2021
- administrationskontoret skal have fundet nye lokaler inden udgangen af 2021
- ansættelse af ny inspektør pr. 01.09.2020
- fusionsplaner med djursBo er skrinlagt

Norrdjurs Kommune har fokus på, at

- boligforeningens administrationsudgifter er for høje
- boligforeningens henlæggelser er for små
- boligforeningens huslejer er for lave
- benchmarktal
- GABolig skal fusionere med B45

...

Grenaa Andelsboligforening har ansat en ny inspektør pr. 1. september 2020. Hovedbestyrelsen har været enig om ansættelsen. Søren Høgh har særdeles fine forudsætninger og kvalifikationer for at varetage arbejdsopgaverne i boligforeningen. Han har relevante faglige uddannelser, og han har et godt overblik over boligforeningens afdelinger. Søren Høgh har god faglig indsigt og visioner for boligforeningen. Derudover besidder han medmenneskelige kompetencer, som gør, at han er en vellidt og respekteret person, som straks tager hånd om de udfordringer, der må forekomme i en boligforening. – Søren Høgh er stillet i udsigt, at der gerne bevilliges relevante faglige kurser, som han mener, ville kunne øge hans faglige kompetencer yderligere.

I forbindelse med afviklingen af boligforeningens afdelings- og budgetmøder september 2020 er det blevet tilkendegivet adskillige gange, at der er stor tilfredshed med ansættelsen af Søren Høgh som ny inspektør.

Der bliver ingen fusion med djursBo. DjursBo oplever, at Norrdjurs Kommune er dem fjendtligt stemt, når det drejer sig om en fusion med Grenaa Andelsboligforening. Det har hovedbestyrelsen forholdt sig til. Vi vil ikke medvirke til at sætte djursBo i en ubehagelig situation. Vi er interesserede i et positivt samarbejde med alle parter.

### MÅLSÆTNING

Grenaa Andelsboligforening vil gerne

- fortsætte som en selvstændig boligforening
- beholde egen administration og eget personale
- bevare sin egen identitet
- bevare nærhedsprincippet med lokale viceværter
- kunne gøre sig fri af Norddjurs Kommunes skærpede tilsyn
- have mulighed for at kunne bygge nye lejligheder

Grenaa Andelsboligforening har ingen planer om, at

- fusionere med B45

...

Grenaa Andelsboligforening ønsker at forblive som selvstændig boligforening i Grenaa.

Grenaa Andelsboligforening ser ikke B45 som en mulig fusionspartner. B45s organisationsform og værdier er så meget forskellige fra Grenaa Andelsboligforenings. Vi vurderer, at det vil være sundt for Grenaa og dens boligsøgende, at der er to selvstændige boligforeninger i Grenaa, som udviser fuld respekt for hinandens forskelligheder.

Vi sætter stor pris på vores egen organisationsform med eget administrationskontor med et dygtigt personale lokalt. Vi prioriterer, at der er lokale viceværter i samtlige afdelinger. Det giver stabilitet og stor tryghed for alle beboere. Alle beboere ved, hvem de skal henvende sig til, når der er brug for hjælp. – Derudover er der aspektet med de bløde værdier. Der holdes bevidst eller ubevidst øje med beboere, som grundet personlige udfordringer har behov for det.

## **TILTAG**

For at sikre Grenaa Andelsboligforenings beståen

- hovedbestyrelsen arbejder med to scenarier for boligforeningens fremtid
- revisor og administration undersøger, hvad der er muligt økonomisk
- hovedbestyrelsen sonderer muligheder for nye kontorfaciliteter
- boligforeningens økonomi er et fast punkt på hovedbestyrelsesmøder
- inspektøren effektiviserer i boligforeningens afdelinger

For at tilgodese Norddjurs Kommunes fokuspunkter

- budgetteres der med større henlæggelser fra og med 2021
- huslejerne sættes op i flere afdelinger fra og med 2021
- administrationen har øget fokus på økonomi og budgetlægning
- bogholder og inspektør har sammen med forretningsføreren revideret og foretaget intern granskning af drifts- og vedligeholdelsesplanen

...

Hovedstyrelsen har i processen for at skabe de bedste betingelser for Grenaa Andelsboligforening og dennes beboere revurderet og indkredset søgefeltet, således at der kun arbejdes videre med to mulige scenarier for boligforeningens fremtid. Derfor arbejder revisor og administrationen målrettet

med en budgetlægning, som kan bringe os videre i processen. Om resultatet bliver en beslutning om ansættelse af en ny forretningsfører eller et samarbejde med en landsdækkende forretningsførerorganisation, som er organiseret med lokale administrationskontorer, er ikke afgjort endnu.

Hovedbestyrelsen er i gang med en sondering af muligheder for nye kontor- og mødefaciliteter til administrationen. Vi stiller store krav til kvalitet, beliggenhed, rummelighed og parkeringsforhold.

Ansættelsen af ny inspektør og dennes erfaring med drift og sans for at kunne skabe overblik har betydet, at der sættes langt mere fokus på organisation og effektivisering i boligforeningen og i de enkelte afdelinger. Fremadrettet vil der være et øget fokus på økonomi, bygningsvedligeholdelse og materialeindkøb.

## **TEGN**

Ønskescenariet for Grenaa Andelsboligforening vil være, at

- slippe fri af Norddjurs Kommunes skærpede tilsyn
- få arbejdsro til at sikre boligforeningens fremtid
- få godkendt indleveret byggeprojekt til ledig matrikel i Åbyen

...

Det er helt klart hovedbestyrelsens store ønske at få arbejdsro til at sikre en god og sikker fremtid for Grenaa Andelsboligforenings virke. Vi giver ikke plads til uovervejede impulshandlinger.

Det er ingen hemmelighed, at Grenaa Andelsboligforenings administrationsudgifter er lidt høje i en sammenligning med andre boligforeninger. Men vi er en mindre boligforening og har dermed færre lejemaal til at dække udgifterne.

Grenaa Andelsboligforening vil gerne vokse sig større med flere lejemaal. Det vil tilmed kunne give boligforeningen en større økonomisk ballast. Det har vi tidligere tilkendegivet. Men muligheden for at udvide er indtil videre desværre ikke faldet i vores lod.

## **Afsluttende kommentarer**

Hovedbestyrelsen vil gerne pointere, at der arbejdes seriøst og målrettet med arbejdsopgaverne i forbindelse med en sikring af Grenaa Andelsboligforenings fortsatte beståen som en selvstændig boligforening. Vi er omhyggelige og velovervejede i enhver henseende. Det kan af andre instanser nemt opfattes som langsommelighed og laissez faire holdning, men det er det på ingen måde. Hovedbestyrelsen vil gerne et positivt samarbejde med Norddjurs Kommune.

Hovedbestyrelsen oplever i forbindelse med det skærpede tilsyn, at der er stor mistillid til Grenaa Andelsboligforenings virke og dens hovedbestyrelse. Grenaa Andelsboligforening har eksisteret siden 1949, og indtil for ca. 1½ år siden har der aldrig været problemer eller påtaler.

Vi oplever i den skriftlige kommunikation en snert af nedlæthed og nedgørelse, og at der er en skjult informant. I forbindelse med ansættelsen af boligforeningens inspektør blev der ydermere givet udtryk for misbilligelse. Der blev sået tvivl om den nye inspektørs faglige kvalifikationer. Vi kan åbenbart ikke gøre noget, som er godt nok.

Hovedbestyrelsen vil foranlediget deraf meget gerne anmode om et møde med henblik på at få mistænkeliggørelse og misforståelser ryddet af vejen, – og kursen for et positivt og konstruktivt samarbejde rettet op.

Med venlig hilsen  
GABolig  
Grenaa Andelsboligforening

Uffe Bech	Marianne Svith Edvart
Formand	Næstformand

