



BERETNING FOR DRIFTSÅRET 2020.

2020 blev et underligt år både for landet som sådan; men også for GABolig. Den verdensomspændende pandemi, Coronaen, holdt sit indtog i Danmark.

Pandemien medførte, at vi måtte lukke ned for administrationskontoret i perioden fra marts til slutningen af april måned og sende vore medarbejdere på hjemmearbejde og efter den gradvise genoplukning har indført restriktioner i adgangen til kontoret for at begrænse smittespredningen.

Det har fungeret – ikke optimalt; men fungeret, da alle har været indstillet på at trække på samme hammel og omstændighederne taget i betragtning forsøgt at yde den bedst mulige service over for vore beboere.

En afledt følge af coronaen og nedlukningen har dog desværre været, at administrationen har modtaget væsentligt flere adfærdsklager end normalt, hvilket må tilskrives nedlukningen.

Helhedsplanen for vore afdelinger i Fuglevænget/Fasanvej er godt på vej.

Som bekendt blev den første etape – renoveringen af vores ældste afdeling, Lynggården – afsluttet i 2019.

Der blev foretaget en renovering af klimaskærm, isolering af murerne helt ned til stående fundament, og der er blevet etableret nye og mere tidssvarende altaner.

Selvom det har været en ordentlig omgang, er det alligevel lykkedes at bibeholde afdelingens oprindelige udtryk.

Nu står afdelingerne 2.1&2 og 2.3 for skud.

For afd. 2.1&2's vedkommende drejer det sig om etape 2 af renoveringen med isolering af klimaskærmen mod havesiden, nye og tidssvarende altaner, øget tilgængelighed og ændring af udearealerne – bl.a. med henblik på at få forbedret parkeringsfaciliteterne.

Renoveringen af afd. 2.3 omfatter dels renovering af klimaskærme og dels bedre tilgængelighed.

Administrationen har sammen med vores rådgiver, ArchHus, efter principgodkendelsen på afdelingsmøderne i september måned færdiggjort projekterne, og Landbyggefonden har nikket ja til disse og udfærdiget økonomiskitse for begge renoveringer.

Skema A er indberettet, og vi forventer den endelige beboergodkendelse på ekstraordinære afdelingsmøder i løbet af juni måned. For vi den er det planen, at renoveringen af afdeling 2.1&2 igangsættes i starten af 2022. For afdeling 2.3. vedkommende vil den komme senere.

Den afsluttede renovering af afd. 1 og de kommende renoveringer af de to andre afdelinger harmonerer ganske godt med den stigende og nødvendige interesse for vort klima.

Det er nemlig et faktum, at hovedparten af CO2 udledningen i Danmark rent faktisk stammer fra vores boliger og opvarmningen heraf.

Ved den nylig overståede renovering og de kommende renoveringer har vi fokus på at nedbringe varmekonsumet. Vi har i hvert tilfælde konstateret, at det er lykkedes i forbindelse med renoveringen af afd. 1, og det er allerede mærkbart i afd. 2 1&2, hvor vi som bekendt har fuldført den første etape med isolering af klimaskærmen på indgangssiden af afdelingen.

Vi har også i de øvrige afdelinger haft fokus på klimaet og miljøet. I vores afdeling 13, Færingegården, er der blevet installeret nyt opvarmningssystem, der er baseret på biogas.

Dette indebærer en væsentlig lavere CO2 belastning end oliefyr og varmepumpeanlæg.

Der er også i flere afdelinger blevet etableret såkaldte blomsterenge med henblik på at forbedre og fastholde biodiversiteten.

GABoligs fremtid har været det væsentligste fokusområde for Hovedbestyrelsen, da vores forretningsfører, Lars Kirstein, for år tilbage havde varslet, at han inden for en kortere årrække ønskede at fratræde sin stilling.

Bestyrelsen har derfor arbejdet med forskellige løsningsmuligheder, dels en fortsættelse af organisationen i selvstændig regi, dels administration via en forretningsførerorganisation og endelig en fusion med et lokalt boligselskab.

I forbindelse med bestyrelsens overvejelser kom man frem til, at mulighederne for en fusion med et lokalt boligselskab måtte undersøges.

Hovedbestyrelsen indledte derfor drøftelser med de to lokale boligselskaber, B45 og djursBo.

I forbindelse med forhandlingerne konstaterede hovedbestyrelsen, at djursBo var den boligorganisation, der lignede os mest og havde de samme værdier omkring nærhed, herunder specielt afdelingsviceværtten.

Hovedbestyrelsen rettede derfor henvendelse til Norddjurs Kommune og oplyste, at man overvejede en fusion med djursBo.

Denne henvendelse og det faktum, at vi måtte afskedige vores driftschef gennem mange år, medførte, at kommunen satte os under skærpet tilsyn for at kunne overvåge den beboerdemokratiske proces og driften af boligorganisationen, når der nu manglede en nøglemedarbejder.

En passant bemærkes, at vi nu har ansat en ny inspektør, Søren Høgh.

Beboerne blev ligeledes underrettet om bestyrelsens overvejelser, og der blev afholdt flere informationsmøder i afdelingerne.

I forbindelse med informationsmøderne udsendte kommunen en cirkulæreskrivelse til samtlige beboere i GABolig, hvor man anbefalede en fusion med B45.

Imidlertid blev vi aldrig færdige med informationsmøderne grundet Coronakrisen og det deraf følgende forsamlingsforbud.

Nedlukningen gav Hovedbestyrelsen mulighed for at revurdere planerne og især de talrige bemærkninger fra beboerne om, hvorfor GAB ikke kunne fortsætte som selvstændig boligorganisation kombineret med, at djursBo trak sig fra fusionsforhandlingerne med baggrund i kommunens indstilling, medførte, at Hovedbestyrelsen meddelte kommunen, at GABolig fortsættelse som en selvstændig boligorganisation.

Hovedbestyrelsen arbejder nu med 2 muligheder, nemlig administration via en forretningsførerorganisation eller en ny forretningsfører.

Hovedbestyrelsen har efter sonderinger udvalgt én forretningsførerorganisation og en mulig forretningsfører. Hovedbestyrelsen er i gang med forbehandlinger med begge parter.

Uanset om det bliver den ene eller den anden løsning, som Hovedbestyrelsen vil præsentere for beboerne, vil den indebære, at GABolig fortsætter som en selvstændig organisation med egen Hovedbestyrelse, eget administrationskontor og med vore nuværende medarbejdere.

Hovedbestyrelsen har den overordnede 4-årige målsætning for organisationen samt for vores afdelinger, at vi skal have en rimelig husleje med en god vedligeholdelsesstandard.

Forudsætningen herfor er, at der fremadrettet skal henlægges mere på konto 120, hovedstandsættelsen – selvfølgelig under hensyntagen til huslejeniveauet. Vores målsætning er at huslejerne ikke skal stige med mere end 2 % eller derover, og at henlæggelserne skal stige med mere end 3 % eller derover.

Desuden tilstræber vi, at stigningen i driftsomkostningerne over en 4-årig periode er mindre end inflationen.

Vedrørende udgifterne til den almindelige vedligeholdelse er disse faldet fra kr. 36,74/m² i 2019 til kr. 22,53/m² i 2020. Det sat op mod gennemsnittet fra Landsbyggefondens statistik for Region Midtjylland fra 2019 med kr. 28,00/m² må anses for at være tilfredsstillende, også da målsætningen om driftsomkostninger stiger mindre end inflationen, er indfriet.

Henlæggelserne til hovedstandsættelsen er ligeledes forbedret fra gennemsnitligt kr. 98,69/m² i 2018 til kr. 113,91/m² i budgettet for 2021. Så vi er på vej; men det er stadig ikke nok, så der vil også i de kommende år være et skærpet fokus på forøgelse af henlæggelserne. Stigningen vurderes tilfredsstillende sammenholdt med målsætningen om stigende henlæggelser

Det er der heldigvis plads til, da vore huslejer er særdeles rimelige. Huslejerne pr. m² er i 2021 budgetteret til kr. 697,41/m²., hvilket er tilfredsstillende, da stigningen i forhold til 2020 er under 2% (målsætningen).

En analyse, der er foretaget på baggrund af Landsbyggefondens huslejestatistik, viser, at vor årlige gennemsnitlige m²-leje opgjort efter ibrugtagelsesåret sammenholdt med de tilsvarende tal fra Region Midtjylland er den laveste blandt boligorganisationerne i Midtjylland.

Vores udgifter til renholdelse pr. m² – herunder løn til vores viceværter – er faldet fra kr. 56,02/m² i 2019 til kr. 51,43/m² i 2020 og ligger under gennemsnittet i henhold til Landsbyggefondens gennemsnit for Region Midtjylland for 2019, der udgjorde kr. 73,00/m². Dette anses ligeledes for tilfredsstillende, da målsætningen om stigning mindre end inflationen er indfriet.

GAB er en god lille boligforening, og det er vi efter vores opfattelse, fordi vi har et rigtig godt personale, og fordi alle trækker på samme hammel og ikke mindst, fordi vi prioriterer nærhed.

Det er hovedbestyrelsens mål, at vores medlemmer/beboere skal opleve, at det er nemt at få kontakt med os.

Med hensyn til nærhed prioriterer vi, at hver afdeling har sin egen vicevært, som er kendt med afdelingen og kendt af dennes beboere. Dette skaber tryghed.

Vi gør vores bedste for, at vore beboere skal have det godt og have en god dialog med os alle. Det føler vi, at vi har.

Den lejetilfredshedsundersøgelse, der blev gennemført i 2018 viser, at der er udbredt tilfredshed med at bo hos os i GABolig. Det skal ikke være en sovepude, for der vil altid være plads til forbedringer.

Vi er helt klar over, at vi ikke kan gøre alle tilfredse; men vi kan prøve at gøre flest mulige tilfredse og glade for at bo hos os. Det, tror vi, rent faktisk er tilfældet.

Der er fortsat en tilstrømning af nye medlemmer, og der kommer stadig flere og flere til afdelingsmøderne, og vi har næsten fuldt hus med hensyn til afdelingsbestyrelser i alle vores afdelinger.

Vi opfatter denne tendens som et tegn på et stigende engagement hos vores beboere i deres afdeling og deres boligforening, og at de gerne vil bidrage til, at vi fortsat udvikler vores boligforening til alles bedste.

Det går godt med udlejningen. Vi har lange ventelister specielt i Grenaa; men også i vores landafdelinger går det bedre end forventet.

Vi har haft minimal lejeledighed.

Det er et resultat, vi er glade for, og vi tager det til indtægt for, at folk gerne vil bo alment og hos os.

Vores økonomi ser rimelig pæn ud.

Vi har i 2020 haft et overskud på kr. 282.835 på organisationen, og vores egenkapital er styrket med ca. kr. 105.000.

Vores arbejdskapital er ligeledes blevet styrket med kr. 384.000; men den er stadig ikke oppe på minimumskravet. Derfor vil der stadig blive opkrævet tilskud hertil.

Vores dispositionsfond, der som bekendt har været ned at røre bunden i 2014, har fået det væsentlig bedre.

Den er ved at få flere muskler og er ved udgangen af 2020 på godt 9 millioner kr. med en disponibel del på 3,2 millioner kr.

Hovedbestyrelsen kontrollerer løbende udviklingen på dispositionsfonden, og en fremskrivning af denne viser, at vi ved udgangen af 2029 vil have en dispositionsfond på knap 21 millioner kr., med en disponibel del på ca. kr. 10 millioner.

Det er selvfølgelig en forudsætning, at vi ikke tolder af kassen. Det vil vi selvfølgelig gøre, når der er behov herfor.

Afdelingerne er med undtagelse af tre alle kommet ud med overskud.

Så alt i alt kan vi være godt tilfredse med resultatet for 2020 – vore henlæggelser øges, vore omkostninger falder, huslejerne er fortsat rimelige, vedligeholdelsesstanden er god, dispositionsfonden og arbejdskapitalen har fået flere muskler. Det er ikk så ring endda.

Til slut vil jeg på hovedbestyrelsens vegne rette en tak til afdelingsbestyrelserne, administrationen og vores viceværter for en god indsats i 2020.

Og sidst; men absolut ikke mindst – en tak til jer vore medlemmer – det er jo jer, der er GA-Bolig.

Hovedbestyrelsen.

Bilag:

1. Udvikling på KTO 115
2. Udvikling på henlæggelserne
3. Udvikling på KTO 114

4. Udvikling i huslejerne