

BOLIGFORENINGEN GRØNLØKKEN.

Bestyrelsesmøde den 1. februar 2021 kl. 9.00.

Mødet afholdes i bestyrelseslokalet Grøntofte 8, kld., Langeskov.

Nr. 343.

- Dagsorden:
1. Protokol nr. 342.
 2. Fysisk helhedsplan for afdeling 12, Grøntofte.
 3. Forvaltningsrevision, målsætningsprogram, effektiv drift og dokumentationspakke.
 - a) Rapport fra effektiviseringsenheden af 21. december 2020.
 - b) Effektiv drift – røde afdelinger med effektivitetstal under 70%.
 4. Siden sidst.
 5. Eventuelt.

Deltagere: Flemming Lund, Erik Nielsen, Kurt Poulsen og Helle Jakobsen.

Udlev. Materiale:

- Projekteringstidsplan og hovedtidsplan med genhusning for den fysiske helhedsplan i afdeling 12, Grøntofte.
- Rapport fra effektiviseringsenheden af 21. december 2020 vedrørende effektivitetsudviklingen fra 2014-2019.
- Nøgletalsanalyse for 2019.
- Oversigt over afdelingernes effektivitetsprocenter fra 2015-2019.
- Effektiviseringsrapport af 13. februar 2017 med effektivitetstal for 2015 for afdelingerne i Boligforeningen Grønløkken.

Ad. 1

Protokol nr. 342 blev godkendt.

Ad. 2

Helle Jakobsen orienterede om bygherremøde den 21. januar 2021 med Peter Skov Hansen og Ole Mensbo fra Rambøll. Projekteringstidsplan blev gennemgået og der blev orienteret om processen med projektering, EU-udbud og licitation. Projektet udbydes i fagentrepriser. Helle Jakobsen gennemgik allonge til rådgiveraftale.

Der skal nedsættes et byggeudvalg, som består af medlemmer fra hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen. Herudover vil der blive nedsat nogle arbejdsgrupper, hvor medlemmer fra byggeudvalget også vil være repræsenteret. Arbejdsgrupperne kunne være fordelt på køkkener, badeværelser, altaner, udformning af rampe mv. Helle Jakobsen laver et lille nyhedsbrev til beboerne med informationer om den kommende proces. Og så må vi håbe, at forsamlingsforbuddet inden længe gør det muligt at afholde møder.

Webinar for byggeudvalget afholdes den 16. februar 2021 kl. 16.15-17.45.

Hovedtidsplan og genhusningsplan blev gennemgået og drøftet. Renoveringen forventes igangsat den 1. februar 2021 og afsluttes den 1. oktober 2023. En forventet renoveringsperiode på 1 år og 8 måneder. Opstart sker i opgang 2-4-6 i blokkene, herefter renoveres pensionsboligerne i område 2, de gule gårdhavehuse i område 3 og afslutningsvis de hvide gårdhavehuse i område 4.

Muligheden for alternativt at starte med renovering af de 8 hvide gårdhuse i område 4 blev drøftet.

Der var en længere drøftelse af mulighederne for genhusning.

Formand Arne Ditlevesen og formand Torben Justesen er den 3. februar 2021 indkaldt til et digitalt møde, hvor der vil blive orienteret om den fysiske helhedsplan, og herunder om genhusning.

Pr. 1. februar 2021 vil ledige boliger i Langeskov-afdelingerne i afdeling 14, Egeparken, Bøgeparken og Skovalleen og afdeling 32, Smedekrogen blive udlejet på tidsbegrænsede lejeaftaler, således at de ledige boliger kan blive brugt til genhusning af beboere fra afdeling 12, Grøntofte. Ledige boliger i afdeling 15, Alleparken og Bispehaven vil ligeledes blive udlejet på tidsbegrænsede lejeaftaler, hvis der skulle være beboere i afdeling 12, Grøntofte, der har ønsket om at blive genhuset i afdeling 15.

Der arbejdes også på muligheden for at opsætte et antal pavilloner, som kan bruges til genhusningsopgaven.

Bestyrelsen godkendte at der ansættes en genhusningskonsulent i en tidsbegrænset periode, som kan løse genhusningsopgaver og informationsopgaver i både afdeling 12, Grøntofte og i afdeling 6, Skt. Klemensparken i Arbejdernes Boligforening. Med 103 boliger i afdeling 12, Grøntofte og 238 boliger i afdeling 6, Skt. Klemensparken, skønnes det at projektet i afdeling 12, Grøntofte skal dække ca. 30% af lønudgiften, og projektet i afdeling 6, Skt. Klemensparken skal dække ca. 70% af lønudgiften.

Arbejdernes Boligforening administrerer også 76 boliger i afdeling 8, Ringparken i Faaborg Boligforening, hvor der også skal ske genhusning i forbindelse med en fysisk helhedsplan. Dog vil der ikke blive behov for at genhuse beboere i 46 boliger, ud af de alt 76 boliger. I det omfang genhusningskonsulenten yder assistance til genhusningsopgaven i afdeling 8, Ringparken vil der blive afregnet efter medgået tid.

Ad. 3

På bestyrelsesmødet den 2. december 2020 blev der redegjort for det kommende effektiviseringsarbejde og BL's udvalgsarbejde med ministeriet. Efter vedtagelsen af boligaftalen den 19. maj 2020 fortsætter effektiviseringsenheden arbejdet fra 2021-2026, hvor vi kan forvente at der vil komme fokus på røde afdelinger med en effektivitetsprocent under 70%.

Fra 2014-2020 skulle der findes besparelser i den almene sektor for 1,5 mia kr. og allerede med udgangen af 2019 er besparelserne på 1,7 mia. kr.

Helle Jakobsen gennemgik den allerførste effektiviseringsrapport vedrørende regnskaberne for 2015, som vi modtog fra effektiviseringsenheden den 13. februar 2017.

Vi har den 21. december 2020 modtaget en rapport fra effektiviseringsenheden, hvor udviklingen i afdelingernes effektivitet analyseres fra 2014-2019. Rapporten blev gennemgået og større besparelspotentialer blev drøftet. Sammenlignet med de billigste afdelinger i Region Syddanmark, kan der findes afdelinger, der samlet set er en del billigere på konto 109 Renovation, konto 112 Administrationsbidraget, konto 114 Renholdelse, Konto 115 Almindelig vedligeholdelse og konto 110 Forsikring.

Opfølgende analyser vi blive arbejdet for 2020 for afdelingerne i Boligforeningen Grønløkken når regnskabsdatabasen er ajourført med alle almene regnskaber for 2020, i løbet af august 2021.

Ad. 4

Der blev orienteret om tilbagemelding fra Landbyggefonden vedrørende regnskabs-aflæggelsen. Forbedringsarbejder, der finansieres med lån af egne midler skal opdeles i lån med under 10 års løbetid og lån med over 10 års løbetid. For lån med løbetider over 10 år, skal lånebeløbet fremadrettet bindes som en "bunden del" af Boligforeningen Grønløkkens dispositionsfond.

Derfor vil vi i medio 2021 tage kontakt til afdelinger, hvor der er udskiftet mange køkkener og badeværelser de sidste par år. Vi indhenter tilbud fra realkreditinstitut på finansiering med 20 årige realkreditlån, i stedet for de nuværende lån af egne midler. På grund af det lave renteniveau, forventer vi at realkreditfinansiering vil være billigere end lån af egne midler. Hvis afdelingsbestyrelsen vil gå videre med ændret finansiering, vil forslag om ændret finansiering skulle vedtages på det kommende ordinære afdelingsmøde i september 2021.

Med virkning fra 1. januar 2021 vil lån af egne midler med løbetid over 10 år kun kunne optages som en mellemfinansiering indtil realkreditlån på 1 mio.kr kan optages.

Det skal overvejes, hvordan vi får fremsendt informationer til afdelingsbestyrelserne i denne corona-tid. Der blev fremsendt et nyhedsbrev i december 2020. Vi vil gerne informerer om nyt i Boligforeningen Grønløkken og overvejer, hvorvidt vi kan afholde et digitalt informationsmøde / formandsmøde.

Ad. 5

Næste møde blev planlagt til den 3. marts 2021 kl. 9.00-12.00.

Flemming Lund
Formand

Poul Boisen
Næstformand

Erik Nielsen

Kurt Poulsen

Hans Lund