

Generalforsamling Gråsten Andelsbolig Forening  
Den 04/06-2019  
Formandens/Bestyrelses beretning.

Dette er min første beretning efter at der kom en helt ny bestyrelse i november sidste år, jeg er faktisk lidt spændt.

Da jeg blev valgt som formand lovede jeg at jeg ville genskabe ro omkring og tillid til boligforeningen igen. Dette har vist sig at være store ord, jeg har dog stadig den holdning.

Efter vi lige havde set hinanden an, tog bestyrelsen fat i nok det vigtigste emne for vores første bestyrelsesmøde, genskabe RO!

Vi besluttede os for at annullere opsigelsen af SALUS/Jimmy, og dermed genansætte Jimmy som Direktør. Helt lavpraktisk, Jimmy er vores direktør på ubestemt tid, og lige så længe jeg har noget at sige og han fortsat lever op til vores forventninger forbliver han vores direktør.

Det gav lidt ro på kontoret, de ved nu hvor de står, forhåbentligt gav det også lidt ro ude hos jer.

Vi, bestyrelsen, har fået opbygget et godt samarbejde, det at vi alle trækker samme vej vil også afspejle lidt ro.

**Tillid** til boligforeningen er noget helt andet, den kommer ikke bare sådan efter et par dage, det kræver noget mere arbejde.

Jeg kommer til alle de møder jeg bliver budt til, vi overholder de aftaler der er indgået.

Jeg forbereder mig så godt det nu er muligt, og svare ærligt, vi spreder det gode samarbejde hvor det er muligt! Vi er på rette vej.

Nu hvor vi er godt på vej, med at genoprette tilliden, har vi fået tilbud om at opkøbe store dele af Gigthospitalet i Gråsten!

Vi har endnu ikke været nede og se det, det skal vi på fredag d.07/06-2019, vi har set på om der er venteliste nok til sådan et byggeri, vi har fået udregnet en pris på det hele, fået lavet nogle tegninger og mangler nu et førsyn, men det ser lovende ud.

Der er tale om ca 30 lejemål i forskellige størrelser, og en husleje på ca 80 kr pr kvm.

Det skal lige siges, VI HAR IKKE KØBT DET ENDNU, vi har fået tilbud herom!

Der har været en del forvirring ang. Ventelister/ mellemskab, jeg vil derfor lige forklare det her.

For at komme i betragtning til en bolig skal man opnoteres på ventelisten.

Boligforeningerne under Salus har samkøring af ventelister.  
Det betyder at man med et 7 nummer kan søge i samtlige 8 boligforeninger.

Da Gråsten andelsboligforening indtrådte i dette samarbejde her til årsskiftet er vi i den situation at vi skal gøre op med os selv hvilken venteliste vi ønsker at stå på.

Dette betyder nu at hvis i ønsker at søge en lejlighed i Gråsten skal i opnoteres til Salus venteliste, hvis i ønsker at blive på Syddansk boligs venteliste skal i opnoteres hertil.  
Opnotering til Salus er sket helt automatisk, men afmelding til Syddansk bolig kan ikke ske automatisk.

Det er helt frivilligt hvilken venteliste man står på, om man bliver på begge, eller om man afmelder den ene, den man betaler til er man på, du beholder dit nummer uanset hvilken beslutning du tager.

Gråsten fjernvarme er slået sammen med Sønderborg fjernvarme og det har betydning for hvor stor indflydelse vi, boligselskabet, har!  
Hvor vi ved Gråsten fjernvarme havde et antal stemmer til deres generalforsamling og dermed repræsenterede alle lejer med fjernvarme, er det nu den enkelte der har en stemme, så hvis i vil bruge jeres indflydelse skal i selv møde op til generalforsamlingen og der afgive jeres stemme.

På trods af, at der er kommet en ny ghettolovgivning hvor stor en del af Landsbyggefondens midler bruges til at fjerne boliger i "hårde ghetto områder" dem har vi ikke nogen af! Er det lykkes at få sat gang i renoveringer af afd 6, afd 7 og afd 16, de er alle ved at få lagt nyt tag.

Jeg har været forbi og set arbejdet, det bliver rigtig flot☺  
Det kan dog undre mig lidt, at man ikke har tænkt bæredygtighed ind i disse projekter, såsom solceller og varmegenanvendelse osv!

Det er lykket os, at få administrationsudgifterne til at falde med 13,49% over de sidste 5 år, det betyder vi nu er under den magiske grænse på 4000kr pr lejemål.

Det er desværre 8 afdelinger der har underskud sidste år, det vil nok få husleje konsekvens.  
Økonomidelen tager Jimmy senere.

Det er lidt pussigt at 4 af disse afdelinger *ikke* har nogen afdelingsbestyrelse!  
Vi er i dag 27 afdelinger i Gråsten Andelsbolig Forening men desværre kun 11 afdelingsbestyrelser, hertil kommer 5 afdelinger med 1 kontaktperson.  
Når vi tænker beboer demokrati er det for lidt, som afdelingsbestyrelse har man stor indflydelse på huslejen, man fastsætter servicegrad, hvor tit skal

græsset klippes osv. Man har indflydelse på renoveringer og vedligeholdelse af området.

Jeg vil her slå et slag for afdelingsbestyrelserne, og bede de afdelinger der ikke har nogen bestyrelse tænke lidt over mulighederne for at danne en, det er bestyrelsen der bestemmer hvor meget arbejde der lægges i, der er ikke noget krav om hvor mange møder der skal holdes!

En afdelingsbestyrelse består af beboerne og dermed, hvis du bor i en afdeling uden bestyrelse har du den rette alder og viden til at bestride sådan en post.

Som nævnt har vi 27 afdelinger, nogle med mange lejemålsenhed nogle med få lejemålsenhed, det kunne være en økonomisk fordel at sammen lægge 2 eller flere afdelinger, her vil stor drift fordele spille ind.

Det er op til de enkelte afdelinger at beslutte en sådan handling, jeg mener at det skal være geografisk logisk og afdelingerne skal være rimeligt økonomiske ens. Det må i gerne tænke lidt over, og vi vil så tage en snak om emnet til afdelingsmøderne hvis der er interesse herfor.

Bestyrelsen vil løbende se på mulighederne for besparelser for at holde huslejen nede.

Det er noget af en balance gang, huslejen skal blive på nogenlunde samme niveau men det må ikke gå ud over servicen.

Digitalisering, automatisering og samkørsel kunne være en mulighed, energirenoveringer er også på tale, her kan det være en fordel at tænke ud af boksen (termostater, varmeregulering).

Alternative energiforme skal med på dagsordenen.

Afslutnings vis vil jeg sige tak

Tak til personalet i Gråsten Andelsboligforening for den modtagelse vi fik, den opbakning og støtte og det gode og konstruktive samarbejde vi har.

Tak til Salus boligadministration for deres engagement og tillid i har vist os. Det er dejligt at være omgivet af et så velkvalificeret personale.

