

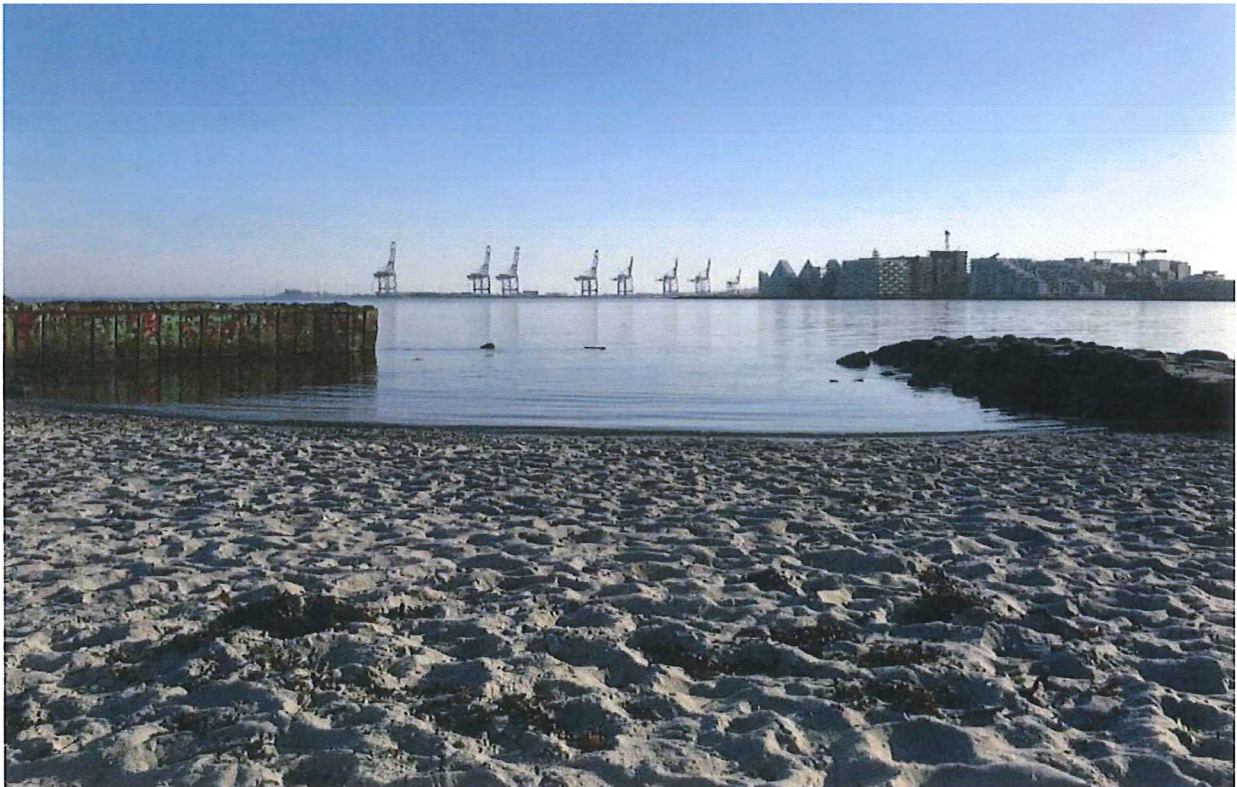
Aarhus september 2021

AAB Afdeling 12, Riisvangen II

Skriftlig beretning for perioden maj 2019 - september 2021

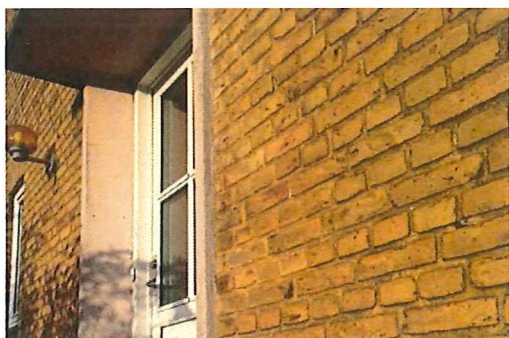


1. Er det ved at være slut
2. Beboerdemokrati
3. Kritik af AAB i medierne
4. Budget 2022 og huslejudvikling
5. Regnskab 2020
6. Grøn profil
7. Husvandværk
8. Revidering af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog
9. Råderet i praksis
10. Afslutning



1. Er det ved at være slut?

Det er ved at være tre år siden jeg kom med i afdelingsbestyrelsen og kort efter blev formand for Afdeling 12. Jeg ønskede at sætte en ny retning, hvor et godt og velfungerende samarbejde med alle vores interessenter stod højt på ønskelisten. Jeg forventede også et godt samarbejde internt i afdelingsbestyrelsen, så vi kunne bidrage til at udvikle afdelingen i en positiv retning. Hvordan er det så gået? Det har været op ad bakke på mange områder. Internt har jeg stort set været alene om at varetage alle administrative opgaver omkring regnskab, budget, kontakt med Servicecenter Nord og administrationen i Langelandsgade. Det har krævet en stor arbejdsindsats, og det er desværre blevet for surt i det lange løb. Det kan ellers være spændende og vigtige opgaver i forhold til at påvirke huslejeudviklingen og beskytte vores rettigheder og indflydelse som lejere overfor en stor boligorganisation, som gør hvad den kan for at holde afdelingsbestyrelserne uden for indflydelse, og den tilgang har selvfølgelig ikke gjort det mindre surt. Men jeg synes, at det er vigtigt, at nogen varetager den opgave, og derfor har jeg også stillet et forslag om at udvide afdelingsbestyrelsen til fem, så der er flere til at løfte det arbejde. Selvom jeg synes, jeg har taget min tørn, kan jeg godt overtales til at tage del i det, men det skal være på nogle helt andre præmisser, ellers takker jeg af for denne gang, selvom det er ærgerligt ikke at kunne gøre gavn med den viden jeg har opbygget. Mogens stopper i udgangspunktet også. Som konsekvens af frustrationerne over arbejdsfordelingen, valgte Karen Stranddorf at trække sig lige inden sommerferien, så der skal selvfølgelig lyde en tak for indsatsen til dem begge. Vi står altså et sted, hvor der skal nye kræfter til. Jeg håber derfor, at nogle af jer har lyst til at tage del i det frivillige arbejde, for alternativt overgår Afdeling 12 til administration fra Langelandsgade. Det er jeg sikker på, ikke vil være nogen fordel. I et jobopslag for Afdelingsbestyrelsesmedlemmer ville der sikkert stå, at det er godt at vide lidt om økonomi (regnskab og budget), være god til at organisere og prioritere, være velformuleret og kunne kommunikere med alle, være vedholdende, have lidt håndværksmæssig viden og interessere sig for udviklingen i den almene boligsektor. Så besidder du lidt eller meget af nogen af de kompetencer, og er du interesseret i det bedste for afdeling 12, skal du møde op til afdelingsmødet og blive en del af den nye afdelingsbestyrelse. Arbejdsindsatsen bestemmer du selv, men resultatet er selvfølgelig helt afhængig af indsatsen. Skulle der være nogen, der har fået lyst til at være med til afdelingsmødet, men som ikke har fået sig tilmeldt, er i velkomne til at kontakte mig på 24621884 senest mandag 6/9, og det er som altid også muligt at komme ind til mødet uden tilmelding, men så bliver det selvfølgelig uden mulighed for transport og middag.



2. Beboerdemokrati

Før jeg flyttede til Afdeling 12 i 2015, havde jeg ikke stiftet bekendtskab med den almene boligsektor og dens beboerdemokrati. Det kan diskuteres, hvor stor indflydelse den enkelte beboer har, men vi kan gennem afdelingsbestyrelsen være med til at vælge medlemmer til hovedbestyrelsen, herunder formanden, og de ansætter direktøren og sætter de rammer, der skal administreres under. I AAB Aarhus er

der 8500 lejemål, så det er muligheden for at skabe og påvirke rammerne for rigtig mange menneskers hjem og dermed liv. Når man er blevet betroet den type magt, synes jeg, at den skal forvaltes med stor ydmyghed og et ønske om at give lejerne så vide rammer som lovgivningen tillader, naturligvis under hensyntagen til en effektiv drift. Det er min opfattelse, at det lykkes bedst i et positivt samarbejde mellem boligforening og lejere, men det kræver en kultur, som ønsker det samarbejde. Her har min oplevelse flere gange været at afdelingsbestyrelserne er blevet sendt udenfor døren, nærmest som var der givet en instruks herom. Hvis det er fortolkningen og konsekvensen af byrettens dom mod Afdeling 12, kan det nok beskrives som en overfortolkning. Det manglende ønske om samarbejde er i øvrigt en opfattelse, der ofte er blevet nikket genkendende til, når jeg har talt med ansatte og andre afdelingsbestyrelser om emnet. Formanden beklagede sig på repræsentantskabsmødet 17/6-21 over, at det er vanskeligt at få nogen til at stille op til afdelingsbestyrelserne, men her må der kigges indad. Det er en ulige kamp, da vi jo alle er frivillige, der bruger vores dyrebare fritid, på at påvirke udviklingen, og når det så føles som at hamre løs på en lukket dør, kan det være svært at få det til at give mening. Jeg er selv ramt af den afmagt over, at det skal være en kamp at komme igennem med ideer, til gavn og glæde for lejerne. Hvorfor bliver ideer helt generelt ikke mødt med et "lad os hjælpe dig med at undersøge det, og se hvad vi kan finde ud af indenfor lovgivningens rammer"? Husvandværket (se afsnit 9) blev blankt afvist af direktøren og da jeg forsøgte at redde en sund, men ikke vedligeholdt, carport med skur fra nedrivning, afviste direktøren ligeledes at finde en løsning. I de to tilfælde fremstod det mest som om, at det var direktørens personlige holdning, der var afgørende. Det er vist ikke meningen. Hvorfor ikke bruge den sunde fornuft? Carporten står der heldigvis endnu, og det lykkedes at finde en løsning andetsteds i AAB, tak for det. Det må handle om at finde værdien gennem samarbejde og dialog, og her er der i AAB plads til forbedringer. Det bør netop være direktørens opgave at skabe muligheder i stedet for begrænsninger. Selvfølgelig skal det ske indenfor lovens rammer, men det skal ske helt til grænsen af de rammer, og nogle gange skal rammerne måske også udfordres, med AAB som en helt naturlig medspiller. Men det kræver en kulturændring, der måske kræver udskiftning på de øverste poster i AAB.

Den ikke inddragende tilgang står også i kontrast til den årlige markvandring, hvor jeg hvert år er blevet mødt med et "det er jo jer, der kender husene". Det er jeg helt enig i, men det kendskab kommer kun i spil ved et bedre samarbejde.

Måske som en konsekvens af den kultur, har jeg desværre nogle gange været vidne til en alt for hård og afvisende tone fra AAB overfor afdelingsbestyrelserne, og det er heller ikke godt nok. Selvfølgelig er der grænser for hvad afdelingsbestyrelsen kan og skal involveres i, men imødekommenhed og en ordentlig tone må være et grundvilkår. I praksis har jeg heldigvis selv for det meste oplevet et rigtig godt og inddragende samarbejde med både Servicecenter Nord og de forskellige afdelinger i Langelandsgade.

De gældende regler i AAB skal naturligvis administreres ens for alle lejere, og hver var der på et tidligere repræsentantskabsmøde, en sag hvor et ønske om et nyt IKEA køkken var blevet afvist i et af servicecentrene, men her viste det sig så, at formanden havde været så heldig at få et IKEA køkken. Det var ikke så kønt, og heldigvis blev der taget positivt hånd om sagen.

Vores mest reelle indflydelse ligger i de regler afdelingsmødet kan vedtage om råderet, vedligeholdelse og orden.

Det vil i øvrigt glæde mig såfremt essensen af dette afsnit kunne blive bragt i Beboerbladet.

3. Kritik af AAB i medierne

Som en udløber af svindelsagen i Østjysk Bolig, blev jeg i april kontaktet af en tidligere ansat, der fremførte en række kritikpunkter mod AAB. Historien ramte hurtigt pressen og jeg blev kontaktet af flere journalister, der tydeligvis troede på endnu en stor sag. Jeg havde ikke grund til at tro, at sagen var i nærheden af Østjysk Bolig, og jeg syntes den blevet fremført med en useriøs forarget og ærgerlig tone, som jeg ikke ville tage del i. Sagerne medførte også stor bevågenhed om de almene boligdirektørers meget flotte lønninger, der af flere eksperter blevet mødt af forundring og overraskelse. Straks da sagen kom frem reagerede formanden, og jeg efterspurgte et fyldigt referat af det møde hovedbestyrelsen skulle have med direktøren, for at få afklaret, hvad der egentlig var sket. Jeg ville gerne se hvem der stillede hvilke spørgsmål og hvilke svar, der blev givet, for at få et indtryk af hvor alvorligt anklagerne blev taget, og jeg synes den åbenhed var essentiel for at skabe tillid til AAB. Jeg blev meget skuffet over referatets overfladiskhed, der ikke gav meget tillid, og mine opfølgende spørgsmål hjalp heller ikke. Derfor mødte jeg nysgerrigt op til repræsentantskabsmødet 17/6-21 for at se, hvordan kritikken blev behandlet. Det var også skuffende. Fra min plads lignede det en formand og direktør i et tæt parløb og med stor enighed om, at der ikke var noget at komme efter. Men det virkede ikke overbevisende på mig, men snarere som en direktør og hovedbestyrelse der har lukket sig om sig selv, i en meget topstyret virksomhed. Der skal en helt anden åbenhed til for at skabe tillid. Direktørens flotte løn blev heller ikke nævnt af formanden, men netop de to har også nogle meget store personlig økonomiske interesser i at AAB kører videre som i dag. Direktøren må snart kunne skimte pensionen, og ville nok have vanskeligt ved at opretholde samme lønniveau i et nyt job, og den viden burde give hovedbestyrelsen en gunstig forhandlingsposition, til at starte en generel reduktion af direktørernes lønniveau. Direktøren forsvarede i et interview i JP 5/12-20 sin løn ved at tvivle på eksperterne, da de ikke kendte kompleksiteten og konfliktpotentialen, ved at afbalancere ønsker og krav fra afdelingsbestyrelser og have direkte kontakt med beboere.

Det sidste billede på lukketheden kom da et medlem i forbindelse med valg til hovedbestyrelsen, argumenterede for, at det var bedst at der ikke kom nogle ind fra gaden og blev valgt ind.

Det vil også glæde mig såfremt essensen af dette afsnit kunne blive bragt i Beboerbladet.

4. Budget 2022 og huslejeudvikling

Der var en god og lydhør proces med Økonomiafdelingen og vi nåede hurtigt til enighed om et samlet udgiftsniveau på kr. 8,4m for 2022. Årets samlede forbrug til drift og vedligehold (DV) på kr. 3,1m har to meget store poster, 2.3 Tag og kviste kr. 1m og 2.8 Vinduer kr. 1m. Det er udvendigt malerarbejde (stern mv.) og maling, smøring og justering af vinduer og døre. Vi besluttede at få begge arbejder udført på samme tid for at reducere udgiften til lift eller stillads, som udgør halvdelen af beløbet. Beløbet til Renholdelse er også sat op, da forbruget har været stigende, og vi havde skåret budgettet for 2021 helt ind til benet. Den årlige henlæggelse er også sat op med kr. 0,2m til kr. 2,2m da vi skal spare op til udskiftning af faldstammer, brønde og pumpeanlæg for kr. 5,0 m (tidligere kr. 4,2m) og vandinstallationer for kr. 9,3m (kr. 7,9m) i 2026. Samlet set medfører ændringerne en huslejestigning på i gennemsnit kr. 94 pr. lejemål om måneden, svarende til 1,7%, hvilket er på et meget fornuftigt niveau. Vi vil derfor anbefale at budgettet godkendes.

5. Regnskab 2020

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.2020 – 31.12.2020 viser et samlet beskedent på kr. 87.556, hvilket svarer til 1% af de samlede indtægter. Det er en tilfredsstillende margin, og er et resultat af gynger og karruseller. Vi har haft 30% (i alt 225) flere udkald til reparationer eller vedligehold i husene, og sammen med et ændret og mere præcist system til afregning af servicecenterenes tidsforbrug, har det givet en samlet budgetoverskridelse på kr. -0,1m. Måske mere hjemmearbejde som følge af corona har givet mere opmærksomhed på fejl og mangler, men det er positivt, at en frisk opgørelse for årets første otte måneder viser, at vi ligger 25% under vores budget. Corona har også påvirket regnskabet positivt da alle sociale aktiviteter og afdelingsmødet som bekendt ikke blev til noget. Vi vil derfor anbefale, at regnskabet for 2020 godkendes.

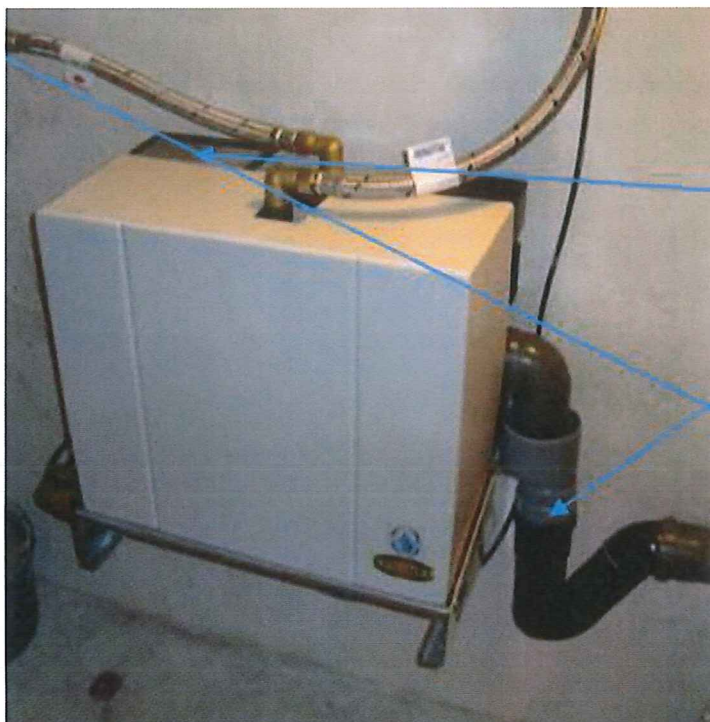
6. Grøn profil

I disse tider hvor et stort flertal af klimaeksperter mener vi rykker nærmere en virkelighed med store klimaforandringer, vil det være positivt at være med til at fremme, at afdeling 12 kan give sit lille bidrag for en mindre negativ udvikling. Det kunne fx hulumurs isolering af husene, alternative energiformer eller helt andre muligheder. I Afdeling 11 er mindst et hus blevet hulumursisoleret, hvilket ifølge Servicecenter Nord har kostet kr. 7.500 inkl. Moms. Besparelsen på varmeregningen kendes ikke.



7. Husvandværk

I de her tørre somre ved jeg, at det har ærgret en del lejere, at vi ikke har kunnet gøre brug af det opsamlede regnvand, vi har liggende i de nedgravede tanke fra LAR-projektet, der separerede regnvand og spildevand. Projektet blev i sin tid lagt i graven af direktøren, da han ikke ville være med til at det kunne finansieres over huslejen, og den manglende mulighed gjorde desværre husvandværket urentabelt, med de nuværende priser på drikkevand. Jeg har siden haft en dialog med en repræsentant fra BL (Danmarks Almene Boliger) og hun fornyede min tro på, at det er muligt at finde en fornuftig løsning, men at det måske kræver lidt benarbejde og samarbejdsvilje fra Langelandsgade.



8. Revidering af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog

AAB startede gennemgang og revidering af afdelingernes regler for vedligeholdelse og råderet for et par år siden. Det blev vores tur i november 2020, og vi havde et rigtig godt og konstruktivt møde med repræsentanter for Servicecenter Nord og projektlederen fra Langelandsgade. Essensen af mødet var, et bedre og mere inddragende samarbejde mellem administration og afdelingsbestyrelse, til gensidig gavn for begge parter, lejer og følingen med boligernes stand. Lejers mulighed for at bygge fx en carport, uden at skulle betale for den to gange, i form af etableringsudgifter og løbende vedligehold fra dag et. En konkret vurdering af aktuel tilbageværende brugsværdi af opførte bygninger ved fraflytning, i forhold til om der skal reetableres eller afdelingen skal overtage carporten, så vi undgår nedrivning af sunde bygninger. Få dage efter blandede direktøren sig og inviterede os til et møde, hvor vi kunne høre om AABs fortolkning af reglerne. Da vi ikke fik mulighed for at forberede os på, præcis hvilken del af lovgivningen, der skulle forhindre vores forslag, valgte vi at udskyde den videre proces, så den står stadig parkeret. Men et af de stillede forslag til dagens møde omhandler præcis et forsøg på at komme uden om at skulle betale dobbelt,

da det sikkert vil afholde en hel del fra at forsøge at gøre deres lejebolig til et endnu bedre sted, og det forslag skulle ikke være i uoverensstemmelse med nogen lovgivning.

9. Råderet i praksis

Jeg blev i november 2020 kontaktet af en beboer, der ønskede at bygge til, da pladsen var blevet for trang. Jeg meddelte, at det ikke var en let sag at komme igennem med, og at projektet skulle godkendes gennem Servicecentret. Det er derfor glædeligt, at der tilsyneladende har været et rigtig godt samarbejde, så der i dag står en 18 kvm stor uopvarmet udestue, selvom sagen endnu ikke er helt afsluttet. Det er meget positivt, at AAB vil være behjælpelig med at finde løsninger, men vi skal være sikre at den hjælp og imødekommenhed er gældende for alle henvendelser.

10. Afslutning

Der skal være plads til alle i afdeling 12 og det fællesskab vi er en del af. Ønsker vi sammen at skabe en endnu bedre hverdag gennem fælles hjælp og bidrag, kræver det også engagement og en frivillig indsats.

Jeg ser frem til at se jer til afdelingsmødet.

Hilsen Thomas

