

AAB Afdeling 12, Riisvangen II

Skriftlig beretning for perioden september 2021 - juni 2022



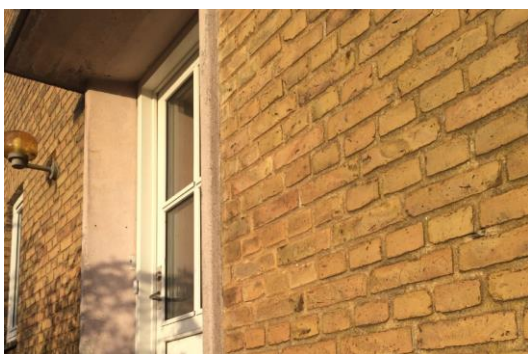
1. Afdeling 12
2. Beboerdemokrati
3. Budget 2023 og huslejudvikling
4. Regnskab 2021
5. Hulmursisolering
6. Revidering af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog
7. Ordensreglement
8. Afslutning

1. Afdeling 12

Det er nu ti måneder siden, at den nye afdelingsbestyrelse blev valgt, og tiden er blevet brugt konstruktivt, og vi har haft et godt samarbejde. Både faste medlemmer og suppleanter har deltaget i de fleste møder og det har givet en god debat, og vi synes afdelingen udvikler sig i en positiv retning.

Generelt har samarbejdet med Servicecenter Nord været godt, og vi er glade for Michael Jakobsen, der er ny serviceleder. Den generelle kommunikation i hverdagen kan dog sagtens tages til et højere niveau, hvor afdelingen bliver orienteret, inden Servicecenter Nord beslutter, hvordan en større opgave skal løses. Andre gange går der for lang tid før, at der bliver fulgt op på aftaler og planlagte arbejder bliver sat i gang. Det kan gøres bedre.

Ved fraflytninger oplever vi, at det er en vanskelig opgave for synsmændene at vurdere hvilken standarden, boligen skal overdrages i til den nye indflytter. Det resulterer i unødvendige regninger til enten fraflytter eller afdelingen. Det kan være en svær balancegang at vurdere, hvornår noget i boligen er enten slidt, eller om det er misligholdt. Men når synsmanden må køre fingerspidserne over nogle trappetrin flere gange for at afgøre, om de er misligholdte og skal slibes, er den balance tippet i den gale retning. Vi har efterspurgt klare retningslinjer fra AAB og en del af løsningen skal også findes i, at vores vedligeholdelsesreglement bliver præciseret og tilrettet så meget, at der ikke er så meget at være i tvivl om. Er boligen misligholdt, er der selvfølgelig ingen tvivl om, at fraflytter skal betale.



Mulighederne for anvendelse af de opsparede midler på vedligeholdelseskontoen blev reduceret for nogle år siden, så det stort set kun kan bruges til maling og gulvbehandling. Når et lejemål opsiges, spærres kontoen for fraflytter, så der ikke sker misbrug af midlerne. De tilhører nemlig lejemålet. Derfor er det også besynderligt at AAB er holdt op med at afsætte de midler, der måtte stå på kontoen, til netop maling og gulvbehandling, ved fraflyttersyn. I stedet skal fraflytter bringe lejemålets stand i orden, inden det opsiges. Det er selvsagt en nemmere opgave når lejemålet er tømt for indbo. Ændringen i praksis kom i forbindelse med, at det nye system UNIK blev taget i brug. Det har desværre ikke den funktionalitet, siges det, men det kan formentlig klares manuelt. Det er i hvert fald over grænsen, når fraflyttere med penge på vedligeholdelseskontoen, efterfølgende får tilsendt girokort og må betale af egen lomme for maling og gulvbehandling. Den praksis skal laves om, og det har vi været med til at stille forslag om på repræsentantskabsmødet 21/6.

Ved fraflytning har AAB også gjort det vanskeligere at få lov til at overdrage forskellige ting som postkasser, tørrestativer mm. Det vil vi også gerne have bedre betingelser for.

Der har gennem længere tid været dialog med AAB og kommunen for at gøre noget ved trafikikkerheden og parkeringsforholdene på Gustav Holms Vej, men der er ikke umiddelbart nogle lette løsninger, som ikke også vil påvirke beboerne i afdelingen, så der arbejdes videre på sagen for at finde den bedste løsning.

2. Beboerdemokrati

På sidste afdelingsmøde fik formanden for AABs hovedbestyrelse og direktøren kritik for deres måde at forvalte magten og beboerdemokratiet på. Kun direktøren var mødt op, men han havde ingen kommentarer på aftenen. Formanden var blevet syg, så begge fik tilsendt kritikken igen efterfølgende og blev bedt om en kommentar. "Ingen kommentarer" skrev formanden. En forholdsvis arrogant tilgang til en sober og helt reel kritik. Kritikken blev gentaget på repræsentantskabsmødet i november 2021, tilsyneladende til stor irritation for de herrer, hvilket alle tilstedeværende kun aflæse i deres ansigtskulør. Formanden forsøgte efterfølgende at glatte lidt ud og forsvare direktøren og hans flotte lønpakke. Efter mødets afslutning henvendte formanden sig og tilkendegav, at han ønskede et AAB, der efterlevede meget af den kritik. Der var også mange positive tilkendegivelser blandt repræsentantskabets fremmødte efterfølgende. Da referatet to måneder senere blev offentliggjort var intet af kritikken kommet med. En manipulerende fremstilling som formand og direktør forsøgte at forsvare med tomme argumenter, og en fremgangsmåde, der bare underbyggede den oprindelige kritik, om en formand og direktør, der har lukket sig om sig selv, og en hovedbestyrelse der ikke siger fra og udfører sin kontrollerende funktion.

Senere et stykke inde i 2022 indkaldte hovedbestyrelsen til et formandsmøde under overskriften "Et AAB". Det blev et relativt godt møde, der varslede nye tider for beboerdemokratiet, og kort efter meddelte direktøren, at han opsagde sin stilling med udgangen af maj 2022. Så nu er der en reel mulighed for at foreningen AAB igen i fremtiden bliver vægtet lige så højt som forretningen AAB. Men, for der altid et men, det er de samme personer, der sidder i hovedbestyrelsen og som gav direktøren, vidde rammer til at reducere beboerdemokratiet til et minimum. Forhåbentlig formår de at sætte handling bag de gode ideer og tanker, der kom frem på formandsmødet. Der er i hvert fald indkaldt til et nyt møde inden sommerferien. Hovedbestyrelsens vigtigste opgave her og nu bliver at finde en dygtig direktør, der kan balancere de mange interesser i AAB og ændre kulturen i AAB.

3. Budget 2023 og huslejudvikling

Det har i år været en mindre god budgetproces med Økonomiafdelingen, og vi har først i sidste øjeblik gået med til at godkende forslaget til budgettet for 2023. Det samlede udgiftsniveau stiger med kr. 0,2m til kr. 8,6m for 2023. Renovation og forsikringer står for 60% af stigningen. Årets samlede forbrug til drift og vedligehold (DV) på kr. 1,5m er forholdsvis beskeden, men vi skal henlægge mere 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. Vi har foreslået en mere konkret genberegning af disse budgettal og strømpføring i stedet for udskiftning af faldstammerne, men dialogen med AAB har desværre ikke været særlig konstruktiv. Den årlige henlæggelse er derfor sat op med kr. 0,1m til kr. 2,3m, og der er skåret ind til benet på en række poster for at holde huslejen nogenlunde i ro. Samlet set medfører ændringerne en huslejestigning på i gennemsnit kr. 209 pr. lejemål om måneden, svarende til 3,8%. Vi vil derfor anbefale at budgettet godkendes.

4. Regnskab 2021

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.2021 – 31.12.2021 viser et samlet overskud på knap kr. 160.000. Det er et tilfredsstillende resultat. Niveaueet for renholdelse og vedligehold, herunder lønninger i Servicecenter Nord, er glædeligt faldet i forhold til sidste års meget høje niveau.



5. Hulmursisolering

Stigende energipriser og hensyn til de dystre forudsigelser for klimaet gør, at hulmursisolering af husene, igen er stillet som et forslag.

6. Revidering af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog

AAB startede gennemgang og revidering af afdelingernes regler for vedligeholdelse og råderet for et par år siden. Det er et stort arbejde, og vi er ved at være i mål med råderetskataloget, og fortsætter derefter med vedligeholdelsesreglementet. Når arbejdet er færdigt, skal vi afholde et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor ændringerne skal til afstemning.

7. Ordensreglement

På opfordring skal der mindes om afsnittet i vores ordensreglement, hvor det fremgår at brugen af motoriserede (have)redskaber lør- og søndage i juni, juli og august kan foregå indtil kl. 12.

8. Afslutning

Vi ser frem til et godt afdelingsmøde med en god debat og efterfølgende hyggeligt samvær på Hotel Horisont.

Hilsen Thomas