

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING TIL AFDELINGSMØDET 11.04.23

I det forgangne år har vi afholdt 11 møder i afdelingsbestyrelsen, ligesom vi har deltaget i repræsentantskabs- og temamøder i Vivabolig-regi. På disse temamøder har der bl.a. været oplæg om og inspiration til indretning af grønne områder og kreativ brug af regnvand på disse. Udbyttet af disse inspirationsaftener vil indgå i afdelingsbestyrelsens arbejde fremover, men vi har ikke nogle aktuelle planer for ændringer af de grønne områder.

Sidste forår blev der etableret en del "vild-med-vilje"-områder på nogle af de store kedelige græsarealer, og mon ikke vi alle ser frem til, at de farversprudlende bede igen springer ud?

Mere gang i beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er én af grundstenene i en almen boligafdeling. Vi har i år valgt at sætte fokus på, hvordan vi kan få endnu flere beboere til at deltage i den demokratiske proces. Vi fortsætter derfor med "åben bestyrelse" cirka hver tredje måned, og der kommer faktisk altid gode input til afdelingsbestyrelsens arbejde. Et andet nyt tiltag er nyhedsbreve, der supplerer Kontaktens information om nye tiltag og aktiviteter i afdelingen. Vi har valgt at prøve at flytte afdelingsmødet tilbage til selskabslokalet, som vi gjorde "i gamle dage", for at se, om det kan øge deltagelsen. Og vi foreslår, at der indføres et ekstra afdelingsmøde i efteråret, hvor der skal være mulighed for at træffe afgørelse om beboerforslag, da nogle beboere har ytret sig om, at det er træls, at der går et helt år imellem muligheden for at stille forslag.

Det er vores håb, at disse tiltag kan være med til, at flere beboere tager aktivt del i beslutninger, der har betydning for livet her i afdelingen.

Fællesskab og flere aktiviteter

Vi vil også gerne styrke "det gode naboskab" og fællesskabsfølelsen blandt beboerne, og dette sker bl.a. gennem de mange beboeraktiviteter: bankospil, sommerfesten, Tysklandstur, nytårskur, Havrebiksen, foredrag, IT-Café osv. Vi vil gerne støtte op om endnu flere aktiviteter, men det kræver, at der kommer nogle frivillige, der vil være med til at arrangere dem. I februar holdt vi derfor et idé-møde, som vi kaldte "Mød din nabo". Her kom der en række gode forslag til nye aktiviteter, og der meldte sig også nogle ildsjæle, der vil være med til at stå for aktiviteterne. Det første, der skal prøves af, er fællesspisning, som vi håber kan komme i gang inden sommerferien. Et foredrag om demens samt et førstehjælpskursus er på trapperne, og vi vil også prøve at lave et erindringsværksted, hvor vi kan samle de gode historier fra vores afdeling og lokalområdet.

Der er hvert år afsat en del penge i budgettet til netop beboeraktiviteter, så det er bare med at melde sig på banen, hvis man har en god idé eller har lyst til at give en hånd med.

Nye vaskerimaskiner og ladestandere

På et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret fik afdelingsbestyrelsen bemyndigelse til midlertidigt at forhøje prisen på brug af vaskemaskiner og tørretumblere i de tre fællesvaskerier. Dette skete på baggrund af elprisernes himmelflugt. Heldigvis er priserne på ved nedad igen, og den midlertidige prisforhøjelse er nu halveret, og forhåbentligt kan den snart fjernes helt. Fra firmaet Nortec, der står for driften af vaskerierne, fik vi et tilbud om udskiftning af maskinerne mod en forlængelse af vores driftsaftale med Nortec. Især de

nye tørretumblere er meget strømbesparende i forhold til de gamle, så det vil give afdelingen en pæn besparelse på energiforbruget i årene fremover.

Det er også Nortec, der drifter vores billadestandere, og der har været en del softwareproblemer, som Nortec ikke har kunnet løse tilfredsstillende. Derfor har Nortec nu tilbudt at udskifte ladestanderne til nogle af deres eget fabrikat, så vi kan få en mere stabil drift. Dette er uden udgift for afdelingen. Samtidigt ser vi en øget brug af ladestanderne, så vi glæder os, at vi for nogle år siden var fremsynede nok til – som den første afdeling i Vivabolig – at få etableret lademulighed. I en del af Vivaboligs andre afdelinger er de meget misundelige på os, for at beboerne har den mulighed.

Cykelservice

Også de tohjulede er blevet tilgodeset, idet der er etableret to ”servicestationer” (ved miljøgårdene) med cykelpumpe og lidt håndværktøj til cyklen. Skal man lave større ting på sin cykel, er der i Hørhaven et hobbyværksted med bl.a. ophæng til cykel og forskelligt værktøj. Vi minder om, at alle beboere selvfølgelig kan benytte hobbyværkstedet – nogle udleveres mod depositum på Ejendomskontoret.

Der har været en del forespørgsler på etablering af cykelskure – primært til de store ladcykler, som kan være vanskelige at få ind i cykelkældrene. I den forbindelse tænkte vi på at ombygge tørregårdene i Rughaven, og vi lavede derfor en undersøgelse af, hvor meget de blev brugt. Som forventet var det en meget stor gruppe (over 90 %), der sjældent eller aldrig bruger tørregårdene til tøj-tørring, selv om det jo ellers er en god og klimavenlig måde at tørre tøj på. Men da vi fik en pris på, hvad det vil koste at omdanne tørregården til cykelskur, droppede vi idéen igen. Så tørregårdene er altså fredet i denne omgang, og det er de få brugere selvfølgelig glade for. Og vi arbejder videre med at finde en anden løsning på cykelparkeringen.

I denne sammenhæng kan vi også nævne ”Cykel-rep-dagen”, hvor alle beboere gratis kan få et tjek af deres cykel – og eventuelt få skiftet et dæk eller kæden (mod betaling af materialeudgiften). Dagen afholdes i år lørdag d. 3. juni i Afd. 3, og der er samtidigt stort loppemarked, børneunderholdning, musik m.m. Hold øje med opslag.

Indbrud og tyverier

I 2021 oplevede beboerne en række indbrud i deres kælderrum. Hyppigheden af indbrud er heldigvis blevet mindre, men en gang i mellem sker det jo. Ejendomsfunktionærerne har skiftet en del låsebeslag til en mere sikker type, men den bedste måde at forebygge tyverier og indbrud på er, at vi beboere bliver bedre til at sikre, at kælderdøre og vinduer er forsvarligt lukkede, når vi forlader kælderen samt, at vi holder øje med, hvem der bevæger sig rundt i kældrene. Det er de færreste tyveknægte, der bryder sig om at blive tiltalt med et ”Hej, jeg kender vist ikke dig. Bor du her?”.

Jubilæum med forhindringer

Vi vil genoplive den gamle tradition med at hylde vores trofaste beboere, men jubilæet har været længe undervejs. Det store problem har været at finde frem til de beboere, der har boet her i tyve år eller mere, men – bl.a. med god hjælp fra én af de trofaste beboere – er det nu lykkedes, og vi er klar til at hylde de beboere, der er med til at sikre en god og stabil udvikling i afdelingen i kraft af, at de bliver boende.

Lav fraflytning

Efter en stigende tendens gennem nogle år er antallet af fraflytninger i 2022 faldet og er nede på 10 %, hvilket er blandt de laveste i Vivabolig. Vi håber, at denne tendens holder og tager det som udtryk for, at beboerne overvejende er glade og tilfredse med at bo her. Og vi kan bryste os af, at vi har en særdeles velholdt afdeling, gode faciliteter, en god service fra ejendomsfunktionærerne – og samtidigt en husleje, der er relativt lav, når vi sammenligner os med andre afdelinger. Vi har derfor heller ikke problemer med udlejningen, og det hører til sjældenhederne, at en lejlighed er i tomgang i længere tid. På trods af det lave antal fraflytninger har vi dog set en stigning i ”tab ved fraflytninger”, som kan give anledning til bekymring, så den udvikling vil vi naturligvis holde øje med de kommende år.

Sund økonomi

Afdelingen kommer igen i år ud med et overskud, og strategien med at konsolidere økonomien og ikke mindst øge vores henlæggelser fortsætter, og det går den rigtige vej, selv om vi endnu er langt fra målet, hvad angår henlæggelsen til ”planlagt, periodisk vedligeholdelse”, hvor vi halter langt bagefter de fleste andre afdelinger.

På afdelingsmødet bliver der fremlagt et budgetforslag med en huslejestigning, der er noget større end de seneste par år, men det hænger selvfølgelig sammen med den generelt høje prisudvikling i samfundet, og de væsentligste stigninger er på områder, som vi ikke har nogen indflydelse på.

Kampen med kommunen

Aalborg Kommune kan ofte være en noget tung dansepartner, og det har vi bl.a. oplevet i forhold til parkeringsforhold, hvor det dog er lykkedes Vivaboligs driftsafdeling at få kommunen med på lidt lempeligere parkeringsforhold i Rughaven, om end det på ingen måde løser problemet med mangel på p-pladser.

Ligeledes har en årelang kamp med Park og Natur om træerne i skellet mellem Hørhaven og Sohngaardsholmssparken endelig båret frugt – ikke mindst fordi Stefan igen og igen har påtalt generne fra beplantningen. For nyligt har kommunens folk været i gang med at tynde ud i bevoksningen, men vi så helst, at de generende træer blev fjernet helt eller i hvert fald beskåret kraftigt. Det er givetvis en kamp, der fortsætter i de kommende år.

Vivabolig

Vi plejer at nævne et par ”overskrifter” fra resten af Vivabolig: De nyetablerede afdelinger er kommet godt i drift. Det skrider – langsomt men sikkert – fremad med ombygningen af det gamle Park Hotel, og der er nogle muligheder for nybyggeri, der også er i spil. Der er fuld gang i helhedsplanerne i Afd. 3, 5 og 10, mens andre større renoveringsopgaver nærmer sig sin afslutning, så de har bestemt også nok at se til inde i Kayerødsgade!

Beboerrådgiverne har generelt travlt, men de har ikke oplevet de store sager i vores afdeling, og antallet af beboerklager holder sig i ro.

Vivabolig har udarbejdet en spareguide med gode råd til beboerne til besparelser på energi- og vandforbrug, ligesom der har været tilknyttet et par energikonsulenter, som har gennemgået samtlige

afdelinger for at finde sparemuligheder, der kommer os alle til gode i form af besparelser på driften i afdelingerne.

Vivabolig har også taget initiativ til afholdelse af informationsmøder om bl.a. brandsikkerhed og demens, ligesom der igen i år er blevet uddelt julehjælp til de økonomisk mest trængte beboere.

I organisationsbestyrelsen har der i år været stort fokus på gennemgang og opdatering af de mange politikker og forretningsgange, som dækker ethvert tænkeligt område af organisationen. Der har også været drøftelser (både i organisationsbestyrelsen og i repræsentantskabet) af begrebet "God almen ledelse", der dækker over rimelighed og moral og ikke mindst sparsommelighed i brugen af beboernes huslejekroner.

Det er selvfølgelig også et område, der er relevant for os i afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsesarbejdet er jo frivilligt og ulønnet, og der er ikke mange "frynsegoder". Til vores afdelingsbestyrelsesmøder er der hver anden gang lidt let mad og hver anden gang kage til kaffen – det er Poul, der står for det kulinariske. Poul har lavet et regnskab, der viser at i 2022 har udgiften til fortæring været 32,24 kr. pr. deltager pr. møde, hvortil kommer kaffe og en øl eller sodavand. Det fås vist ikke billigere. Herudover modtager, de bestyrelsesmedlemmer, der ikke også sidder i organisationsbestyrelsen, hvert år til jul en "købmandskurv" som tak for indsatsen. Værdien er 500 kr., og dét beløb har ikke været pristalsreguleret siden i hvert fald 2007, så kurven bliver mindre og mindre – men er trods alt en påskønnelse for det frivillige arbejde. Endelig har medlemmer af afdelingsbestyrelsen mulighed for at låne selskabslokalet vederlagsfrit én gang årligt til nærmere definerede familiebegivenheder, men der går meget lang tid mellem disse lån af lokalet. Vi mener således, at disse goder er ganske rimelige i forhold til de rigtigt mange timer, som de fleste bestyrelsesmedlemmer lægger i det frivillige arbejde.

Farvel til afdelingsbestyrelsen

I beretningsåret har vi måttet tage afsked med bestyrelsesmedlem Stine Frandsen og suppleant Andreas Gregersen, og – lige om lidt – må vi sige farvel til bestyrelsesmedlem Sanne Lund Nielsen, som flytter fra os. Vi vil gerne takke dem alle for deres indsats for beboerne og beboerdemokratiet.

Tak til:

Også i år vil jeg bringe en stor tak til vores teamleder og ejendomsfunktionærer, som dagligt yder en stor indsats for at servicere os beboere.

Alle ansatte i Administrationen skal også have en tak, fordi der altid er hjælp at hente og en god service overfor såvel den enkelte beboer som os i afdelingsbestyrelsen.

Og sidst men ikke mindst en tak til alle jer beboere – tak for alle jeres spørgsmål, gode ideer, ros og ris. Hvis vi ikke fik disse input, ville vores arbejde være meget mere besværligt – og i hvert fald ikke udtryk for det sunde beboerdemokrati, som er et særkende ved almene boliger, og som vi gerne vil udbygge og forbedre! Tak for det!

Christian Vestergaard

p.v.a.

Afdelingsbestyrelsen