

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING TIL AFDELINGSMØDET 03.04.24

I beretningsperioden har bestyrelsen holdt 11 bestyrelsesmøder, og vi har selvfølgelig deltaget i repræsentantskabs- og temamøder i Vivabolig-regi. Disse temamøder har bl.a. omhandlet ”god almen ledelse” og ”husordenovertrædelser”. Det første handler ganske enkelt om, hvordan vi i en almen boligorganisation skal tilrettelægge driften, så den er så effektiv og økonomisk som muligt – med respekt for at det er beboernes penge, der anvendes. Det andet tema forklarer vist sig selv, men det gav gode tips til, hvordan fremtidige husordener bør formuleres, og det belyste de vanskeligheder, der er med at sanktionere husordenovertrædelser, hvis de ikke kan løses via dialog. Senest har vi været til endnu et temamøde, der handlede om såkaldte DISC-profiler og NLP, som er værktøjer til at udnytte bestyrelsesmedlemmernes forskellige personligheder og styrke kommunikation og dialog. For nogle kan det måske virke ”lidt langhåret”, men vi tror, at det kan medvirke til at skabe mere dynamik i bestyrelsesarbejdet.

Beboerdemokratiet

Vi har i 2023 forsøgt at fokusere på, hvordan vi kan inddrage flere i beboerdemokratiet, som – sammen med fællesskab og solidaritet – er essensen af den almene boligbevægelse.

De jævnlige nyhedsbreve, der supplerer beboerbladet Kontakten, er blevet særdeles godt modtaget, så det vil vi fortsætte med, og det samme gælder ”åben bestyrelse”, som har været afholdt tre gange i perioden. Fremmødet er vekslende – fra seks til 12 beboere, hvoraf nogle kommer med konkrete problemer eller forslag, mens andre blot kommer for at få en kop kaffe og en hyggesnak. I afdelingsbestyrelsen finder vi det vigtigt og ser det som en god mulighed for at komme tættere på jer beboere.

I oktober holdt vi et ekstra afdelingsmøde, hvor 44 beboere deltog. Ud over at der blev taget stilling til et enkelt indkommet forslag, var der igen en god dialog mellem beboere og afdelingsbestyrelse, og der var opbakning til, at vi fortsætter med disse ekstra afdelingsmøder.

Den direkte dialog trives også i høj grad i afdelingens Facebook-gruppe. Her hjælper beboere hinanden med dagligdagens spørgsmål, der tilbydes hjælp til andre, eller der formidles en god historie og fotos fra livet i afdelingen. Og selvfølgelig er der også nogle, der bruger gruppen til at ”læsse af” og komme med brok over dette eller hint. Det er selvfølgelig helt legitimt, så længe det foregår i en god tone, men vi har desværre oplevet en tendens til, at sindene nogle gange kommer på kogepunktet, og det resulterer i angreb på enkeltpersoner og et sprogbrug, der nærmere hører hjemme i en havneknejspe end i et fælles dialogforum. Det er naturligvis helt uacceptabelt, og de få, der ikke kan finde ud af at overholde de enkle regler om god tone, risikerer at blive udelukket fra gruppen.

Husk i øvrigt at man ikke må forvente, at hverken afdelingsbestyrelse eller ejendomsfunktionærer reagerer, blot fordi man skriver et indlæg på Facebook. Så hvis man har en forespørgsel, et problem eller en god idé, skal man altså benytte sig af brev, mail eller telefon direkte til afdelingsbestyrelsen eller ejendomskontoret.

Beboeraktiviteter

Flere beboeraktiviteter er blevet en fast integreret del af afdelingens liv. De jævnlige bankospil var en overgang truet at dalende deltagertal og frafald blandt de frivillige kræfter, men nu ser det lysere ud, og bankospillene fortsætter til stor glæde for mange. Faktisk har bankospillene i det forgangne år givet et lille

overskud, hvilket er ret usædvanligt for en beboeraktivitet – og det er da heller ikke noget krav, da der jo i budgettet er afsat midler til at støtte aktiviteter.

En anden fast aktivitet er Havre-biksen, hvor frivillige fra Afd. 2 og 4 holder butikken åben to gange om ugen – her kan beboere sætte ting og sager til salg, og der er altid tid til en kop kaffe og en snak. Lidt tilfældigt har vi fundet ud af, at Afd. 4 hidtil ikke har bidraget til huslejen, der så alene er blevet betalt af beboerne i Afd. 2. Det er selvfølgelig ikke rimeligt, og der bliver rettet op på det fremadrettet.

Vi vil gerne rette en stor tak til de frivillige, der lægger tid og kræfter i disse aktiviteter.

Herudover har vi i samarbejde med Afd. 9 lavet en indkøbstur til Tyskland, og vi har naturligvis holdt fast i de ”årstids-bestemte aktiviteter”: julekonkurrencen om de smukkeste pyntede vinduer/altaner/haver, Julecafé sammen med Afd. 2 og Nytårskur for afdelingens beboere.

For nyligt var der arrangeret vinsmagning, men det måtte desværre aflyses pga. meget få tilmeldte.

I afdelingsbestyrelsen vil vi meget gerne støtte op om nye beboeraktiviteter, og vi vil altid gerne høre fra beboere, der har en god idé eller har lyst til at give en hånd med.

Jubilæum

I april fejrede vi afdelingens trofaste beboere ved et lille arrangement. Vi havde – med noget besvær og et stort detektivarbejde – fundet ud af, at 38 personer/familier i afdelingen har boet her i 20 år eller mere, og disse blev alle inviteret til arrangementet. 32 husstande takkede ja, og det blev en hyggelig eftermiddag med kaffe og hjemmelavet lagkage, tale fra formanden, et par sange og en lille gave til jubilarene. Vi finder det vigtigt at hylde dem, for hvem afdelingen er blevet et godt og langvarigt hjem. Det er med til at give stabilitet og ro i afdelingen, og vi har besluttet at gentage arrangementet en gang om året.

Årets drama

I september opstod der brand på toilettet i Rughaven 1A (under vaskeriet og daginstitutionen NOR). Branden blev hurtigt slukket, og der var heldigvis kun materiel skade. Årsagen til branden må karakteriseres som drengestreger, men det kunne være gået rigtig galt. Efterfølgende er der blevet etableret adgangskontrol på opgangsdøren.

Der er flere, der har oplevet, at uvedkommende (unge mennesker) har opholdt sig i vaskerier og kældre, ligesom der også har været et par indbrudsforsøg i lejligheder. Vi kan derfor kun – igen – opfordre alle til at sørge for, at døre og vinduer i kældre og vaskerier er lukkede samt at holde øje med, hvem der bevæger sig rundt i området. Vi har et fælles ansvar for sikkerheden for os selv og vore medbeboere.

Informationsaftener

Der har været afholdt to velbesøgte informationsaftener med vidt forskellige emner:

Den første handlede om demens, og her fortalte en demenskoordinator fra Aalborg Kommune om de forskellige typer af demenssygdomme, og ikke mindst hvordan man som beboer kan hjælpe, hvis man har et

dement familiemedlem – eller måske har en nabo i opgangen, som begynder at udvise symptomer på demens, som kan gøre det vanskeligt at klare dagligdagen.

Den anden blev under titlen "Kriseparat?" afholdt i samarbejde med Beredskabsforbundet, og emnet var, som titlen angiver, hvordan vi som almindelige beboere kan forberede os på at klare eventuelle krisesituationer, hvor der f.eks. ikke er adgang til vand, strøm, internet m.v. Vi arbejder på at finde egnet informationsmateriale, der kan uddeles til jer beboere, men det er vigtigt, at vi ikke alle går i panik, og tror, at verdens undergang er nær! Det handler mere om at vi forholder os til det gamle spejder-motto "Vær beredt".

Pakkebokse og bytteboks

Vi har i nogle år haft glæde af pakkebokse i både Hørhaven og Rughaven. I Rughaven er der opsat en ekstra boks, da de første to sektioner ofte var overfyldte, og det er nu også muligt at afsende pakker fra boksen. PostNord har til gengæld truet med at fjerne boksene i Hørhaven, da de ikke blev benyttet særligt meget. Både en beboer og afdelingsbestyrelsen har imidlertid henvendt sig til PostNord, og de har givet boksene en ny chance, men hvis denne gode service skal bevares, forudsætter det altså, at der er flere, der benytter dem.

Vi har i efteråret haft en Bytte-Boks på prøve. Den var af renovationsvæsenet stillet op i Rughaven. Den blev flittigt benyttet, og vi var i afdelingsbestyrelsen meget positive for at få sådan én permanent. Det viser sig imidlertid, at den flotte boks er meget dyr i anskaffelse, ligesom der ved en permanent løsning skal søges byggetilladelse, trækkes strøm osv., så det er ikke en realistisk mulighed. I stedet har vi så den – knapt så forkromede – løsning med en reol i hver af miljøgårdene, hvor beboerne kan stille brugbare ting – og frit tage af udvalget på hylderne. Vi håber, at dette kan tilfredsstille behovet.

Glæde over renoverede fortove, men vi mister servicebussen

I sensommeren blev kommunen færdig med at renovere fortovene i Rughaven, og det er vi naturligvis glade for på beboernes vegne. Det er nu igen sikkert at bevæge sig til fods uden at risikere at snuble i huller og knækkede fliser. Kommunen har også lovet ny asfalt i Rughaven i løbet af i år, og det vil mange to- og firehjulede hilse velkomment!

Til gengæld må vi desværre snart vinke farvel til Servicelinie S1, der bl.a. kører igennem Rughaven. Denne busrute har været benyttet af mange beboere, og har været deres adgang til at komme til butikkerne i Vejgaard, til læge og meget andet. På grund af besparelser på det kommunale budget nedlægges ruten pr. 01.07. Afdelingsbestyrelsen sendte en indsigelse til kommunen i forbindelse med budgetforhandlingerne, men besparelsen blev alligevel vedtaget som en del af det samlede budgetforlig. Det er drønærgerligt og en stor forringelse for mange af vores ældre og gangbesværede beboere.

Brug af ladestandere i fremgang

Afd. 4 var den første af Vivaboligs afdelinger til at få etableret ladestandere til el- og plug-in-hybrid-biler. Nortec, der står for driften, har udskiftet de oprindelige ladestandere med nogle af deres eget fabrikat, hvilket har medført en mere stabil drift. Der er lavet et skift af software som følge af Nortecs samarbejde

med Monta. Det betyder, at det desværre p.t. ikke er muligt at afregne opladning via husleje-opkrævningen, som vi har været vant til, men til gengæld er der andre fordele – først og fremmest adgang til en stor mængde af ladestander ud over landet, som er en del af Montas netværk. Brugen af ladestanderne tager nu for alvor fart – i skrivende stund er vi oppe på 18 tilmeldte brugere, og antallet stiger hurtigt. For hver kWh, der lades, betales et beløb, der tilgår afdelingen og er med til at finansiere en udbygning af antallet af ladepladser, når det bliver nødvendigt.

Hjertesikker zone

Vi har efterhånden i en del år haft to hjertestartere i afdelingen, men i januar i år blev det offentliggjort, at Afd. 4 er én af kun tre lokaliteter i hele Nordjylland, som lever op til kravene for at få prædikatet "Hjertesikker zone", hvor der er 10 krav til bl.a. placering, adgang, vedligeholdelse mv., ligesom alle vores ejendomsfunktionærer er uddannet i livreddende førstehjælp. Det er utroligt flot, og det er dejligt, at vi – også på dette område – kan være med blandt de forreste!

Økonomi

Ingen beretning uden et par ord om afdelingens økonomi. Som det fremgår af afdelingens regnskab, har vi en god og sund økonomi. Igen i år udviser regnskabet et overskud, der går til konsolidering. Det er først og fremmest afdelingens henlæggelser til "planlagt, periodisk vedligeholdelse", der stadig halter noget bagefter i forhold til de anbefalinger, der er udstukket af Vivaboligs organisationsbestyrelse. Så vi skal fortsat i de kommende år have øget disse henlæggelser, men vi er på rette vej.

Det betyder også, at vi igen i år kan fremlægge et budgetforslag med en moderat stigning i huslejen. I afdelingsbestyrelsen så vi selvfølgelig gerne, at vi kunne nøjes med en lavere huslejeforhøjelse, for vi er helt klar over, at pengene er små for mange pensionister og andre på overførselsindkomst, men i lyset af den generelle udvikling i priser og lønninger, mener vi, at den foreslåede huslejeforhøjelse er acceptabel.

Mange almene boligafdelinger har problemer med udlejning af lejligheder, fordi udbuddet p.t. er noget større end behovet, og fordi mange er ramt på privatøkonomien. I vores afdeling har vi p.t. en enkelt lejlighed i tomgang, så vi er sluppet billigt. Samtidigt er antallet af fraflytninger fortsat lavt. Den er for 2023 opgjort til 17%, hvilket er lavt, når vi sammenligner os med mange andre, og det er med til at sikre en stabil udvikling i afdelingen.

Vivabolig

Traditionen tro vil vi også lige nævne et par af de vigtigste begivenheder i boligorganisationen. Vivabolig er en stor organisation med over 4.500 boliger fordelt på 30 afdelinger. Der er store helhedsplaner i gang i Afd. 3 (Øgadekvarteret), Afd. 10 (Kayerødsgade) og Afd. 5 (Konvalvej), og de skrider alle planmæssigt frem.

Der har netop været indvielse af Psykiatriens Hus, hvor en del af Carolines Smidts Minde er ombygget i samarbejde med Region Nordjylland. Og i centrum arbejdes ihærdigt med at færdiggøre renoveringen af det gamle Park Hotel, der forventes at komme i drift som ungdomsboliger i løbet af sommeren.

I flere områder (Grønlandskvarteret og Øgadekvarteret) har der været problemer med en noget skæv beboersammensætning, og der er derfor givet accept fra kommunen om såkaldte fleksible udlejningsregler, der skal være med til at tiltrække flere ressourcestærke beboere.

De senere år har der i Aalborg været en overkapacitet af ungdomsboliger, og dette har også ramt Vivabolig. På bedding er derfor et reklamefremstød overfor ungdomsuddannelserne, ligesom der er blevet mulighed for, at de unge får mulighed for at blive boende i ungdomsboligen efter endt uddannelse.

Tak til:

Vores dygtige ejendomsfunktionærer i Team 2 under ledelse af Stefan har igen i år ydet en formidabel indsats for at servicere os beboere, der altid bliver mødt af et smil og tjenstvillighed, når vi henvender os med store og små problemer. Tusind tak for det!

Der skal også lyde en stor tak til alle de ansatte i administrationen – både i Beboerservice, som er den afdeling, de fleste beboere kommer i kontakt med, men i høj grad også til Lotte, René og Ina, der oftest bistår afdelingsbestyrelsen i vores arbejde.

Og endelig skal der lyde en kæmpe stor tak til jer beboere, som er rigtigt gode til at henvende jer til bestyrelsen med små og store problemer i dagligdagen, gode ideer samt ris og ros. Det er summen af alle disse henvendelser, der er grundlaget for afdelingsbestyrelsens arbejde og dermed for dét beboerdemokrati, som vi skal værne om og fortsat udvikle.

Tak for det!

Christian Vestergaard

p.v.a.

Afdelingsbestyrelsen