

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning 2016

Køkkenudskiftningen:

Det har nu taget 4 år at finde frem til et projekt som kommunen vil acceptere. Naturligvis ikke uden forbehold og en lang række undersøgelser, herunder asbest og pcb.

Undersøgelserne fra højhusnedrivningen hvor der er fundet både asbest og pcb, har fået kommunen til at forlange en undersøgelse for at få undersøgt om det muligvis også skulle forefindes i lavhusene.

Undersøgelserne er temmelig dyre og skal laves af en udpeget rådgiver fra Landsbyggefonden i forbindelse med helheds-planen.

Det ville være spild af penge ikke at vente på den undersøgelse, så derfor er køkkenudskiftningen igen på vågeblus.

Helhedsplan:

LB har varslet at der er bygningsgennemgang og besigtigelse d. 1 september 2016.

Herefter vil de komme med en redegørelse vedr. vores byggeskader samt hvilke følgeskader de vil finansiere, og hvilke arbejder som de forlanger udført samtidigt af afdelingen.

De grønne områder:

Efterårets tunge sne i nov. 2015 var hårdt for mange af vores træer og buske i afdeling 43.

Det betød et stort hul i det levende hegn bag Ulkær 28-30. Flere af vores store træer og buske måtte beskæres for knækkede grene mm.

Ejendomsfunktionærerne har indkøbt og plantet ud i det levende hegn ved Ulkær 28-30, fået plantede lidt i bedene foran div. opgange, samt andre steder i afdeling 43 hvor der manglede eller var ødelagte planter, buske og træer.

Trekantsbedet ved stierne mod Agerkær fra Ruskær, er blevet ordnet af ejendomsfunktionærerne.

Der er blevet kradset op i mellem naturstenene og udlagt stenmel i stedet for den jord som lå der.

De rådne birkestammer er fjernet langs kanten til bedene.

Til efteråret her i 2016 vil ejendomsfunktionærerne have fokus på at få renoveret og plantet ved den nye sti, samt p-areal ved Agerkær 35 (ved varmecentral og vaskeri)

Den nye indgang til selskabslokalet er anlagt og taget i brug (blev færdig i maj 2016), så alle gæster til lokalet, skal nu parkere der og gå ind via stien til gården.

Døren er malet rød, så den kan ses af alle ude fra P-pladsen.

Der vil også blive opsat et skilt ved indkørslen til ny P-plads, så folk udefra lettere kan se hvor de skal parkere.

Stier, P-arealer mv:

Der er igen i år udlagt flere perlesten på P-arealerne, for at forhindre at nye huller opstår eller at de huller som opstår løbene ikke bliver for store.

Der er oprettede flisebelægninger med nye fliser på div. stier og udskiftede enkelte fliser forskellige steder i afd.43.

Projekter og daglig drift:

Skraldeøerne ved Ruskær 10, 16 og 23, samt Ulkær 10 er udvidet, Pga. vi fik flere og større skraldecontainere end først forventet, da afd.43 etablerede dem i foråret 2015.

Skraldeøerne vil blive malet i de farver som i forvejen bruges i afd.43 bygninger.

Alle vægge og betonlofter i kældergangene er malet, samt der afsendt ordre til vores maler, at træværk (dørplader og karme, ikke kælderrummene) males i kældergangene i løbet af vinteren.

Alle altan afløbsrør er udskiftede fra 2.sals altan og ned til kælder/gadeplan.

Nye rør er opsat i rustfri stål inkl. Nye gulv afløb i altan dækket, da de gamle ikke var tætte mere, efter de fik strømpeforing tilbage i 2006

Efterfølgende er vores faste malermester, John Petersen sat i gang med at malerreparere gulv og loft efter udskiftningen, samt male alle trærammerne omkring de store vinduer, ud mod altanen.

Videovervågningen i opgangene, samt nedgang til kælderene er færdiggjort og taget i brug.

Det har betydet at politiet 3 gange har taget kontakt til afdeling 43 i forbindelse med tricktyveri af vores ældre beboer i Ruskær og Ulkær.

Politiet har fået udleveret meget brugbare foto/billeder af de pågældende tricktyve, så de kan indgå i politiets efterforskning.

Økonomi:

Igen i år har det været muligt at holde huslejen i ro.

En del af besparelserne kommer fra det EL- projekt SOM vi startede op for 2-3 år siden, her er besparelsen ved at slå igennem.

Et andet sted, er på håndværkerne, hvor en del opgaver er hjemtaget til funktionærerne.

Sidst og ikke mindst er der omprioriteret og sammenlagt nogle lån i år 2014 som nu slår igennem i budgettet.

Det er nu nok det sidste år uden stigning i huslejen.

Det er et paradoks at regeringen og boligorganisationerne i en fællesaftale forventer effektiviseringer i boligforeningerne frem mod 2020 på op imod 8%.

Det Paradokse består i at afdeling 43 gennem de sidste år har effektiviseret og lavet besparelser på mellem 8 og 12 % da budgettet ikke er fremskrevet med indeksstigningerne de sidste 4 år.

Hvis AAB tolker at vi yderligere skal spare det samme som andre boligafdelinger i AAB kan det kun ske ved besparelser på driften.

Det vil sige en nedgang i servicen fx lavere standard på flyttelejlighederne, lavere budget på DV-planen, en reduktion i det boligsociale arbejde eller ved reduktion i antallet af medarbejdere.

Hertil skal der indregnes et behov for stigende henlæggelser i forbindelse med helhedsplanen, AAB's behov for en konsolidering af dispositions fondet.

Dertil kommer et eventuelt stigende skattetryk, da det tilsyneladende kun er ejerboliger der skal tages hensyn til i skattesystemet, på trods en jævn stigning i ejendomsmarked til større og større friværdi, en øvelse sociale boligbyggerier ikke kan deltage i.

Der er behov for en aftale omkring økonomien med AAB og Afdeling 43 for at undgå yderlige besparelser som beskrevet, og som ikke er attraktive nu hvor vores regnskab er i balance.

Afdelingsbestyrelsen har igennem de sidste år kunne konstatere en væsentlig udgiftsstigning på enkelte flyttelejligheder.

Sidste år brugte vi over 2 millioner kr. hvilket er 1 mil. Over budgettet. Det skyldes Primært stigningen på enkelte dødsboer hvor vi har konstateret væsentlige mangel på vedligeholdelse.

Afdelingsbestyrelsen har derfor besluttet at anmelde til AAB om manglende vedligeholdelse, når det konstateres, så den primære vedligeholdelse pågår løbende og inden fraflytning.

Anmeldelsen vil føre til en aftale om vedligeholdelse af boligen, mellem juridisk afdeling og beboeren, samt syns/ Skønsmanden.

De beboere som har svært ved, eller ikke evner/magter at kunne vedligeholde sin bolig, vil i første omgang få deres sag videresendt til kommunen, med anmodning om assistance til beboere som ikke kan klare sig selv og sit lejemål.

Det er ikke bestyrelsens hensigt at få beboere opsagt, men det er vigtigt at nedbringe udgifter op imod 2-3-og 400,000kr. som afdelingens øvrige beboere skal betale for enkelte flyttelejlighed.

Det boligsociale:

Der er stor risiko for at gentage de sidste mange års beretninger om det boligsociale samarbejde i Kærene.

Det nye er, at RAB / Bybjerget desværre har besluttet sig for at træde ud af samarbejdet med virkning fra 1. januar 2017.

Det glædelige er så, at Lejerbo afd. 331 (Ulkær) er genindtrådt i samarbejdet med virkning her fra 2016.

Den igangværende partnerskabsaftale mellem Rødovre Kommune og de 4 resterende boligafdelinger udløber nu til nytår og skal fornyes. Denne proces er allerede langt og der er fuld opbakning til dette fra de 4 afdelingsbestyrelser – inkl. vores.

Det bevirker også, at vi kan tilbyde Susanne Mikkelsen (bolig social rådgiver) forlængelse af ansættelsen i yderligere 4 år til kæmpe gavn for kærene som helhed.

I kan følge med i de tilbud der udspringer fra Cafébiblioteket via de opslag der løbende sættes op i opgangene.

Vi skal også reklamere for cykel diligencerne (ladcykler med bløde siddepladser) som alle, uanset alder, kan få en køretur i rundt i kommunen, styret af én af de 25 frivillige piloter.

Vi fra bestyrelsen skal opfordre alle til at bruge Cafeen i dagligdagen og de tilbud der springer ud derfra i meget mere end tilfældet er pt.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

AAB afd. 43