

Til TRU Boligudvalget:

Kommentar og forslag i forlængelse af de seneste henvendelser om almene boliger:

<http://www.ft.dk/samling/20161/almdel/tru/bilag/307/index.htm>

<http://www.ft.dk/samling/20161/almdel/tru/bilag/327/index.htm>

<http://www.ft.dk/samling/20161/almdel/tru/spm/370/svar/1413082/index.htm>

<http://www.ft.dk/samling/20161/almdel/tru/spm/548/svar/1412926/1766901.pdf>

Manglende aktindsigt, straf-ansvar, og relevant uddannelse, fører ofte til forfald og behov for endeløse renoveringer.

Hvad skal det nytte, at vi har en eksemplarisk, god og let forståelig, almen boliglovgivning,

- Når almindelige beboere ikke har ret til aktindsigt?
- Når der ikke føres reel kontrol, og der ikke er sanktioner ved lovovertrædelser?
- Når Tilsyn godkender og opfordre til omgåelse af lovgivningen, og undlader den lovpligtige klagevejledning?
- Når de, der administrerer, ikke kan overskue ansvaret og hverken kender, forstår eller respekterer lovgivningen?
- Når den almene boliglovgivning i praksis kun er vejledende?

Intet krav på aktindsigt eller anden dokumentation.

”Beboerne skal ikke vide noget, for så blander de sig bare!”

Retten til viden og aktindsigt er en fundamental forudsætning for demokrati.

Retten til aktindsigt, og kontrol med fakta og sandhedsværdier i udsagn og påstande, der fremsættes under beslutningsprocesserne, ikke mindst på beboermøderne, er en forudsætning for beslutninger på et oplyst grundlag, men det er i praksis forbudt i den almene boligsektor.

Realiteten er at beslutninger for ofte træffes på fejlagtige grundlag.

Bag lukkede døre uden referat og uden dokumentation kan alt ske.

”Plat og svindel - løgn og bedrag” kan hverken afdækkes eller bekæmpes, når beboerne ikke må se papirerne.

Det er urimeligt, at lovgivningen forudsætter at beboerne skal kæmpe sig ind i en afd.best. for at få indsigt i hvad, der foregår.

Beboerne bør sikres et retskrav på at kunne se al dokumentation.

Det koster ikke noget at give de lokale beboere ret til aktindsigt.

Det tager ikke 5 minutter at tage mappen med dagsordener, referater og mødeoplæg, samt mappen med fakturakopier frem, og lægge dem til gennemlæsning på et bord på nærmeste lokale kontor.

Hvis materialet er digitaliseret, evt. i forbindelse med et digitalt postsystem, af hensyn til administrationen og afdelingsbestyrelserne, skal der bare gives samme læse-adgang til afdelingens beboere.

Det kræver ingen juridisk eksamen, at lægge mapperne med materialet frem for de få beboere, der ønsker at se og gennemlæse det.

Det er fuldstændig omkostningsfrit.

En sandhed med modifikationer.

En medarbejder i ministeriet angiver i et svar at den almene sektor ikke er offentlig ejendom.

Sektoren er rigtig nok hverken statslig eller kommunal, men den er samfundseje / Volkseigener Betrieb / folkejet bolig-organisation, organiseret med foreningsdemokrati, men men...

Den er underlagt en omfattende detail-lovgivning og i tilfælde af likvidation skal provenuet tilbage til Landsbyggefonden, som jfr. Morten Østergaard jfr. den sorte boligaftale i 2006 mellem VK-O-R om ”tyveriet fra Landsbyggefonden”, betragtes som statens.

Folketinget bestemmer i detaljer via gentagne aftaler såvel hvordan Landsbyggefonden skal administreres, som hvor mange fremtidige indtægter fonden skal belåne i statskassen for at kunne finansiere, både de pålagte store beskæftigelsesarbejder med renoveringer og de ”boligsociale” projekter, som i øvrigt burde være kommunale opgaver.

(Meget behændigt hentes pengene til beskæftigelsesarbejderne, som lån i statskassen med sikkerhed i beboernes fremtidige pligt-indbetalinger, således at beskæftigelsesarbejderne ikke figurerer, som en udgift, der belaster statens nettogæld; men som et udlån, der tilfører staten renteindtægter, som beboerne skal betale over huslejen.)

I fald boligselskaberne og Landsbyggefonden likvideres eller LBF har større likviditet tilfalder provenuet statskassen.

Folketinget er øverste lovgivende myndighed, hverken ministeriet eller boligselskaberne

Når Folketinget, som landets øverste myndighed, kan bestemme alt i den almene boligsektor kan Tingtet også vedtage at sikre beboerne ret til aktindsigt i alle sager i deres egen afdeling.

En parallel:

Folketinget har forbudt rygning på større restauranter og værtshuse af hensyn til folkesundheden og bekæmpelse af lungesygdomme og lungekræft, uanset at udskænkingsstederne er udpræget privat virksomhed. Så kan Tingtet også vedtage at pålægge boligselskaberne at give beboerne aktindsigt i egne afdelinger, af hensyn til bekæmpelse af slendrian, nepotisme og korrupsion.

Intet strafansvar

Almenboligloven savner strafbestemmelser

Når bestyrelser og medarbejdere på de fleste poster, ved at de ikke kan blive straffet, næsten uanset hvad de finder på, så er der ingen grænser.

De eneste, der kan straffes, er forretningsførerne, som er juridisk ansvarlige, og måske enkelte bestyrelsesformænd, men det er sjældent forekommende. Eneste undtagelse i en årrække må være Randers, hvor bestyrelsen og kommunen godkendte alt, uden at opdage at omfattende transaktioner var lovstridige. Det bliver interessant, hvordan den sag ender.

En lov uden straf- & sanktionsbestemmelser kaldes ”uperfekt” og er i praksis kun vejledende.

Ringe viden på 2 fronter

Beboersammensætningen:

Den almene sektor, og dermed beboerdemokratiet, er præget af at kommunernes boliganvisning af mange ”tunge” boligsøgende borgere til alt for få almene boliger med relativ overkommelig husleje, fører til sammenstuvning af sociale tilfælde, med begrænsede evner.

Der findes 100 % ægte danske analfabeter, hvis nogen skulle have glemmt det, med stemmeret, også på beboermøderne, og sæde i afdelingsbestyrelsen.

Personalet:

Store selskaber har typisk 3 niveauer i hierarkiet: varmemester, inspektør og forretningsfører:

Forretningsførerne

Forretningsførerne har alt for ofte det juridiske ansvar... for 70 – 150 afdelinger, ofte med stor indbyrdes afstand og ikke mindst stor afstand til hovedkontoret.

”Vi overholder lovgivningen” siger de besværgende, og benægter og fortrænger realiteterne.

Hvordan kan nogen tro, at selv en nok så hæderlig person med en fin titel og høj løn på et fjernt kontor kan sikre at alt foregår efter love og regler, på lang afstand, når retvisende dagsordener og referater er en fiktion, som forretningsføreren ikke har tid til at tænke på?

Hvordan skal nogen (revision eller beboere) kunne kontrollere om handlinger og transaktioner i afdelingerne sker på et lovligt besluttet og oplyst grundlag når beslutningsreferater og anden dokumentation næppe eksisterer og ikke fremlægges?

Der burde indføres begrænsninger for såvel afstande til, som antal af afdelinger, som forretningsførerne har ansvar for. Uden begrænsninger er ansvars-udøvelsen ren fiktion.

Varmemester - ejendomsservicetekniker

Varmemestrene har fået en udmærket uddannelse på tekniske skoler kaldet ejendomsservicetekniker-uddannelsen. Uddannelsen ser ud til at have højnet niveauet, så de ansatte kender deres opgaver, rettigheder og pligter, og håndterer dem rimeligt.

<http://www.ejendomsservicetekniker.dk/> Uddannelsen burde være et obligatorisk krav.

Ejendomsinspektørerne

Omdrejningspunktet i driften og planlægningen er ejendomsinspektørerne, som er dagligt ledelsesmæssigt bindeled mellem forretningsfører i det fjerne, og afdelingsbestyrelser, beboere og ejendomsfunktionærer i det nære.

Uddannelse til Ejendomsinspektør savnes.

Uddannelse og undervisning handler ikke kun om teori og praktik, men også om indlæring af holdninger.

Bolig-sektoren omfatter 3-4 hovedemner:

Leje og bolig-jura, bygningsteknik, økonomi, og måske psykologi, - for at kunne overleve.

Økonomien er lettest at forstå for nogle, men når de hverken kender, forstår eller respekterer gældende love og regler, så er fanden løs...

De tilfældige ansættelser på inspektørniveau betyder store risici.

Svage inspektører, uden indlært ballast, bliver alt for let ofre for lokale interessers manipulationer, og dermed marionetter for særinteresser til skade for økonomien og beboerne.

Når ejendomsinspektørerne i strid med alle givne instrukser og retningslinjer om at holde administration og politik klart adskilt, gør sig til talsmænd for stærke særinteresser i afdelingsbestyrelserne, og derfor, over for beboerne udtaler sig med hele selskabets autoritet i ryggen, men i strid med alle kendsgerninger, så går det galt.

Det er ikke ligegyldigt om ejendomsinspektørerne har "baggrund" som fangevogter, skolelærer, mejerist, politibetjent, ejendomsmægler og sygeplejerske, eller arkitekt, bygningskonstruktør, eller Bygningsingeniør med HHX.

Der savnes en kompetence-givende og gerne autorisationsgivende uddannelse til ejendomsinspektør, måske som tilvalg og overbygning på en ingeniør /konstruktør-uddannelse, så de kan få indlært den lovgivning og de økonomiske og psykologiske værktøjer, som de skal bruge og håndhæve.

Drift og Økonomi:

Henlæggelser versus lån og totalrenoveringer

Hvis alle kunne regne lidt længere end til næste måneds husleje, ville ingen desperat kæmpe mod henlæggelserne, og ingen acceptere uhyrlige låne-finansierede kæmperenoveringer.

Vi bor her længe.

Min gamle nabo, fru Nielsen, var flyttet ind i 1925 og flyttede på plejehjem i 1995, mange har boet her i 30, 40, 50 år.

Lån på 30 år, betyder over årene og ved de gentagne renoveringer, med byggesjusk og konstruktionsfejl, samt i kraft af diverse multiplikator-effekter at udgifterne, samlet over tid, bliver 2-3 gange højere end ved henlæggelser til planlagte etape-renoveringer.

(Trods ovenstående kan man opleve byggesags-diktatoren i et par konkrete sager dikterer at beboerne SKAL stemme for hele projektet, som senere viser sig at koste omtrent det dobbelte. Byggesags-diktatorens frit opfundne forsikringskrav om million-fordyrelser, blev afsløret af Beboerklagenævnet, så beboermødet måtte gå om, men hverken Beboerklagenævnet eller Tilsynet sendte afsløringen til selskabets arbejdsgiverfunktion, men tilbage til manden, så han kunne ændre lidt og kalde nummeret for en "formuleringsfejl", da mødet gik om, med øverste formand, som truende dirigent, og et lodret forbud mod at de fremmødte rådgivere fremlagde deres undersøgelser. Rådgiverne blev pålagt forbud mod at udlevere materialet.)

Forudsætningen for at udgå de vilde projekter er "kun" at der er den fornødne regnekraft samt kvalificerede ejendomsinspektører. - og det er så hoved-problemet i al bygningsdrift.

(Lovgivningen, ikke mindst Driftsbekendtgørelsen, kræver seriøse henlæggelser og langtidsplanlægning. Det er fremragende, hvis det forstås og respekteres. Da vore henlæggelser skulle op på kort sigt, efter 2 % reglens afskaffelse, for at holde huslejen nede på langt sigt, gik enkelte helt amok. Multiplikator-virkningen var naturligvis langt større da renten var højere end den nuværende rekord lav rente- Jeg regnede på det mange gange i 1998-2002.)

Der bør indføres forbud mod at optage lån, med længere løbetid end den kortest tænkelige holdbarhed for anskaffelserne, som for mange byggevarer, desværre ofte, viser sig at være 10 år.

Køkken-udskiftninger o.l. bør ske efter råderetten og aldrig som kollektiv tvang

Det bør altid være den enkelte beboers individuelle valg, om de vil have et gammelt køkken og medbragte hårde hvidevarer og en lav husleje, eller et nyt køkken efter eget ønske med betaling over 10 år, efter de gældende regler for individuel råderet. (Driftsbekendtgørelsen kap. 18 §§ 81 - 94)

Totalrenoveringer af samtlige køkkener tilsidesætter beboernes frie valg, og kan opfattes som overgreb.

Frit valg i overensstemmelse med råderetten er let og konfliktfrit, og kan være det billigste for mange, og mest hensynfuldt for alle.

Naturligvis skal det være muligt at indhente tilbud på fælles indkøb af køkkener og hårde hvidevarer. De kan nok give besparelser, men det skal og må sikres, at det foregår som tilbud til beboerne, og ikke kollektiv tvang, uden hensyn til hvad beboerne ønsker og har i forvejen.

Unødige overgreb på afdelingerne, § 37 stk. 4

Hvis langtids-planlægningen og henlæggelserne efter driftsbekendtgørelsen §§ 60-62 blev fulgt i alle afdelinger, og almenboligloven §§ 41-42 blev forstået og brugt i fuldt omfang, i de afdelinger hvor planlægningen svigter, så ville § 37 stk. 4 være total meningsløs, da den lægger op interne konflikter i selskaberne, samt trusler om overgreb på afdelingerne hvis beboermøderne ikke følger sig.

Ulykken er at mange ubefæstede administratorer (inspektører og forretningsførere) gennem tiden ikke har turdet insistere på de nødvendige henlæggelser jfr. driftsbekendtgørelsen og heller ikke har forstået eller villet anmode om kommunalt pålæg jfr. §§ 41-42.

Konsekvensen af de uendelige svigt er at det en del steder er mere økonomisk af rive det gamle ned og bygge nyt, frem for at totalrenovere.

§ 37 Stk. 4. Kan afdelingsmødets godkendelse af gennemførelse af arbejder og aktiviteter ikke opnås, eller forkastes forslag herom ved urafstemning, kan boligorganisationens øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af

- 1) større renoveringsarbejder, 2) større energibesparende foranstaltninger, 3) boligsociale helhedsplaner og 4) fremtidssikring af bebyggelsen.

§ 41. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom, kan boligorganisationens bestyrelse uden samtykke fra afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde iværksætte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 91, stk. 1.

§ 42. Boligorganisationens bestyrelse indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Bekendtgørelse om drift

Kapitel 14 *Henlæggelser og vedligeholdelse*

§ 60. I afdelinger, der ikke er omfattet af Byggeskadefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., skal der én gang årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. Gennemgangen omfatter ikke de enkelte lejemål indvendigt. På baggrund af gennemgangen udarbejdes en rapport om ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Stk. 2. I afdelinger, der er omfattet af Byggeskadefonden, jf. § 151 i lov om almene boliger m.v., gælder reglerne i bekendtgørelse om bygningsdrift.

§ 61. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Fornyelse af tekniske installationer.
- 2) Hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse kan dog uanset stk. 1, beslutte, at en afdeling skal henlægge samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse af bygningsdele og installationer.

Stk. 3. Henlæggelsernes størrelse efter stk. 1 og 2 fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst omfatter de kommende 10 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Stk. 4. Landsbyggefonden kan med ministeren for by, bolig og landdistrikters godkendelse bestemme, at den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i stk. 3, skal udformes i overensstemmelse med et klassifikationssystem for forvaltning.

§ 62. Boligorganisationens afdelinger skal årligt henlægge passende beløb til følgende:

- 1) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning eller betaling af et normalstandsættelsesbeløb, i det omfang udgifterne hertil ikke påhviler fraflyttende lejere i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 26 i lov om leje af almene boliger.
- 2) Indvendig vedligeholdelse af lejlighederne i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 3) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 27 i lov om leje af almene boliger.
- 4) Tab ved lejeledighed og fraflytninger i det omfang, tabet skal dækkes af afdelingen, jf. § 41, stk. 1, 6. pkt.

Størrelse, afstand, hierarki og bureaukrati.

For en del år siden, omkring årtusindskiftet, blev der foretaget en undersøgelse, der afdækkede, at små almene administrationer, fra 6-8 til 3-4.000 enheder, ikke havde kapacitet til nødvendig ekspertise.

De store, med 8.000 - 50.000 enheder, har for mange lag i hierarkierne, for meget bureaukrati, for mange ansatte og for meget ansvarsforflygtigelse. De store administrationskoncerner bør have hjælp til neddeling.

Almennyttige administrationer med 4.-8.000 boliger har råd til fornøden knowhow, kort afstand mellem ledelse og boliger/beboere uden overflødig bureaukrati, og dermed sund drift og laveste administrationsomkostninger.

Ejendomsadministration er ikke et entydigt begreb

Der er stor forskel på at administrere (føre regnskaber) for ejerforeninger og private andelsforeninger hvor beboerne/ejerne forventes at have hånd i hanke med den praktiske og tekniske drift, på den ene side, og at administrere og sikre en ansvarlig drift af almennyttige boligafdelinger, hvor alt for få beboere føler og forstår ansvaret, - og de der gør evt. holdes ude. Dette medfører et langt større praktisk ansvar for almennyttige administratorer, og et helt andet behov for tæt kontakt og kontrol.

Fusionerne

Det er vanskeligt at udelukke at en af drivkræfterne bag fusionerne kan være at løn og honorarer til direktion og selskabsbestyrelser, ikke mindst formænd, der som regel får 5-10 gange mere end de menige, stiger med antallet af administrerede enheder.

På godt dansk:

Udsigten til en fusion, der fører til en formandspost med højt honorar, kan nok gøre nogen bløde i knæene.

Det kræver et meget aktivt og vågent beboerdemokrati at stå imod fusionerne. Jo større de administrerede selskaber er, desto lettere er det at komme ind og vanskeligere er det at beslutte at træde ud. Kun enkelte mindre selskaber bryder ud af de store koncerner.

Konkurrence på administration sænker kvaliteten

Man kan sammenligne almennyttig boligadministration med den konkurrenceudsatte ambulancetjeneste og hjemmepleje.

Ingen kan tjene penge til en god service, hurtig ambulance tjeneste, eller solid og veltilrettelagt ejendomsdrift ved at underbyde andre.

Alle kan underbyde hinanden og love ”guld og grønne skove”, for at ende i en elendig service, omsorgssvigt og konkurs. De konkurrerende almene drifts-selskaber går ikke konkurs. Deres afdelinger ender i slendrian, svigtende kontrol med overholdelse af love og regler, nepotisme, - og forfald, afløst af kostbare total-renoveringer eller nedrivninger.

Effektiviser ventelisterne

Hvis der skal effektiviseres, når næsten alle administrationer allerede bruger samme administrative EDB-løsninger, kan fx sammenlægning af ventelister for større geografiske områder give pæne effektiviseringer, til glæde for de boligsøgende og det kommunale overblik, men det sker næppe uden at der lægges et solidt loft over venteliste-gebyrerne, fx max 25-50 kr. pr. opnotering, således at administrationerne nødsages til at sammenlægge af økonomiske grunde.

Konklusion

Når der ikke er aktindsigt, intet strafansvar, intet reelt tilsyn, og ingen relevant uddannelse for ejendomsinspektør-niveauet, og direktører og forretningsførere ikke kan have noget reelt kendskab til alle afdelinger, er vejen banet for slendrian, svindel og bedrag af uanet omfang, og nok så alvorligt: Der skal i al evighed hældes milliarder og atter milliarder i renoveringer og genopretninger.

Selvfølgelig findes der veldrevne almene boligselskaber. Der er trods alt ca. 8000 afdelinger med 570.000 boliger.

Lars Vestergaard, Mimergade, 2200 N. Juni 2017

Fodnote:

Ministeriets embedsværk fastholder og forsvare altid bestående lov.

”Lov er lov og lov skal holdes.” Det er synd for embedsværket, og alle andre, når de måske ved hvor skoen trykker, men ikke siger til og fra.

(Eksempel: Da 2 % stigningsbegrænsningen var lov, blev den systematisk fastholdt med 2 standardforklaringer, en til kommuner og en anden til boligselskaber. Der var ingen slinger i valsen, før Dorrit Myltoft (R) og boligminister Jytte Andersen (Soc.) blev enige om at afskaffe reglen, så klappede alle i hænderne.)