

13. september 2017

Foretræde for Boligudvalget tirsdag d. 19. September 13.45

Folketinget har givet boligorganisationerne udvidet egenkontrol og forpligtet dem på effektivisering og beboerdemokrati.

Disse forpligtelser omfatter også KAB, der fungerer som ejendomsadministrator for Bellahøj I og II, SAB.

I januar 2017 gjorde en driftslederassistent i Bellahøj I og II, SAB driftslederen samme sted opmærksom på bekymrende uregelmæssigheder i den daglige drift i form af stigende priser på håndværkeropgaver, eskalerende økonomi i forbindelse med håndtering af skimmelsvamp i lejemålene i bebyggelsen og den udviklede praksis med at de store opgaver ikke havde været i udbud eller på anden måde konkurrenceudsat, men blev givet til venner.

Kort efter driftslederassistenten havde rejst de kritiske spørgsmål bortviste KAB ham. Den daglige drift i bebyggelsen, hvor han var den mest stabile person, faldt sammen.

Driftslederassistenten henvendte sig til afdelingsbestyrelsen, der ufortøvet rejste bekymringen i en henvendelse til KAB's ledende medarbejdere, inklusive administrerende direktør Jens Elmelund og formand for KAB, John Olsen. KAB's formand har ikke besvaret vores henvendelse.

Bestyrelsen opfordrede KAB til at undersøge og analysere forholdene, som vi fandt bekymrende. Vi har som afdelingsbestyrelse ansvar for at følge med i afdelingens drift samt ansvar for godkendelse af afdelingens budget og regnskab. KAB har siden vi blev valgt i 2013 nægtet os bilagsindsigt. Det vi har fået adgang til har været fragmenteret og kostet betydelige anstrengelser at få.

KAB afviste igen i foråret 2017 sammen med SAB's organisationsbestyrelse, som burde være vores repræsentanter, at hjælpe bestyrelsen. De mistænkeliggjorde i stedet bestyrelsen og dens motiver til at undersøge forholdene.

Vi henvendte os til Boligudvalget og var i foretræde 23. Maj 2017. Vi modtog efterfølgende svar fra ministeren, dateret 8. Juni 2017, som bekræftede hvad alle undtagen KAB vidste, nemlig at bestyrelsen har ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

Vi begyndte, at få adgang til regnskabsmaterialet for 2016/2017 i august måned. KAB har med hyppig henvisning til Persondataloven trænert og besværliggjort bestyrelsens indsigt i materialet og arbejdet med at undersøge og kontrollere regnskabsmaterialet i relation til de omtalte rejste problemstillinger.

Henvisningen til Persondataloven og bekymringen om udlevering af personfølsomme data er helt absurd, al den stund hele bestyrelsen er underlagt tavshedspligt i forbindelse med det materiale, vi får adgang til.

Vi har her medio september, 3 måneder efter ministerens svar, ikke fået hele regnskabsmaterialet for 16/17 udleveret. Men alt det, vi hidtil har set, understreger behovet for at hele regnskabsmaterialet ses kritisk efter.

Det bilagsmateriale, der er blevet gjort tilgængeligt for os, er bekymrende. Der er meget, der tyder på, at den bortviste driftslederassistent havde god grund til at være bekymret over udviklingen i priser og praksis, også i relation til de accelererende udgifter til skimmelsvampehåndtering i de bevaringsværdige huse.

KAB har endnu ikke fremvist nogen skriftlig dokumentation for at de store opgaver i afdelingen har været i udbud på trods af vores gentagne henvendelser om dette.

Der er brugt 3 mio. kr. til skimmelsvampebekæmpelse indenfor det sidste år. Det er et bekymrende stort og tilsyneladende stigende beløb for et nogenlunde konstant antal verserende skimmelsager på omkring 40. Det store beløb var uventet for bestyrelsen.

KAB havde igennem et halvt år ikke leveret relevant data og opdatering på skimmelsvampebekæmpelse i bebyggelsen.

Vi har i årevis forsøgt at få KAB til at tage professionel hjælp og tage ved lære af de andre Bellahøj-afdelinger, der ikke er så belastet af skimmelsvamp og tilsyneladende håndterer det bedre.

Fra 2014 til 2015 blev der brugt 1.3 mio. kr. og fra 2015 til 2016 1.7 mio. kr. dvs., at det samlede beløb for perioden 2014 – 2016 med de seneste 3 mio. kr. i alt er oppe på 6 mio.kr. til samlet skimmelsvampeindsats i Bellahøj I og II.

Alene siden maj 2015 er der brugt omkring 5 mio. kr. til skimmelsvampebekæmpelse.

Vi mener, det er så omfattende, at der er behov for at få afklaret KAB's rådgivnings- og erstatningsansvar.

Vi har meget større udgifter end vores naboejendomme, der tilsyneladende har bedre personale og anvender mere effektive metoder. Vi fik ansat deres personale i en kort periode. KAB afskedigede dem desværre.

Til sammenligning har vores naboafdeling i lignende huse, AKB Bellahøj (med 261 lejligheder, som i øvrigt modsat Bellahøj I og II kun betaler for den såkaldte lille administrationspakke i KAB), i årene 2014, 15 og 16 brugt respektivt 216.140 kr., 254.408 kr. og 198.415 kr. I alt: 668.963 kr. for de tre år.

Fsb-Bellahøj bruger omkring 50.000 kroner om året.

Ser vi nærmere på økonomi og omkostninger bare indenfor det sidste år, så kan vi konstatere, at skimmelsagerne i Bellahøj I og II i gennemsnit koster, hvad der svarer til 6.186 kr. pr. husstand.

I AKB med 261 lejemål ligger den gennemsnitlige omkostning på omkring 760 kr. pr. husstand.

I fsb med 265 lejemål ligger den årlige udgift til skimmelsager på omkring 50.000 kr. svarende til en omkostning på 189 kr. pr. husstand.

Skimmelbekæmpelsesfirmaet, som KAB pålagde os at bruge, gik konkurs i april måned i år. Tilsyneladende ikke første gang. Et forhold vi også har gjort KAB opmærksom på uden dog at vække deres interesse.

Bestyrelsen har været betænkelig ved KAB's manglende viden og håndtering af skimmelsvamp. Vi har i flere år foreslået KAB at kontakte Teknologisk Institut, men det har KAB modsat sig. I stedet har man ladet forskellige firmaer og håndværkere lave arbejdet uden kvalificeret og kompetent syn og oplægning. Eksempelvis er der nu ved indtag af andet firma, der anvender andre metoder ikke foretaget noget der blot ligner en effektanalyse og sammenligning mellem de forskellige metoder til skimmelbekæmpelse.

Der er brugt mange penge til ulovlig slutrengøring i fraflyttelejligheder i 16/17. Penge som er pålignet afdelingen.

Et andet lille eksempel: KAB havde i 2015 leaset to kaffemaskiner i 28 måneders uopsigelig kaffeordning til de 5 lokalt ansatte ejendomsfunktionærer i Bellahøj I og II til 60.000 kroner. En meget dyr ordning, som afdelingsbestyrelsen ikke blev orienteret om. Også i dette forhold fik vi at vide af KAB, at vi ikke skulle blande os. KAB nægtede os indsigt i relevante bilag, på trods af, at udgiften pålignes afdelingen.

Ikke nok med at der er uregelmæssigheder i regnskabsmaterialet, som KAB's revision forhåbentlig også vil påtale på et tidspunkt, så vækker budgetopfølgningen i det nye regnskabsår allerede bekymring med flere løbske konti.

Kun fem uger inde i året er der konti, der viser markant overforbrug på flere hundrede procent. KAB's ledende driftsmedarbejdere har endnu ikke kunnet redegøre for det.

Alt dette må vi finde os i. Vi har måttet se til, mens pengene er blevet brugt det sidste års tid.

Vi har i løbet af de sidste år haft kontakt med tilsynet om den problematiske drift her på Bellahøj I og II, SAB. I foråret henvendte bestyrelsen sig atter til tilsynet i Københavns kommune for at få hjælp med at få KAB til at efterleve regler og love i forbindelse med afdelingsbestyrelsens muligheder for at leve op til sit bestyrelsesansvar og kontrollere regnskab og bilag.

Det har desværre taget lang tid at få berammet et møde med KAB i tilsynet, Mødet forventes afholdt i oktober og dermed inden styringsdialogen mellem boligorganisationerne og Københavns kommune som ligger medio november.

Vi har henvendt os til tilsynet, om de mange ting der foregår. Vores henvendelser er blevet modtaget positivt og vi har oplevet konstruktivt medspil, men de er tilsyneladende også magtesløse overfor KAB. Tilsyneladende kan tilsynet heller ikke få KAB til at udlevere bilag og leve op til lovgivning og regler. KAB gør hvad der passer dem.

Vi ved ikke, hvad vi skal gøre. KAB siger, at de har driften og afdelingsbestyrelsen skal ikke blande sig.

KAB tager det tilsyneladende for givet, at beboerne skal bære de store udgifter for deres dårlige drift.

I afdelingsbestyrelsen har vi gennem flere år interesseret os levende for, at KAB ansatte kvalificerede og kompetente medarbejdere til at varetage den daglige drift af det lokale ejendomskontor og de bevaringsværdige huse.

KAB har som ansættende myndighed imidlertid ikke været interesseret i beboernes og bestyrelsens vurdering af de ansatte medarbejdere. Dette har desværre medført, at inkompetente medarbejdere er blevet ansat og fastholdt på trods af deres daglige demonstrationer af manglende kompetencer. Vi skal ikke trætte med flere eksempler men blot oplyse, at der er rigeligt at tage af.

Opsummerende kan vi henvise til at afdelingsbestyrelsen har som det fremgår korresponderet livligt og veldokumenteret med både KAB og kommunen og er af den opfattelse at der i et fremadrettet perspektiv for hvordan praksis og samarbejdet mellem de involverede kan forbedres, bør indtænkes en tættere dialog mellem beboervalgte, kommune og boligorganisationer.

Den kritiske beboerdemokratiske stemme er sat udenfor døren med den konstruktion og praksis der pt. finder sted i styringsdialogen, hvor kommunen og boligorganisationerne sammen fastsætter målsætning for boligområderne. I styringsdialogen indgår boligselskabernes styringsrapport og regnskabsmateriale. Formålet med styringsrapporten er bl.a. at den enkelte boligorganisation foretager dokumentation og selvevaluering af sin virksomhed.

Men beboerne må desværre finde sig i at den organisation, der har overforbrugt penge og ikke lever op til lovgivningen fører ordet i styringsdialogen på vores vegne.

Denne historie viser, at der er behov for en ny model med bedre styring og kontrol af boligselskaber og administrationsselskabers metoder og praksis. De mange store byggesager og renoveringer med meget store indtjeningsmuligheder for begge selskabstyper kan forrykke selskabernes interesse fra effektivisering og beboerdemokrati til primært at omfatte deres økonomiske interesser og dermed reelt nedprioritere interessen for beboerne, der betaler for festen.

Hele vores forløb indikerer, at der er behov for bedre borgerinddragelse i den proces der leder frem til og kaldes styringsdialog. Det kunne for eksempel indarbejdes ved deltagelse af beboerrepræsentanter i kritisk belysning af konkrete eksemplariske sager, der har almen relevans.

Kommunen kunne indhente en skriftlig udtalelse fra hver afdelingsbestyrelse inden styringsdialogen, hvor der svares på et antal konkrete punkter, herunder tilfredshed med hvordan administrationsselskabet løfter de driftsmæssige og vedligeholdelsesmæssige opgaver og hvordan samarbejde og beboerdemokrati aktuelt trives i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsernes retsstilling bør sikres bedre, så de ikke bare bliver kørt over af en magtfuld boligorganisation. Hvad er vores retsstilling i dette landskab, hvor KAB gerne synger højsangen om beboerdemokrati, når det er opportunt, men ikke lader afdelingsbestyrelsen udøve den rolle og funktion den rent faktisk er valgt til og har legitimt krav på?

Hvad gør man i afdelingsbestyrelsen, når man får informationer om økonomiske uregelmæssigheder og kan se på at pengene bliver brugt, uden man kan gøre noget og KAB blot siger, at de har driften og vi ikke skal blande os?

Et administrationsselskab med så kritisabel praksis som KAB må kunne pålægges at oprette en intern kontroller enhed eller lignende, som afdelingsbestyrelser kan henvende sig til, når man havner i en situation som vores. En sådan enheds arbejde og dokumentation baseret på beboerhenvendelser ville være et væsentligt bidrag til mere transparens og en mere kvalificerende styringsdialog.

Indførelse af en whistleblowerordning i de store boligorganisationer ville være et fremskridt.

Der mangler en instans til at påtale, når KAB ikke efterkommer tilsynets tilrettevisninger. Måske burde boligselskabernes udvidede egenkontrol revurderes samtidig med indførelse af et bedre tilsyn og kontrol med boligselskabernes rådgivnings- og erstatningsansvar.

Hvad gør man med en monopollignende virksomhed som KAB, der tiltager sig en magt som rækker langt udover et administrationsselskabs opgaver og beføjelser?

Vi er desværre tvunget til at have KAB som administrationsselskab på grund af den tætte alliance mellem SAB's organisationbestyrelse og KAB, hvis ydelser som ejendomsadministrator aldrig kommer i udbud eller på anden måde konkurrenceudsættes.

Med venlig hilsen

Pbv. John Steen Johansen
Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB