

DRØMME SCENARIOER FOR AFDELINGSBESTYRELSER

Onsdag d. 14 august 2019.



- 1. Afdelingsmøde opskrivning. Man skal tilmelde sig mødet for, at få udleveret stemmesedler. Dem der så bare møder op kan ikke få udleveret stemmesedler, de bibeholder dog klart nok deres taleret. Grunden for dette, ligger i siddepladser, det er sjældent om ikke umuligt for en afdeling at kunne huse alle beboere på en gang, og derfor rart at vide lidt på forhånd hvor mange man kan forvente der dukker op. Den afdeling jeg kommer fra har 346 lejemål, og vores festsal har plads til 40 personer, dog hvis der presses lidt på kan vi nok liste omkring 75 ind, men så står vi også som sild i en tønde.
- 2. Stemmesedler skal bestå af, 2 forskellige farvede til håndsoprækning, de øvrige skal være en 3'dje farvede. På for/imod skal der være alfabetets rækkefølge samt årstallet, ved tilfælde af mere end 28 stk. forslag, videreføres med dobbelt alfabet, altså #A, #AA også videre. Ved person stemmesedlerne bruges numeriske tal. Alt sammen for at undgå snyd ala det jeg selv har oplevet på egne afdelingsmøder, hvor jeg har set ægtepar stemme dobbelt, hvor jeg som single kun har en stemme.
- 3. Krav til bestyrelsesmedlemmer om, at de skal værne/tage sig af alle beboere, venner som fjender helt upartisk. Bør stå i standardvedtægten. Med muligheden for eksklusion af et bestyrelsesmedlem, dog med kravet om, at det er en øvrig enig bestyrelse.
- 4. Fjernelse af teksten, "Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen", i både lovgivningen som standardvedtægten. Eller slet og ret give afdelingsbestyrelsen muligheden for, at udstede "løftede pegefingre" eller sende sager i beboerklagenævnet, udenom administrationen, som dog skal oplyses om den pågældende handling. Men det skal være en enig bestyrelse som har minimum 2 medlemmer der har oplevet det samme problem. Der står nemlig også i loven, at det er udlejer der skal dette. Så hvorfor skabe nabostridigheder imellem bestyrelse og beboere.
- 5. Oprettelse af en samlede kursus afdeling styret af boligministeriet til uddannelse af beboerdemokrater, så det bliver upartisk i forhold til organisationer og udlejere. Huslejen skal betale for dette. Altså huslestigning i alle almene afdelinger, eller en nedsættelse af beløbet til organisationen/administrationen. Jeg oplever, at vi bliver sendt afsted på kursus til 4 stjernede hoteller med gourmet mad som servering, vil altså mene, at det sagtens kan lade sig gøre på et vandrehjem til meget billigere penge.
- 6. Mursten er ikke problemet, men derimod brugen fra henholdsvis udlejer og kommuner. Der skal stilles krav til dem, så vi netop opnår en alsidig sammensætning af beboere i afdelingerne. Gerne hvor udlever/administrationerne skal levere data om sammensætningen til

afdelingsbestyrelserne.

- 7. BL bør/skal være en frivillig ting, netop fordi lejerrepræsentationer ikke er velkomne, så hvorfor skal udlejer sikres på denne måde. Hvis der ikke skal, være det samme krav omkring lejerrepræsentationer.
- 8. Oprettelse af digitalt afdelingsmøde skal være lovpligtigt for udlejer. Min nuværende påstår dumt nok, det er for omfattende og besværligt, men jeg er selv indehaver af et mødested og ved hvor nemt dette laves. Det skal indeholde lejemålene, debat, forslag med tilhørende stemmemulighed. Der skal så gøres kraftigt opmærksomt på, at afstemningerne først bliver afsluttet på et afdelingsmøde, ordinært som ekstraordinært. Udlevering af kode til portalen bliver afleveret i lejemålets postkasse.
- 9. BL sidder alt for tungt på LBF, de har 5 bestyrelsesposter og dermed den totale magt, hvilket ikke er en beboerrepræsentation. Derfor bør der være muligheden for, at der bliver en mere lige fordeling af disse poster.
- 10. Mine gennemgange af loven har vist mig der er alt for mange henvisninger til HISTORISKE love, hvilket gør det ganske svært at skulle forholde sig til en del tekster.
- 11. Den almene lovgivning bør være i en enkelt lov, frem for som nu, i flere forskellige. Det giver en masse bøvl at sætte sig ind i netop det almene område. Om ikke andet så kun i 2, en for afdelingerne/organisationerne og en for udlejer/beboerklagenævnet.
- 12. Nyopførsler, tilbygninger, opgraderinger bør/skal ske med materialer der holder minimum "evigt", da dårlige materialevalg altid giver meget forhøjede udgifter efterfølgende. Derfor duer mentaliteten med billigst muligt ikke altid.
- 13. Ventelisten bør være mere eller mindre tilgængelig for afdelingsbestyrelsen og dem som står skrevet op, klart nok med et minimum af info. Så der på den måde kan opdages fejl, snyd og på den måde holde udlejer/administrationen i ørerne.
- 14. Effektiviseringer omkring driften må ikke drives til mere end 98%, da vi ligesom gerne skulle bibeholde de personer som kender beboerne. Udskiftning af personale gør, at meget viden går tabt omkring beboeres væremåde, både imod personale som beboerrepræsentanter og øvrige beboere.
- 15. Uanset hvilke indkøbsmuligheder en udlejer benytter sig af, eller bruger af håndværkere, skal afdelingen kunne trumfe dette hvis de ønsker, at benytte sig af lokale eller håndværkere fra langt langt væk, til trods for, at det kan blive dyrere. Betyder valget en lejeforhøjelse må den tages med som værende en naturlig udgift til det valgte.
- 16. Er der altan/have til lejemålet skal dette betegnes som værende en del af det indvendige lejemål, så lejer får den fulde råderet, samt vedligeholdelsen til det fulde. Dog ved haver skal det være sådanne, at afdelingen kan stille krav til visse dele af udseendet. Ved altaner bør det gøres klart, at den indvendige del af altanen er lejers brugsret, ligesom selve lejemålet er det. Skal klart nok altid afleveres i den stand det blev modtaget i.
- 17. Adgang for udlejer og administrationsbestyrelser til e-boks, da der efterhånden er alt for mange totalt overfyldte postkasser der kun bliver tømt direkte med affaldet og da e-boks for det meste bliver læst, vil det være rigtig godt at kunne udsende indkaldelse til afdelingsmødet den vej rundt også, samt andre nødvendige beskeder.

- 18. Bytning af lejemål bør være som ordet foreskriver det, ikke en opsigelse af lejemålet. Det bør være sådanne, at hvis 2 lejemål har accepteret den andens lejemåls stand overtages det uden istandsættelse og med de udgifter der en dag så kan opstå ved fraflytning. Klart nok skal udlejer kunne kræve et gebyr for nye lejekontrakter, men så er det også det. For som det er i dag, hvor skal man bo i de 14 dages tid der går med istandsættelsen.
- 19. Erhverv er ikke tilladt i lejemål, men jeg ser reelt det sker, derfor bør der være en måde ligesom ved manglende indbetaling af husleje om, at opsigelse lejemålet ganske prompte. Det er ikke et erhverv der bor i det almene, men derimod medmennesker.
- 20. Regnskabsafslutninger og de dertil hørende møder omkring vedligeholdelsen og bør i en organisation hvor der er mere end 7 afdelinger tilknyttet, lagt spredt ud over hele året, så det ikke bliver et stort stress når netop denne tid kommer for organisationen hvert år. Jeg ser i vores organisation, at medarbejderne bare er hængt op og muligheden for fejl er tilstede ved denne intense tid. I den organisation min afdeling er tilknyttet er vi nu 42 afdelinger med den samme afslutningsdato.
- 21. Krav til EDB og det medfølgende software skal være gratis programmer, da man ikke kan forlanges af beboere, at de skal investere store summer i den slags. Tekstbehandlingen dette dokument er skrevet i hedder LibreOffice og er fint på højde med det meget dyre Microsoft Office pakke. Har man behov for et DTP program er muligheden InkScape en mulighed. Til billedbehandling er der også en mulighed, nemlig Gimp, begge er gratis og ganske brugbare.

Pæneste hilsner

Per Kristensen

Formand for afdelingsbestyrelsen
Lejerbo afdeling 102-0, Manøvej 82, kælderens