

RINGPARKEN ROSKILDE
en Almen afdeling i opløsning? -
eller
Hvordan udnyttes Landsbyggefonden bedst?

Med basis i de oplevelser der i årene 2010-2012, sammenholdt med Ringparkens historie som denne beskrives på afdelingens hjemmesider, og det faktum at der er lagt op til en gennemgribende renovering af såvel boligerne som omgivelserne, skal der i det følgende behandles en række af de problemstillinger der følger af dette.

Behandlingen sker i betydeligt omfang med brug af indholdet/oplysningerne i KAB's "Håndbog om almene boliger – Spilleregler for bestyrelser, beboere og ansatte i den almene boligsektor" - 2011-udgave – med styringsreform og boligforlig 2010, men der angives ikke hver gang værket er brugt. Fremhævelser/understregninger er foretaget af forfatteren til nærværende og sker for at fremme "klarheden".

Emnekredsen er også behandlet i en ganske omfattende række læserbreve i Roskilde Avis og sidst men ikke mindst i meningsudvekslinger – e-mails, møder og andet – mellem aktive utilfredse lejere i Ringparken. Der er rundsendt en del materiale fra såvel Afdelingsbestyrelse som Roskilde Boligselskab, materiale som mere har tjent som begrundelse for afholdelsen af de ganske talrige "Dialogmøder" som parterne nærmest har søgt "ophøjet" til afdelingsmøder, for dermed at kunne begrunde påstandene om at lejerne er informeret og har accepteret renoveringen!!

Det er ikke muligt at opregne samtlige skriftlige indlæg, men der er ganske godt styr på samme ved anvendelse af linkene:

<http://bevar-ringparken.blogspot.dk/>

<http://www.ringparken-roskilde.dk/>

Det skal endelig bemærkes, at førnævnte aktive utilfredse lejere i Ringparken har konsultationer med Lejernes Landsorganisation (LLO), der naturligt er lejernes "advokater" i de for nærværende relevante spørgsmål.

1.1 Den vigtigste part i en renoveringssag er den boligafdeling der skal have renoveringsopgaven udført. Boligafdelingen er formelt bygherre. **Når beboerne på afdelingsmødet beslutter sig for at gennemføre et renoveringsprojekt så er det typisk afdelingsbestyrelsen eller et særligt nedsat udvalg der tegner afdelingens interesser!**

BEMÆRKNING: Erfaringerne med den nuværende afdelingsbestyrelse rejser spørgsmål om dennes evne til at varetage lejernes interesser i et ganske omfattende renoverings-projekt! Dette også under hensyn til at AFDELINGSMØDET som

bygherre er beslutningstager.

Boligorganisationens bestyrelse (BOSJ) er juridisk ansvarlig for iværksættelsen af et renoveringsprojekt i en boligafdeling, men denne kræver også en godkendelse fra afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen vil typisk bemyndige afdelingsbestyrelsen til helt eller delvist at træffe beslutningerne i forbindelse med sagens praktiske gennemførelse. Afdelingsbestyrelsen vil på samme måde som i alle andre forhold dog ikke kunne indgå bindende aftaler m.v. på boligafdelingens eller afdelingen vegne.

En sag skal altid startes og afsluttes via beslutninger i organisationsbestyrelsen – og væsentlige justeringer skal også godkendes her.

Håndbog om almene boliger opregner i Kapitel 8 – siderne 265-296 – den række af opgaver, teknikere/specialister og øvrige forhold der skal iagttages for at sikre at et projekt gennemføres i overensstemmelse med love og sædvaner i det almene regi. Omkring økonomiske forhold har de rådgivende teknikere også til opgave at prissætte de forslag som de udarbejder. Teknikerne skal kalkulere, hvad de forventer udgifterne til håndværkerudgifter og teknikerhonorar bliver og dette suppleret med øvrige omkostninger – herunder finansiering etc. - giver baggrunden for kalkulationen der skal udarbejdes som foreløbigt skøn over de huslejemæssige konsekvenser.

Godkendelse på et afdelingsmøde:

Det er på afdelingsmødet, at det beslutes, om der skal arbejdes videre med projektet. Når afdelingsmødet skal tage stilling til byggeprojektet, **bør der fremsendes en grundig information FORUD for mødet til beboerne.** Informationen bør som minimum indeholde oplysninger om:

- Projektet
- Økonomien
- Huslejemæssige konsekvenser
- Den forventede tidsplan

Såfremt afdelingsmødet godkender, at der arbejdes videre med projektet, skal Tilsynskommunen (her Roskilde Kommune) ansøges om godkendelse af projektet med afledte konsekvenser. Håndbogen opregner procedurerne på udmærket måde.

2.1 Håndbogen opregner i Kapitel 4.4 Arbejdet og procedurer i den gode afdelingsbestyrelse. Herunder anføres i 4.4.2 at den første grundregel bør være skriftlighed om alle beslutninger – altså at der laves et beslutningsreferat. **Det er nu også et juridisk krav, idet normalvedtægten fastslår, at referatet fra afdelingsbestyrelsens møder skal være offentliggjort for alle beboere senest 4 uger, efter at mødet er afholdt. Håndbogen opregner de væsentligste årsager til kravet om skriftlighed.**

For en almen afdeling som Ringparken, der har en etnisk/sproglig meget blandet sammensætning af lejere må det nødvendigvis være en meget ressource-krævende opgave at sikre dækkende og relevant information til alle lejere, således at de alle kan være fuldgyldigt informerede beslutningstagere. **HVORDAN OPFYLDES DETTE?**

I budgetmødet i Afdeling Ringparken i **September 2007** gjorde formanden rede for at afdelingen afventede en samlet omfattende Tilstandsrapport for Ringparken som helhed. Formanden noterede, til referat, at der i en længere årrække ikke var sket større investeringer i vedligehold – kort fortalt, man havde holdt huslejerne for lave og det måtte forventes at opgaverne der lå i den ventede Tilstandsrapport ville medføre investeringer og huslejeforhøjelser. Afdelingsbestyrelsen ville naturligvis holde lejerne orienteret og fremlægge prioriterede løsninger, så genopretning fandt sted teknisk og økonomisk forsvarligt og med lejernes accept.

Dette ses ikke at være realiseret, men derimod har Boligselskabet Sjælland (BOSJ) i samarbejde med den nuværende afdelingsbestyrelse for afdeling Ringparken og et udefra kommende arkitektfirma arbejdet med planer for en gennemgribende renovering af afdeling Ringparken – omfattende boliger og udenomsarealer. Dette sker med henvisning til en Tilstandsrapport som kan studeres på BOSJ netsider, men nærlæsning af samme giver på ingen måde grundlag for renoveringsplaner af det omfang som synes at indgå i planerne!

Afdelingsbestyrelsen må opfordres til, med de ovennævnte skriftlige referater fra afdelingsbestyrelsens møder, at dokumentere hvornår – og med hvilken bemyndigelse – bestyrelsen gik med i drøftelser og tilrettelæggelse af et arbejde med de relevante renoveringsplaner.

Ligeledes opfordres afdelingsbestyrelsen til, med lignende relevant dokumentation, at redegøre for forløbet af arbejdet med etablering af legepladser, således at det før nævnte projektmateriale, herunder økonomien og virkning på huslejen, har været oppe på, og godkendt af Budgetmøde! Vil afdelingsbestyrelsen i fuldt alvor påstå, at de har et afdelingsmødes tilslutning/accept af at der etableres Parkourbane i Ringparken og er afdelingen behørigt ansvarsforsikret?

Ønsker om at få planerne om renoveringen til urafstemning!

Der har i det hidtidige forløb været fremsat ønsker om URAFSTEMNING – der iflg. Håndbogen, og almindelig praksis i øvrigt er en skriftlig (hemmelig) afstemning blandt alle beboerne i boligafdelingen. Afdelingsmødet kan på denne måde sikre sig opbakning blandt beboerne, hvor der kun er mødt relativt få beboere op til mødet, og/eller hvis en sag er af meget stor betydning, f.eks. en stor lejestigning

Sidstnævnte har dannet basis for at Mødedirigenten, med afdelingsbestyrelsens opbakning, har afvist urafstemning, idet parterne hævder at man slet ikke har bragt en bestemt procentsats for stigningen – og dermed kan max. 25% reglen af de fremmødte ikke anvendes. **DETTE ”prokuratorkeb” har hidtil hindret ur-**

afstemning – med dirigentens hjælp – til trods for at Afdelingsbestyrelsen i sit eget blad Ringparken, nr. 2 af 23.februar 2012, i indlæg på forsiden, under overskriften ”Uden en helhedsplan bliver det dyrt” skriver: Med de mest nødvendige renoveringer stiger huslejen godt 30%. Med en helhedsplan får vi støtte fra Landsbyggefonden til renovering og forbedringer, så huslejen kan holdes nede.

Det forekommer stærkt betænkeligt, for afdelingens lejere, at Afdelingsbestyrelsen på denne måde har et specielt forhold til realiteterne – Det er anerkendt af alle parter at der kommer stigninger. Det er indholdet af den Helhedsplan der skal fremsendes af afdelingen til Landsbyggefonden, med ansøgning om støttemidler, helt i overensstemmelse med de love, regler og bestemmelser der gælder for Landsbyggefonden. Disse er cursorisk behandlet i Håndbogens Kapitel 7: Den almene boligsektors økonomi og fonde. Specielt Sektion 7.4, side 250-259 er her relevant.

De absolut væsentligste anker til afdelingsbestyrelsen helhedsplan er at den bl.a. omhandler nedlæggelse af mindre lejemål – som følge af at sådanne sammenlægges til større boliger – hvor lejerne igennem en årrække har boet trygt og godt. Der er omkring 15 års venteliste på eksisterende boliger så talen om forældelse må betragtes som ”akademisk drømmetænkning!”

Et andet område omhandler etablering af større badeværelser ved at flytte eksisterende badeværelser over i de nuværende køkkener!! En begrundelse af de mere kuriøse er at ”der skal være plads til en hjemmehjælper!” udtalelsen taler for sig selv og hvornår er det blevet boligpolitik. Interessen for sådanne fremtidige ”Dallas-badeværelser” kan jo efterprøves ved ur-afstemning!

Køkkenerne – der i hele Ringparken blev udskiftet med helt nye i 1995 – tænkes skrottet og erstattet af ”samtalekøkken” indrettet i den hidtidige spisestue. Måske en arkitekts drøm, men ikke rigtig noget der fænger i alment byggeri, hvor lejerne har indrettet individuelle faciliteter, med møbler og udstyr – skal det smides ud, eller erstatter ”helhedsplanens fædre/mødre” disse ting?

Det skal bemærkes, at Boligselskabet i forbindelse med de nye køkkener i 1995 lod installere udsugningsanlæg som var ”ULOVLIGE” på installationstidspunktet. En ikke helt ubetydelig investering på daværende tidspunkt – og hvem fik lov til at betale? Lejerne over huslejen. Først i 2011 skete udskiftning, med følgende leje-forhøjelse og der er ikke set dokumentation for at Afdelingsbestyrelsen for Ringparken har fulgt op på det krav om erstatning/entreprenøransvar som blev tilstillet Boligselskabet i brev af 24.8.2008. Denne undladelse må være ansvars-pådragende for afdelingsbestyrelsen. Daværende afdelingsbestyrelse (i 2008) tog afsendelsen af brevet/kravet op på budgetmødet i September 2008 – og fik da mødets tilslutning til kravet. Kan afdelingsbestyrelsen blot droppe sådant krav?

Yderligere områder der giver lejerne i afdeling Ringparken anledning til betænkeligheder omkring hvad der skal gennemføres fremgår af de web-sider som er anført i

begyndelsen af nærværende. De er ikke fuldt dækkende, for naturligvis er der individuelle behov i det enkelte lejemål, men de malende beskrivelser om lyksalighederne i den af afdelingsbestyrelsen bearbejdede helhedsplan taler mere om ønsketænkning og ”krystalkugletænkning” end almene realiteter.

Det er på intet tidspunkt blevet oplyst til lejerne i Ringparken hvad det koster at foretage studier, møder og præsentationer af afdelingsbestyrelsens helhedsplan. Er Reglerne om udbud – herunder evt. reglerne om EU-udbud – overholdt? De gælder jo bl.a. for aftaler om tjenesteydelser (arkitekt- ingeniør- og andre ydelser) hvis aftalens værdi er over den såkaldte tærskelværdi, der i 2010/2011 var kr. 1.438.448 for varekøb og tjenesteydelser – og set i relation til et arbejde som helhedsplanen er tærskelværdien ikke overvældende. Teknikerne med følgestab arbejder næppe gratis og det er jo ikke boligselskabets folk!

Brev af 25.april 2012 – Sagsnr.: 2012-1606 fra Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter til By- og Boligudvalget.

Spørgsmål nr. 46:

Vil ministeren kommentere henvendelsen fra Harry Blunck om nedlæggelse af lejemål ved renovering jf. BYB alm. del – bilag 68?

Svar:

Der lægges til grund for besvarelsen, at der med ”forretningsfører” i Harry Bluncks henvendelse menes den boligorganisation, som den konkrete afdeling hører under.

Almenlovgivningen indeholder præcise regler for de forskellige beboerdemokratiske organers beslutningskompetence. Det fremgår således af almenboligloven, at afdelingsbestyrelsen skal forelægge de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet består af alle lejere i afdelingen. Det vil altså sige, at der kun kan gennemføres arbejder i de enkelte afdelinger, hvis iværksættelsen er godkendt af afdelingsmødet. Fra denne helt klare hovedregel gælder 2 undtagelser.

For det første kan boligorganisationens bestyrelse, hvis kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom, iværksætte bl.a. vedligeholdelsesarbejder og fornyelser samt rimelige forbedringsarbejder uden samtykke fra afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet.

For det andet kan boligorganisationens øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af bestemte arbejder og aktiviteter, hvis afdelingsmødets godkendelse af disse ikke kan opnås, eller hvis forslag herom forkastes ved urafstemning. Der er tale om følgende arbejder og aktiviteter:

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

Beslutninger truffet på denne måde skal indberettes til ministeriet.

Muligheden for at øverste myndighed kan træffe de omhandlede beslutninger uden afdelingens samtykke blev indført i forbindelse med styringsreformen af den almene sektor pr. 1.januar 2010. Baggrunden var, at der kan forekomme situationer, hvor det kan være vanskeligt at finde den rette balance mellem hensynet til de nuværende lejeres behov og ønsker og de hensyn, som nødvendigvis må varetages, hvis den almene boligsektor skal bevares som en sektor med gode, tidssvarende boliger og socialt velfungerende boligområder.

Ministeriet har netop gennemført en opgørelse over indberetningerne for 2010 og 2011. Der var indkommet i alt fire indberetninger. I to af sagerne var der efterfølgende opnået tilslutning fra afdelingsmødet til de pågældende arbejder, og i den tredje kunne projektet ikke gennemføres som planlagt da finansieringen ikke var i overensstemmelse med almenboliglovgivningen. Øverste myndigheds kompetence er således reelt kun bragt i anvendelse én gang på to år.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen

Se det er klar tale. De 2 undtagelser er i realiteten rimelige for såvidt at den første jo omhandler situationen hvor en afdeling ikke vil erkende og gennemføre nødvendige arbejder. Den er ikke relevant i tilfældet Ringparken for den oprindelige Tilstandsrapport var varslet i 2007 og ville, som ovenfor nævnt, blive basis for genopretningen.

Efterfølgende har Afdelingsbestyrelser tilsyneladende – uden Organisationsbestyrelsens indsigelse – været i venteposition og der er nu tilsyneladende lavet ny Tilstandsrapport som bruges til at skabe en stemning af at det er nødvendigt med en større kombination af de arbejder og aktiviteter som er indeholdt i den anden undtagelse. **Dette er på ingen måde teknisk og/eller sagligt begrundet: Anvendelse af dette punkt er i det væsentlige begrundet i Boligselskabets, Afdelingsbestyrelsens og Roskilde Kommunes politiske ambitioner om maksimal udnyttelse af de for alment byggeri gunstige finansieringsmuligheder af afdelingers arbejder og aktiviteter.**

Ingen betvivler, eller modsiger at Ringparken med alderen er nået det punkt hvor større renoveringsarbejder tiltrænges, men påstande om at fremtiden kræver boliger med ”samtalekøkkener” og store badeværelser er skabt i arkitektens fantasiverden. Flere arkitekter er imod sådan udvikling end der er arkitekter for. Og med køkkener i alle Ringparkens lejemål som blev ny-installeret i 1995, så skal man være stærkt kritisk overfor endnu en ”køkken-runde”. Påstande om at nyt tiltrænges i et lejemål har altid været brugt i lejemål. Nænsom renovering er helt forsvarligt efter behov.

At indrette køkkener i nogle lejermåls spisestuer – og indrette nuværende køkkener til badeværelser – forekommer at være tågesnak der skal fordyre en rimelig løsning. Der er lejermål der har behov for renovering af badeværelser og de skal naturligvis identificeres og renoveres.

Det forekommer overraskende, at BOSJ i alle lejermål indretter nye udsugninger i 2011 for så at ønske helt nye installationer – er man på %er ? Det væsentlige i de fleste bygninger/lejermål er naturligt nok installationer til til ”vådum/køkkener” og sådanne tæres, men derfra og til helt at omlægge alt virker unødigt kostbart. Der er da også ved lovgivningen taget klare forbehold for boligorganisationens mulighed for at gribe ind mht. køkkener/badeværelser – og henvisning til hensynet til det samlede projekt må forekomme juridisk omstødeligt.

Der er også i de senere år indrettet helt nye ”fællesvaskerier” til de enkelte blokke i Ringparken – var det pengespild?

Omkring energibesparende foranstaltninger blev f.eks. Solfangere på nye tage nævnt som mulighed i 2007, men samtidig pointeredes at vi skulle være sikre på at den anvendte teknik ville være langtidsholdbare. Med andre ord, vi skal ikke lade os forblænde af tilskud, men acceptere holdbare besparelses tiltag.

Ringparken har altid været åben for boligsociale helhedsplaner og været aktiv del af samme.

Det er bekendt, og bekræftet i skrivelse af 23.4.2012 fra Roskilde Kommune, at Roskilde Kommune allerede havde dialog med Boligselskabet Sjælland om boligselskabets arbejde med en helhedsplan for Ringparken. Boligselskabet har henvendt sig til kommunen i forhold til kommunens interesser både i lejlighedernes størrelser og i forandringer af bygningernes ydre fremtræden. Det bekræftes at Kommunen vil fortsætte denne dialog med Boligselskabet i takt med, at Boligselskabet konkretiserer sine planer for bebyggelsen. (signeret: Gunilla Stine Rasmussen, Planlægger.

Det forekommer helt klart at Roskilde Kommune og Boligselskabet i skøn samdrægtighed planlægger at indføre, og indrette Ringparken, i planerne for Musicon, Roskilde Festivalen og de i denne forbindelse rådende politiske interesser. Det synes mere at være planerne at indrette Ringparken til at passe ind mht. Musicon og nærheden til Roskilde Kommunes Rådhus. Lejerne i Ringparken er underordnet dette!

Så har det i forbindelse med renovering af Ringparken været hævdet at lejerne ikke har villet have lejeforhøjelser. Her må så indskydes at Organisationsbestyrelsen og kommunen har overordnet tilsyn med afdelingens regnskaber og således har haft rig anledning til at påvirke afdelingen.

Medio 2000-tallet erkendte daværende afdelingsbestyrelse at Ringparken ikke kunne opretholde sine personalefaciliteter i kælderens under beboerhuset og da samtidig det ved Køgevej beliggende servicehus var helt utidssvarende fik afdelingsbestyrelsen vedtaget, at et helt nyt hus med servicekontor, badefaciliteter/personalerum, køkken og hal til opbevaring og service på Ringparkens maskinpark blev etableret på den plads det gamle havde været.

Så kom sammenlægningen af Roskilde Boligselskab og AB1899 – hvor det blev lovet at Ringparkens lejere kunne stemme om ”gammel ordning” eller det nye efter et års prøvetid – og hele servicearbejdet blev flyttet til AB1899’s bygning på Køgevej. Det nye hus Ringparken havde ladet opføre fik således minimale funktioner. Dette kørte i nogen tid, hvor det med husleje ikke generede BOSJ men påvirkede Ringparken negativt.

At det aldrig kom til den lovede afstemning om hvorledes lejerne ønskede deres service i afdelingen udført nævnes blot for at illustrere betydningen af et ord i BOSJ regi.

Iflg. Afdelingsbestyrelsesformanden var det en meget vanskelig proces at få BOSJ til at betale husleje, men det lykkedes da at nå frem til hvad der må karakteriseres som en symbolsk betaling på ca. 68.000 kr./år hvilket næppe dækker omkostningerne for afdelingen.

Fra mandag den 16.april 2012 ophøjede BOSJ så huset på Køgevej 106 – det Ringparken lod opføre – til driftskontor for Roskildebo, Ringparken, Vængebo, edemøllen, Børnehaven Solsikken, Frederiksberg Huse, Bakkegården, Gyvelparken, Vognmandsparken, Børnehaven Filuren, Vognmandsparkens Børnehave, Enoch’s Gård, Eriksvej, Erhvervskollegiet og Gammel Landevej. Der er ikke oplyst til lejerne i Ringparken om dette har medført opjustering til markedsleje.

Afdeling Ringparken har altid søgt at have en upto-date maskinpark til pleje af områder, snerydning osv. - den maskinpark overtog BOSJ men det foreligger ikke oplyst om der kommer lejeindtægter fra denne park.

Mens lejemålene er blevet pålignet lejeforhøjelser har det været almindelig trafik at de garager der er i blokkene og i afdelingen ikke fik forhøjelser. Det er ganske latterlige justeringer der er sket, til trods for at mange havde fri el til deres garager. Det er således Roskildes billigste garager/oplagsrum og den sidste trafik – brug af garager til oplag er meget brugt.

Afdeling Ringparken har også – som ældre alment byggeri – erhvervsarealer integreret i bebyggelsen. Disse lejemål bør som del af en helhedsplan udskilles i særskilt selskab og dette kan med hjemmel i lovgivningen ske fra den 21.1.2006 hvor en ændring i sideaktivitetsbekendtgørelsen åbner mulighed for dette. Jfr. Side 278 i Håndbogen.

En sådan udskillelse vil betyde at leje (indtægter/udgifter) ikke belaster Ringparken og bygningerne kan jo udmærket stå på lejet grund!

Klagesystemet er behandlet i Kapitel 9 i Håndbogen, og opregner:

- 1) Beboerklagenævnet hvis kompetencer begrænses af forskellige forhold:
 - a) Beboerdemokratiet
 - b) Det kommunale tilsyn
 - c) Domstolene hvor det vil være Boligretten der p.t. er relevant

Medmindre der kommer et mere realistisk oplæg på bordet, et oplæg der kan få lejernes opbakning fuldtud – herunder også de etniske minoriteter – så må vi nok se i øjnene at der skal søges Fri Proces (se nærmere på nettet) for at sagen behandles ved Boligretten.

Så et lille hjertesuk:

Kan det ikke blive del af Ringparkens forretningsorden for Afdelingsbestyrelsen, som godt nok vedtages af Afdelingsbestyrelsen, at medlemmerne af Afdelingsbestyrelsen skal acceptere at deltage i de kurser der af Boligorganisationen afholdes for nye bestyrelsesmedlemmer!

Det er trættende at høre at et bestyrelsesmedlem har udtalt at de kan gøre dette eller hint. Når en kursusdeltagelse ville have fortalt medlemmet hvad et bestyrelsesmedlem kan og må! Samtidig undgås også risikoen for bestyrelsesansvar. Hvis ellers medlemmet følger kurset opmærksomt.