

Nov. 29. 2021

Rebild Kommune

Pernille Bay Pedersen

pbpe@rebild

Vedrørende forkastet budget for afdeling Mælkevejen for perioden 1. maj 2022 – 30. april 2023

Om Lejerbo begrebet

Det ses ofte, at der i forvaltningen på Rebild Rådhus er almindelig forvirring om begrebet "Lejerbo" vil vi for sikkerheds skyld give en lille introduktion, således at uklarhed / misforståelser er fejlet af banen.

Mælkevejen afdelingen er en almen boligafdeling under **Boligorganisation Lejerbo Skørping**. I øvrigt den første af i alt 9 afdelinger. Afdelingen er knap 25 år gammel. Afdelingen er 100 % en økonomisk enhed (beboerne afholder alle udgifter). Juridisk har afdelingen den status, som en afdeling har i henhold til Almenboliglovens bestemmelser.

Boligorganisation Lejerbo Skørping ejer **ikke** afdelingen. En almindelig ordinær misforståelse. Og regnskabsmæssigt er der ikke egenkapital i traditionel forstand i en almen boligafdeling.

Boligorganisation Lejerbo Skørping er i realiteten en privat virksomhed. Virksomheden er hjemmehørende i Rebild Kommune. Boligorganisationen er juridisk "paraply" for afdelingerne. Med et ganske almindeligt x-by boligforening navn ville megen forvirring være blæst bort. Det er nok ikke tilfældigt.

Rebild Kommune har tilsynet med boligorganisationen og afdelingerne. Dette tilsyn må med pæne ord karakteriseres som kritisabelt. Vedtægterne i Boligorganisation Lejerbo Skørping er ganske usædvanlige. Det vender vi tilbage til.

Administrationsorganisation Lejerbo er en virksomhed, der forestår administration for boligorganisationer. Virksomheden er hjemmehørende i København (med filialkontorer rundt i landet).

Administrationsorganisationen Lejerbo administrer i dag omkring 50 boligorganisationer. De seneste 5 år har flere større boligorganisationer meldt sig ud og fundet andre aktører til at forestå deres administration. Ca. 8.000 boliger i alt havde de boligorganisationer, der har meldt sig ud.

Forbindelsen mellem Administrationsorganisation Lejerbo og Boligorganisation Lejerbo Skørping er alene **et medlemsindskud på kr. 200** og en **en opsigelig administrationsaftale**.

Svage boligorganisationsbestyrelser uden almindelig indsigt i virksomhedsdrift - eller "stærke" personer indsat i bestyrelser - er Lejerbo Administrationsorganisationens største sikkerhed for at opretholde aktiviteter (medlemmer).

Mere end nogen anden kommune burde Rebild Kommune have lært lektien. Da det hele brød sammen økonomisk for få år siden opnåede Boligorganisation Lejerbo Skørping en uofficiel Danmarks rekord. 7 ud af 9 afdelinger kørte med større eller mindre underskud. 3 afdelinger blev udfaset. Og Rebild Kommune bidrog efterfølgende med millionbeløb. Uden i den sammenhæng at

rydde op.

Rebild Kommune har svigtet ved ikke at efterleve sin tilsynspligt. Boligorganisationens bestyrelse fungerer ikke som forudsat i Almenboligloven. Formanden i Boligorganisation Lejerbo Skørping – en tidligere borgmester – sidder i dag (også) i bestyrelsen i Administrationsorganisationen. Han var i øvrigt formands kandidat til den meget meget vellønnede formandspost der for år siden.

Vi kender ikke selvstændige virksomheder, der ønsker et bestyrelsesmedlem hos en væsentlig leverandør som formand for deres virksomhed. Murermester Hansen eller Pedersen vil i hvert fald ikke. Vi andre kalder det inhabilitet. En enkelt afdeling i Boligorganisation Lejerbo Skørping sidder på alle øvrige 4 bestyrelsesposter i kraft af usædvanlige vedtægtsbestemmelser i boligorganisationen.

Det burde være unødvendigt her at oplyse om, at bestyrelsen i Boligorganisation Lejerbo Skørping i en 25 års periode ikke har indhentet tilbud på administrationsydelsen hos andre udbydere

Rebild Kommune har pligten til at undersøge om bestyrelsesmedlemmer har forudsætninger for at varetage bestyrelsesposter. Almenboligloven giver en kommune mulighed for at afsætte udelige bestyrelser. De nødvendige redskaber findes.

Rebild Kommune kan meget let tjekke at der ikke udøves det bestyrelsesarbejde, som Almenboligloven kræver. Der er altså frit slag for administratoren.

Boligorganisationen Lejerbo opnåede som tidligere nævnt uofficiel Danmarks rekord i dårlig forretningsførelse. Ud af 9 afdelinger gik 3 neden om på grund af elendig forretningsførelse. Dertil kommer Svinget i Skørping. Også ærgerligt for skatteborgerne i Rebild Kommune at millioner af kommunale kroner meningsløst her bare forsvandt. Og beboerne i afdelingen Svinget er fuldstændig uden skyld i den skrækkelige historie, der igen og igen i årenes løb er beskrevet i dagspressen.

Den elendige forretningsførelse i Boligorganisation i Lejerbo Skørping har politikerne i Rebild Kommune ladet finde sted år efter år. Om udtrykket ”sidde på hænderne” eller almindelighed ligegyldig er uden betydning. Dialogmøder med flødeskumskager på bordet og egenkontrol kan ikke afløse en omkostnings effektiv tilsynsforpligtigelse. Det sidste kræver arbejde af kvalificerede medarbejdere. Levnedsmiddelkontrollen følger dog også egenkontrollen op i supermarkeder med et termometer i fryseren.

Det burde være sket for længst i Rebild Kommune.

Det burde være en selvfølge, at Rebild Kommune udvalgte boligafdelinger med effektiv drift og sammenholdte disses tal med øvrige almene afdelinger.

Vor afdelingsbestyrelse hindres i dag i at bruge leverandører, der kan løse opgaver på et billigere grundlag. Vi har i årevis påpeget problemstillingen over for Rebild Kommune. Men det har været for døve øren.

Eksempel:

Afdeling Mælkevejens udgift til forsikring er kr. 1.300 årligt pr. lejlighed

Ved siden af os ligger en fin almen boligafdeling, der indgår i et velfungerende regionalt boligselskab. Her er prisen for forsikring kr. 600 pr. lejlighed. Et meget stor boligafdeling her i Rebild Kommune med knap 200 lejligheder havde i afdelingens sidste regnskabsår en

forsikringsudgift pr. lejlighed på under kr. 500 pr. lejlighed.

For vores lille afdeling har denne forskel på den relative lille post betydet en merudgift på flere hundrede tusinder over årene. For alle afdelinger i Boligorganisationen Lejerbo Skørping taler vi om millionbeløb.

Og det er kun et eksempel. Langt større regnskabsposter kunne nævnes.

Afdelingsbestyrelsen ønsker ikke længere at medvirke til de betydelige "københavner bidrag".

Afdelingen er født med store kapitaludgifter, da afdelingen er bygget i en periode med store kapitaludgifter (index finansiering). Og nu står afdelingen over for en større reovering.

Vinduesudskiftning har været på programmet i årevis. I tilknytning til Sif Rasmussens ansættelse i Lejerbo Administrationsorganisation som driftschef i 2014 har der været arbejdet med sagen. Udskiftningen skønnedes af hende at kunne udføres for kr. 700.000 - et overordentligt stort fejlskøn. Afdelingens har i årenes løb i øvrigt måttet bruge millionbeløb på fejl m.v. ved et byggeri, der af Lejerbo Administrationsorganisationens egne folk er karakteriseret som et "mandagsbyggeri".

Vinduesudskiftningen er meget nødvendigt. Flere lejligheder lider under vandindtrængning. Det er helt uacceptabelt for flere af beboerne.

Det samlede huslejeniveau vil med forhøjelsen som følge af vinduesudskiftningen nå et niveau, der væsentligt overstiger niveauet for tilsvarende lejligheder i området. Lejeledighed med deraf følgende manglende indtægter er normalt følgen heraf.

Afdelingsbestyrelse på Mælkevejen har arbejdet meget med at komme til bunds med afdelingens udgifter. Flere udgifter er uden sammenhæng med markedsprisen / udgiftsniveauet i Rebild Kommune. Afdelingens bestyrelse og beboerne i afdelingen finder, at afdelingens udgiftsniveau på de enkelte udgiftsposter naturligvis skal sammenlignes med niveauet her - og ikke med niveauet i København. Det er Almenboliglovens almindelige bestemmelser om at den enkelte afdeling betaler sine egne udgifter.

Afrunding:

Afdelingsbestyrelsen her er i dag sat uden indflydelse for valg af leverandører. Det er uacceptabelt.

Boligorganisation Lejerbo Skørping fungerer ikke som forudsat i Almenboligloven. Der er derfor ikke en reel udgiftskontrol. Administratoren fører sig frem som en anden koncernledelse.

Vor afdeling har et meget stort behov for at holde udgifter nede.

Afdelingsbestyrelse har i september måned anmodet om et møde med ØK i Rebild Kommune. Anmodningen er afvist.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Jane Poulsen Kjeld Gramkow Nielsen Per Frederiksen

