



Til alle beboere i Plus Bolig

Dato: April 2023
Ref.: Org. bestyrelsen

Plus Bolig presses urimeligt – vi har brug for jeres opbakning

Som de fleste nok allerede har bemærket, så er vi i Plus Bolig under et stort pres, på grund af sagen med de fem afdelinger, der ønsker at udtræde af vores boligselskab.

Vi har i sidste uge orienteret om situationen på vores formandsmøde, og vi vil her overfor alle beboere uddybe, hvorfor vi i organisationsbestyrelsen har besluttet, at Plus Bolig ikke længere kan og vil acceptere den fremgangsmåde, som Tilsynet/Aalborg Kommune har valgt at følge.

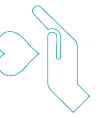
Det er et langt brev, vi nu sender til alle beboere. Men vi håber, at du sammen med dine naboer vil bruge tiden på at læse det. Tak.

Vi er kommet til et punkt, hvor vi i organisationsbestyrelsen har stillet os selv spørgsmålet: Skal vi dukke nakken og lade kræfter udefra bestemme, hvordan vores boligselskab skal drives og udvikles? Og skal vi acceptere, at vores opsparede midler (i vores dispositionsfond) bruges uden vores accept? Eller skal vi stå fast på, at Plus Bolig grundlæggende er et veldrevet og godt boligselskab – i modsætning til, hvad repræsentanter fra de fem afdelinger ynder at fortælle – og at vi derfor fortsat ønsker at stå på egne ben. Naturligvis inden for de rammer som lovgivningen byder os?

Vi hælder til det sidste. Og derfor har vi valgt at meddele Tilsynet/Aalborg Kommune, at vi – på vegne af det store flertal af beboere i Plus Bolig – ikke længere kan og vil acceptere den igangværende proces, hvor vores stemme ikke bliver hørt. Vel at mærke os, der betaler regningen.

Det virker som om Tilsynet overser, at det er et mindretal (der repræsenterer 8% af Plus Boligs samlede lejemål) som lige nu påfører Plus Boligs resterende 92% lejemål et dårligt ry og – ikke mindst – omfattende økonomiske byrder. Det kan vi, som repræsentanter for flertallet, ikke lade passere.

Sagen med de fem afdelinger hvirvler mange klagesager op. Men der skal være proportionalitet i kritik og konsekvens. Og desværre oplever vi lige nu, at der – koordineret – bliver fremsat klagepunkter, der hældes oveni rækken af tidligere klager fra repræsentanter fra de fem afdelinger, som de seneste år har belastet både Plus Boligs administration og Tilsynet/Aalborg Kommune.



Dertil kommer, at organisationen Danske Lejere med driftschef Jørgen Dyrholm i spidsen af egen drift hælder yderligere benzin på bålet ved at fremsætte påstande som denne (citater): *'...boligorganisationen er kriseramte... 5 afdelinger forlader formentlig Plus Bolig, men de problemer, der opleves i disse afdelinger genfindes andre steder i boligorganisationen...'*

På baggrund af denne koordinerede kampagne mod Plus Bolig lavede vi før påske et læserindlæg for at skabe en smule balance i 'fortællingen' om Plus Bolig, som, blandt andet i Nordjyske, hidtil har været ensidigt beskrevet. Igen med ovennævnte persongalleri som hovedkilder (du kan læse vores indlæg sidst i dette brev og på plusbolig.dk).

Kort om baggrunden

Fakta er, at de fem afdelinger ønsker at træde ud af Plus Bolig, og at repræsentantskabet helt ekstraordinært har godkendt, at der skal søges en eller flere boligorganisationer, som kan overtage de fem.

Plus Bolig indgik derfor en frivillig aftale med Tilsynet/Aalborg Kommune i august 2022 om at lade en ekstern forretningsfører (direktør Klaus Ringgaard fra Alabu) overtage administrationen af de fem afdelinger og udarbejde et beslutningsgrundlag for den forestående 'skilsmisse'. Men arbejdet trækker ud – og det er endnu ikke lykkedes for Klaus at finde et eller flere boligselskaber, der vil overtage de fem afdelinger.

Klaus trækker, naturligt nok, på flere medarbejdere fra Alabus administration i sit arbejde. Det fremgår også af de regninger, der sendes til Plus Bolig (ikke til de fem afdelinger, der ønsker at forlade Plus Bolig). Men undersøgelsen trækker ud. Og uanset om det er Klaus eller en anden medarbejder fra Alabu, der arbejder på opgaven, så faktureres der til samme (høje) timepris: kr. 1.000 (excl. moms). Vi synes ærlig talt ikke det matcher med, at både vi og Alabu er nonprofit-organisationer.

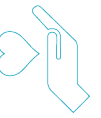
Jo længere sagen med de fem afdelinger trækker ud, jo flere udgifter bliver vi allesammen pålagt. Det er ikke de fem afdelinger, der betaler. Og det er Alabu, der modtager betalingen for arbejdet.

Det synes vi ikke er rimeligt. Og vi oplever desværre, at Tilsynet/Aalborg Kommune og den eksterne forretningsfører fortsat lader nye påstande og klager fra enkelte beboere i de fem afdelinger blive genstand for ny sagsbehandling.

Der er ingen – hverken blandt embedsværket eller den politiske ledelse – der kan eller vil fortælle os, hvad der er baggrunden for, at den eksterne forretningsfører skal undersøge forhold i Plus Bolig, der rækker langt tid tilbage i tiden, hvor forældelsesfristen længe er udløbet.

Vi har ingen grund til at skjule noget. Og vi har en fælles interesse i at få belyst, hvor og hvis vi som boligselskab har begået fejl. Så retter vi til. Men lige nu er det 'folk udefra' eller folk som erklæret ikke vil Plus Bolig, som har travlt med at fortælle os, hvad der er galt i Plus Bolig.

Lige nu koster det alle afdelinger mange tusinde kroner, at undersøgelserne trækker ud, og at der endnu ikke fundet et nyt boligselskab til de fem afdelinger. Penge, som ALLE afdelinger betaler via dispositionsfonden.



Vi har derfor efter grundige overvejelser – og flere forsøg på dialog – blandt andet meddelt Tilsynet/Aalborg kommune følgende:



- Vi kan og vil ikke længere acceptere udgifter, der påføres Plus Bolig af Tilsynet/Aalborg Kommune, alene på baggrund af den midlertidige forretningsførers afgørelser i såkaldte 'statusmøde referater', som godkendes af Tilsynet, uden at Plus Bolig er blevet inddraget eller hørt.
- Der burde være foretaget en overvejelse af, om der kunne bestå et habilitetsproblem ved, at Tilsynets afdelingsleder – Henrik Thomsen – tidligere har været ansat hos og blev afskediget fra Plus Bolig. Dette for at undgå overvejelser om, hvorvidt der tages usaglige hensyn.
- Da der ikke tages hensyn til indsigelserne fra Plus Bolig, og da den midlertidige forretningsfører i praksis forestår driften af de fem afdelinger, kan vi ikke påtage os noget ansvar for forholdene i de fem afdelinger.
- Vi indleder en klagesag med inddragelse af ombudsmanden, da hele forløbet hidtil efter vores opfattelse på ingen måde er behandlet forvaltningsmæssigt korrekt.



Det vil formentlig – for mange beboere i Plus Bolig og for folk i almindelighed – virke som en voldsom reaktion, at vi er nået til ovenstående konklusion. Og det vil utvivlsomt også betyde fornyet omtale i pressen.



Men – Plus Bolig er generelt et veldrevet boligselskab. Vi har hverken flere eller færre 'sager' end andre boligselskaber. Når man vel at mærke fjerner bunkerne af klager fra de fem afdelinger.



Til gengæld er de fem afdelinger (der ikke ønsker Plus Bolig), den midlertidige forretningsfører og Tilsynet/Aalborg Kommune i øjeblikket er ved at tage vores, fælles, værdier, fra os. Det er vi nødt til at fortælle omverden og reagere på.



Derfor har vi brug for, at vi står sammen om vores værdier og fællesskabet i Plus Bolig. Og vi opfordrer jer til at markere jeres opbakning til vores boligselskab.



Vi står naturligvis til rådighed, hvis I har spørgsmål eller kommentarer.



Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen



Vedhæftet: 'Forkert og ensidigt billede af Plus Bolig'



Læserindlæg – bragt i Nordjyske (findes også på plusbolig.dk)

Forkert og ensidigt billede af Plus Bolig

Vi har – som valgte repræsentanter for beboerne i Plus Bolig – behov for at fortælle om forholdene i Plus Bolig.

Læser man alene den ensidige dækning i pressen og på diverse sociale medier, kan man få indtryk af, at alle beboere i Plus Bolig føler sig dårligt behandlet, og at Plus Bolig er et kriseramt boligselskab, hvor ledelse og administration modarbejder vores beboeres interesser.



Det er ikke et retvisende billede af forholdene i et af Aalborgs største boligselskaber.

Fakta er, at 5 afdelinger i Plus Bolig siden august 2022 har været administreret af en ekstern forretningsfører. Baggrunden er, at samarbejdet mellem afdelingsbestyrelserne i de fem boligafdelinger og Plus Boligs administration samt beboerdemokratiske ledelse i flere år har været præget af mistillid og mange uenigheder og konflikter.

Sideløbende har Tilsynet for alment byggeri i Aalborg Kommune modtaget uforholdsmæssigt mange klager – primært fra de samme afdelinger – over stort set alle dele af Plus Boligs forretningsførelse, hvoraf langt hovedparten er blevet afvist af Tilsynet.

Det siger sig selv, at hverken beboere, Tilsynet eller Plus Bolig som organisation kan leve med, at der er så grundlæggende en mistillid og dårligt samarbejds-klima i relationen til de pågældende afdelinger. Tilsynet og Plus Boligs ledelse indgik derfor tilbage i august en aftale om, at der med henvisning til § 165, stk. 3 i Lov om almene boliger, udpeges en midlertidig ekstern forretningsfører for de pågældende afdelinger. I praksis betyder det, at afdelingerne er sat under administration, og at såvel organisationsbestyrelse som afdelingsbestyrelser er frataget deres kompetencer.

Det er en ulykkelig situation. Og vi håber – ikke mindst for de berørte beboere i de fem afdelinger, men også for det store flertal af beboere i Plus Boligs øvrige afdelinger – at Aalborg Kommune og den midlertidige forretningsfører snart er i mål med at finde nye boligorganisationer til de fem afdelinger.





Vi har også været de første til at beklage, at det ikke lykkedes at løse problemerne i og med de fem afdelinger, og at vi nu er kommet der til, at en skilsmisse er eneste udvej.

Vi må blot bede de involverede parter, eksterne rådgivere, kommunens tilsyn og pressen om at skille tingene ad. Hele Plus Bolig er ikke kriseram. Vores administration, vores drift og vores beboerdemokrati fungerer godt og lever i vores øvrige afdelinger. Men vi oplever, at repræsentanter fra netop de omtalte fem afdelinger flittigt udtaler sig om forholdene i Plus Bolig. Også om forhold i andre afdelinger. Senest i Nordjyske den 19. marts, hvor der ytres et ønske om at sætte hele boligorganisationen under administration (vel vidende, at man selv er på vej væk fra Plus Bolig).

Det er ikke rimeligt på den måde at gøre sig til talsmænd for det store flertal af afdelinger.

Vi har i Plus Boligs øvrige afdelinger et godt og tillidsfuldt samarbejde med vores ansatte medarbejdere og ledelse. Og vi skal nok løfte stemmen, hvis og når vi falder over forhold, som vi ønsker ændret.

Organisationen Danske Lejere med driftschef Jørgen Dyrholm spiller også en aktiv rolle i fortællingen om, at det står skidt til i Plus Bolig. Danske Lejere undlader ikke at udbrede sine (i øvrigt udokumenterede) påstande om, at Plus Bolig har problemer i flere afdelinger. Vi kan kun gisne om motivet.

Senest har Danske Lejere på eget initiativ inviteret beboerne fra en af vores andre afdelinger til en såkaldt 'beboerdemokratiaften'. I den husstandsomdelte invitation stod blandt andet: *'...boligorganisationen er kriseram... ..5 afdelinger forlader formentlig Plus Bolig, men de problemer, der opleves i disse afdelinger genfindes andre steder i boligorganisationen...'*

Vi undrer os over, at Danske Lejere ikke havde gjort sig den ulejlighed at kontakte eller invitere den beboervalgte afdelingsbestyrelse. Danske Lejere har heller ikke kontaktet os i organisationsbestyrelsen eller for den sags skyld administrationen. Alligevel finder Danske Lejere sig i stand til at redegøre for, hvilke problemer, der generelt er i Plus Bolig.

Ovenstående er blot ét af mange eksempler på, hvordan beboervalgte repræsentanter mistænkeliggøres, og hvordan det store flertal af beboere i Plus Bolig efterlades med et indtryk af, at problemer og åbenlyse uenigheder er generelle i Plus Bolig. Det er ganske enkelt usandt.

Må vi minde om, at Plus Boligs repræsentantskab er valgt af beboerne i hver enkelt afdeling. Og at repræsentantskabet på demokratisk vis har valgt den siddende organisationsbestyrelse.

Som beboerrepræsentanter er vi i en løbende, kritisk og konstruktiv dialog med vores administration, som arbejder benhårdt på at løse de problemer og fejl, der opstår og ikke kan undgås med mere end 3600 boliger.

Det er ikke fair, at vores medarbejdere skydes i skoene, at de ikke arbejder for os beboere. De arbejder inden for de rammer som lovgivningen og vi i beboerdemokratiet har sat op. Plus Bolig er en non-profit almen boligorganisation. Der er ingen, der tjener på vores husleje. Fortællingen, som udbredes af repræsentanter fra de fem afdelinger, godt hjulpet af Danske Lejere, om at der er en usund kultur i Plus Bolig er ikke korrekt. Vi følger de beboerdemokratiske spilleregler.

Vil man beboerdemokratiet, så må man acceptere, at man ikke altid får ret. Og sandheden er, at store flertal i repræsentantskabet ad flere omgange har bakket organisationsbestyrelsen og ledelsen op i de dispositioner, der er gjort.



Vi oplever en sund og god beboerdemokratisk samtale i vores afdelinger. Beboere møder op til vores afdelingsmøder, og her drøfter vi, hvordan vi ønsker at den enkelte afdeling skal driftes og udvikles.

Den almene forretningsmodel, som sikrer at vi beboere har indsigt og indflydelse, er fantastisk. Men beboerdemokratiet er også besværligt. Det lever vi med. Og det er ikke et udtryk for krise eller dårlig kultur, at vi ikke altid er enige om alting.

Hvis man er nysgerrig på, hvad Plus Bolig kan som organisation, og hvordan vi arbejder positivt med tiltag som energioptimering, biodiversitet, boligsociale indsatser og udvikling af vores beboerdemokrati – så tjek eventuelt vores seneste udgivelse 'året der gik – 2022' på plusbolig.dk eller ræk ud og ta' en snak med os, der bor her.

Finn Pedersen, formand – Dann Karbowskiak, næstformand – Jørgen Behrentzs – Kamilla Kristensen – Carsten Rønfeldt – Niels Thomsen – Jytte Tofte – Kirsten Frederiksen – Jonas Amdrup Rasmussen.

Beboere og medlemmer af Plus Boligs organisationsbestyrelse.

