

## **Evaluering af målsætninger for Øbro 95 maj 2004: Vi har levet op til målsætningerne på alle områder**

Da vi for 5 år siden vedtog et målsætningsprogram for de følgende 5 år, var vi vist nok den eneste almene boligejendom, der på den måde forsøgte at sætte en klar retning for, hvordan ejendommen skulle udvikles på længere sigt. Nu er de 5 år gået, og vi vil her godt gøre resultaterne op som grundlag for en diskussion af, hvordan vi kommer videre. Denne evaluering uddeles sammen med bestyrelsens beretning og regnskabet, og vi har gengivet programmet fra 2004 bagest i dette dokument, så I lettere kan sammenligne målsætninger og resultater på de enkelte områder.

Samtidig vil vi gerne lægge op til en mere principiel diskussion om, hvordan vi skal fortsætte denne proces med at sætte ambitiøse, langsigtede mål som grundlag for den samlede indsats i ejendommen. Vi føler selv i bestyrelsen, at en fælles indsats fra alle kræfter i ejendommen har bidraget til at gøre Øbro 95 til et af de mest attraktive steder at bo i København, både økonomisk, hvad angår boligkvalitet og beliggenhed. Skal vi fastholde og udbygge disse resultater, kræver det imidlertid, at vi erkender, at det faktisk er blevet et privilegium at bo i Øbro 95, og at vi hver især skylder både det sociale miljø og hinanden at yde en konstruktiv indsats til gavn for fællesskabet. I et evt. nyt målsætningsprogram kan det derfor være en ide at formulere nogle retningslinier for, hvordan vi hver især kan omsætte en sådan ansvarlighed i vores daglige tilværelse i ejendommen.

Hvis der er interesse for det, vil vi derfor i bestyrelsen frem til beboermødet i september udarbejde et forslag til et nyt målsætningsprogram for 2009-2014, hvor vi vil forsøge at formulere målsætninger for, hvordan begrebet ansvarlighed kan forvaltes i forhold til hinanden, Ejendomskontoret, generelle samfundsmæssige hensyn., det lokale miljø, vores træk på ressourcer m.m.

Her følger vores forslag til evaluering af 2004-programmet, hvor vi på de enkelte punkter har forsøgt at sammenholde faktiske resultater med de mål, vi satte os i 2004:

### **Beboerdemokratiet:**

Vi forpligtede os til at udvikle en kvalificeret beslutningsproces, hvor alle væsentlige emner skulle belyses grundigt, før der blev truffet en beslutning, og vi skal i bestyrelsen informere åbent om alle væsentlige spørgsmål.

Vi mener, at dette er sikret på alle måder. Vi har således været meget grundige med at belyse kablingen af ejendommen, før vi valgte Dansk Bredbånd, og flere alternativer blev testet undervejs. Vaskeriet blev grundigt forberedt, og vi er p.t. i gang med en meget omhyggelig forberedelse af både altan-projektet og energirude-projektet. Samtidig har Dion udviklet hjemmesiden, så alle både kan følge med og bruge hjemmesidens blog, hvis man ikke kan komme på beboermøderne, eller hvis man mellem beboermøderne ønsker at luften nogle ideer eller synspunkter. Vi kan kun opfordre alle til at bruge hjemmesiden til at styrke dialogen i ejendommen.

### **Huslejudviklingen:**

Vi forpligtede os til at sikre, at huslejen vurderet over en længere periode ikke vokser hurtigere end priser og lønninger, og i det enkelte år må huslejestigningen ikke overstige priser/lønninger med mere end 1 %. Der blev dog taget forbehold for en beslutning om hvert år at henlægge ekstra 50.000 kr. på konto 120, hvor vi i 2009 skulle nå op på årlige henlæggelser på 1.050.000 kr., hvortil skal lægges dækning for pristigninger.

Den samlede huslejestigning fra 2005-2009 har været på 20,3 %, inkl. alle ekstra henlæggelser til konto 120, der endda er øget udover 2004-målsætningen, så vi i år

henlægger 1,3 mio. kr. til disse formål. Ifølge Finansministeriets økonomiske redegørelse august 2008 er lønningerne i den samme periode steget med 21,4 %. Hvis vi ser bort fra de ekstra henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser, er huslejen kun steget med 14,5 %. Så her er målsætningerne klart opfyldt, og det er sket på en måde, så vi i dag er væsentligt bedre konsolideret økonomisk end for 5 år siden og derfor bedre sikret mod større huslejestigninger i fremtiden.

#### **Ressourceforbruget:**

Over de fem år skulle elforbruget reduceres med 7,7 %, vandforbruget med 5,1 % og varmemeforbruget med 2,5 %. I har løbende kunnet følge forbruget på disse tre områder på hjemmesiden, og resultaterne fra 2004-2008 er, at elforbruget er reduceret med 8,5 %, vandforbruget med 9,7 % og det graddagekorrigerede varmemeforbrug (hvor vi modregner udsving i temperatur fra år til år) er reduceret med 2,9 %, hvis man ser på gennemsnittet for årene 2000-2004 og med 5,5 % i forhold til 2004, da forbruget var relativt højt. Til gengæld har vi stort set udtømt mulighederne for at spare yderligere – bortset fra energiruderne, der formentlig kan give et sted mellem 3 og 7 % på varmemeforbruget.

#### **Vedligeholdelsestilstanden:**

På dette område har især to forhold haft betydning for resultaterne. Først og fremmest har de øgede henlæggelser på konto 120 til langtidsplanen sikret et stærkt økonomisk fundament for at kunne vedligeholde på det optimale tidspunkt. For det andet har samarbejdet med Teknologisk Instituts maleekspert Kai Holm betydet, at vi kan vedligeholde de mest udgiftskrævende bygningsdele efter behov, og det har på én gang betydet store økonomiske besparelser og en bedre vedligeholdelsestilstand. I dag arbejder vi med en nuanceret plan for vinduesmaling, der betyder, at nogle steder males ca. hvert andet år, mens der går op til 30 år mellem andre. AKB's oprindelige krav var, at vi skulle male alt hvert 6. år.

#### **Grøn Gård:**

På dette område er niveauet også løftet i fuld overensstemmelse med målsætningsprogrammet. Takket være flere frivillige beboere, der yder en kolossal indsats i det daglige, har gården aldrig tidligere fremtrådt så indbydende som nu, og legepladsen er blevet renoveret, så den både er sikkerhedsmæssigt i orden og rummer udfordringer for børn i flere aldersgrupper.

#### **Ejendommens fælles faciliteter:**

Vaskeriet er det vigtigste punkt i denne del af målsætningsprogrammet, og her er målene til fulde opfyldt. Vi har fået et topmoderne og miljøvenligt vaskeri med større valgmuligheder, adgang til reservation over Internettet, adgangskontrol og beskyttelse af reserverede ture. Samtidig er vaske kvaliteten og det økonomiske grundlag for driften forbedret. Vores meget varierende priser har samtidig ændret vaskevanerne i ejendommen markant til gavn for miljøet. Vi har opnået større vandbesparelser end forventet, til gengæld halter elbesparelserne noget efter pga. øget elforbrug til tørretumbling, fordi Miele's vaskemaskiner centrifugerer tøjet mere lempeligt end andre fabrikater og derfor efterlader tøjet med lidt større fugtighed, der skal tørres ud med eldrevne tørretumblere. Desværre giver de fysiske rammer i ejendommen os ikke mulighed for at tørre i fri luft, hvad der ville have været det bedste – både for tøjet og miljøet.

Et andet område er varmekælderens, hvor vi også har opnået en mere stabil drift. Men vi mangler fortsat at løse problemet med en ordentlig temperatur på det varme brugsvand i Ø 95 stuen. Bestyrelsen og Ejendomskontoret er indstillet på at løse dette problem én gang for alle i løbet af de kommende måneder, både af hensyn til de beboere, der har døjet med periodevis utilstrækkeligt varmt vand, og for at forebygge risiko for legionella-bakterier.

#### **Husorden:**

Vi mener fortsat, at vores husorden lever op til målet om at skabe størst mulig frihed for den enkelte, så længe man ikke generer naboer. Vi har også handlet meget konsekvent, da vi pressede kommunen til at give os erstatning for udgifter til reparation efter ødelæggelser i en opgang og en lejlighed, der var forårsaget af en beboer, der var sat ind via den kommunale anvisningsret. Denne linie vil vi fastholde, og det kan vise sig meget nødvendigt, fordi kommunen har presset boligselskaberne til at stille 500 små, billige boliger til rådighed for hjemløse. Heraf skal vi levere 3 stk. 1-rums boliger fra JEG 10.

### **Råderetten:**

Vi har med et råderetskatalog, der tager hensyn til ejendommens arkitektur og kvalitetsniveau sikret en god balance mellem hensynet til den enkeltes udfoldelsesmuligheder og vores fælles ønske om at fastholde den høje bygningskvalitet. Det gælder også en aktuel sag, hvor vi på Ejendomskontoret og i bestyrelsen gennem det seneste år har behandlet en ansøgning om meget vidtgående forandringer. Det har været meget arbejdskrævende for Dion, men understreger, at vi tager vores målsætning på dette område meget alvorligt.

I forhold til programmet fra 2004 er vi i kraft af overgangen til KAB kommet et skridt videre, idet det nu også er lykkedes os at komme igennem med vores ønske om at åbne for realkreditfinansiering med langvarige lån til en forholdsvis lav rente, når beboere udfører godkendte forbedringer. Det gør råderetten reel, også for de beboere, der ikke uden videre kan investere store beløb i den slags forbedringer.

### **Øbro 95 som arbejdsplads:**

Alene det at vi trods store fristelser har kunnet beholde Dion i alle 5 år, og at Lars kun skiftede arbejdsplads, fordi han fik mulighed for at avancere til varmemester i Kanslergården, understreger vel meget godt, at denne del af målsætningsprogrammet er opfyldt. I de kommende år er det vigtigt, at vi alle i det daglige forsøger at bistå Dion med at holde ejendommen, for det har nogle konsekvenser, at vi er gået fra to til én medarbejder.

### **Beboersammensætningen:**

Det er vores indtryk, at der i overensstemmelse med målsætningsprogrammet kommer stadig flere børnefamilier ind i ejendommen igen – oftest gennem bytninger, og at det faktisk lykkes os at bruge både interne bytninger og intern oprykning til at skaffe flest mulige den bedst egnede bolig. Vi må med kommunens strategi for husning af hjemløse regne med, at der vil komme nye udfordringer i at holde et godt socialt miljø, og vi kan kun opfordre alle til at gøre deres bedste for at få tingene til at glide på en god og konstruktiv måde.

Samtidig vil vi opfordre ikke mindst børnefamilierne til at være med til at skabe fælles aktiviteter for ejendommens børn. Vi har i de seneste år haft svært ved at få beboere til at deltage i tilrettelæggelse af børnefester omkring jul og fastelavn, ligesom vi pga. manglende frivillige ikke har kunnet gennemføre sommerfest i gården med fælles spisning og lign. Det er en opgave, som bestyrelsen ikke har kræfter til, og vi vil derfor gerne opfordre de beboere, der gerne vil yde noget til gavn for fællesskabet, men som synes, at bestyrelsesarbejdet er for krævende eller kedeligt, og som ikke har "grønne fingre", til at hjælpe til på dette område. Vi har brug for alle interesserede.

Bilag: Målsætningsprogrammet fra 2004:

## **Målsætninger for Øbro 95:**

### **Beboerdemokratiet**

Øbro 95 skal udvikles som en ejendom, hvor beboerne både formelt og i praksis har størst mulig indflydelse på beslutninger, der angår ejendommens fælles anliggender. For at sikre en kvalificeret beslutningsproces skal alle væsentlige sager forelægges på de halvårlige

beboermøder, så de endelige beslutninger træffes på baggrund af gennemarbejdede beslutningsgrundlag med en åben og konstruktiv diskussion. Afdelingsbestyrelsen skal informere åbent om alle væsentlige spørgsmål, og beboerne skal via ejendommens hjemmeside kunne følge med i væsentlige driftsanliggender.

### **Huslejeudviklingen**

Huslejen i Øbro 95 skal være så stabil, at den over en længere periode ikke vokser hurtigere end pris- og lønudviklingen, og at huslejestigningen i hvert enkelt år ikke afviger fra den forventede løn- og prisudvikling med mere end 1%. Der tages dog forbehold over for politiske indgreb af direkte økonomisk betydning for ejendommen. Målet om denne huslejeudvikling inkluderer ikke, at vi tidligere har vedtaget en principerklæring om, at henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse skal øges med 50.000 kr. om året, så vi i år 2009 er nået op på årlige henlæggelser på 1.050.000 kr.

### **Ressourceforbruget**

Øbro 95's fælles forbrug af el og vand skal reduceres med 1,5% på el og 1% på vand om året i gennemsnit over en periode på 5 år. Affaldsmængderne i form af ikke sorteret affald til container og storskrald skal reduceres tilsvarende.

Beboernes individuelle fjernvarmeforbrug skal i gennemsnit reduceres med 0,5% om året over en periode på 5 år i forhold til et graddagekorrigeret udgangspunkt.

### **Vedligeholdelsestilstanden**

Øbro 95 skal generelt holdes i en sådan vedligeholdelsestilstand, at ingen væsentlige bygningsdele går i forfald. Det er en særlig målsætning, at kritiske bygningsdele og installationer som faldstammer, elledninger og øvrige elinstallationer i lejlighederne, indvendige nedløb og lign. rettes op inden for en periode på højst 10 år. Vedligeholdelsesopgaver skal planlægges og gennemføres på den økonomisk mest hensigtsmæssige måde.

### **Grøn Gård**

Udvikling og vedligeholdelse af Grøn Gård skal sigte efter gradvis at erstatte asfalterede områder med mere naturlige materialer. Beplantningen skal videreudvikles, så der skabes den størst mulige variation i blomsterfloraen, og så der i så stor en del af året som muligt findes blomstrende planter. Krydderurter og frugttræer kan søges indpasset i rimeligt omfang.

Legepladsen og øvrige aktiviteter for børn skal holdes i en sikkerhedsmæssig god vedligeholdelsestilstand og efterleve rimelige krav til sikkerhed, uden at det dog går så meget ud over børnenes behov for udfordringer, at de indirekte tilskyndes til at bruge gårdens bygninger og beplantning som legeredskaber.

### **Ejendommens fælles faciliteter**

Beboervaskeriets maskiner skal serviceres i et sådant omfang, at maskinparken altid fremstår i vel vedligeholdt og sikkerhedsmæssig god stand. Ved fornyelse af vaskeriets maskiner vægtes vaske- og tørreegenskaber og ressourceforbrug i form af el og vand meget højt. Vaskeriets prispolitik skal afspejle maskinernes forbrug af el og vaskepulver samt udgifter til rengøring og service af maskinerne.

### **Husordenen**

Husordenens regler skal være enkle og alment accepterede. Der skal lægges vægt på størst mulig bevægelsesfrihed for den enkelte og gensidig tolerance. Husordenens regler skal derfor tage sigte på at forebygge, at enkelte beboere generer øvrige beboere. Overtrædelser af husordenens regler skal sanktioneres konsekvent. Forældre skal holdes ansvarlige for børnenes adfærd. Hærværk skal søges erstattes i fuldt omfang.

### **Råderetten**

Der skal lægges så få begrænsninger på beboernes muligheder for at indrette sig i egen lejlighed som muligt under respekt for ejendommens arkitektoniske og bygningsmæssige kvaliteter. De økonomiske regler for godtgørelse for forbedringer ved fraflytning skal indeholde incitament til løbende forbedringer og moderniseringer, der gennemføres med respekt for ejendommens arkitektoniske og bygningsmæssige kvaliteter. Ejendomskontoret skal yde interesserede beboere kvalificeret rådgivning om de bedst egnede løsninger ved ændringer og forbedringer.

### **Øbro 95 som arbejdsplads**

Øbro 95 skal som arbejdsplads tilbyde et godt arbejdsmiljø, hvor de ansatte medarbejdere har størst mulig indflydelse på deres arbejdsforhold med mulighed for selv at tilrettelægge arbejdstid og daglige arbejdsrutiner inden for de overordnede rammer, som hensynet til god beboerservice skaber. Det er et særligt mål, at ejendommen til stadighed kan skabe nye faglige udfordringer og derigennem attraktive arbejdsvilkår – også lønmæssigt – for medarbejderne.

### **Beboersammensætningen og det sociale liv i ejendommen**

Øbro 95 er en ejendom med relativt store lejligheder, som primært bør stilles til rådighed for familier med børn. Den interne oprykningsret i AKB København bør anvendes således, at flest mulige familier råder over en bolig, der svarer til deres reelle boligbehov. Ejendommens ungdomsboliger bør så vidt muligt forbeholdes beboernes voksne børn. Kommunal anvisning af indvandrere, flygtninge og andre familier med særlige boligsociale behov bør gennemføres på en måde, der fortsat gør det muligt for ejendommens øvrige beboere at spille en aktiv og konstruktiv rolle i integrationsprocessen. Ejendomskontoret vil i særlig sociale problemstillinger stille sig til rådighed som kontaktperson til det offentlige system.

Godkendt på afdelingsmødet den 26. maj 2004