

Vanløse, 25. oktober 2024

Kredsbestyrelsens beretning til KGF 2024

Velkomst og præsentation:

Velkommen til årets generalforsamling her i ABF's kreds Hovedstaden. En særlig velkomst til jer, som er med for første gang i dag.

Kredsbestyrelsen har set frem til at møde jer her i dag. Siden vi sidst har været samlet til generalforsamling, er der sket meget i ABF.

Jeg håber, at vi sammen kan få nogle gode timer, at vi kan få en god debat. Først og fremmest om, hvordan hverdagen hjemme i foreningerne opleves, og hvilke områder I gerne vil have at ABF sætter fokus på i sit arbejde i det kommende år.

Jeg håber også at vi alle måske kan blive en smule klogere på både, hvad ABF forventer, at der vil komme til at ske politisk på landsplan i den kommende tid, hvor regeringen har bebudet et boligpolitisk udspil i det nye Folketingsår, og hvor ABF selvfølgelig også er klar med sit udspil. Den side af sagen har vi overladt til landsformandsskabet og sekretariatet. Jeg vil derfor gerne have lov til at byde velkommen til:

På bordene har vi lagt nogle kort, som I meget gerne må udfylde undervejs i dag, og give til kredsbestyrelsen inden I går hjem. Her vil vi gerne have jeres input til, hvad I synes kredsbestyrelsen skal arbejde med i det kommende år, og hvad I gerne vil have af rådgivning/viden/inspiration fra ABF for at komme godt i mål i jeres forening. Det vil være til inspiration og hjælp for os, når vi her efter generalforsamlingen skal planlægge vores arbejde for det kommende år.

Følgende beretning aflægger jeg på hele kredsbestyrelsens vegne

Inden jeg går i gang med selve beretningen, vil jeg gerne, at hele kredsbestyrelsen får lejlighed til at præsentere sig.

(Her får hvert enkelt kredsbestyrelsesmedlem lige lejlighed til at rejse sig, og kort præsentere sig ved navn, hvor man kommer fra m.v.)

Sidste år var situationen i mange foreninger præget af stigende af stigende el- og varmepriser, usikkerhed om forsyningsleverancer, inflation og stigende renter. Mange udefrakommende ting, som vi ikke selv har haft indflydelse på eller har kunnet styre, og som pludselig fik indvirkning på vores hverdag og som betød, at der skulle findes besparelser i budgettet, lægges lån om, laves energiforbedrende arbejder på vores boliger, skiftes varmforsyning og meget mere.

I år kan vi glædes over, at der igen er kommet lidt mere ro på priserne, og inflationen er kommet under kontrol. Sidst men ikke mindst ser det nu også ud til, at renten er på vej ned. Det er positivt.

Men der er naturligvis stadig mange ting, som vi skal have fokus på i vores foreninger, for at sikre en god og forsvarlig drift, så vi kan gå fremtiden trygt i møde. Rettidig omhu, kan man vel kalde det.

På den politiske front skal det særligt fremhæves, at vi nu alle har udsigt til at spare penge på valuarvurderingerne, der alene skal foretages hvert 3. år. Det er ikke mindst et resultat af ABFs stædige arbejde.

Vi vil også nævne ABFs 50-års jubilæum. ABF blev stiftet 15 marts 1974. Det er en fantastisk udvikling ABF har været igennem. Fra at starte som en lille græsrodsagtig organisation, der skulle finde sit eget ståsted i

ABF Kreds Hovedstaden
v/ Carsten Schultz
Vanløse
hovedstaden@abfvalgte.dk



et stort boligpolitisk landskab præget af mange særinteresser og til i dag - i dag, hvor ABF er en velorganiseret og velstruktureret organisation, der aktivt sætter sit præg på den boligpolitiske dagsorden. Det skal naturligvis fejres, og det vil vi senere få lejlighed til. Vi vil bruge generalforsamlingen i dag til også at markere jubilæet lokalt her i kredsen. Derfor byder vi i pausen på et glas bobler og lidt sødt til ganen. Og nogle af vore talere på generalforsamlingen vil uden tvivl komme tilbage til ABFs jubilæum. Så jeg vil ikke sige så meget mere.

Vi vil blot helt stilfærdigt gøre opmærksom på, at ABF kun er blevet til den indflydelsesrige interesseorganisation, fordi mange folk har arbejdet hårdt og målrettet for at opbygge den organisation, vi kender i dag. Jeg vil derfor benytte denne anledning til at sige særlig tak til dem for deres indsats.

Drivkraften har været og er fortsat for os i kredsbestyrelsen, at

-Andelsboliger udgør en unik boligform, der historisk - og aktuelt - har skabt sammenhæng på boligmarkedet.

-Andelsboligerne er med til at blande beboere på tværs af økonomi og status og sikrer hermed en balanceret byudvikling.

-Andelsboligerne muliggør flyttekæder og sikrer hverdagsdemokratiet.

-Derudover er andelsboligerne økonomisk tilgængelige og hjælper med at udjævne sociale og økonomiske skel.”

I kreds hovedstaden mærker vi tydeligt, at der er masser af liv i andelsboligforeningerne og ikke mindst i andelsboligtanken, og ude omkring i de lokale byområder arbejdes der på at etablere konkrete samarbejder, bl.a. om den grønne omstilling og klimasikring. Kreds hovedstaden ser det som en vigtig opgave at støtte disse lokale initiativer og aktiviteter, så godt vi nu kan. I den forløbne periode har kredsen været i kontakt med 2 foreninger, der har anmodet om støtte dels til etablering af et bydelsnetværk på Nørrebro om bæredygtige boliger og byggeri og dels til erfaringsudveksling mellem større andelsboligforeninger. Det ser kredsbestyrelsen dog kun som toppen af isbjerget. Og vi håber og tror at netværkene omkring andelsboligerne udbygges og styrkes de kommende år bl.a. båret af de fælles udfordringer, som vi står overfor.

Men midt i jubilæumsfejringen må vi ikke glemme, at der stadig er mange og store uløste udfordringer på andelsboligområdet. Et af de helt store problemer er fremtidens finansiering af nye andelsboligbyggerier. Det mærkes særligt her i hovedstaden, hvor de seneste 20 års eksplosion i boligbyggeriet bl.a. langs havnefronten desværre ikke har medført den vækst i nye andelsboliger, som ellers var planlagt/lovet og forventet.

Det er ikke, fordi By&Havn ikke er interesseret i, at der bygges andelsboliger f.eks. i Nordhavns-området. Det bekræfter By&Havns direktør Ingvar Sejr Hansen. Problemet er finansieringen. Og det klares ikke ved simple hurtige snuptagsløsninger. Men det er nok nødvendigt at få skabt mere opmærksomhed om sagen på mange forskellige fronter. I første omgang har kredsbestyrelsen i samarbejde med sekretariatet taget kontakt til ATP, der ligger inde med en dejlig stor pengetank, for at afklare, hvad der skal til for at skabe interesse og finansieringsmuligheder hos dem. Vi har haft et indledende møde, og processen er sat i gang. Kredsbestyrelsen vil arbejde videre med sagen i den kommende periode, og så må vi se hvor den lander. Selv om vi ikke har fået flere andelsboliger, har ABF i det forløbne år alligevel fået flere medlemmer i hovedstadsområdet. I alt 55 foreninger, der repræsenterer 2134 andelshavere, har meldt sig ind det forløbne år. Det er meget positivt. En af de aktiviteter, hvor vi også inviterer andelsboligforeninger, der

ABF Kreds Hovedstaden
v/ Carsten Schultz
Vanløse
hovedstaden@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk



ikke er medlemmer af ABF, er andelsboligdagen. Jeg tror, at det kan være en af årsagerne til det stigende medlemstal.

Desværre er der også nogle foreninger, der har valgt at melde sig ud. 13 foreninger, der repræsenterer 217 andelshavere har meldt sig ud i den forløbne periode. Vi har ikke et overblik over årsagerne til, at foreninger vælger at melde sig ud. Det kan være af økonomiske grunde, eller at man ikke føler at man får nok ud af medlemskabet, eller ikke har brugt eller har brug for ABFs service. Vi har også hørt, at nogle administratorer direkte opfordrer foreningerne til at melde sig ud. Desværre!

Lige nu har ABF i Kreds Hovedstaden 1867 andelsforeninger som medlemmer med i alt 56511 andelshavere. På landsplan er 5504 andelsboligforeninger medlem af ABF med i alt 111.785 andelshavere. Det vil sige, at 50% af samtlige andelshavere i ABF findes i kreds Hovedstaden.

En af de væsentlige aktiviteter i kreds Hovedstaden er som allerede nævnt andelsboligdagen, der i år blev afholdt lørdag d. 3. februar. Sidste år havde vi en andelsboligdag i november.

Generelt var der været stor tilfredshed med disse arrangementer og de emner, der var på dagsordenen. Det er en rigtig god lejlighed til at mødes på tværs af foreningerne, udveksle erfaringer og få nye input til det videre arbejde ude i de enkelte foreninger. Vi vil også holde en andelsboligdag i 2025, og vi modtager altid gerne forslag til emner, som ønskes taget op. Jeg kan allerede nu afsløre, at andelsboligdagen i København i 2025 bliver 1. februar.

Her i efteråret har vi afholdt to temadage på Østerbro og Vesterbro om at "Bo Brandsikkert". Der er kommet fornyet fokus på brandsikring efter branden på Godthåbsvej. Arrangementerne, der blev afholdt i samarbejde med Beredskabsstyrelsen forløb fint. Hvis der bliver brug for yderligere arrangementer på det område, vil vi følge op i 2025. Evalueringerne fra møderne peger på, at vi også skal have fokus på bestyrelsens ansvar og de regler der gælder her.

I foråret havde vi et arrangement under titlen "Mød eksperterne", hvor vi satte fokus på Solceller, energimærkning og byggestyring.

Her i efteråret 2024 er der yderligere arrangeret møder med fokus på "En veldrevet forening". Her er der oplæg fra forskellige eksperter, ABF's medlemsrådgivning og finansielle rådgivere, og der er mulighed for at drøfte temaet i en bredere kreds med indkaldte eksperter.

En anden problemstilling, der har optaget dagsordenen på kredsbestyrelsens møder det forløbne år, har været andelsboligforeningernes samarbejde med Administratorer. En meget stor del af andelsboligforeningerne i hovedstadsområdet er store og har tilknyttet en administrator. I de foreninger, der har tilknyttet en administrator, vil administratoren som udgangspunkt være andelsboligforeningens og bestyrelsens vigtigste samarbejdspartner. Vi hører mange forskellige historier på det her område, og ikke mindst historier om, hvor parterne går galt af hinanden. Derfor er Kredsbestyrelsen gået i gang med at udarbejde materiale, der er målrettet andelsboligforeningernes bestyrelser, og som indeholder konkret støtte/vejledning/råd til at håndtere samarbejdet med administratorerne. Vi er endnu ikke helt færdige men vi håber, at vi i løbet af 2025 kan følge op med konkrete aktiviteter/arrangementer.

I ABF har vi megen fokus på, hvordan vi bedst muligt varetager medlemmernes interesser, og om hvordan vi skal udvikle os som organisation.

Et af de områder, som vi i øjeblikket har fokus på og drøfter om vi skal gå ind i, er den lokale interessevaretagelse i forhold til kommuner og lokale myndigheder, forsyningselskaber m.v. - skal vi gå mere aktivt ind her som organisation og søge at påvirke de beslutninger, der træffes? - giver det mening, og har det værdi for jer som medlemmer? Og hvordan gør vi det så bedst muligt? F.eks. har vi drøftet om det giver mening, at vi koordinerer en fælles indsats for at få valgt ABF-medlemmer til lokalrådene i Københavns Kommune? Det er en drøftelse, som vi ikke kun har i Kreds Hovedstaden men den foregår

ABF Kreds Hovedstaden
v/ Carsten Schultz
Vanløse
hovedstaden@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk



breddet i hele ABF, og vi er ikke nået i mål endnu. Men vi fortsætter debatten. Kredsbestyrelsen håber, at vi kan fortælle meget mere om, hvad vi når frem til ved kredsgeneralforsamlingen i 2025.

Her til sidst vil vi i kredsbestyrelsen gerne gøre lidt reklame for de tilbud, ABF stiller til medlemmernes rådighed.

Som nævnt holder vi forskellige typer af arrangementer, webinarer og møder, og bringer artikler i vores nyhedsbreve og ABFnyt, for at give inspiration og konkret viden til de beslutninger, der skal træffes hjemme i vores foreninger.

Vores rådgivning er også altid klar med juridisk og økonomisk vejledning eller bare et godt råd til dagligdagen.

Også på det digitale område er der masser af information at hente på ABFs hjemmeside, hvor man finder ABF håndbogen, standardvedtægter, standarddokumenter, nyttige artikler, dialogforum, politiske dokumenter og høringsvar. Og vigtigst af alt er måske, at her kan I hurtigt finde kontaktoplysninger til os i Kredsbestyrelsen. Vi vil hurtigst muligt vende tilbage til jer. I kan også ringe til sekretariatet på 33 86 28 30, så vil de formidle kontakt til os.

Så hold jer ikke tilbage. Hvis I nu oplever problemer eller ser interesser, som ABF bør varetage lokalt, så kontakt kredsbestyrelsen. Så vi finder vi ud af, om der også er behov for at inddrage landsformandskab og sekretariat, for bedst muligt at løfte sagen.

2024 er landsmøde år i ABF. Lørdag den 23. november mødes vi i Odense Congress Center.

Landsmødet er ABF's øverste myndighed. Derfor er alle medlemmer af ABF også inviteret. I vil i løbet af september måned modtage indkaldelsen, og kan allerede nu læse om ABFs hjemmeside. Kredsbestyrelsen vil opfordre jer til at møde op, og gøre jeres indflydelse gældende.

Her fra kredsen vil der blive arrangeret gratis fællestransport. Det vil vi vende tilbage til.

Til sidst vil jeg gerne sige tak til mine kolleger i kredsbestyrelsen for jeres indsats det forgangne år. Det har som altid været en fornøjelse at arbejde sammen med jer. En særlig tak vil jeg rette til vores afgående formand Lars Salling, der i tidens løb har gjort et stort arbejde for ABF. Tak for det Lars. Endelig vil vi i kredsbestyrelsen takke sekretariatet for al den hjælp og støtte vi har fået i kredsbestyrelsen.

Tak for ordet.

Carsten Schultz
Kredsformand

ABF Kreds Hovedstaden
v/ Carsten Schultz
Vanløse
hovedstaden@abfvalgte.dk

ABF's sekretariat
abf@abf-rep.dk / 33 86 28 30
www.abf-rep.dk