

BERETNING 2020



BERETNING 2020

Vi har gennem de sidste år mødt en del udfordringer med blandt andet vores farvel til Lejerbo, urimelig kommunal behandling og med at være pålagt at skulle gennemføre en brutal lovgivning, som desværre har medført, at vi har måttet sælge en del af Mjølnerparken. Bedst som vi kunne se en ende på det hele, og vi begyndte at glæde os til at sige goddag til en bedre fremtid, mødte vi alle en corona-pandemi.

”DANMARK LUKKEDE NED I MARTS 2020, OG INGEN VIDSTE, HVAD FREMTIDEN VILLE BRINGE. VI HAVDE NOK ALLE HÅBET PÅ, AT ALT VILLE VÆRE GODT IGEN INDEN ÅRETS UDGANG. DEN LYKKE-LIGE SLUTNING LADER DOG STADIG VENDE PÅ SIG, MEN TIL GENGÆLD ER DET VORES OPFATTELSE, AT VI HAR KLARET DET LANGT BEDRE, END VI HAVDE TURDET HÅBE PÅ”.

Bo-Vitas beboere har været ramt ligesom andre borgere i Danmark. Ingen af vores ejendomsfunktionærer har været smittet med corona. En enkelt administrativ medarbejder blev smittet før nedlukningen, men er heldigvis kommet sig godt igen.

Beboerdemokratisk var vi heldige. De fleste af vores afdelingsmøder var blevet afholdt før nedlukningen i marts. Her i efteråret har der med fornuft og forsigtighed været afholdt en del afdelingsmøder for at godkende regnskaber. Organisationsbestyrelsen måtte indkalde til afdelingsmøde for en enkelt afdeling i intet mindre end Bella Center, da hele afdelingsbestyrelsen var trådt af. Mødet gik godt, trygt og sikkert, og det var det hele værd. Velkommen til den nye afdelingsbestyrelse i Lillebyen.

Organisationsbestyrelsen har holdt telefon- og internetmøder. Det er omstændigt, men på den måde har vi kunnet varetage de løbende opgaver. For ikke at udsætte os alle for unødvendig smitterisiko er blandt andet det årlige strategiseminar for bestyrelsen sat på standby, ligesom det årlige sommermøde for beboerdemokraterne blev aflyst.

Ingen ved, hvordan corona-situationen ser ud i januar og februar 2021, hvor vi plejer at afholde de fleste afdelingsmøder vedrørende budget, huslejevarslinger osv. Vi vil derfor, i tæt dialog med afdelingsbestyrelserne, prøve at sikre, at intet går tabt. Særlovgivningen giver os fx mulighed for, at vi via fuldmagt begrænser antallet af deltagere. Vi kan også afholde urafstemninger eller godkende mindre stigninger (maks. 2 %) uden et afdelingsmøde.

Boligafdelingernes driftspersonale har været på arbejde gennem hele corona-perioden. Under nedlukningen var halvdelen sendt hjem. I dag arbejder man i hold, så det ikke er alle, der skal sendes hjem i tilfælde af smitte. Ejendomskontorerne er lukket for personlig henvendelse, og der er skærpet på sikkerheden, når der arbejdes i lejlighederne. Det gør arbejdet lidt mere besværligt. Særligt i de første måneder har man måttet fokusere på det højst nødvendige. Det har måske kunnet ses på ukrudt osv. Til gengæld er ingen ejendomsfunktionærer blevet smittet.



Administrativt er der delvist blevet arbejdet hjemmefra siden 11. marts 2020. Det har været lidt svært med udvikling og nye initiativer, hvorimod de igangværende projekter er blevet løst rigtig godt. Vi vil, også efter corona-pandemien, være fleksible, så der kan veksles mellem hjemme- og kontorarbejdet.

SAMARBEJDE MED BO-VEST

Ved Bo-Vitas overgang til BO-VEST blev der udarbejdet en såkaldt hensigtserklæring. Vi har sidenhen præciseret hensigtserklæringen til, at samarbejdet sker med udgangspunkt i Bo-Vitas forvaltningsgruppe. Gennem en afklaring af snitflader ønsker vi at sikre en effektiv administration.

Vi har stadig udfordringer med at få genudlejet hurtigt nok. Det er dispositionsfonden, som også er lejernes penge, der betaler for vores tomgang. Boliggruppen i BO-VEST har gjort store fremskridt, og bestyrelsen har fokus på problemet, der til dels skyldes selve ventelistesystemet.

I forhold til effektivisering af driften er vi nået langt. Vi har en fin placering på de officielle lister fra Bolig-

ministeriet over udvikling i effektivitet. Vi fortsætter med at styrke teamstrukturen og samarbejdet på tværs af afdelingerne, som også er et ønske fra ejendomsfunktionærerne.

Vi er overbeviste om, at vi i BO-VEST har potentialet til at udvikle en forretningsmodel, hvor ydelserne er tilpasset de enkelte boligorganisationers behov, og hvor tyngdepunktet er tættere på afdelingerne og beboerne end sædvanligvis i den almene sektor. Vi skal være skarpere til at se på, hvilke ydelser den enkelte boligorganisation har behov for, og hvilke der betales for. Det kan give en både bedre og billigere administration.

BÆREDYGTIGHED OG EFFEKTIVITET

I slutningen af 2019 begyndte vi at implementere ambitionerne om at sætte større fokus på bæredygtighed og effektivitet – som to sider af samme sag. Det er ikke nok at bidrage til bæredygtighed og verdensmål gennem ord, plakater eller pamfletter. Vores bidrag går gennem vores hverdag. Det betyder, at vi i vores daglige drift og vedligehold udnytter ressourcerne optimalt, ikke som en spareøvelse, men som en vej til bæredygtighed og hensyntagen til vores miljø.

Corona har indtil videre udsat en plan om en proces med ejendomskontorerne om konkrete forslag til bæredygtighed gennem effektivitet. Tanken er, at forslagene fra driften skal viderebearbejdes i organisations- og afdelingsbestyrelserne. Vi håber, at vi kan udføre processen i 2021.



Indtil da arbejder vi videre med energioptimeringer, og hvordan vi bedst kan støtte bæredygtigt arbejde, fx med fordelagtige lån fra dispositionsfonden. Bo-Vita har en solid økonomi, og i stedet for at have store beløb i dispositionsfonden ønsker vi, at pengene skal gøre gavn i afdelingerne. Revisionsfirmaet BDO har udviklet en støttemodel, og støtte til arbejdet med bæredygtighed kunne være et af formålene.

ØKONOMI OG LEJERBO

De økonomiske forhold mellem Bo-Vita og Lejerbo er endnu ikke afsluttet. Som oplyst i 2019 valgte vi at udtage en stævning mod Lejerbo på 17 mio. kr. Stævningen resulterede i en retsmægling, hvor vi blandt andet indgik forlig om honorar på en række byggesager med en udbetaling til Bo-Vita på 6,8 mio. kr.

I dag har vi en verserende sag i byretten vedrørende Signalhuset. Vi kunne ikke blive enige om rigtigheden i, at Lejerbo har opkrævet administrationsbidrag for 288 værelser i stedet for 72 lejligheder. På baggrund af sagens indhold og retsmøder her i oktober måned er vi optimistiske i forhold til et positivt udfald for Bo-Vita.

Endelig afventer vi landsrettens afgørelse i forhold til sagen om Oliebladsgade. Lejerbo har valgt at anke byrettens dom, som blev afgjort til fordel for Bo-Vita med 5,9 mio. kr.

UDVIKLINGSPLAN MJØLNERPARKEN



Bo-Vita er ved lov blevet pålagt at sælge 60 % af familieboligerne i Mjølnerparken. Det er hovedindholdet i Mjølnerparkens udviklingsplan. Planen er i Bo-Vitas repræsentantskab, Københavns Kommunes Borgerrepræsentation, og med et stort flertal er den blevet godkendt i Boligministeriet.

Det betyder, at Bo-Vita intet andet valg har end at følge udviklingsplanen, uanset om man er enig, og uanset om der er anlagt sag mod staten Danmark ved Menneskerettighedsdomstolen.

Vi synes, at det er en brutal lov, der er sjustet udført. Ikke desto mindre er det en bunden opgave for Bo-Vita at gennemføre loven. Det ønsker vi at gøre med færrest mulige omkostninger for beboerne i Mjølnerparken og Bo-Vita i øvrigt.

Gennem det sidste år har vi derfor været i kontakt med en række seriøse købere. Vi er naturligvis gået langt uden om Blackstone og lignende aktører. Vi er lige nu i de sidste forhandlinger med en køber, hvor vi afventer bindende udtalelse fra Skatterådet om

moms, inden handlen kan gå endeligt igennem, og aftalen kan offentliggøres.

Vores mål har gennem hele processen været at få det højest mulige beløb for boligerne i Mjølnerparken. Penge, som vi kan bruge til at betale for den bedst mulige genhusning og til at sikre billige boliger som erstatning for dem, som skal sælges.

Godt 50 familier i Mjølnerparken har indtil videre taget imod vores tilbud om støtte til frivilligt at flytte permanent fra Mjølnerparken. Over 150 lejligheder er udlejet på midlertidige kontrakter og kan derfor bruges til genhusning. Som situationen ser ud nu, vil vi kunne tilbyde en bolig i Mjølnerparken til alle dem, der gerne vil blive boende i Mjølnerparken.

Seniorbofællesskabet i Mjølnerparken ligger i én af de karréer, som skal sælges. Derfor er de blevet tilbudt en ny, samlet placering på Hothers Plads og en huslejeudligning over de næste ti år. I øjeblikket afventer vi en kommunal godkendelse og håber på en aktiv, løsningsorienteret deltagelse fra kommunen.

BEREDSKAB OG BOLIGSOCIALT ARBEJDE

I årtier har Landsbyggefonden givet økonomisk støtte til boligsociale helhedsplaner i afdelinger med mindst 1.000 beboere. For tre år siden søgte og fik Bo-Vita en forsøgsbevilling hos Landsbyggefonden til et beredskab, som også kunne støtte op om problemer med det sociale og utrygheden i de mindre boligafdelinger. På flere måder har det vist sig at være rettidigt omhu. Regeringen har skåret væsentligt ned på bevillingerne til de traditionelle boligsociale helhedsplaner. Til gengæld har vi Beredskabet, som udgør en effektiv og god ramme om det boligsociale arbejde i både små og store afdelinger.

Af erfaring ved vi, at renoveringer er en stor belastning for vores beboere. Beredskabet er derfor med til at understøtte genhusning og renovering. Når den boligsociale helhedsplan i Mjølnerparken udløber i 2021, vil de mange aktiviteter således også fortsætte i regi af renoveringen. Understøttende aktiviteter i renoveringssager vil være en væsentlig del af Beredskabets fremtidige arbejde, også i mindre sager og afdelinger.

“I DET FORLØBNE ÅR HAR BEREDSKABET VÆRET BREDT INVOLVERET I 85 SAGER FORDELT PÅ 29 BOLIGAFDELINGER. HERAF VAR 72 % UTRYGHEDSSKABENDE. FEM SAGER ER FORTSAT VERSERENDE VED ADVOKAT, BEBOERKLAGENÆVN ELLER DOMSTOL”.

Den Grønne Trekant står over for en større renovering. Uanset om Den Grønne Trekant havner på regeringens liste over hårde ghettoer, bliver det ikke nødvendigt at sælge boliger fra i dette område, som det har været nødvendigt i Mjølnerparken. Der er plads til at bygge flere nye boliger i Den Grønne Trekant. På den måde udgør de almene familieboliger en mindre andel af det samlede antal boliger i området. På samme måde har man gjort fx i Tingbjerg, og på den måde imødekommer vi kravene i ghettoloven. Den boligsociale helhedsplan udløber i 2022, men vi vil også her fortsætte med at støtte beboerne under renoveringen.

Indholdsmæssigt er Beredskabet bygget op på en erkendelse af, at tryghed er fundamentet for alt. Hvis der ikke er et minimum af tryghed, er resten lidt nytteløst. De tanker er også grundlaget for en bog, Bo-Vita er ved at udgive. Bogen er redigeret af Jacob Sheik, og vi forventer at omdele et eksemplar til alle på repræsentantskabsmødet. Med bogen vil vi gerne være med til at sætte dagsordenen for den almene sektors fremtid. At trygheden er udfordret, er en kendsgerning, men vi skal ikke give op. Vi har et bud på, hvordan den almene sektor, kommuner og politi kan opbygge et samarbejde, der fremmer trygheden for beboerne.

Vi håber, at corona tillader, at vi primo 2021, i et aktivt samarbejde med boligafdelingerne, kan skabe et overblik og sætte rammerne for at bringe det boligsociale arbejde tættere på boligafdelingerne.



TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN

Modsat tidligere sætter vi stor pris på at opleve en lydhør og imødekomende indstilling, efter der er kommet ny direktion i Teknik- og Miljøforvaltningen. Det gør arbejdet nemmere for både kommunen og Bo-Vita. Trods manglende ressourcer hos forvaltningen kunne vi stadig godt tænke os mere smidige arbejdsgange. Vi håber på, at en mindre detaljefokusering måske kunne være en løsning.

BYGGERI

Et af hovedformålene for en almen boligorganisation er at opføre nye almene boliger. Det formål opfylder vi. Som tidligere nævnt er vi præmieret for familieboligbyggeriet på Dortheavej.



Vi er også stolte af de sidste nybyggede/reoverede afdelinger med seniorbofællesskabet og plejecenteret Sct. Joseph og ungdomsboligerne på Lersø Parkallé. Vi har i oktober fået en opgave med at bygge et 12.000 m² stort plejecenter på Vejlands Allé og modtaget skema A på et mindre byggeri af familieboliger i Ringsted.

Ringsted er vores første byggeri uden for Københavns Kommune, og der kommer sandsynligvis flere. Vi ser frem til at vise, at vores driftskoncept er robust og fleksibelt nok til at drive afdelinger på distance effektivt. Det handler både om at kombinere lokale leverandører og den daglige drift med de centrale funktioner som fx ind- og fraflytningssyn samt økonomistyring.

ØKONOMI

Under administrationen i Lejerbo var der en procedure for anvendelse af tidligere års overskud. Den var bekvem her og nu, men nok heller ikke helt, som det var tiltænkt i regelsættet.

Ankommet til BO-VEST blev det derfor en straks-opgave at gennemføre en procedure, der både var mere regelret og på lang sigt mere fornuftig. I nogle afdelinger vil det give for store huslejstigninger, og opgaven må derfor strækkes over længere tid. I de fleste afdelinger kan vi dog anerkendende til beboerdemokraterne og de ansatte sige, at arbejdet er vel fuldført.

Vi er, som omtalt i mange tidligere beretninger, nået langt med at konsolidere afdelingernes langsigtede økonomi, men vi er på ingen måde i mål. Der vil derfor også i de kommende år tages højde for øgede henlæggelser, men selvfølgelig inden for rammerne af en rimelig og realistisk husleje.

Nye regler tilskriver, at vi omtaler økonomien særskilt og efter en særlig skabelon: Den administrative beretning, der er udfærdiget og tilgået repræsentantskabet, og hvor der kan læses mere om økonomien.