Administrativ

ÅRSBERETNING 2022

Forsidefoto: Hassan 13 år, Den Grønne Trekant

ÅRETS BERETNING 2022

Krigen i Europa har medført voldsomme prisstigninger i hele Danmark, men i Bo-Vita har vi holdt vores omkostninger i ro.
Den nye administrationsaftale med BO-VEST betyder, at administrationsbidraget i 2021/2022 er nedsat med 5 %. I 2023/2024 forventer vi en samlet stigning i administrationsbidraget på under 2 %. I de kommende år vil vi have fokus på at gennemføre effektiviseringer, og at der kommer flere nye boliger til i Bo-Vita. På den måde bliver vi flere til at løfte og dele udgifterne til administration.
Jeg vil ønske jer god læselyst med årets administrative beretning og naturligvis en glædelig jul og et godt nytår.

Med venlig hilsen

Jan Hyttel
formand i Bo-Vita

I lovgivningen fra december 2016 om effektivisering af den almene boligsektor præciseres organisationsbestyrelsens ansvar. Der står blandt andet, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

Boligorganisationens bestyrelse skal således sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, blandt andet via dokumenteret, regelmæssig gennemgang af forretningsområder.

Organisationsbestyrelsen skal også afgive en årsberetning for regnskabsåret, som redegør for den økonomiske udvikling, økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og boligafdelingerne samt eventuelle forhold, der er påtalt af revisor.

Den administrative årsberetning er derfor opbygget, så der berettes ud fra de overordnede målsætninger og strategier for Bo-Vita, hvori boligorganisationens økonomistyring er forankret. Dernæst redegøres for den økonomiske udvikling, økonomistyring og egenkontrol i forhold til organisationens forretningsområder.

MÅLSÆTNINGER
I mere end 10 år har Bo-Vitas organisationsbestyrelse arbejdet systematisk med målsætninger og strategier for organisationen.

Den overordnede målsætning for Bo-Vita om "Et København for alle" fremgår af boligorganisationens mission og visioner, som senest er revideret i 2017.

Visionen gennemføres ved at realisere organisationens strategier og mål.

VISION: FREMTIDENS ALMENE BOLIGER REALISERES VIA:
- Strategi for nybyggeri og renovering – "Vi bygger hjem" (revideret og vedtaget 2020)
- Strategi for bæredygtighed (vedtaget 2021)
  Strategi for bæredygtighed er en videreudvikling af strategi for drift og vedligeholdelse (revideret og vedtaget 2017).

VISION: MÅL OM FÆLLESSKABER FOR ALLE REALISERES VIA:
- Beboerdemokratisk strategi (vedtaget 2012 samt sprogligt revideret 2021)
- Boligsocial strategi (revideret og vedtaget 2015 samt sprogligt revideret 2021).

VISION: MÅL OM EN STÆRK ØKONOMI REALISERES VIA:
- Budgetstrategi (revideres årligt, senest i 2021)
- Strategi for trækningsret, dispositionsfond og arbejdskapital (revideret og vedtaget 2019 samt sprogligt revideret 2021).

Budgetstrategien evalueres årligt med status for strategiens mål, hvorefter det vurderes, om strategierne skal revideres. Øvrige strategier evalueres af organisationsbestyrelsen årligt/efter behov.

I 2020 besluttede organisationsbestyrelsen, at i forlængelse af strategien for nybyggeri og renovering "Vi bygger hjem", skulle der udarbejdes en strategi for bæredygtighed, der også indeholder effektiviseringstiltag.

Strategi for bæredygtighed blev vedtaget i november 2021 og erstatter dermed strategi for drift og vedligeholdelse.

1. ØKONOMISK UDVIKLING

Med udgangspunkt i budgetstrategien følges organisationens økonomiske udvikling og den styring, der sker i forhold til egenkontrol for at sikre effektivisering og kvalitetsudvikling.

Budgetstrategien behandles og godkendes af organisationsbestyrelsen hvert år i maj måned. Efter behandling af budgetstrategien opdateres boligafdelingernes vedligeholdelsesplan.

Fra 2024/25 udarbejdes boligafdelingernes budget i forlængelse af regnskabet, hvorfor vedligeholdelsesplaner skal udarbejdes i begyndelsen af året. For at sikre let og hurtig implementering er det vigtigt med en vedvarende fastlæggelse af mål for boligafdelingernes udvikling i forhold til udgifterne inden for henlæggelser til de planlagte, periodiske vedligeholdelsesopgaver.

Budgetstrategien indeholder netop ...

... En fastlæggelse af mål for den samlede økonomiske udvikling inden for boligafdelingernes drift og vedligeholdelse.

... Mål for de enkelte udgiftskonti og forretningsområders udvikling i hele boligorganisationen.

... Mål for de enkelte boligafdelinger, fx i forhold til niveau på henlæggelser, større vedligeholdelses-projekter.

Målene, som er fastlagt i budgetstrategien, er et udtryk for vores politiske prioritering ud fra en vurdering af forretningsområdernes væsentlighed.

Et centralt mål i budgetstrategien 2022 har været at øge henlæggelserne til planlagte, periodiske vedligeholdelsesarbejder, konto 120. Gennem de sidste 10 år er henlæggelserne mere end fordoblet.

Henlæggelser til konto 120 er i dag på 250 kr. pr. m2 i gennemsnit for alle vores boligafdelinger i København. Målet for 2025/26 er 300 kr. pr. m2 i gennemsnit for at sikre, at det er muligt at varetage de centrale vedligeholdelsesopgaver og bæredygtige indsatser. For at huslejeudviklingen er så lav og jævn som muligt, skal vores effektivisering fastholdes, og opsparingen til de planlagte, periodiske vedligeholdelsesarbejder skal styrkes yderligere.

Landsbyggefonden har besluttet at finansiere første runde af den lovbestemte eksterne granskning af boligafdelingernes vedligeholdelsesplaner og fornyelse af energimærke. Den eksterne granskning blev påbegyndt ultimo 2021 og forventes afsluttet i 2022. Derudover udbygges vedligeholdelsesplanerne, så boligafdelingernes vedligeholdelsesbehov bliver tydeligt.

I forhold til de i revionsprotokollatet nævnte afdelinger, hvor der er behov for øgede henlæggelser, er der i strategien fastlagt konkrete mål for konto 120 og 401.

Huslejeudviklingen har været jævn med en gennemsnitlig stigning på ca. 2 % om året gennem de sidste 10 år. I budgetterne for 2022/23 stiger den gennemsnitlige husleje med 2,4 %, hvilket er lavere end de fireårige mål for udviklingen i boligafdelingernes udgifter.

Evaluering af budgetstrategi 2021 og budgetstrategi for budget 2023/24 er vedlagt som bilag.

Fortsat ...

1. ØKONOMISK UDVIKLING

TILTAG FOR AT MINDSKE TAB VED FRAFLYTNING

Som en opfølgning på revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2018/19 har organisationsbestyrelsen gjort følgende tiltag for at mindske tab ved fraflytning:

- Plan for inddrivelse/afskrivning af tab ved fraflytning blev bestilt på møde den 12. februar 2020.
- Plan for treårig afskrivning af tilgodehavender blev godkendt i maj 2020.
- Redegørelse for praksis for inddrivelse med forslag til justeringer i august 2020.
- Plan for redegørelse for inddrivelsespraksis blev udarbejdet i oktober 2020.
- Evaluering af praksis og forslag til justeringer blev varslet i 2021.
- I forhold til revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2019/20 har organisationsbestyrelsen gjort følgende tiltag for at fastlægge forretningsgange for at mindske tab ved fraflytning, for at inddrive tilgodehavende ved manglende betaling af husleje og ved fraflytteafregninger:
- Udvalg blev nedsat for at komme med plan for effektivisering af udlejning og for at nedbringe tomgangsperiode.
- Boliggruppen fulgte op på udvalgets idéer i marts 2021.
- Beslutning blev truffet om, hvornår der kan tilbydes afdragsordning i maj 2021.

Af revionsprotokollatet for årsregnskabet 2020/21 fremgår det, at tilgodehavender hos nuboende og fraflyttede er blevet nedbragt.
På baggrund af revionsprotokollatet for årsregnskabet 2020/21 er der på organisationsbestyrelsens møder i februar og marts 2022 redegjort for procedurer for gennemgang af restancesager for bolig- og erhvervslejemål for nuboende og fraflyttede. Som opfølgning og kvalitetssikring gennemgås saldooversigter en gang i kvartalet.

DE REGNSKABSMÆSSIGE FØLGEVIRKNINGER AF CORONA

Som i resten af Danmark blev også Bo-Vita berørt af corona. Projekter blev udskudt i regnskabsåret 2019/20. Anden bølge af corona gav yderligere udfordringer i efteråret 2020 i forhold til gennemførelse af vedligeholdelsesaktiviteter. Boligafdelingernes personaleressourcer var koncentreret om at opretholde et nødberedskab/to-holdskifte frem til sommeren 2021.

Efter genåbningen er der igen kommet gang i gennemførelsen af udskudte projekter. Projekterne er nu ramt af post-corona-krisens store prisstigninger på bl.a. byggematerialer. Derudover er afdelingsbudgetterne ramt af den negative forrentning af boligafdelingernes midler.

Evaluering af budgetstrategien

I henhold til driftsbekendtgørelsens krav er der i budgetstrategien 2021/22 fastlagt fireårige mål for de samlede driftsudgifter i alle boligafdelingerne. Budgetstrategien evalueres i forhold til boligafdelingernes opdaterede årsregnskaber og driftsbudgetter hvert år i maj måned. Det sker i Bo-Vitas eget benchmarkingsystem, der er en regnskabs- og budgetdatabase.

Via regnskabs- og budgetdatabasen foretages analyser og evalueringer af boligorganisationens mål og forbedringstiltag. Den nærmere plan for processen i forbindelse med egenkontrollen fremgår af budgetstrategiens tidsplan.

Evaluering af budgetstrategi og ny budgetstrategi fremsendes årligt til kommunen som led i styringsdialogen.

Prioritering af støttemidler

Strategi for dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret er tæt forbundet med budgetstrategien. Som et led i evalueringen af budgetstrategien benyttes en pointgivning ud fra regnskabs- og budgetdata. For at sikre en effektiv udnyttelse af støttemidler ligger pointgivningen også til grund for en prioritering af støttemidler.

Ved evalueringen af budgetstrategien i 2021 blev det besluttet at forenkle modellen for pointgivning. Boligafdelingernes huslejemæssige økonomiske råderum beregnes som forskellen mellem boligafdelingernes aktuelle husleje og en beregnet markedsleje.

Ændringen har medført en revideret strategi for dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret i oktober/november 2021. Dette er også sket for at gentænke strategien i forhold til vores fremtidige bæredygtighedsindsats.

Budgetkontrol

Den løbende opfølgning på udviklingen i boligafdelingernes økonomi sker via den administrative budgetkontrol. Formålet med budgetkontrollen er at sikre fremdrift i projekter samt effektiv og korrekt brug af de budgetterede midler i de enkelte boligafdelinger.

Økonomiafdelingen i BO-VEST udarbejder to årlige budgetkontroller: en efter de første fire måneder i regnskabsåret, og en fire måneder før regnskabsafslutning. Budgetkontrollen omfatter en status på alle regnskabets udgifts- og indtægtskonti.

Budgetkontrollen fire måneder før regnskabsafslutning udarbejdes som en forberedelse af den kommende regnskabsafslutning.

Derudover foregår der i Bo-Vitas egenadministration en løbende budgetkontrol med seneste kvartal som den afsluttende budgetkontrol.
På møde i maj 2020 blev der behandlet og godkendt nye retningslinjer for Bo-Vitas budgetkontrol, så kravet om skriftlig forretningsgang på et væsentligt driftsområde er sikret.

Bygningssyn, Kødtorvet

Fortsat ...

1. ØKONOMISK UDVIKLING

I forbindelse med genforhandling af administrationsaftalen mellem Bo-Vita og BO-VEST blev en forenkling og effektivisering af den nuværende model for budgetkontrol besluttet. Tilgangen har været at gøre det så let som muligt for brugerne at udøve den kontrol, som giver mest værdi.

På denne baggrund er der udarbejdet nye retningslinjer for budgetkontrol for Bo-Vitas egenadministration, som blev vedtaget på organisationsbestyrelsens møde i august 2022.

De væsentligste ændringer er, at det er nemmere at forklare eventuelle afvigelser på konto 116, i stikprøver, og der er en større fleksibilitet i forhold til tidspunktet for den afsluttende budgetkontrol.

Forretningsgange

I driftsbekendtgørelsen står der, at organisationsbestyrelsen har ansvar for at påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen. Protokollatet indeholdt bemærkninger om, at der ifølge BO-VEST ikke foreligger forretningsgange på alle væsentlige driftsområder, men at de er under revurdering og ajourføring.

BO-VEST oplyser, at de fx er i gang med en omfattende udarbejdelse af forretningsgange for hele økonomiområdet inden for blandt andet afdelings- og organisationsregnskab, afdelings- og organisationsbudgetter, budgetkontrol, bank-/likviditetsstyring mv.

Forretningsgange forventes på alle driftsområder, hvor BO-VEST leverer ydelser til Bo-Vita. Inden for Bo-Vitas egenadministration skal der også tages stilling til en beskrivelse af forretningsgange på væsentlige driftsområder.

Ud over en forretningsgang for budgetkontrol er der også behov for forretningsgange for de to væsentlige driftsområder: indkøb samt bygge- og renoveringssager.

På møde i februar 2022 har organisationsbestyrelsen derfor besluttet, at der skal udarbejdes opdaterede forretningsgange for indkøb og bygge- og renoveringssager. På møde i august har forvaltningen orienteret om fremdriften og om, at forretningsgangene forventes afsluttet i 2022/23.

Fordelingsnøgler

I de boligafdelinger, hvor driften er organisereret i teams/driftsfællesskaber, har der været behov for at opdatere fordelingsnøgler for lønudgifter, øvrige udgifter og særlige udgifter vedrørende fælles ejendomskontorer.

Fordelingsnøgler er vedtaget på møde den 12. februar 2020, og den 24. juni 2021 er justeringer godkendt. Fremover får forvaltningen kompetence til at fastlægge fordelingsnøgler ud fra gældende principper. Se bilag om fordelingsnøgler.

Landsbyggefonden og Gyldenrisparken

I sidste års revisionsprotokollat er der påpeget en uafklarethed med hensyn til tilbagebetaling af udarmotiserede ydelser til Landsbyggefonden og i forhold til Gyldenrisparkens overskud ved salg af boliger og erhvervsareal.

Umiddelbart mangler der en tinglysning af ejerlejlighedsopdelingen for Amagerbrogade nr. 262, det tidligere "Røde Kors-hjem". Tinglysningen er nu gennemført, hvilket er oplyst til Landsbyggefonden, og vi afventer nu svar herfra.

Gyldenrisparken, København

2. DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Samtidig med evaluering af budgetstrategien og strategi for bæredygtighed (tidligere strategi for drift og vedligeholdelse) sker der også en egenevaluering af den samlede udgiftsudvikling for alle boligafdelinger i Bo-Vita. Det sker på de konti, som er omfattet af Bolig- og Planstyrelsens effektivitetstal.

Strategi for bæredygtighed indeholder en række tiltag inden for forbrugsområderne: vand, el, varme og affald. Strategien indeholder forslag til initiativer inden for besparelser på renholdelse og ved indkøb af fx håndværkerydelser. Strategien indeholder også forslag til at konkurrenceudsætte deloppgaver, hvilket blandt andet har medført, at en række driftsfællesskaber har udliciteret snerydning.

Til organisationsbestyrelsen er der ved evaluering af budgetstrategien også foretaget en overordnet status for de fremskridt, der er sket i forhold til vores strategi for drift og vedligehold.

Effektivitet

Siden 2013/14 har Bo-Vitas samlede udgifter, som er omfattet af effektivisering samlet set, været uændret til trods for tilvækst i de øvrige udgiftsposter og almindelig prisudvikling. I budget 2022/23 er forudsat en forbedret effektivitet. Ifølge den seneste opgørelse fra Bolig- og Planstyrelsens effektiviseringsenhed har der siden 2014 været en samlet forbedring af hele Bo-Vitas effektivitet på 25 % frem til 2020/21.

Det er dog et fald i forhold til for to år siden, hvor effektivitetsforbedringen var på over 30 %. Ændringen heri skyldes generelt øgede udgifter til renovation og fortsatte udfordringer vedr. udgifter til administration og renhold.

Bo-Vita har dog fortsat en bedre effektivitet i fraflytningssager og til dels også i forhold til renovation, hvorimod der fortsat er plads til forbedringer ud over nævnte områder inden for forsikring, energi og almindelig vedligeholdelse i forhold til sammenligneligt gennemsnit. Rapporten er vedlagt som bilag.

På møde maj 2022 har organisationsbestyrelsen godkendt opdaterede handleplaner for effektiviseringer i Bo-Vitas boligafdelinger 2021-26. Handleplanerne redegør for status på vores effektiviseringer, også i forhold til de besparelser, der er opnået ved vores nye administrationsaftale og ved udbud af forsikringer. I handleplanerne er der sat nye effektiviseringsmål inden for: vand, forsikring, energi, almindelig vedligeholdelse, fraflytning og tab ved fraflytning og Bo-Vitas tiltag i forhold til renovation, renholdelse og administration.

Handleplanerne indgår i det årlige styringsdialogmøde med Københavns Kommune. Handleplanerne er vedlagt som bilag.

På organisationsbestyrelsesmøde i 2019 blev der nedsat et udvalg for at integrere fokus på potentialet for effektivisering af energi- og ressourceområdet fra drift og vedligeholdelsesstrategien i strategien for bæredygtighed. Med en inddragende proces udviklede udvalget en plan i 2020/21.

På organisationsbestyrelsesmøde i november 2021 blev Bo-Vitas strategi for bæredygtighed godkendt.

Strategi for bæredygtighed indeholder tiltag inden for tre indsatsområder:

1. Bygge og renovering
2. Daglig drift
3. Biodiversitet.

Der er effektiviseringsgevinster inden for materiale- og ressourceforbrug, energi, affald, indkøb og drift af udearealer.

På områdemøder i maj 2022 med beboerdemokrater og driftspersonale er konkrete forslag diskuteret. Implementeringen sker på de årlige afdelingstjek, primært gennem afdelingernes løbende driftspraksis og vedligeholdelsesplaner. Boligorganisationen følger årligt fremdriften på området via evalueringen af organisationens budgetstrategi. Strategi for bæredygtighed er vedlagt som bilag.

Fortsat ...

2. DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Servicepolitik

Vi mener, at kundefokus er vejen til effektiv drift. Ejendomsfunktionærernes servicetilgang er derfor helt grundlæggende i forhold til afdelingernes drift, og for at vi kan effektivisere og nå vores mål.

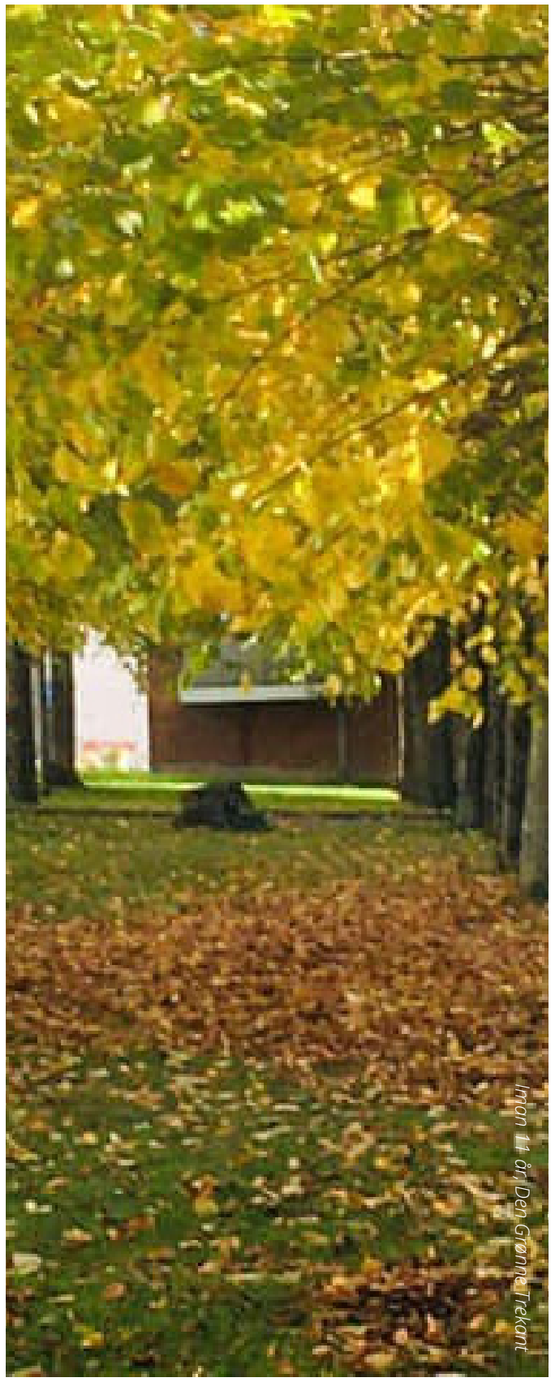
Siden vedtagelsen af vores servicepolitik i 2013 (der er sprogligt opdateret i 2021) er der foretaget en årlig spørgeskemaundersøgelse, hvor afdelingsbestyrelserne er blevet bedt om at svare på spørgsmål i direkte relation til servicepolitikkens mål i forhold til adgangen til service, kommunikation, handling og opfølgning.

Evalueringen er forelagt organisationsbestyrelsen efter budgetmøderne i afdelingerne og driftschefer for eventuelle videre foranstaltninger. I 2020/21 blev spørgeskemaundersøgelsen ikke gennemført på grund af corona.

Organisationsbestyrelsen overvejer, hvordan der fremover skal arbejdes med evaluering af serviceindsatsen, herunder spørgeskemaundersøgelsen.
Afslutningsvis kan nævnes, at alle vedligeholdelsesplaner nu er blevet 30-årige, som de skal være fra 1. januar 2024.

Råderet

I revionsprotokollatet for regnskab 2020/21 blev periodiserede ydelser for råderet, påpeget. På nær tre har alle de berørte boligafdelinger godkendt overgangsordninger for nye køkkener via den kollektive råderet. Der forventes en løsning på de tre resterende boligafdelinger (Lillebyen, Glasvej og Den Grønne Trekant) i 2022/23.



Imon 1+ ør, Den Grønne Trekant

3. RENOVERING OG NYBYGGERI

Omdrejningspunktet for organisationsbestyrelsens indsats inden for renovering og byggeri er organisationsstrategien "Vi bygger hjem". Strategien er et værktøj til udvikling, kvalificering og prioritering af boligbebyggelser. Strategien tager bl.a. afsæt i FN's verdensmål og fastlægger otte pejlemærker for udviklingen af boligorganisationens boligafdelinger og nybyggeri. Strategien fra 2020 er den seneste revision.

Egenkapital

Udviklingen i egenkapitalen er afgørende for vores finansielle styring. Forud for hvert organisationsbestyrelsesmøde udarbejdes der derfor en opdateret oversigt over boligorganisationens egenkapital. Oversigten viser den langsigtede planlægning for egenkapitalens udvikling for de næste 10 år.

Økonomiafdelingen i BO-VEST opdateres om organisationsbestyrelsens beslutninger og konsekvenser for egenkapitalen ved fx ydelser af lån eller tilskud fra dispositionsfonden.

For at sikre et retvisende billede af egenkapitalens status blev der i 2019 ryddet op i udlån til boligafdelingerne fra dispositionsfonden. Det medførte en ensretning af regler for afvikling af lån fra dispositionsfonden. Hvert år gennemgås dispositionsfondens udlån og tilskud med henblik på justeringer. Desuden er oversigten over udlæg og eventualforpligtelser/-aktiver kvalificeret.

Ifølge Bo-Vitas vision og vores strategi for dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret har egenkapitalen en aktiv rolle ved nybyggeri og større renoveringsprojekter, hvor der er støtte fra Landsbyggefonden.

Det er en central opgave, at vi sikrer en tæt koordinering mellem realisering af organisationens strategi for nybyggeri og renovering og udviklingen i organisationens egenkapital.

Nybyggerier og renoveringsprojekter

Vi har et historisk højt antal nybyggerier og større renoveringsprojekter i forhold til afklaring, forberedelse, planlægning, projektering, gennemførelse og afslutning.

- I Kregme er der indgået aftale om opførelse af almene familie- og ungdomsboliger i blandet byggeri. Byggeriet forventes at gå i gang i foråret 2024.
- Nybyggeriet Arsenalet i Ringsted af senior- og ældreboliger er taget i brug i juni i år.
- På Lersø Parkallé og i High Five, som blev afsluttet sidste år, er der væsentlige underskud i byggeprojektet. Underskuddene søges primært dækket gennem en sagsøgning af de involverede eksterne parter. Det må generelt konstateres, at byggesager i København er udfordret med stigende grund- og materialepriser samt mangler i det afleverede byggeri.
- Der arbejdes i øjeblikket med syv mulige byggesager.
- Brofogedvej er i november 2022 solgt.
- Lillebyen, Mjølnerparken og Hothers Plads er i gang med udførslen af helhedsplaner.
- I forhold til Mjølnerparken er mange års indsats for at få udviklingsplanen realiseret endelig kommet på plads. Kommunen har godkendt salgsaftalen af karré II og III med et frasalg af 60 % af familieboligerne.
- Islandsgården og Glasvej har fået Skema A på helhedsplaner.

Fortsat ...

3. RENOVERING OG NYBYGGERI

- Fortvænget har godkendt helhedsplan på afdelingsmøde. Vi afventer ny lokalplan og godkendelse af Skema A i kommunen.
- Lukretiavej og Serbiensgade, der også får støtte fra dispositionsfonden, afventer godkendelse af helhedsplaner i kommunen.
- Bodenhoffs Plads og Prags Boulevard skal have godkendt helhedsplaner på afdelingsmøder.
- Kamhusene og Gyldenrisparken er i de forberedende faser i forhold til fortætningsprojekter.
- I Den Grønne Trekant arbejder man med planerne for et fortætnings- og renoveringsprojekt.
- I Akacieparken og Engholmen forberedes der til helhedsplaner, hvilket også sker i nær fremtid på Strandgade.

De mange, ofte komplicerede, projekter resulterer i uhensigtsmæssige forsinkelser og lange realiseringsforløb ved både helhedsplaner og nybyggerier. Der er et potentiale i at få effektiviseret og koncentreret implementeringen.

I den udstrækning, det ønskes ændret, er der behov for realistisk planlægning i forhold til tidsplaner og prioriteringer af investeringsplaner (se nedenfor). I planen for de kommende år fastlægges organisationens overordnede disponering af egenkapital og interne kapacitet i forhold til at kunne realisere de ønskede nybyggerier og større renoveringer.
Der er i forhold til den finansielle styring og i forhold til den interne kapacitetsstyring en stor opgave i at levere grundlæggende ledelsesinformation til organisationsbestyrelsen om de enkelte projekters status fra møde til møde.

Bygherreudvalg

Organisationsbestyrelsen har derfor nedsat et stående udvalg: bygherreudvalget, som mødes månedligt. Til hvert møde foreligger der en status for hvert byggeprojekt med hensyn til indhold, projekts mål, økonomi og tidsplan.

Bygherreudvalgets rolle er at behandle byggesagerne grundigt med henblik på at indstille beslutninger til endelig godkendelse i organisationsbestyrelsen.

For at styrke organisationsbestyrelsens arbejde på området blev der i årsberetningen 2020 varslet behov for at udvikle:

- et mere overbliksskabende ledelsesværktøj for organisationsbestyrelsen indeholdende kortfattet status for hvert projekts mål, økonomi og tidsplan,
- på basis af ovennævnte tidsplaner at tilvejebringe en mere præcis vurdering af risici i disse projekter med henblik på at indarbejde eventualforpligtelser i de månedlige opgørelser over boligorganisationens egenkapital og
- en egentlig investeringsplan for de kommende år, som skal fastlægge organisationens overordnede disponering af egenkapital og interne kapacitet i forhold til at kunne realisere de ønskede nybyggerier og større renoveringer.

Byggeafdelingen i BO-VEST har i år til de månedlige møder udarbejdet tidsplansoversigter for alle Bo-Vitas byggeprojekter. Konceptet bliver videreudviklet, særligt i forhold til opgavelisten. De økonomiske oversigter afventer den ny administrationsaftale mellem Bo-Vita og BO-VEST for bygge- og renoveringssager.

Følgende tiltag afventer ligeledes ny administrationsaftale:

- Fornyelse af projektaftale for bygge- og renoveringssager
- Forretningsgange for bygge- og renoveringssager
- Værktøj for likviditetsstyring og risikoafdækning for vores bygge- og renoveringssager i relation til dispositionsfonden (konceptudkast foreligger) og dertilhørende investeringsplan for dispositionsfonden (har været drøftet på organisationsbestyrelsens strategiseminar i september 2021).

Bodenhoffs Plads, København

4. BEBOERDEMOKRATI

Ifølge almenboliglovens målsætninger skal Bo-Vita arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati. Det har organisationsbestyrelsen varetaget via de undersøgelser og den strategi- og handlingsplan, som er udarbejdet og vedtaget af organisationsbestyrelsen, senest i 2015.

Temperatur på beboerdemokratiet

I 2012 vedtog organisationsbestyrelsen sin første beboerdemokratiske strategi. Strategien tog udgangspunkt i, at der årligt siden 2011 i forbindelse med budgetmøder med afdelingsbestyrelserne er udsendt en spørgeskemaundersøgelse med 18 spørgsmål. Svarene bruges til en vurdering af, hvordan det går med beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger. På grund af corona blev der ikke gennemført en spørgeskemaundersøgelse i 2020/21.

Målrettet hjælp

Strategien handler både om et stærkt beboerdemokrati i hele boligorganisationen, fx gennem bygherreudvalg, et boligsocialt udvalg og fællesarrangementer, og om, hvordan organisationsbestyrelsen kan understøtte beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger. I 2014 vedtog organisationsbestyrelsen en beboerdemokratisk handlingsplan for at målrette indsatsen til de boligafdelinger, som har størst behov herfor – særligt i form af en mentorordning.

Strategien/handlingsplanen er evalueret ud fra det årlige spørgeskema i 2015, 2017 og 2019. I 2019 blev det vurderet, at strategi- og handlingsplanen virker stabiliserende i forhold til, at afdelingsbestyrelserne generelt set varetager deres opgaver og funktioner som afdelingsbestyrelse.

I 2022 opdateres den beboerdemokratiske strategi, for at den tager afsæt i de metoder, som erfaringsmæssigt virker, og for at se på, hvordan frivilligheden kan styrkes, og en stærkere faglighed kan komme i spil, fx byggesager i form af et Advisory Board.

Organisationsbestyrelsen igangsatte en revision af den beboerdemokratiske strategi på seminar i september/oktober i 2022. I den videre proces bliver afdelingsbestyrelserne involveret.

Fisk, fangster og fællesskab. Beboere i Bo-Vita på Øresund.

5. BOLIGSOCIAL INDSATS

Ifølge almenboliglovens målsætninger skal boligorganisationen drage omsorg for, at boligafdelingerne er socialt velfungerende.

Organisationsbestyrelsens arbejde med boligsociale udfordringer går mere end 10 år tilbage. Oprindeligt blev indsatsen grebet an inden for rammerne af begrebet "Evnen til at bo", som strategien hed i 2009-16. I 2017 vedtog organisationsbestyrelsen den boligsociale strategi "Tryghed, trivsel og forankring".

Boligsocial indsats som beredskab
I strategien er den boligsociale indsats først og fremmest et beredskab, som med kort varsel og tilpasset situationen kan sættes ind hvor som helst i boligorganisationen. Driftens fremskudte indsats understøttes boligsocialt. Der er et fokus på at fremme frivilligheden og det gode naboskab.

De boligsociale helhedsplaner, som var støtte af Landsbyggefonden på Hothers Plads, Den Grønne Trekant og Beredskabet, er nu afsluttet.

Beredskabet og Den Grønne Trekant fortsætter i en ny form til 2029/30 via økonomisk støtte fra dispositionsfonden.

Den boligsociale indsats for Hothers Plads dækker både Mjølnerparken og Hothers Plads. Indsatsen er forankret som en del af den fysiske helhedsplan, som blev påbegyndt i september 2021. Den boligsociale indsats på Hothers Plads og i Mjølnerparken varetages i det daglige af Bo-Vitas Beredskab. Samme koncept gør sig også gældende for den boligsociale indsats i Den Grønne Trekant. Indsatsen her er målrettet til at understøtte processen med den omfattende fortætnings- og renoveringsplan for boligafdelingen/-området.

Organisationsbestyrelsen har nedsat et særligt udvalg til at behandle sager, som vedrører den overordnede styring af den boligsociale indsats.

Da der er sket væsentlige ændringer i målretning og metode af de boligsociale indsatser, siden organisationsbestyrelsen vedtog den gældende boligsociale strategi, er der behov for at få fornyet strategien.

Socialt velfungerende boligafdelinger
Organisationsbestyrelsen sigter derfor mod, at strategien drøftes på bestyrelsesseminar i 2023. Her skal der også ses på, hvordan strategien fremover kan evalueres og justeres samt understøtte varige adfærdsændringer blandt beboerne for at gøre boligafdelingerne så socialt velfungerende som muligt.

Bo-Vita

5.800 HJEM

LÆS MERE PÅ
BO-VITA.DK