



## Repræsentantskabsmøde den 8. juni 2017

- **Pkt. 5: Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen i det forløbne år**

### Mundtlig beretning ved Steffen Morild, formand 3B

Allerførst en kæmpe stor tak til Københavns Kommunes overborgmester Frank Jensen.

Du har om nogen sat ord på det, der virkelig optager og bekymrer os - også i 3B:

Det pressede boligmarked i vores område. Det Storkøbenhavnske område.

Og du har afgørende kæmpet en politisk kamp – også - for den almene boligsektor. Ikke mindst i forbindelse med revisionen af planloven.

Vi har fået ridset baggrunden op for, hvorfor situationen her i hovedstadsområdet spidser til.

Vi har længe – også i 3B - kunnet se risikoen for at Københavns Kommune og kommunerne omkring mere og mere bliver for folk med en økonomi i den øvre ende.

At der er en risiko for, at den sociale balance tipper, så mindre ressourcestærke grupper af borgere presses ud af boligmarkedet i vores område.

For at følge med her, er vi nødt til at placere os et sted, hvor vi har mulighed for at erhverve byggegrunde til nye almene boliger og professionalisere vores drift og administration, så vi kan levere boliger til den rigtige husleje, hvor de fleste kan være med. Her ser vi BL og KL's udspil til effektivisering af sektoren frem til 2020 som en realistisk måde at komme videre på.

Det har vi taget med i vores plan for Fremtidens Drift.

Så det også bliver med beboerdemokratiet som omdrejningspunkt.

Vi har i vores strategiplan *3B - Sammen mod 2020* besluttet, at "Vi må handle for at få indflydelse på vores fælles fremtid".

Og det gør vi!



Vi har højtlydt gjort opmærksom på, at vi gerne så byen bestå af 25 % almene boliger - i stedet for de 20 %, der har været ambitionen.

Vi har skrevet politiske indlæg i medierne.

Vi holder møder med politikerne i vores områder.

Har taget initiativ til et fælles boligpolitisk oplæg for BLs 1. kreds – og er kommet med det første afgørende input til det.

Og netop nu, fordi det er kommunalvalgår i år. November i år.

Det har vi tænkt os at udnytte til at tale beboernes sag. Vores beboeres sag.

Og som I kunne høre på overborgmesteren er der stor bevidsthed om de almene boligers betydning.

Vi vil i 3B gøre vores til, at vi også fremover lever op til den almene sektors historiske rolle som en af de væsentligste aktører i fremtidens velfærdssamfund.

Derfor har vi også i vores strategi besluttet at arbejde for levende og mangfoldige fællesskaber.

Hvad betyder det?

Blandt andet, at der i byområderne er skabt rum til alle – og at der er mulighed for at leve en tilværelse med mening.

At der er sammenhængskraft.

At man hører til.

Jeg har tidligere fortalt om det fællesskab, jeg voksede op i hjemme i Vendsyssel.

Her boede høj og lav dør om dør. Her var direktørens datter kæreste med elektrikerens søn.

Det skabte forståelse for hinanden.

Og det skabte et fællesskab. Og sammenhæng. Og mening.

Det er netop det, vi får ud af at have levende og mangfoldige boligområder.

Det kræver variation af boligudbuddet. Private, andels- og almene boliger.

Store og små boliger - og ikke mindst boliger, der er til at betale.

Det vil vi sikre os, at politikerne er klar over.



## **NYE TIDER - STORE UDFORDRINGER - ANDRE LØSNINGER**

Det er organisationsbestyrelsens tema for årets mundtlige beretning.

For fem år siden stod jeg her på talerstolen og sagde:

Jeg hører jer.

Jeg ser jer.

At der skulle ryddes op i de mange fejl.

I administrationen. I driften. I byggesagerne.

At enkeltsagerne skulle løses - og de skulle løses lokalt.

Og har vi så rykket os?

Nogle gange synes jeg det ikke. Og da slet ikke nok.

Det har været en hel del sværere og tungere, end jeg havde fantasi til at forestille mig.

I mine mere positive stunder kan jeg sagtens se, hvor meget vi har rykket os

- og at der for alvor sker noget nu.

Selvom det ikke er nogen let øvelse, vi er i gang med.

Og der ER faktisk sket meget de sidste fem år.

Jeg er ked af at sige det, men for fem år siden var der ikke styr på regnskaberne.

Det er der i dag. Der kan stadig ske fejl, men vi er nået langt. Virkelig langt her.

Også med hensyn til gennemsigtighed.

I kan alle følge med i udviklingen på jeres bestyrelsesweb - helt ned til hvert enkelt bilag.

Og på hjemmesiden kan alle følge organisationsbestyrelsens arbejde.

Nu også med bilag.

Vi mangler en reform af vores prisstruktur - hvad der skal betales gebyrer for, og hvad der er med i administrations- eller driftsbidrag.

Det har vi nedsat en opgavegruppe til at komme med et bud på.



Demokrati tager lang tid.

Og mod.

Opgaven bliver aldrig færdig.

Men det er jo også det smukke i demokratiet.

For to år siden skiftede vi til et nyt gear.

Vi ville have en anderledes og virkelighedsnær strategi.

Vi gjorde det sammen med jer i afdelingsbestyrelserne.

Det handlede om to ting:

**For det første** skulle vi definere, hvilken boligforening 3B skulle være.

Det gjorde vi sammen med jer og sammen med medarbejderne.

Resultatet er vores flotte strategibillede, som repræsentantskabet vedtog sidste år.

Her vedtog I – Vi -, at netop dette billede rummer rammerne for vores alle sammens arbejde i 3B frem til 2020.

Skabt i samarbejde. I fællesskab.

Og i samarbejde og i fællesskab vil vi føre visionerne ud i livet - og nå målene.

**For det andet** skulle vi skabe en organisation - drevet af ordentlighed og udviklingskraft.

Det krævede og kræver svære beslutninger. Dem har vi taget. Og dem vil vi tage fremover.

Vi har stået ved vores ansvar og har gennemført dem.

Nu står vi her i dag.

Godt i gang med selve rejsen:

Vi har i fællesskab tegnet vejen.

Organisationen er sat i bevægelse.

Vi er på vej.

Strategien begynder at blive til virkelighed.



For mig bygger det primært på tre ting:

Det første er **Driften** og støtten til driften fra Havneholmen.

Vi må og skal forandre os.

Vi arbejder på mange fronter på at organisere arbejdet, så vi er klar til fremtiden.

Sporene fra sidste driftsreform skræmmer, men hånden på hjertet:

**Sådan er det ikke denne gang.**

Denne gang giver vi os tid,

tager både afdelingsbestyrelser og medarbejdere med på råd.

Målet er bedre service og mere for pengene.

Det andet er **Beboerdemokratiet**.

Vi har skabt nye former for beboerdemokrati med områdemøder og opgavegrupper.

Det skal være lettere at være afdelingsbestyrelse. Og det skal være lettere for beboerne at deltage i demokratiet.

Vi har gennemført Danmarks første bestyrelsesuddannelse for afdelingsbestyrelser.

16 deltagere har gennem et helt år gået på 3B's bestyrelsesuddannelse og har netop modtaget deres kursusbeviser.

Formålet med uddannelsen er at styrke beboerdemokratiet og fællesskaberne i afdelingerne.

Det er en anderledes uddannelse.

Der er ikke fokus på love, regler og krav, men på frivillighed.

Blot nogle eksempler: Hvordan lede frivillige, hvordan rekruttere - og så noget, vi alle har brug for, nemlig hvordan vi præsenterer vores budskaber.

Uddannelsen har givet genlyd i sektoren, og både BL og bl.a. KAB overvejer noget lignende.

Og jeg er både glad for og stolt over, at organisationsbestyrelsen har besluttet, at vi gentager uddannelsen med start til efteråret.

Det kan I læse mere om i den invitation, der ligger på bordene.



Det tredje er **Byggesager**. Her er vi nået et godt stykke henad vejen. Vi har overblik over sagerne og meget bedre styr på økonomien.

Men der er et stykke vej endnu. Især når det handler om beboerkommunikation og om at få styr på rådgivere og entreprenører.

Her er vi nødt til at tage udgangspunkt i den enkelte beboers situation under feks en renovering.

Der er desværre stadig hårrejsende eksempler på, at vi ikke har været dygtige nok til at passe på vores beboere. Og ikke dygtige nok til at komme effektivt efter vores rådgivere og entreprenører.

De tre indsatsområder kan vi under ét give overskriften:

### **NYE TIDER - STORE UDFORDRINGER - ANDRE LØSNINGER**

For det gælder på rigtig mange områder.

Det er ikke kun det storkøbenhavnske område, der er under pres.

I forandring.

Som almen boligforening mødes vi - som jeg sagde tidligere - af krav om at effektivisere.

Om at passe på huslejen.

Og vi møder krav om stigende individuel service.

Det stiller os over for at træffe nogle beslutninger sammen.

Også beslutninger, der **binder** os i fællesskabet.

Vi får også nye muligheder.

Med digitalisering.

Med ny teknologi.

Vi kan ikke gøre i morgen, hvad vi gjorde i dag - så flytter vi os ikke.

Det er ikke første gang, jeg siger det. Bliver heller ikke den sidste.



Har vi sovet i timen i den almene sektor?

Ja! Det synes jeg, vi har.

Vi har ikke udnyttet de muligheder, vi har - hverken digitalt eller teknologisk.

Det er slut nu. Nu gør vi noget ved det.

3B udfører en vigtig samfundsopgave.

Vi sikrer gode boliger, der er til at betale.

For almindelige mennesker. Og for de mere sårbare.

Det ligger i vores DNA. Det skal vi fortsætte med.

Spørgsmålet er:

***Hvordan gør vi os klar til at møde de nye udfordringer og udnytte de nye muligheder - samtidig med at vi sikrer, at beboerne og afdelingsbestyrelserne er tilfredse?***

Som sagt:

Da jeg blev valgt som formand i 2012 - for 5 år siden - lovede jeg at lytte til afdelingsbestyrelserne.

Et mål jeg har arbejdet ihærdigt for lige siden.

Mit mantra er, at lokale udfordringer skal løses lokalt.

*Fremtidens Drift i 3B* er et godt eksempel.

Vi har lyttet til de udfordringer, I har oplevet med driften. Der er ikke længere områdechefer i 3B.

I stedet får driften - med den nye drifts- og servicedirektør - et stærkere fokus i direktionen.

Med *Fremtidens Drift i 3B* ønsker vi at indføre en ny servicekultur i hele 3B. Vi ønsker at bevare nærværet og samtidig sikre, at et stærkt hold af medarbejdere sikrer os beboere kvalitet og service - og at vi får mere for pengene.

Vi ruller ikke bare *Fremtidens Drift i 3B* ud.

Vi lytter.

Til jer i afdelingsbestyrelserne.

Til medarbejderne.

Indkalder idéer. Meninger. Opfordrer til debat.

I kender jeres afdelinger. Jeres områder.



Det ville være langt lettere og hurtigere at sige: Nu har vi løsningen på, hvordan driften skal organiseres for at være mest effektiv og robust - og så effektuere det.

Det gør vi ikke!

Vi tager den tid, der skal til, for at vi sammen kan skabe den rigtige løsning.

Det moderne demokrati er, at man bidrager konstruktivt.

I opgavegrupper. På møder. Til åbent-hus arrangementer.

Jeg ved, vi inviterer til mange møder. Vi mener det, når vi siger, vi lytter.

Vi lytter - og vi tager ansvar for at træffe beslutningerne - også når det er svært.

3B skulle gerne være klar. Repræsentantskabet skulle gerne være klar.

Organisationen er klar til forandringerne. Holdet er sat!

Den nye drifts- og servicedirektør får et stort ansvar og en stor opgave.

Nemlig at sikre det nødvendige fokus, den nødvendige fremdrift og de nødvendige kompetencer.

Anderledes denne gang er også, at driftscheferne og de faglige organisationer har meldt ud, at de tror på tankerne bag *Fremtidens Drift i 3B* - og bakker op.”

Det understreger, at vi også har medarbejderne med.

At de ønsker ændringer og vil arbejde ihærdigt på, at det lykkes.

Og bare for god ordens skyld om økonomien:

Organisationsbestyrelsen har gjort det helt klart

- vi **skal** holde budgettet.

Frem til 2020 skal de udgifter, 3B selv har indflydelse på, være uændrede.

Vi **skal** passe på huslejen.

Vi har været dybt bekymrede for, om kontanthjælpsloftet betød, at flere af vores beboere ikke kunne betale huslejen og dermed mistede deres hjem.





Det har indtil nu ikke været tilfældet.

Det ændrer ikke på, at vi har en forpligtelse til at holde huslejen i ro.

3B skal sikre gode boliger, der er til at betale.

For almindelige mennesker. Og for de mere sårbare.

Det er vores DNA.

Det skal Fremtidens Drift i 3B være med til at sikre.

Vi arbejder også meget bevidst på at sikre gode hjem til de mere sårbare.

Vi har vundet flere byggesager med vores helt nye koncept:

Robuste Boliger.

Vi skal bygge den helt nye type boliger til hjemløse i København.

Og til flygtninge. Endda i en ny kommune - Egedal.

For mig er vores nye boliger indbegrebet af, hvad 3B står for:

At sikre gode, betalelige boliger - også til de mere sårbare.

Og udtryk for at vi forsøger at leve op til vores tre værdier:

At vi er Nyskabende. Ordentlige. Nærværende

### **Hvad betyder NYE TIDER - STORE UDFORDRINGER - ANDRE LØSNINGER mere?**

”Andre løsninger” på de nye tider og store udfordringer er **partnerskaber**.

For tre år siden flyttede vi sammen med vores strategiske partnere - Boligkontoret Danmark.

Vi flyttede sammen, fordi begge organisationer samtidig var vokset ud af vores hovedkontorer.

Vi manglede plads i Kronprinsessegade.

Begge parter kunne se fordelene.

At vi kunne have fælles kantine, printere og indkøb for bare at nævne noget af det.

Og vi lagde **vægt på, at vi ikke skulle konkurrere** om bl.a. byggegrunde i Storkøbenhavn.

Ideen var, at vi skulle supplere hinanden.



3B var i Hovedstadsområdet og Boligkontoret var især uden for vores område.

Men situationen netop i hovedstadsområdet har ændret disse forudsætninger.

I marts sidste år indgik vi derfor endnu et strategisk partnerskab, nemlig med KAB.

Det skete under overskriften:

”Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster.”

Til sammen har 3B og KAB mere end 60.000 almene boliger. Vel at mærke i hovedstadsområdet.

Det er afgørende, hvis vi vil påvirke udviklingen og have indflydelse i hovedstadsområdet.

Med overborgmesterens indlæg friskt i hukommelsen er det utroligt vigtigt.

Sammen med KAB står vi også stærkt til at møde fremtidens krav til vores basisydelser.

Vi har været glade for at bo sammen med Boligkontoret.

Men Boligkontoret og 3B har f.eks. ikke samme administrationssystem.

Det har 3B og KAB.

Lige nu er vi derfor i gang med en fælles, ambitiøs strategi for digitalisering.

Den forventer vi, at I som beboere får stor glæde af.

Nu er KAB så vokset ud af deres hovedkontor, og tanken om at flytte sammen med dem er derfor en mulighed, vi ser meget positivt på - og gerne vil arbejde videre med.

Men kun hvis samarbejdet og bofællesskabet giver værdi til vores beboere.

For der skal naturligvis være økonomi i det.

Derfor er administrationen i gang med at udarbejde et beslutningsgrundlag, så vi kan agere på basis af fakta.

Og den endelige beslutning? Den ligger her - nemlig i repræsentantskabet.



## **NYE TIDER - STORE UDFORDRINGER - ANDRE LØSNINGER**

Vi har indført en hel ny måde at arbejde sammen på: Opgavegrupper.

Som en del af arbejdet med at få *3B - Sammen mod 2020* omsat til virkelighed, har organisationsbestyrelsen nedsat en række opgavegrupper: Hurtigt-arbejdende midlertidige politiske grupper.

Formålet er at skabe gode, holdbare politiske løsninger og nyskabelse i 3B. Sammen. Opgavegrupperne arbejder med relevante, konkrete udfordringer og kommer med løsninger.

Opgavegrupperne er midlertidige, mødes 3-5 gange og stopper, når den aftalte opgave er løst. Herefter nedlægges de, og nye opgavegrupper dannes.

En opgavegruppe består af medlemmer fra afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelsen, beboere, foreninger eller andre eksterne deltagere.

Tre af dem er nu kommet i hus - eller har i hvert afleveret det første output.

**Øget intern oprykning** har i mange år været et stort ønske fra vores beboere.

I 2016 blev det til virkelighed - takket være en meget hurtigt-arbejdende opgavegruppe. På den måde har vi beboere fået mere fleksibilitet og dermed bedre service.

**Næste opgavegruppe**, som er kommet i mål med i hvert fald **en del** af opgaven, er "Øget brug af fælleslokaler". Det samme gælder "Roller, respekt og tillid".

De mest synlige resultater af de to opgavegruppers arbejde ligger på bordet foran jer. Tag dem med hjem - og brug dem som inspiration det kommende år.

Over det næste stykke tid beslutter organisationsbestyrelsen, hvilke nye opgavegrupper vi skal have i gang.

Måske vil du - eller en du kender - byde ind med viden og erfaring?

Hvordan du gør, kan du se i en af de foldere, der ligger på bordet.

Og vi siger til, når vi har de konkrete udfordringer, de nye opgavegrupper skal tage sig af.



**Demokratiet i Egedalsvænge** har fyldt en del i organisationen de sidste fem år.  
Også på repræsentantskabsmøderne.  
Og i administrationen.

Nu er der faldet dom i sagen.  
Vi har længe forsøgt at arbejde på at få en afdelingsbestyrelse i Egedalsvænge.  
Det lykkedes ikke.  
Men dommen gik ud på, at der skulle vælges en ny afdelingsbestyrelse i Egedalsvænge.  
Det er nu sket. Og det er vi meget tilfredse med.

Men vi har valgt at anke dommen alligevel. Af principielle grunde.

Det vi ønsker at få afklaret er, hvilket ansvar repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen har for et velfungerende beboerdemokrati i den enkelte boligafdeling.  
Det mener vi nemlig ikke, at dommen giver et brugbart svar på.

Det er positivt, at der nu er valgt en afdelingsbestyrelse.  
Ligesom det er positivt, at nogle beboere har lagt meget energi i, at komme hertil, hvor vi er nu.  
Og nu **skal** vi videre af hensyn til beboerne i Egedalsvænge.

## **NYE TIDER - STORE UDFORDRINGER - ANDRE LØSNINGER**

Alt er **ikke** fryd og gammen. Der er stadig udfordringer.  
Byggesager har fyldt - og fylder i øvrigt stadig - en del.

For snart 2 år siden begyndte vi på en frisk i byggeafdelingen.  
Det første mål var at få ryddet op i gamle sager og få styr på økonomien. Det er vi nået langt med.

Næste mål har været at få skabt en professionel byggeadministration.

Målet for mig er en byggeadministrator, der lytter.  
Som forstår afdelingsbestyrelserne.  
Som forstår beboerne.

Og ikke bare forstår, men også stiller sig på beboernes side i renoveringssagerne.  
Som formår at kommunikere.



Vi har nedsat en opgavegruppe, der har særligt fokus på styringen i byggesager og på beboerkommunikationen.

Jeg har lyttet med på sidelinjen og kan høre, at opgavegruppen har en god dialog - og der ligger også snart et resultat fra dem.

Vi er i øvrigt i de sidste to år gået fra at have et særligt udvalg, der på hvert eneste møde gennemgik meterlange lister af kritiske byggesager

Til nu et "trafiklys" i rødt, gult og grønt, som i dag naturligt indgår i Byggeudvalgets møder.

Og med langt flere grønne end røde lys.

Ja, jeg skulle hilse og sige, at der er blevet **meget færre** røde lys.

De gamle uafsluttede byggeregnskaber er vi også (næsten) i mål med.

Ja, selv byggeregnskaberne for renoveringen i Urbanplanen er nu på plads.

Vi er ikke i mål med byggesagerne. Det er vi meget bevidste om.

Men der er rykket kraftigt på området, og jeg ved, at flere af jer har noteret jer udviklingen.

Vi sætter nu ekstra fokus på beboerkommunikation og at få styr på rådgivere og entreprenører.

Vi er ikke i mål. Men vi er godt på vej.

Jeg synes, vi skal slutte med at minde hinanden om nogle af de ting, vi er lykkedes med.

I 2016 har **vi handlet for at få indflydelse på vores fælles fremtid** med vores strategiske partnerskab med KAB.

**Vi har præget vores omverden** - ikke mindst gennem det politiske arbejde, i BL og med synspunkter i medierne.

**Vi har** med 3B's bestyrelsesuddannelse **arbejdet for et Attraktivt og aktivt beboerdemokrati**.

Med opgavegruppen "Øget brug af fælleslokaler" har vi **arbejdet for synlige og åbne fællesskaber**.

Med nye boligtyper og nye samarbejdsformer skaber vi **gode muligheder for livsudfoldelse og viser mod på nyt**.

Vi har fået styr på rigtig mange arbejdsgange og på bogføringen.



Faktisk roste vores nye revisor det arbejde, 3B udfører.

Som han sagde på vores sidste organisationsbestyrelsesmøde:

*"Der har helt klart været nogle udfordringer, men vi kan se, at der arbejdes seriøst med dem.*

*Vi oplever nysgerrighed og lydhørhed til at høre på det, vi foreslår.*

*Der er stor parathed til at ændre på forhold."*

Et stærkt bevis på, at organisationen er indstillet på at forandre

- og at der bliver gjort noget ved det.

Og at vi så kommer ud af 2016 med et overskud på 1,5 mio. kr. er vel heller ikke så tosset endda - som vi siger i Vendsyssel.

**I 2017** arbejder vi ufortrødent videre med strategien, med det klare mål at skabe endnu større tilfredshed med driften, byggesagerne og med den service, 3B yder.

Vi er allerede startet med *Fremtidens Drift i 3B*.

Vi fortsætter med *opgavegrupper*, hvor vi sammen finder løsninger på konkrete udfordringer.

Vores vision *Sammen skaber vi levende og mangfoldige fællesskaber* får et særligt fokus. Her lægger vi ud med at tage temperaturen på fællesskabet med en fællesskabsanalyse.

Men mest af alt skal vi bruge situationen i Storkøbenhavn - den brændende platform - disruption om man vil - til at skabe et endnu bedre 3B med beboerne i fokus, så vi sikrer gode muligheder for livsudfoldelse.

Vi skal favne den nye teknologi og inddrage den, hvor det giver værdi.

Vi skal indgå i partnerskaber, hvor det giver værdi.

Men vi giver aldrig køb på menneskeligheden.

På nærværet.

Det nyskabende.

Eller ordentligheden.



Med de ord vil jeg slutte af med at sige tak.

Tak til alle jer, der hver eneste dag gør en indsats i 3B.

Tak til mine kolleger i organisationsbestyrelsen for en utrættelig arbejdsindsats.

Vi har været igennem en kæmpe udvikling sammen.

Vores møder er blevet kortere. Bestyrelsesmaterialet blevet topprofessionelt.

Tak til vores administrerende direktør Morten, som utrætteligt og med både mod og styrke arbejder for et bedre 3B. Til glæde og gavn for beboerne.

For os alle.

Tak til alle afdelingsbestyrelserne, der sammen med medarbejderne sørger for gode rammer for hverdagslivet.

Tak til medarbejderne.

Det er med stor glæde, jeg hver eneste dag konstaterer, at I tager udfordringerne med oprejst pande og klør på. Bliv ved med det.

Til sidst en stor tak til jer repræsentanter.

Det var – sammen med den skriftlige beretning – aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning.

Nu vil Morten aflægge beretning om forretningsførelsen i det forløbne år

Herefter glæder jeg mig til at høre, hvad I siger.