



ORGANISATIONSBESTYRELSENS MUNDTLIGE BERETNING 2018

Det er altid lidt af en udfordring at lave den mundtlige beretning. Vi har så meget på hjerte, så - hvad skal vi vælge? I år har vi valgt at lægge ekstra vægt på det storpolitiske. Og så naturligvis på KAB-samarbejdet. Først det storpolitiske.

”Vi præger vores omverden”

Det er en del af vores strategi – 3B – Sammen mod 2020. Det er efterhånden lang tid siden, der var kommunalvalg. Som optakt til det havde vi til sidste års repræsentantskabsmøde inviteret Københavns overborgmester Frank Jensen. Han talte om det pressede hovedstadsområde. Om behovet for almene boliger, der er til at betale. Om behovet for at bygge nye. Efter overborgmesterens indlæg lovede jeg, at vi ville gøre en ekstraordinær indsats. Med politiske debatindlæg. Med møder med vores lokale politikere. Med påvirkning af BL. Jeg kan i dag sige, at vi gjorde, hvad vi kunne, for at sætte den almene sektor på dagsordenen. For at fortælle om den store og nødvendige opgave, vi løser: At sikre boliger, der er til at betale. For den almindelige dansker. For den mere sårbare. For at løse den opgave, skal vi hele tiden bygge nyt. Og det var et budskab, overborgmesteren satte på sin dagsorden i København. Vi udnyttede kommunalvalget til at tale beboernes sag. Vores beboeres sag. Og politikerne lyttede: I København fik vi løfte om 25 pct. almene boliger. Vi fik fokus på de kommunale krav til os som bygherrer. Vi fik fokus på de udfordringer, vi oplever i afdelingerne, når kommunen anviser socialt udsatte beboere. Vi stopper ikke her. Næste store politiske sværdslag står lige i øjeblikket.

Regeringens ghettopakke

”Ghetto”. Jeg har det ikke godt med at tage det ord i min mund. Men regeringen VIL italesætte nogle af vores afdelinger som ghettoer – og det lykkes for dem. Med alt hvad det indebærer for de mennesker, der har deres hjem der. Vores beboere. Voksne og børn. De må leve med stemplet: Ghetto. 1. marts 2018 præsenterede regeringen *”Ét Danmark uden parallelsamfund – ingen ghettoer i 2030”*. Allerede i maj indgik regeringen så aftaler med partier i folketinget om indsatsen. Jo mere vi dykker ned i g-pakken, jo mere rejser de små nakkehår sig. Helt som forventet gik man efter vores fælles opsparing i Landsbyggefonden. Det er intet mindre end et opgør med den solidaritet, den almene sektor står for. Lejernes ekstraregning i milliardklassen og renoveringsstoppet ER afværget. Der kommer skub i de i forvejen planlagte renoveringer i de udsatte områder. Det boligsociale arbejde føres videre. Så langt så godt. Men også udlejningsaftalerne – og måske endda oprykningsretten, som 3B udvidede sidste år - er nu på spil. Lad mig lige tage en lille omvej for at forklare, hvad jeg mener.

Man kan jo ikke lave et stort anlagt ghettoudspil, hvis der ikke længere er nogen ghettoer – kan man?! Derfor er kriterierne lavet om. Det betyder, at vi nu har flere afdelinger på listen: Både Vestergårdsvej og Hørgården 1 og 2. For mig er det komplet uforståeligt, at en enkelt kriminel fra eller til kan få så stor betydning for alle beboerne i et boligområde. Som jeg har forstået det, skal der nemlig blot flytte en enkelt kriminel fra Hørgården, så opfylder afdelin-

gen ikke længere kriterierne på listen. Og det ER blevet vigtigere end nogensinde at holde sig fri af listen. Sagen er den, at hvis en afdeling kommer på listen fire år i træk – så falder hammeren. Så er afdelingen blevet en hård ghetto. Og som I kan høre, kan man nu også gradbøje g-ordet. Kommer et område på den hårde liste, skal der laves plan for, hvordan man afvikler 60 pct. af boligerne inden udgangen af 2030. Kun 40 pct. af boligerne må stå tilbage som almene familieboliger. Deraf udtrykket 40 pct.'s reglen. 3/5 af boligerne skal enten rives ned – eller sælges. Tre ud af fem boliger skal rives ned inden slutningen af 2030. Det kunne fx være i Hørgården hvis de er så uheldige at komme på listen fire gange i træk! Det er måske ikke Låsby-Svendsten, der går ind. Men mange andre står parat.

Det kan teoretisk gå to veje: Den mindre sandsynlige: Det bliver fine boliger, der ikke er til at betale for almindelige mennesker. Eller den mere sandsynlige: Det bliver rene lejekaserner. Og så har jeg slet ikke nævnt det allermest indlysende: Hvor skal de flytte hen, de mennesker, der ikke længere må bo i deres hjem? Hvem af dem skal flytte? Hvor er der boliger til dem? Som jeg sagde: Nakkehårene rejser sig. Hørgården er allerede på listen. Vestergårdsvej er allerede på listen. Kommer andre af vores afdelinger på den liste, der kommer til december? Vi bliver simpelthen nødt til aktivt at sikre os, at vi ikke får nogen hårde ghettoområder. At vi ikke skal rive vores beboeres hjem ned eller sælge dem. Hvad kan vi gøre? BL har sat fokus på de konsekvenser, det vil få. Men vi skal også selv gøre noget. Aktivt. Vi skal fortsætte vores gode boligsociale arbejde – og sammen med kommunerne sørge for, at endnu flere kommer i arbejde. Flere i gang med en uddannelse. Det er et langt og sejt træk. Og det er ikke nok. Her er det så, udlejningsaftalerne og vores interne oprykningssret kommer ind. Altså udlejning til mennesker i arbejde. Under uddannelse og så videre.

Dem uden arbejde.

Dem uden uddannelse.

Hvad med dem?

Med intern oprykning ved vi ikke, om tilflytterne har den helt rigtige uddannelse, er i arbejde osv.

Fremover må og skal vi have en meget tættere styring af, hvem der skal bo i vores boliger. Vi skal formodentlig genforhandle alle vores udlejningsaftaler. Ikke bare i de udsatte områder – men i alle vores boligområder. Det er – for mig at se – en reel trussel mod vores ret til selvbestemmelse i boligorganisationerne. For at gøre det hele endnu mere kompliceret, er kommunerne lige nu i gang med at forhandle deres økonomi med Finansministeriet.

Her er den kommunale grundkapital i spil. Altså det lån, kommunerne yder rente- og afdragsfrit til en ny, almen boligafdeling. Regeringen har ønsket, at kommunerne skulle bidrage med en højere procent. Det ved vi af erfaring, hvad medfører. Kommunerne har ikke råd til, at vi bygger nye almene boliger. Presset på Hovedstadsområdet om boliger, der er til at betale, bliver ikke mindre. Sygeplejersken og læreren skal stadig kunne betale deres husleje.

Der flytter hele tiden flere og flere til hovedstadsområdet. Og dem fra de hårde ghettoer skal genhuses andre steder. Måske I vores andre afdelinger?

Kære politikere: Det hænger altså ikke sammen! Det vil vi arbejde for at få dem til at forstå. Sammen med de andre i KAB-fællesskabet og BL.

Egedalsvænge

I seneste formandsmail skrev jeg, at vi ifølge Boligretten og Østre Landsret skulle have sat valg af afdelingsbestyrelse på dagsordenen til afdelingsmødet i 2015.

I foråret 2014 overtog organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelsens opgaver i Egedalsvænge. Vi gjorde det i tæt dialog med det kommunale tilsyn – og beslutningen blev godkendt i Beboerklagenævnet.

Der var tale om en helt ekstraordinær situation, som mange sikkert husker – ikke mindst for den store medieomtale, sagen affødte.

Inden det ordinære afdelingsmøde i 2015 var det vores vurdering i organisationsbestyrelsen, at Egedalsvænge endnu ikke var klar til et valg til afdelingsbestyrelse, og vi besluttede derfor at undlade et valg til afdelingsbestyrelsen på afdelingsmødet.

Nu har retten talt – og det står klart, at vi skulle have sat punktet på dagsordenen i 2015. Også selv om vi kunne se, at det formentlig blev den samme afdelingsbestyrelse, der igen ville blive valgt.

Vi må tolke dommen sådan, at det er kommunen som tilsynsmyndighed, der har det overordnede ansvar – ikke boligorganisationen. En anden tolkning kan være, at Christiansborg simpelthen ikke har taget højde for en sådan ekstraordinær situation, som vi oplevede i Egedalsvænge, da man i sin tid lavede lov-givningen.

Efter Boligrettens dom den 24. marts 2017 blev der valgt en ny afdelingsbestyrelse i Egedalsvænge, og jeg håber, at alle parter nu kan se fremad – ikke mindst af hensyn til beboerne i Egedalsvænge.

Der er mange vigtige opgaver, der står foran os og kræver, at vi forener kræfterne – ikke mindst i forbindelse med Fremtidens Drift i 3B og arbejdet med at gøre klar til en tryk overgang til administrationsaftalen med KAB.

3B i 2017

Vender vi blikket lidt indad, har vi i den skriftlige beretning skrevet om noget af alt det, der er sket i 3B i løbet af 2017. Her vil jeg kun nævne nogle få ting. Vi gennemførte for første gang en stor beboerundersøgelse i 2017. Den viste blandt andet, at 88 pct. af vores beboere alt i alt er tilfredse med at bo i 3B. 82 pct. af 3B's afdelingsbestyrelser er tilfredse med betjeningen af afdelingsbestyrelsen. I organisationsbestyrelsen og i administrationen hører vi naturligvis mest fra de ikke-tilfredse, så det er utroligt dejligt at se, at så mange er tilfredse. "Sammen skaber vi levende og mangfoldige fællesskaber". Det er vores vision.

Hele 71 pct. af vores beboere oplever gode muligheder for fællesskaber i deres afdeling. Vi kan gøre det endnu bedre, men jeg tør godt sige, vi er godt på vej til at opfylde visionen. Også trygheden er godt på vej: 80 pct. er trygge ved at færdes i boligområdet efter mørkest frembrud.

Det betyder omvendt, at der er plads til forbedringer. Ikke mindst på oplevelsen af at have indflydelse.

Kun 50 pct. af beboerne oplever at have indflydelse i deres boligafdeling.

Kun 45 pct. af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne oplever at have indflydelse på 3B. Det er ikke godt nok. Hverken for jer eller for os. Målet er helt klart, at mange flere skal vide – og opleve – at de har indflydelse. På jeres område i afdelingerne. På vores område i foreningen.

Beboerdemokratiet i 3B fylder naturligt allerede meget i vores arbejde. Og det bliver ikke mindre, når vi fra 2019 fuldt kan koncentrere os om boligafdelingerne. Vi har de senere år haft fokus på afdelingsbestyrelses og organisationsbestyrelses roller. Det er afdelingsbestyrelsen, der sikrer livet mellem husene – fællesskabet. Afdelingsbestyrelsen er igangsætter i afdelingen. Lokale ledere af de frivillige. Det er baggrunden for, at vi har udviklet 3B's bestyrelsesuddannelse. Det er en lederuddannelse til afdelingsbestyrelserne. En uddannelse i, hvordan man engagerer beboerne. I afdelingen. I fællesskabet. Engagerede beboere oplever, de har indflydelse på deres afdeling. I efteråret gik hold to i gang. De har netop nu afsluttet uddannelsen og modtaget diplom. Det glæder mig for øvrigt at se nogle af deltagerne som kandidater til organisationsbestyrelsen. Vi har afsluttet opgavegrupper – og forventer at nedsætte nye efter sommerferien. De er sat i verden for, at afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen sammen kan finde nye løsninger. At dele den politiske indflydelse på foreningsniveau med afdelingsbestyrelserne. Vi har arbejdet med forholdet mellem afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen.

Alle afdelingsbestyrelser har en 3B-kontaktperson. Altså en kontaktperson i organisationsbestyrelsen, du kan henvende dig til, hvis du har spørgsmål, ønsker en at sparre med, har gode ideer til organisationsbestyrelsen – eller blot ønsker at fortælle om noget af alt det, du har i gang i din afdeling. Det er mit indtryk, at ordningen blev brugt flittigt i løbet af året – og ikke mindst her op til beslutningen om at indgå administrationsaftale med KAB. Vi ønsker en tæt dialog med afdelingsbestyrelserne. At skabe en tæt relation. Det er organisationsbestyrelsen, valgt på repræsentantskabsmødet, der har det overordnede ansvar for driften af afdelingerne. Det er derfor af stor værdi for os at være med på jeres afdelingsmøder, holde møder med jer og driften – og lære om, hvordan det står til. Hvilke udfordringer I møder i hverdagen. Hvad der går rigtigt godt – og ikke mindst, hvorfor det går så godt.

Lokale udfordringer skal løses lokalt. Det har jeg sagt før. Det vil jeg sige igen. Sammen finder vi lokale og holdbare løsninger, så det er rart at komme hjem.

Fremtidens Drift

Fremtidens Drift i 3B blev søsat i 2017. Ni driftschefer lokalt placeret. Med opbakning fra en central driftssupport. Det er kun begyndelsen, som vi fortalte på møderne både før og efter jul. Sporene er lagt. Vi er godt i gang. Driftschefer, varmemestre, ejendomsfunktionærer og driftssekretærer har alle taget godt imod. I løbet af efteråret sættes ind med afdækning af kompetencer. Med den nødvendige uddannelse. Med løbende opfølgning. Når vi kombinerer

det med de rigtige it-systemer til at holde styr på opgaverne, vil vi som beboere de kommende år begynde at mærke effekten. Fra 1. januar 2019 bliver 3B en del af KAB-fællesskabet. Netop Fremtidens Drift er et godt eksempel på den udviklingskraft, vi fremover får som en del af KAB-fællesskabet. Et eksempel på, at "vi må handle for at få indflydelse på vores fælles fremtid". Fremtidens Drift er nemlig også sikker drift: Her får vi stærk teknisk support. Drifts-support. Juridisk support. I det hele taget faglige, stærke fællesskaber, der også kan stå bag den nødvendige udvikling. Og blot som sidebemærkning: Den nye chef for 3B-centeret i KAB er på plads lige efter sommerferien, så han eller hun får tid til at lære 3B ordenligt at kende. Fremtidens Drift. Overdragelse til KAB. Der ER mange forandringer i gang – og på vej. Forandringer, som trækker ressourcer. Som stiller store krav. Til medarbejderne. Til os. Til jer.

Og her kommer 3B-kontaktpersonordningen virkelig til sin ret: En tæt dialog og en tæt relation mellem afdelingsbestyrelsen og 3B-kontaktpersonen er med til at sikre, at alle kan være velinformerede om, hvad der sker – og hvornår. Og at vi ved, når noget kræver ekstra fokus fra organisationsbestyrelsens side. Processen frem til KAB-overdragelsen den 1. januar 2019 er på plads. Det hele koordineres og styres af dygtige medarbejdere fra både KAB og 3B. Formanden for KAB John Olsen og jeg holdt forleden oplæg for alle ledere i både KAB og 3B. Her blev jeg bekræftet i, at alle ønsker at komme godt i mål. De har mod på det. De har for alvor taget opgaven på sig. Det hele er sat i system. Vi holder jer løbende opdateret på, hvordan processen skrider frem. Og hvis nogen har lyst til på afdelingsmødet at fortælle om "3B – en del af KAB-fællesskabet", laver vi gerne nogle fakta-dias, I kan bruge. Altså hvis I har lyst.

I forbindelse med overdragelsen skal vi i øvrigt have ændret vores vedtægter: Organisationsbestyrelsen består af 11 beboerdemokrater og to medarbejderrepræsentanter: En fra driften og fra administrationen. Fra 1. januar 2019 har 3B ingen administration. Vi skal derfor have ændret vores vedtægter.

Organisationsbestyrelsen og jeg glæder os til samarbejdet med KAB. Vi kan mærke energien. Vi kan mærke gejsten. Vi kan se, det vil komme alle os beboere til glæde og gavn. 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 udviklet os sammen. Vi har taget meget store beslutninger. Vi har holdt mange, mange møder. Haft både lange og engagerede debatter. Talt os frem til gode beslutninger.

Tak til vores direktion. Til administrerende direktør Morten og til drifts- og servicedirektør Jesper. I har både utrætteligt og med mod og styrke arbejdet for et bedre 3B. Tak til alle afdelingsbestyrelserne, der sammen med medarbejderne sørger for gode rammer for hverdagslivet – for fællesskabet. Tak til medarbejderne. Jeg ved, vi stiller store krav til jer lige nu. I tager det med oprejst pande og griber boldene, ligeså hurtigt som de kommer. Det er godt gået. Til sidst en stor tak til jer repræsentanter. Tak for mange debatter. Tak for nysgerrighed. For kritiske spørgsmål. For at deltage i vores mange møder. 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.