



## ORGANISATIONSBESTYRELSENS MUNDTLIGE BERETNING 2019

I år har vi – måske ikke overraskende - valgt at beretningen skal stå i demokratiets tegn. Man kan sige at demokrati er demokrati. Men der er tydelige tegn på opbrud rundt omkring. Der er der fra Trump over Paludan til Radius. Demokratiet er en af vores grundsten. Både i det danske samfund, i 3B, i KAB-fællesskabet. Lad os lige dvæle lidt ved demokratiet i de tre – skal vi kalde det - instanser?

### Folketingsvalg

I går var der folketingsvalg. Jeg er sikker på, at I alle som gode demokrater var forbi stemmeurnerne. Det er vigtigt at stemme. Vi skal huske på, at dem der stemmer, bestemmer. Og der er brug for, at os der bor i almene boliger giver vores stemme til kende, så vi kan få mest mulig indflydelse på vores situation og fremtid.

Set fra den almene sektor er der absolut lyspunkter ved gårsdagens folketingsvalg. For at sige det mildt.

Men i øvrigt synes jeg, at valget har haft en anderledes karakter i år. Både på grund af det lange flade tilløb. Som jo faktisk er mere end de sidste fire uger. Og især fordi valgkampen er et tegn på et paradigmeskift i demokratiet.

Der er sket noget med tonen i den politiske debat. På alle niveauer. Noget facebook-agtigt.

Mange taler ikke ud fra facts, men hvordan de personligt oplever tingene.

For der er mange måder at føre valgkamp på.

Nogle traditionelle. Nogle nyskabende. Og nogle mere usmagelige end andre.

En provokatør har det sidste års tid rejst rundt i almene boligområder.

Skjult bag massive politistyrker har han svinet folk til og hidset dem op.

Han har kaldt beboere "affald".

Råbt, at nogle af os skal rejse tilbage til vores "taberlande".

Og brændt hellige bøger af.



Det er Stram Kurs jeg taler om. Frygt og vrede mod muslimer og indvandring på en ny ekstrem måde.

Indvandring og integration har jo afgjort valg i mange år.

Og der er stadig megen frustration i det. Set fra mange vinkler.

Det er meget trist, at vi stadig hænger i det. Men det er specielt en meget ubehagelig udvikling af vores demokrati, hvis den slags partier er så tæt på at komme i folketinget.

Stram Kurs fokuserer primært på muslimer og indvandrere fra ikke-vestlige lande.

Det er vores beboere, vores naboer.

Valgkampen viser med al tydelighed en ny tendens, hvor man prøver at gå uden om fællesskaberne.

Noget mere individ-orienteret.

Vi handler ikke længere på baggrund af fællesskabet.

Den enkelte -både kandidat og vælger - vil ses, give sin egen stemme til kende – og for guds skyld ikke overses.

Den enkelte handler ud fra sin egen personlige oplevelse, ikke på baggrund af facts.

Vi har fået en "mig-kultur". Se bare på Trump, der slipper afsted med den ene løgnehistorie efter den anden.

Han appellerer til sine tilhængeres personlige oplevelser og er ligeglad med facts.

Det er hans tilhængere også.

Folketingsvalget er slut.

Den sidste stemme er afgivet.

Og så er det tid til at løse de konkrete politiske udfordringer, vi står over for.

Her tænker jeg særligt på Ghettopakken og 40-procents-reglen, hvor andelen af almene familieboliger i de hårdeste ghettoområder nedbringes til højst 40 procent inden 2030.

Ghettopakken er jo symbolpolitik der er rundet af det politiske klima, jeg lige har talt om.

Nogle ting i pakken kan bruges, men som helhed er den ikke just en hjælp for de almene boligområder, der står på ghettolisten.

Hvor man i forvejen kæmper med stigmatisering, negativ omtale, skam og meget andet.



Afgrænsningen af ghettoområderne er foretaget af embedsmænd, der ikke kender de mennesker, der bor alment.

De har sat ghettokriterierne mere eller mindre tilfældigt.

Justerer man dem lidt, kan man ændre områdets beboersammensætning og dermed også, om det er et ghettoområde.

Ghettoplanen viser, hvor meget Folketingets beslutninger påvirker dig, mig, vores naboer, OS.

Det er jo noget vi har tæt inde på livet også i 3B.

Hørgården er med fiksfakserier placeret på den næsthårdeste ghettoliste.

Med hvad det indebærer ... Heldigvis er der tiltagende protester mod de drastiske nedrivningsplaner, og jeg håber, det ikke bliver ved ordene.

Og hvad med de tvangsforflyttede beboere fra de såkaldte "hårde ghettoområder". Hvor skal de bo, når man river deres gode boliger ned?

Hvilke afdelinger skal problemerne gives videre til? Og skabe problemer her?

Skal de flytte til en anden afdeling i 3B eller KAB. Og hvad er konsekvenserne af det?

Kan man i det hele taget finde en passende bolig til dem med en tilsvarende husleje, som de kan betale?

Også her har der heldigvis den senere tid været sat fokus på de mennesker af kød og blod, der nu skal tvangsforflyttes.

For der er mange problemer i ghettoplanen, vi er nødt til at tage en dialog om med den nye regering.

Vi SKAL være med til at sætte en retning på den situation, vi er i.

Det er NETOP DERFOR vi nu er i KAB.

*[Hvad står vi for?]*

I 3B vil vi skabe levende og mangfoldige fællesskaber.

Forskellighed er en af kerneværdierne i vores almene boligafdelinger.

Der SKAL være plads til alle.

Det er vigtigt, at vi bor blandet.

Vigtigt at møde forskellige mennesker i hverdagen.

Det giver kendskab til andres liv og skaber rollemodeller og forbilleder.

Det giver social kapital og sammenhængskraft.



Når vi skaber relationer til dem, som er anderledes end os selv, JA, så styrker vi tilliden. Og afkræfter fordomme.

Kendskab giver venskab.

Det er nødvendigt for at samfundet kan fungere.

*[Hvad gør vi så?]*

Der er meget i den almene sektor, der kan kritiseres.

Jeg siger ikke, at vi alene har svaret på alle de udfordringer, der findes. Vi anerkender de udfordringer, der er i nogle af vores boligområder.

Men vi gør dog noget.

Vi handler på udfordringerne. Det er blevet vendt om og gjort til vores problem som alment boligselskab.

For netop fordi vi forsøger at løse et problem, bliver vi faktisk identificeret med problemet.

Derfor havde vi ikke ret mange venner uden for den almene sektor da ghettopakken blev lavet og vedtaget.

Vi var problematiske. Vi må derfor sammen med resten af KAB-fællesskabet - og BL - lægge vægten et andet sted. ’

For sandheden er, at vi faktisk er med til afgørende at gøre den forskel, samfundet har behov for.

Som I ved, er vi i 3B meget aktive inden for det boligsociale.

Vi er med i hele fire boligsociale helhedsplaner.

Vi står bag mange boligsociale og socialøkonomiske indsatser rundt omkring. Lektiecaféer, beskæftigelsesindsatser, lommepegejobs, kriminalitetsforebyggende indsatser og meget andet. Vi gør en stor indsats for, at omverdenen får øjnene op for, hvor meget vi i almene boligområder kan bidrage positivt til beboernes og byens liv og fællesskaber. Vi kan og vil gøre endnu mere. For gennem samarbejde med de andre boligorganisationer i KAB-fællesskabet kan vi virkelig flytte noget.

Derfor skal vi målbevidst arbejde for at

- flytte beboernes kompetencer i stedet for bare at flytte dem.
- støtte beboerne, så de mestrer deres egen livssituation og udfolder deres ressourcer.

Vi skal investere i beboerne - på kommunernes kerneområder: sundhed, uddannelse og job. Og sociale kompetencer.



Vi er også med til at præge vores omverden.

Vi påvirker den politiske dagsorden.

Forud for seneste kommunalvalg gik vi i spidsen for at påvirke borgmestrene i København til at stille krav om, at almene boliger skal udgøre op til 25 procent af alt nybyggeri i København.

3B har ikke rigtig fået kredit for det arbejde, vi gjorde.

Det gør ikke noget.

Det vigtigste er, at vi opnår resultater.

Det har givet pote i år. KØBENHAVNS kommune har nu tilkendegivet, at man vil arbejde for at hele 30 % af nybyggeriet i København skal være alment.

Og er dermed på vej til en dagligdag vi allerede har i omegnskommunerne.

Så ja, vi gør noget.

Og vi skal gøre endnu mere af hensyn til vores beboere – og for at vise omverdenen, hvad vi kan i boligforeningerne.

Når en provokatør som Paludan sviner vores boligområder til, bliver jeg vred.

Men jeg bliver hurtigt overhalet af den virkelige virkelighed. Den virkelighed, hvor vores unge i Urbanplanen i København beslutter sig for at organisere en fodboldturnering, så de yngste ikke blev fristet til at komme i karambolage med Paludan. Den virkelighed, hvor fædre og mødre i Kokkedal i Fredensborg holder deres børn og unge væk, selv om Paludan vender tilbage flere gange i samme uge for at skabe ballade. Den virkelighed, hvor mødrene samme sted danner fysisk kæde med ryggen til ham for at holde deres børn og unge væk. Det gør mig stolt.

Så politikerne skal ikke komme her og sige, at det er de almene boliger og vores beboere, som er problemet!

Vi er tværtimod en del af løsningen!

Og i 3B står vi klar til et konstruktivt samarbejde.

Vi indgår gerne i en dialog og kommer med gode forslag.

Og der er flere der lytter med, nu vi er med i KAB.

### **Beboerdemokratiet**

Og så til det mere nære, nemlig beboerdemokratiet.



Jeg synes også, det har ændret sig.

Der bliver lukket op for flere områder.

På godt og ondt: FN's verdensmål og følgerne af ghettopakken og Radius og så videre....

Alt sammen noget der også skal gøres noget ved ude i afdelingerne.

Men vi står også med nogle andre udfordringer i beboerdemokratiet – som kan hænge sammen med noget af det, jeg talte om i starten.

Tonen og mig-kulturen.

Mere individualisme og mere vægt på oplevelser end facts. Det rum som også Facebook opererer i... Vi oplever for eksempel en tendens til, at der er nogle beboerdemokrater, som kører alt for hårdt frem.

For at starte i omegnen af organisationsbestyrelsen ja, så bliver vi ind imellem mødt med en hård – ja, nærmest modbydelig tone. Men vigtigere: Det gør medarbejderne også.

Det gør ondt på mennesker at blive behandlet på den måde.

Det er som om, vi taler forbi hinanden.

For eksempel når en ny driftschef med god energi og mod på dagligdagens udfordringer bliver mødt af garvede beboerdemokrater og på en ublid måde ikke får en fair chance for at vise, hvad hun eller han kan.

Set fra beboerdemokratens synspunkt er det måske velbegrundet. Der er blevet skiftet ud på den post SÅ mange gange gennem de sidste ti år.

Og der er i en årrække ikke blevet leveret ordentligt på afdelingsmødet beslutninger.

Hvilket har sat afdelingsbestyrelsen i et pres fra beboernes side.

Der bliver her talt ud fra forskellige virkeligheder. Og vi går skævt af hinanden. Og kommunikationen bliver unødvendig hård og brutal.

Vi er blevet mødt med ord som:

- Svindel
- Fortielser og løgne
- Vi er blevet kaldt uforskammede
- Og meget mere.

Er det sådan vi skal tale til hinanden?



*[Hvad gør vi så?]*

Vi må først og fremmest finde ud af at tale ud fra den samme virkelighed.

- 1) Hvad handler problemerne reelt om?
- 2) Og så skal vi huske på, det er mennesker, der er i den anden ende.

Mennesker, som gør alt, hvad de kan for at få tingene til at fungere.

På begge sider: Både beboere og afdelingsbestyrelser – OG ansatte.

Som politisk ledelse er det vores og jeres opgave at sætte den politiske dagsorden for, hvordan vi skaber et godt hjem til vores beboere. Nogle beboerdemokrater vil gerne handle her og nu på OPLEVELSEN af nogle problemer. Også fordi de er under pres fra beboerne.

Det skal en politisk ledelse sådan set ikke. Men vi skal som beboerdemokrater ikke løse problemerne.

Vi skal fokusere på de aftalte målsætninger. På serviceaftalen og andre aftaler vi har.

Her skal jeg være den første til at sige, at også jeg har været for dybt involveret i den daglige drift.

Men det er ikke min – ej heller organisationsbestyrelsen opgave.

Politisk skal vi sætte kursen, lægge rammerne – og følge op på, at målene bliver nået.

Så vi er tilbage ved den nye form for individualisering i demokratiet, jeg talte om tidligere. Vores beboere og afdelingsbestyrelser har krav på at 3B og KAB opfylder aftale opgaver og yder en god service.

Men nogle gange vil beboeren eller formanden.... lidt for meget ....ikke overses, men vil give sin egen personlige stemme til kende. I dag synes mange, at de har ret til at stå forrest i køen - hele tiden. Jeg vil gerne opfordre til, at vi alle, mig selv inklusive, tænker over, hvordan vi giver vores stemme til kende.

Vi er nødt til at tænke på fællesskabet og på, at alle skal kunne være her.

Vi er nødt til at kæmpe sammen for vores fælles mål og værdier.

Det kræver en ny dialog.

En ny måde at forstå hinanden på, så vi kan komme videre.



Vi så det også i glimt i forhold til Radiussagen. Der er ingen tvivl om, at processen kunne være håndteret bedre.

Men igen ser vi mange steder en individualiseret oplevelse af demokratiet.  
Fokus blev hurtigt : Hvorfor stjæler man min stemme? I bedrager os?

OK. Der blev nogle steder i KAB ikke handlet korrekt.  
Det er erkendt og det har fået konsekvenser.  
Men vi er jo nødt til at optræde sammen – tænke på fællesskabet - ellers får vi ikke en ordentlig indflydelse.

Det er når vi går sammen, at vi er stærke.

*[Hvad står vi for?]*

Et velfungerende beboerdemokrati er nøglen til trivslen i boligafdelingerne.  
Et godt samarbejde mellem beboere, beboerdemokrater og medarbejdere er vigtigt for at skabe gode boligområder, gode arbejdsvilkår og fælles retning. Politikere som Jer og mig hører til på det politiske niveau. Vi skal lade fagligheden tage sig af driften.  
Der ER et højere formål med det, vi laver.  
Vi SKAL have gode velfungerende boliger – og huslejen skal ligge rigtigt.  
Og vi skal skabe sammenhængende og mangfoldige boligområder, hvor der er plads til både de fleste af os og de svageste i vores samfund.  
Så lad os i fællesskab kæmpe for det.

*[Hvad gør vi så?]*

Vi må indstille os på nye samarbejdsformer, hvor vi må genbesøge 3B's værdier om ordentlighed. Alle parter i samarbejdet skal udvise respekt, ærlighed og ordentlighed.  
Det er ikke kun ord.  
Og beboerdemokrater såvel som medarbejdere har et ansvar for kontinuerligt at styrke det gode samarbejde.  
I 3B har vi forsøgt at være på forkant.  
Med opgavegrupper, 3B-kontaktpersonordningen og bestyrelsesuddannelsen har arbejdet for at styrke beboerdemokratiet og skabe bedre relationer mellem afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelsen og medarbejdere.





Og nej - vi er ikke i mål driftsmæssigt.

I organisationsbestyrelsen har vi fokus på at forbedre rammerne omkring det – gøre det mere realistisk.

Så må driften i 3B, byggeafdelingen i KAB føre det ud i livet som aftalt.

Derfor vil vi i efteråret – i november - holde fire møder, hvor vi sammen sætter fokus på DRIFTEN.

Hvor vi gør status på driften og overgangen til KAB. Også for i slutningen af i år at kunne forhandle os endnu bedre på plads med KAB i 2020 og herefter.

I Herlev lovede vi på seneste møde at vi også i efteråret vil holde et særskilt møde om byggesager for at komme nogle af udfordringerne her til livs.

Hvis der er stemning for det holder vi gerne to møder, så vi kan komme rundt om udfordringerne både lokalt og fordelt på emner.

### **Overgangen til KAB**

Den 1. januar blev 3B en del af KAB.

Vi er blevet taget godt imod og vi er nu godt i gang med at blive integreret i KAB-fællesskabet.

Vi gik blandt andet ind i KAB-fællesskabet, fordi vi ønskede en stærkere indsats i forhold til dagligdagsproblemer.

Ja, I hørte rigtigt: Vi ønsker at styrke driften.

Mange af de problemer, vi oplever lige nu, eksisterede også i 3B.

Og de skal nok blive løst. Men vi må også anerkende, at det tager tid at indgå i nye rammer. Både for os i demokratiet og for medarbejderne.

Det ligger os i organisationsbestyrelsen meget på sinde, at overgangen bliver så god som mulig for alle 3B'ere.

Netop derfor satte vi en opgavegruppe i søen før årsskiftet. Gruppen har i foråret arbejdet med at gøre det lettere at være afdelingsbestyrelse i overgangen til KAB.

De har blandt andet lavet '3B's guide til KAB', som besvarer en masse spørgsmål om KAB.

I har fået den tilsendt med posten sammen med det andet materiale, som blev sendt ud til mødet i dag.

I er velkomne til at snuppe en mere med hjem til resten af bestyrelsen, når I går i aften.

3B stillede en række krav til KAB som en del af administrationsaftalen.

De er listet op i den skriftlige beretning.



Jeg synes stort set, vi kan være godt tilfredse på nuværende tidspunkt. DER ER plads til forbedringer. Her vil vi naturligvis holde KAB op på det, vi blev lovet.

Nogle af jer har blandt andet spurgt ind til administrationsbidraget, som vi blev lovet, ville ligge på 200 kr. i gennemsnit pr. lejemålsenhed. Altså lavere end før 1. januar 2019. Jeg vil ikke komme nærmere ind på det nu. Administrationen vil forklare det klart og tydeligt lidt senere.

Heldigvis oplever jeg gang på gang et KAB, der lytter til os og vores behov.

KAB har det seneste års tid fokuseret på at gøre endnu mere for at støtte de enkelte boligorganisationer i KAB-fællesskabet.

Boligorganisationerne er alle forskellige.

Vi gør tingene på forskellige måder.

Indsatsen hedder "Plads til forskellighed".

Her målretter man KAB's service til boligorganisationens behov.

Noget af det, vi har lagt vægt på, er der også andre i KAB-fællesskabet, der ønsker.

Det gælder fx egen identitet med eget logo der, hvor det giver mening.

KAB forpligtede sig til at arbejde med et såkaldt customizing-program.

Og der bliver nedsat en opgavegruppe efter 3B's model lige efter sommerferien, som skal komme med et bud til KAB's bestyrelse på, hvordan det skal løses.

Vi har også oplevet behov for en endnu tættere kontakt og dialog med medarbejderne i KAB.

Kundecenter 3B bliver organiseret i teams i efteråret 2019, så I som afdelingsbestyrelser får en mere personlige kontakt i kundecenteret og medarbejderne får et endnu større kendskab til den enkelte afdeling i 3B.

Så KAB udvikler sig og tager også ved lære.

*[Hvad står vi for?]*

Men helt ærligt:

Som en del af KAB kan vi meget mere.

Vi har flere muskler.

Mere indflydelse.

Mere faglig styrke.

Vi anerkender, at der er udfordringer i 3B's drift. Vi tror på, at KAB har den erfaring og den stærke faglighed, vi har brug for.



*[Hvad gør vi så?]*

Omvendt er vi stolte af, at vi også præger KAB.

Vi har gjort mange ting, som KAB fællesskabet er nysgerrige på.

Vi har noget at byde ind med.

Områdemøderne, 3B-kontaktpersonordningen, opgavegrupper, bestyrelsesuddannelsen, professionalisering af organisationsbestyrelsen og ikke mindst adskillelse af politik og administration.

Jeg har mødtes med mange af de andre boligselskaber i KAB-fællesskabet - og 3B er langt.

Men det får os bestemt ikke til at hvile på laurbærrene.

KAB's bestyrelse er udvidet.

Jeg er så heldig, at jeg blev valgt til den ene næstformandspost og Iris kom ind i bestyrelsen. Og så har 3B fået 25 pladser i KAB's repræsentantskab. Vi skal bruge den indflydelse, vi nu har til at fremme de ting, vi lægger vægt på. Vi er gået ind i KAB med åbne øjne. Der er ting, vi gerne vil have ændret. Og det vil vi arbejde på. Og der må jeg sige, at jeg også oplever et administrations-selskab, der er villig til at gøre noget ved tingene.

## **Afslutning**

2019 er allerede godt i gang.

Der er mange nye ting i vente.

Lidt senere på måneden bliver 3B's og KAB's IT-systemer slået sammen. Forberedelserne har været mange.

Jeg ved, at medarbejderne glæder sig til kun at skulle arbejde på én platform. I vil modtage mere information om, hvad det betyder for jer – og for beboerne i løbet af næste uge.

Og så er der kommet en ændring i udlejningsbekendtgørelsen, som træder i kraft lige om lidt.

Kort fortalt går det ud på, at halvdelen af de ledige boliger skal gå til den eksterne venteliste, den anden halvdel til den interne.

Det er ikke mange år siden, vi her i forsamlingen besluttede at indføre intern oprykning i hele 3B. Den beslutning bliver nu udfordret.

Vi nærmer os 2020 og 3B's strategi 'Sammen mod 2020' er ved at udløbe.

Vi synes, strategien med vores visionsbillede er funderet godt i 3B.

Det har fungeret rigtig godt. Så godt, at billedet endnu ikke er udtømt.

Vi vil derfor gerne videreføre elementer fra den.



Men vi skal også indarbejde FN's Verdensmål for bæredygtig udvikling, så vi kan styrke vores bidrag til verden.

Verdensmålene kan vi bruge aktivt i vores arbejde med klima, natur, miljø og byudvikling.

Her vil vi gerne sætte fokus på at udvikle de grønne områder i 3B. Hvem ved? Måske skal vi have en chefgartner?

Nogle af jer er allerede godt i gang. Saxofarming og Urbanplanens mobile haver er bare et par eksempler.

Det er virkelig godt gået!

Lad os få det bredt ud.

Tilbage er der bare, at sige tak.

Tak til KAB med Jens, Sanne og Rolf i spidsen.

I har taget rigtig godt imod os.

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

Tak til medarbejderne.

Jeg ved, at overgangen til KAB til tider udfordrer jer.

I knokler på, og vi ved, at I gør alt, hvad I kan for 3B's beboere og beboerdemokrati. Til sidst en stor tak til jer repræsentanter.

Tak for jeres store engagement, jeres nysgerrighed, jeres kritiske spørgsmål.

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

Nu vil jeg give ordet til Jonas, som vil komme med en status for Kundecenter 3B og fremlægge årsregnskab og budget.

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