

## Skriftlig beretning Bo-Vita 2019

Sidste år indledte vi den skriftlige beretning med:

*" Vi valgte at forlade den synkende skude i tide, men måtte tage den farefulde svømmetur gennem brændingen. Nu er vi skyllet op på stranden – frie og i live – men med et stort arbejde foran os!"*

Det skulle vise sig, at der ikke bare ventede et stort arbejde, men at også mange farer og opgaver, som vi ikke havde forestillet os, lurede i horisonten.

Ved vores udtræden af Lejerbo med udgangen af juni måned 2018 blev vi i organisationsbestyrelsen enige om at foretage en revisionsundersøgelse for at sikre, at vi nu også økonomisk fik afregnet helt korrekt. Det viste sig at være en god investering for det afslørede, at Lejerbo faktisk manglede at afregne forskellige poster for et meget stort millionbeløb.

En del af dette er efterfølgende afregnet, men et anseeligt beløb mangler fortsat. Der har været forsøgt om et forlig kunne opnås gennem mediation, således parterne kunne undgå at sagen skulle gennem domstolene. Desværre er det ikke lykket. Efter vores mening fordi Lejerbo ikke har kunnet eller villet fremskaffe de nødvendige data/dokumentationer som grundlag for en meningsfuld mediation/mægling.

Herover står, at vi desværre har måttet konstatere at Lejerbo op til udflytningen på en række punkter, fra byggesager til administrationsgebyrer, har opkrævet alt for mange penge, og endda også har været inde og hæve på vores konti efter vores overgang til Bo-Vest.

Som det fremgår ovenfor ville vi faktisk helst have indgået et forlig, ikke af hensyn til Lejerbo, men fordi en sag kan trække ud i årevis og fordi det også kunne gå ud over hele den almene sektor, hvis det i en retssag kommer frem, hvordan et af landets største administrationselskaber opfører sig over for kunder, der vil benytte sig af deres ret til at træde ud.

Derfor har vi set os nødsaget til at udtage stævning ved retten mod Lejerbo for 17,5 mio. kr. – og det er ud over de godt 5 mio. kr. for Oliebladsgade, som vi omtalte i beretningen sidste år og som der allerede verserer en retssag om.

Det kan ikke udelukkes, at det giver grundlag for fornyet kontakt om et forlig, men vi kan ikke give afkald på så store pengebeløb for at få en hurtig afgørelse – det er Bo-Vitas lejeres penge og dem skal vi kæmpe for – også selvom det tager tid.

Og det var så pengene, nu kommer vi til politik og det bliver rigtig beskidt.

Repræsentantskabet oplevede selv begivenhederne i foråret og der skal herfra lyde en dybfølt tak til den store opbakning vi fik på det ekstraordinære møde i juni. Ud over afklaring gav det en samarbejdsdygtig og engageret bestyrelse, hvor alle byder ind – og vi ovenikøbet også har det sjovt sammen.

Det lover godt for fremtiden og der bliver også brug for sammenhold og kampkraft, for vi er åbenlyst blev genstand for en besynderlig konstellation af interesser, som ikke viger tilbage for beskidte tricks så langt fantasien rækker.

Det er f.eks. bemærkelsesværdigt, at vi af nogle bliver gjort til syndebug for den parallelsamfundspakke som Folketinget vedtog med stort flertal, og som bl.a. indebærer, at vi skal sælge 60% af familieboligerne i Mjølnerparken. Vi har hele tiden kaldt den lov både brutal

og sjustket, for det er den, men loven bliver ikke lavet om og de boliger, der skal sælges, er tabt.

Fokus må derfor være på at hjælpe de lejere, der skal flytte fra Mjølnerparken, så de kan fungere et nyt sted sammen med deres nye naboer og få solgt så det giver flest mulige penge til at understøtte genhusning og opførelsen af erstatningsboliger. Med henblik på erstatningsboliger har vi med stor tilfredshed noteret os, at der i København Kommunes budgetforlig for 2020 er afsat kr. 52 mio. i grundkapitaltilskud til netop erstatningsboliger for de boliger der frasælges i Mjølnerparken.

Vores grænse for valg af fremtidig investor i Mjølnerparken går ved destruktive investorer som Blackstone. Det vil vi ikke være med til, men der har været og er fortsat kontakt til flere seriøse investorer med langsigtede interesser. Der er med professionel hjælp tilrettelagt en udvælgelsesproces.

Men det undrer os, at kræfter fra den yderste københavnske venstrefløj, dele af afdelingsbestyrelsen i Mjølnerparken, tidligere medlemmer af organisationsbestyrelsen og Almen Modstand så aktivt forsøger at forhindre en optimal genhusningsproces. Vi kan sagtens forstå frustrationen over loven, men det vil være Mjølnerparkens beboere, der kommer til at betale prisen, hvis genhusningen ikke forløber optimalt – det er i praksis en gidseltagning af Mjølnerparkens beboere med afsæt i en allerede tabt politisk paradekamp.

Vi har også bemærket, at man ikke viger tilbage fra at gå efter personer. Siden repræsentantskabsmødet i juni har man således igennem et mindre og uvederhæftigt netmedie kaldet EjendomsWatch forsøgt at køre en decideret kampagne mod Bo-Vita i almindelighed og mod vores formand Jan Hyttel i særdeleshed.

Det kan vi sagtens stå imod. Der er intet substantielt i anklagerne, der tværtimod var ualmindeligt fordrejede og manipulerende – det siger betydeligt mere om EjendomsWatch og vores modstandere end om os.

Vi er egentlig heller ikke overraskede. Det ligger jo fint i forlængelse af hvad vi ellers har oplevet. Der hvor man burde være overrasket – er Teknik- og Miljøforvaltningens (TMF) rolle i årets begivenheder.

Vi er fri af tilsynssagen og de begrænsninger vi blev pålagt i den forbindelse. Det kom kort efter det ordinære repræsentantskabsmøde i 2018 og efter alle de genvordigheder som er omtalt i 2018 beretningen. Vi valgte at betragte sagen som afsluttet og ville se fremad – det er trods alt forventningen, at kommuner og boligselskaber samarbejder.

Tilliden til, at den indstilling var gensidig, fik dog et alvorligt knæk. For i august kunne EjendomsWatch offentliggøre et interview med den ledende medarbejder i Tilsynet, som i malende vendinger fortalte:

*"Det er en meget, meget alvorlig og helt ualmindelig sag. Jeg har ikke erfaring med en lignende tilsynssag," siger han, der har været ansat i forvaltningen i over seks år.*

Hvad den ledende medarbejder i Tilsynet glemmer at fortælle er at de væsentligste kritikpunkter i tilsynssagen rent faktisk vedrørte forhold i Lejerbo, som Bo-Vita (den gang Lejerbo København) ikke havde indflydelse på eller forhold som tilsynet ingen hjemmel har til at gå ind i.

Og det var ikke det værste, for interviewet var givet i netop ugerne mellem kuppet i bestyrelsen 21. maj og det ekstraordinære repræsentantskabsmøde 17. juni! Altså et

interview, der kun kan opfattes som et krystalklart forsøg fra Tilsynets side på at påvirke den politiske proces i Bo-Vita.

Og det stopper ikke her. På et tidspunkt henvendte kommunens ejendomsenhed sig til Bo-Vita om man kunne få lov til at opføre en midlertidig daginstitution på afdeling Høstgildevejs grund. Vi svarer selvfølgelig, at det i den sidste ende skal afgøres på et afdelingsmøde i afdelingen. Der kunne både være fordele og ulemper for afdelingen ved at imødekomme kommunens ønsker, men der bliver helt som sædvanligt givet fuldmagt til at foretage jordbundsundersøgelser på stedet, for er grunden f.eks. giftig eller for fugtig er der jo ingen årsag til at besvære flere med sagen. Der bliver også med afdelingsbestyrelsen aftalt en dato for et afdelingsmøde.

Men så er det TMF træder i aktion. For helt uden varsel bliver der omdelt et høringsbrev fra kommunen til beboerne på Høstgildevej om den påtænkte institution. Brevet blev af de fleste læst sådan, at det er Bo-Vita, der har taget initiativ til projektet. Høringsfristen er i øvrigt få dage før det påtænkte afdelingsmøde.

Og så bliver der ellers smedet imod Bo-Vita i almindelighed og mod Jan Hyttel i særdeleshed. De mest besynderlige beskyldninger flyver i luften og helt uden grundlag. Afdelingsmødet stemmer nej til den midlertidige institution, det er helt legitimt, men det er ikke OK, at en kombination af interne og eksterne kræfter forsøger at forplumre en vigtig beslutning med misinformation, fordrejelse og manipulation.

Under kategorien "besynderlig kommunal opførsel" hører også begivenhederne omkring Hothers Plads. Vi vedtog jo her først på året en call-in, fordi afdelingen ville melde sig ud af helhedsplanen, som ellers tidligere var vedtaget og der allerede er brugt mange penge på. Det call-in er godkendt i ministeriet og en en beboerklagenævns sag er faldet ud til vores fordel. Det der er værd at fremhæve her er, at afdelingen tydeligvis har været genstand for en massiv rygtedannelse og misinformationsstrøm udefra, og at det hele kun er blevet værre af, at TMF pludselig ikke vil kendes ved, at det altså var en kommunal ide at omdanne ældreboliger på Hothers Plads til familieboliger, på trods af at det tydeligt fremgår af helhedsplanen og at vi også har de afgørende mails fra en ledende TMF- embedsmand, hvor det kommunale ønske fremføres.

Man kan igen diskutere, hvad der er værst – at kommunen er tankeløs og klodset eller at den er intrigant – men vi er ikke færdige endnu. Bo-Vita har i slutningen af september afsendt et notat til Teknik- og Miljøudvalget og til direktionerne i TMF og Økonomiforvaltningen (ØKF).

Notatet handler om det netop opførte ungdomsboligafdeling på Lersø Park Alle og er på anmodning af organisationsbestyrelsen udfærdiget af hovedrådgiveren på sagen Zeso Arkitekter. Med stor sikkerhed og troværdighed siger notatet, at kommunale ekstrakrav, efter at man har givet tilsagn og vi er gået i gang med at projektere, har medført en fordyrelse på næsten 8 mio. kr.

Tilfældet er desværre symptomatisk for de fleste af Bo-Vitas byggesager i København og koster os både tid og penge. Vi arbejder derfor på tilsvarende at få lavet opgørelse over hvilke udgifter der er påløbet andre byggesager som følge af ekstrakrav fra TMF.

Det er også principielt meget betænkeligt, for det er langt ud over lovens bogstav og hensigt, at kommunen reelt påtager sig en bygherrerolle uden at have ansvaret økonomisk.

Vi har bemærket, at der fra politisk side i Københavns Kommune er udtrykt ønske om et grundigt opgør med kulturen i TMF. Det har foreløbigt resulteret i fyring af 2 direktører,

derunder den administrerende direktør. Herudover er det politisk slået fast, at det er boligorganisationen, der er den reelle bygherre. Det kan vi helt tilslutte os og vil gerne i dialog med kommunens øverste niveau for at sikre os, at det også sker i praksis og at det ikke kun er fine ord i festtaler og farvestrålende tryksager.

## **Overflytningen fortsat**

I beretningen sidste år kunne vi berette om store og små vanskeligheder med at få data overført. De er i hovedsagen overstået, men giver stadig efterdønninger.

Største nød at knække har været udlejning. Først mangelfulde data, men vi må også erkende, at det har taget længere end forventet, at få Bo-Vests Boliggruppe op i omdrejninger, der passer til de mange ekstra boliger fra Bo-Vita. Dertil kommer en tendens, som opleves også hos de andre boligselskaber i København, nemlig at det tager længere tid end tidligere at udleje en almen bolig, selvom efterspørgslen er usvækket. Der er nok to hovedårsager, for det første at mange skriver sig op til rigtig mange afdelinger, men reelt kun ønsker ganske bestemte lejligheder i specifikke afdelinger. Det betyder, at en ellers eftertragtet lejlighed ofte skal ud i flere tilbudsrunder, før der er en der siger bindende ja. Vi forsøger at mindske problemet ved at sortere dem fra udsendelseslisterne, som ikke svarer på tilbud og ved at oprette en særlig venteliste for lejligheder med midlertidige kontrakter (Mjølnerparken).

Dernæst indebærer reglerne om fleksibel udlejning, der jo kort sagt indebærer krav om, at man har arbejde eller er under uddannelse for at kunne flytte ind en lang række steder, at der er voldsomme dokumentationskrav og de ofte tager rigtig lang tid at opfylde. Det kan vi ikke umiddelbart gøre noget ved, men vi vil tage skridt til at gøre opmærksom på politisk, at der her er en voldsom omkostning ved fleksibel udlejning.

Det skal straks siges, at det ikke er afdelingerne der betaler lejetab – det gør dispositionsfonden (og her er pengene til stede) for familie- og ungdomsboligerne. For ældreboligerne er det kommunen, der må holde for. Det er selvfølgelig utilfredsstillende, at henholdsvis dispositionsfonden og kommunen skal punge ud, når der er så stor efterspørgsel efter vores boliger, at de dybest set burde kunne lejes ud med dags eller uges varsel.

Vi havde frygtet at problemerne betød, at lejere unødigt mistede indskud, men der har heldigvis vist sig kun at være i ganske få tilfælde.

Der sker store fremskridt i Bo-Vest Boliggruppe, både med hensyn til sagsgange i udlejningen og mht. tilgængelighed for lejere og ejendomskontorer. Vi er ikke i mål endnu, men bestyrelsen følger tæt med på resultaterne og der sker bedring hele tiden.

Som allerede nævnt har vi fundet rigtig godt sammen i den bestyrelse, der kom ud af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde. Det er vigtigt, men det er jo ikke det hele, for vi er også afhængige af et tæt samarbejde i dagligdagen med vores administration og vores ejendomsfunktionærer. Vi har altid følt os tætte på hinanden, men vi kan også kun sige, at sommerens begivenheder bragte os endnu tættere.

Vi sætter uendeligt stor pris på det engagement og den loyalitet, der vises fra vores ejendomsfunktionærer og vi er helt sikre på, at Forvaltningsgruppen har en afgørende positiv indflydelse. Ikke kun ved at en god betjening af bestyrelsesmøderne, det er næsten det mindste, men også ved at sikre en ellers uset nærhed til driften og ikke mindst ved at skabe det solide fundament for bestyrelsens strategiarbejde og politikudvikling.

Det kan godt være, at den opbygning ikke er sædvanlig i en almen sektor, hvor man gerne vil falde tilbage på "one size fits all" – men vi er heller ikke som de andre – og ikke mindst tager vi den beboerdemokratiske målsætning om, at det er bestyrelsen, der sidder for bordenden meget alvorlig. Det opnår man ikke ved at kæmpe **imod** ansatte, men ved et tæt og loyalt samarbejde **med** ansatte, og her har forvaltningsgruppestrukturen været uovertruffen. Vi er selvfølgelig klar over, at vi ikke kan klare alt selv, vi har hver dag brug for dygtige specialister. Dem har Bo-Vest heldigvis masser af (ovenikøbet også sympatiske), og i den kommende tid vil vi fokusere på at skabe fornuftige og produktive snitflader til vores nye administrator.

De uafklarede snitflader mellem Bo-Vita og Bo-Vest giver meget ekstra besvær i dagligdagen, og ingen forventer, at verden og strukturer forbliver uændrede, men vi må også erkende, at Bo-Vita og Bo-Vests "gamle" organisationer på rigtig mange områder er meget forskellige og derfor også har forskellige behov – også større end nogen nok så, da vi indledte samarbejdet. Der er ikke nogen fælles model for alt og alle. Målet er at finde den fornuftige mellemvej. Vi er overbeviste om, at både Bo-Vita og Bo-Vests gamle organisationer kan finde gensidig inspiration til fælles bedste.

### **Genhusning Mjølnerparken**

Som før nævnt forestår der en stor og vigtig opgave med genhusninger fra Mjølnerparken. Det er omtalt ovenfor og i repræsentantskabets behandling af udviklingsplanen for Mjølnerparken tidligere på året.

Lige nu er det tidligere omtalte politiske miljø en reel trussel, men vi har netop indgået en aftale med kommunen, så der kommer væsentligt flere lejligheder til rådighed for genhusning fra Mjølnerparken – uden at det går ude over Bo-Vitas interne venteliste. Det vil f.eks. betyde, at genhusning fra Mjølnerparken går forud for genhusning til byfornyelse og at lejligheder tilbudt til boligsocial anvisning, men afvist af kommunen kan gå direkte til genhusning af beboere i Mjølnerparken, ligesom genhusning Mjølnerparken vil gå forud for fleksibel udlejning.

Det skal fremhæves, at vi er meget tæt på at have nok tilmeldte til frivillig genhusning, og i kombination med antallet af midlertidige kontrakter er situationen den, at ingen sandsynligvis behøver at skulle tvinges fra Mjølnerparken.

Vi vil dog ikke melde nogen løfter ud før vi er sikre på, at genhusningen kommer til at fungere – opgaven er jo først løst, når der er fundet nye hjem.

Beredskabet er som bekendt entusiastisk på opgaven med at sikre de genhusede så få besværligheder som muligt og en god fremtid med de nye naboer.

### **Den grønne Trekant – udfordring og potentiale**

Den Grønne Trekant (DGT) er Bo-Vitas største afdeling og har længe stået i venteposition til en "make-over". Siden da er der så kommet en alvorlig trussel til, nemlig fra parallelsamfundspakken, hvor DGT risikerer at blive en såkaldt "hård ghetto", hvor der så kommer krav om salg, ommærkning eller nedrivning af 60% af familieboligerne.

Det vil vi for enhver pris undgå og vi er i en god og konstruktiv dialog med afdelingsbestyrelsen om hvad der skal gøres!

Det handler for det første om, at f.eks. den kommunale beskæftigelsesindsats sættes målrettet ind. Det er jo ofte ganske få personer, der skal i arbejde og/eller tjene lidt mere, før afdelingen

er ude af listen. Det har vi en god dialog med Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen om.

Dernæst har afdelingen et stort ekstra potentiale pga. den ændrede Kommuneplan, der indebærer, at bebyggelsesprocenten hæves fra 110 til 150. Det betyder kort sagt, at afdelingen i teorien vil kunne få dækket udgifter til en renovering ved at bygge til. Det er alt andet end enkelt, men vi har foreløbig aftalt med afdelingsbestyrelsen, at vi prøver at udarbejde skitser, som skal drøftes grundigt, og under alle omstændigheder skal det hele på et tidspunkt vedtages på et afdelingsmøde. Vores ambitionsniveau er højt, vi skal ikke blot trække DGT fri af truslerne om salg mv., men løfte afdelingen og bidrage til hele bydelens udvikling – og gerne uden nogen huslejstigning for beboerne og gerne med mindst mulig hjælp udefra (Landsbyggefond og kommune) – så vi kan slippe for forsinkende bureaukrati. Og så ikke mindst – vi vil vise, hvor langt man kan nå, når man samarbejder!

## **Byggeri og renoveringer**

Bo-Vita er blevet tildelt en bygningspræmiering af Københavns Kommune for Dortheavej.

Begrundelsen lød:

*"Ved at tænke utraditionelt, prioritere meget konsekvent i brugen af materialer og ved at have modet til at acceptere et skrabet men meget flot udtryk, er der skabt et usædvanligt vellykket boligbyggeri. Det er et meget spændende bud på, hvordan man billigt får et unikt byggeri med et helt særligt særpræg. Kunsten i at få meget ud af lidt er lykkedes vildt godt. Det simple greb er super enkelt, men svært at lave. Det er prisværdigt og meget flot. BIG og Bo-Vita står med Dortheavej bag et af den senere tids mest bemærkelsesværdige almene boligprojekter, der kan inspirere andre almene boligselskaber."*

Det er vi faktisk lidt stolte af og sætter uendeligt stor pris, på at nogle dele af kommunen sætter pris på vores arbejde, når nu andre dele gør hvad de kan for at forhindre os i det.

For os er det desuden et håndgribeligt bevis på, at vores målsætning om at have beboerdemokratiet reelt for bordenden som bygherre har været rigtig og giver resultater. Ikke kun ved at afværge tab og modstand, som vores fjender vil påføre os, men ved smukke byggerier til inspiration og til eftertiden.

I efteråret har der været indflytning på to byggerier, seniorbofællesskabet på Sct. Joseph og ungdomsboligerne på Lersø Park Alle. High Five (Beauvais-grunden) byggeriet af familieboliger er gået i gang og forventes klar til indflytning i sommeren 2021.

De kunne alle være seriøse kandidater til priser som på Dortheavej og har også været økonomisk pressede. For det første fordi både byggegrunde og byggeri er meget dyre. TMF gør det jo som før nævnt heller ikke billigere. Så kan vi også godt få den mistanke, at nogen dele af byggebranchen tror, at almene bygherre er nemme at tørre ekstra regninger af på. Den opfattelse må de jo have fået fra tidligere tiders 100% "professionelt" styrede almene byggeri, men kombinationen af kompetencer og kampgejst i Bo-Vests byggeafdeling og Bo-Vitas Bygherreudvalg har givet dem kamp til stregen i hidtil uset grad.

Det er ikke usandsynligt, at både Lersø Park Alle og Sct. Joseph kommer til at indebære udgifter ud over maksimumbeløbet, som dispositionsfonden så må bære. Dispositionsfonden kan bære det og vi finder det omkostningen værd at bygge gode boliger. Det er jo ikke meningen at pengene skal hobe sig op i dispositionsfonden. Vi vil i det kommende år dog være ekstra forsigtige indtil der foreligger endelig afklaring, men vi er fortsat i stand til at

understøtte f.eks. renoveringer i afdelingerne – og så i øvrigt forberede os til for alvor at sætte gang i byggeri – når byggepriserne forventeligt igen begynder at falde.

Nybyggeri vil og bør altid fylde meget, der er en væsentlig del af vores formål, men vi har faktisk aldrig haft gang i flere og større renoveringer. Det er ikke fordi der pludseligt er opstået nye behov, men fordi vi ved brug af dispositionsfonden til at understøtte finansieringen kan sætte gang i sager, som ellers skulle afvente støtte fra Landsbyggefonden (LBF) – og sandsynligvis få afslag (Lukretiavej, Holmbladsgade og Serbiensgade). Det er ikke super store sager, men det gør dem jo ikke mindre væsentlige for dem det berører, og vi må nok erkende, at det i fremtiden tager længere tid og bliver sværere at få støtte fra LBF.

Vi har endvidere en række større og mindre sager et eller andet sted i processen med LBF (Lillebyen, Mjølnerparken, Glasvej, Islandsgården, Fortvænget og Den Grønne Trekant), men det er også sager, der har været rigtig længe undervejs, og kun i Lillebyen er der opstartet arbejder.

## Økonomi

Vi er i Bo-Vest blevet mødt af en meget kompetent og samarbejdsvillig økonomiafdeling, det er en fornøjelse. Mange forhold fra "gamle dage" er blevet afdækket og rettet op og mht. organisationens økonomi har vi ikke mindst fået en egenkapitalopgørelse, som i hidtil uset grad sætter os i stand til at vurdere status, risici og potentialer. Som før nævnt fordres der forsigtighed de nærmeste måneder til en række byggesager er afklarede. Det er en selvfølge. Pligten er derudover at være klar til at omsætte de store potentialer med Bo-Vitas egenkapital til både at bygge nye boliger og udvikle dem vi har. Det glæder vi os til.

Vi har dog i forbindelse med overgangen til Bo-Vest måttet adskille processerne ude i afdelingerne mht. budget og regnskab, der hvor det er afdelingsmødet der godkender regnskabet. At fastholde den hidtidige proces vil simpelthen være for omkostningstung. Det giver flere afdelingsmøder og vi har derfor delt forvaltningskonsulentopgaven ud på fire medarbejdere mod to hidtil (Inkie og Mette ud over Troels og Niels).

Ikke mindst glæder vi os til at få fokus tilbage på drift igen. I første omgang kommer det til udtryk ved den opdatering af budgetstrategien, som bestyrelsen vedtog 7. oktober. Hovedindholdet er her, at der skal spares mere op til vedligeholdelsen. Det er et helt centralt mål for Bo-Vita, at vores boliger vedligeholdes i en høj kvalitet. Så også fremtidens beboere har glæde af at bo i dem.

Over de sidste mange år er vi ganske vist blevet bedre til at spare op til de fremtidige vedligeholdelsesopgaver, men der er et stykke vej endnu.

For når vi ser på sammenligneligt byggeri i Hovedstadsregionen, så må vi desværre konstatere, at vi i de sidste par år har tabt pusten og at vi fortsat halter efter med opsparingen. Vores opsparing ligger fortsat 33 % under gennemsnittet.

Opsparing skal bl.a. gå til nye køkkener og badeværelser, men ikke mindst nyt tag og vandrør – alle de tunge bygningsdele, som er helt afgørende for at bygningen kan holde til at stå ude om natten. Denne udfordring er blevet forstærket af, at kommunen reelt har aflivet den kollektive råderet, som vi hidtil har kendt den. Det betyder at vi skal henlægge mere og at vi skal finde en løsning til de afdelinger, hvor der allerede er kollektive råderetssager i kraft. En løsning der må og skal betyde en retfærdig ordning for de beboere, der allerede har fået installeret nye køkkener og/eller badeværelser efter den hidtil gældende råderetsordning, således de ikke de facto kommer til at betale 2 gange.

Så i årene fremover vil en række afdelingers opsparinger blive øget og særlig vil der være fokus på de afdelinger, som er "gået under radaren" i de senere år.

### **Fjender og især venner**

Vi har fjender, sådan er det, men vi har faktisk især venner. Vi oplever i tiltagende grad positiv interesse for vores ideer og tiltag, og det gælder både fra relevante samarbejdspartnere og bredt politisk. Vi savner ikke interesserede partnere til at bygge blandede boliger, som det jo i dag er ønsket, og vi oplever stor og bred politisk interesse for og anerkendelse af vores resultater og ideer.

Vi lægger stor vægt på ikke at afskære eller afgrænse os fra eller til nogen på forhånd, og kort sagt mener vi at bidrage til at trække den almene sektor væk fra at være en ideologisk kampplads mellem de store blokke, og til at være et bredt anerkendt samfundsaktiv.

På det helt konkrete plan kan vi ikke undlade at fremhæve betydningen af, at vi igen har et rigtigt Boligministerium og en Boligminister, der både ved hvad det handler om og hvad han vil. Det viste han jo fint på vores seneste sommermøde, der i øvrigt var det mest besøgte i den tid vi har registreret det.

### **Boligsocialt og beredskab**

Bo-Vita har to boligsociale helhedsplaner med støtte fra og styring af Landsbyggefondens (LBF) og TMF – i Mjølnerparken og i Den Grønne Trekant. Det formelle set-up til indrapportering og styring har vi overdraget til Bo-Vest. For det første fordi de har god erfaring med den slags, men også fordi vi håber derigennem at gøre det hele lidt mindre anspændt ift. TMF. Så langt så godt, vi kan først og fremmest glæde os over meget kompetente og engagerede medarbejdere i helhedsplanerne, som på bedste vis møder udfordringerne – både dem ude fra virkeligheden og dem inde fra bureaukratiet.

Som det ser ud nu, ønsker vi ikke at forlænge de nuværende helhedsplaner når de løber ud inden for få år. Der vil helt klart være behov for boligsocialt arbejde i de to områder i overskuelig fremtid, men det eksisterende set-up er for bureaukratisk, for dyrt og en uhensigtsmæssig platform for kommunal detailstyring. Det vil vi derfor gerne erstatte med noget meget mere smidigt og tilpasset vores behov – og det vil ikke mindst sige tæt knyttet op på de foranstående store renoveringsopgaver i de to afdelinger.

Dernæst må vi desværre også sige, at tiden på mange måder er løbet fra Landsbyggefondens klassiske ordninger for boligsocialt arbejde. Det er for det første klassisk projektorganisering, ikke mindst mhp. på at man centralt kan følge med og redegøre for forbruget, men værst er nok, at man har afskåret sig fra at give støtte til afdelinger med under 1000 beboere. Bo-Vita har mange afdelinger med under 1000 beboere, som målt på de sædvanlige kriterier har større behov, end dem der nu kan få støtte.

Det er jo kort sagt dem vi gerne også vil nå med det såkaldte Beredskab, og som vi tidligere har fortalt om, og hvor LBF har givet en forsøgsbevilling. Den løber ud i 2021 og det har hele tiden været meningen, at vi skulle udvikle en plan for at gøre det selvfinansieret. Det passer os faktisk fint, for vores erfaringer siger, at en krone vi selv styrer, er ca. 10 gange så effektiv som en, der skal køre igennem en omfattende projektorganisation med TMF og LBF.



Men kombinationen af egne medfinansieringsmidler til boligsociale projekter, genhusningsindsatsen fra Mjølnerparken samt et koncept om boligsocial understøttelse af større renoveringsprojekter giver håb om et meget mere smidigt og effektivt boligsocialt arbejde – også sådan, at vi kan drage fortsat nytte af medarbejderne i de nuværende boligsociale projekter og i alle afdelinger. En væsentlig del af beredskabstanken er således klassiske boligsociale metoder til at fremme ansvar og trivsel, men uden den meget tunge projektorganisering.

Og ellers må man sige, at Beredskabet er kommet i ilden og har vist sin nytte, også på måder, hvor vi slet ikke have forestillet os det. I sommer var en af Bo-Vitas afdelinger således udsat for flere drab på ældre mennesker og en mistænkt er i dag fængslet. I situationen skaber det en utryghed man slet ikke kan forestille sig, men med få timers varsel kunne vi sætte Beredskabet ind, der så opholdt sig i afdelingen de næste døgn. Især for at formidle viden videre og skabe kontakt mellem beboere og de relevante myndigheder.

I en hel anden boldgade var indflytningen i seniorbofællesskabet i Skt. Joseph. På den lovede indflytningssdag var der endnu ikke givet en ibrugtagningstilladelse (ikke TMFs fejl), og der forelå akut en stor opgave med at kontakte de nye beboere og evt. finde midlertidig bolig og opmagasinering. Her kunne Beredskabet igen træde til med få timers varsel og løse opgaven, selvom det selvfølgelig var træls for de nye lejere. De tog det dog pænt og vi takker for tålmodigheden – og det var igen en opgave som ingen kunne planlægge lang tid i forvejen, men som blev løst alligevel.

I dagligdagen er beredskabet typisk beskæftiget med husorden og lignende sager ude i afdelingerne og er i øvrigt lige nu på vej rundt til alle for at genopfriske sårbarhedsanalyserne. Det er arbejde, der kan have stor betydning i den enkelte afdeling, men som også kan lægges fra sig, hvis den akutte situation opstår – og så genoptages igen. Det giver en hidtil uset smidighed i hvad vi kan tilbyde afdelingerne af støtte.