

9. september 2025

Referat af møde i VA's kontaktudvalg

Torsdag den 9. september 2025, 6 Vest

Deltagere: Vinie Hansen (Formand, VA's bestyrelse), Jens Ellesøe (medlem, VA's bestyrelse og Galgebakken), Karl Erik Olsen (Toften), Erik Hansen (6 Vest), Janni Mortensen (6 Vest), Peter Gliner (Blokland), Gitte Hansen (Askerød), Johnnie Flindt (medlem, organisationsbestyrelsen og Gadekæret), Maya Mangor (Gadekæret), Annette Jørgensen (Gadekæret), Pia Fabricius (4 Nord), Maja Reutzer (4 Syd), Astrid Hansen (4 Række).

Fra Administrationen: Mads Reddersen Ganguin og Anna Gunnarsson Nolsøe (referent).

Rundvisning i 6 Vest / v. Janni Mortensen og Erik Hansen

Rundvisningen fandt sted på det grønne område Grønningen, der strækker sig langs gårdhavehusene. I løbet af foråret 2025 er Grønningen blevet omlagt og fremstår nu som et indbydende, rekreativt område til glæde for beboerne i 6 Vest. Området afgrænses på den ene side af gårdhavehusene og på den anden side af en gå- og cykelsti og måler cirka 100 meter i bredden og 800 meter i længden.

Erik fortalte, at der i 6 Vest er 263 lejemål og syv forskellige kvarterer.

Omlægningen er blevet til gennem et samarbejde mellem kommunen og AB Vest, hvor kommunen har skaffet midler fra Nordea-fondens Her gror vi-pulje til grønne projekter.

I processen har beboernes ønsker spillet en central rolle. Det tidligere boldbur, som sjældent blev brugt til formålet, er forvandlet til en hundegård, og der er etableret både en trafiklegeplads, rekreative opholdsområder, petanquebaner og en legeplads til de mindste. Desuden snor en nyanlagt sti sig gennem området, flankeret af blomsterbede, som ligeledes var et beboerønske.

Grønningen fungerer i dag som et naturligt samlingspunkt for de tre bolig- og ejerforeninger, 6 Vest, AB Vest og villakvarteret, der omkranser området. Her styrkes fællesskabet, blandt andet gennem fælles arrangementer som Sankt Hans.

Opmærksomhedstræning og Cyberpilot / v. Mads Stender-Ilsøe, complianceansvarlig i BO-VEST

GDPR er en fællesbetegnelse for alt der at gøre med personoplysninger, og er navnet på en EU-forordning fra 2018. IT-sikkerhed handler om sikkerheden i alt det, vi foretager os på computere, telefoner etc. Grunden til at det er relevant at beskæftige sig med GDPR og IT-sikkerhed er blandt andet at Center for Cybersikkerhed har meldt ud, at der er en høj risiko i Danmark for at blive ramt af IT-sikkerhedsmæssige brud. Mads har nogle eksempler med, der viser at det både kan ramme én personligt via phishing, men også for eksempel BO-VEST som virksomhed.

Der er et indirekte krav i GDPR-forordningen, at man skal trænes regelmæssigt i IT-sikkerhed for at forebygge for eksempel persondatabrud. Jo oftere vi bliver mindet om faldgruberne, jo bedre bliver vi til at forebygge brud på IT-sikkerheden.

Mads fortsatte med at forklare, hvorfor opmærksomhedstræning er særligt vigtigt for beboerdemokrater. Overordnet set er det vigtigt på to områder: IT-sikkerhed og håndtering af persondata.

Med hensyn til IT-sikkerhed, er det vigtigt at være opmærksom på risikoen for phishing. Som oftest drejer sig om, at man kommer ud for, at nogen forsøger at narre én til at afgive penge. For eksempel via mails, der beder om gavekort. Ofte sker det hurtigt og med det formål, at presse modtageren til at reagere, før vedkommende når at tænke sig om. Dertil er det vigtigt, at have sikre adgangskoder til mail-konti og andre systemer.

Som bestyrelsesmedlemmer har I desuden ofte med persondata at gøre. Det kan være i forbindelse med i referater, hvor persondata utilsigtet kan blive skrevet ind, regnskaber, henvendelser fra beboere eller opslag på sociale medier.

Cyberpilot

Kurserne er ikke udviklet med den hensigt, at hverken beboerdemokrater eller medarbejdere skal være eksperter i GDPR-relaterede spørgsmål, men vi skal opretholde opmærksomheden på potentielle risici, så vi forebygger persondatabrud og brud på IT-sikkerheden.

Kurset er et tilbud til beboerdemokraterne fra VA. For afdelingsbestyrelsesmedlemmer gælder det, at alle nuværende har modtaget kurset på mail, og fremover vil også nyligt valgte medlemmer få tilsendt information. I alt tilbydes der 3x2 kurser, svarende til seks kurser i alt.

Gennemførselsprocenten er i øjeblikket på 27 % i alle afdelingsbestyrelserne tilsammen.

Når man fjerner organisationsbestyrelsesmedlemmer fra opgørelsen, er gennemførselsprocenten på 22 %.

Inden kurset blev udsendt på mail, blev der givet information om Cyberpilot via kontaktudvalget, og efterfølgende er der sendt yderligere information direkte til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne. Kurserne kan tilgås via cyberpilot.dk ved login med brugernavn, som er den mailadresse, man har registreret hos BO-VEST, samt den tilhørende adgangskode.

En deltager fremhævede, at kurset er nemt at gennemføre, let at forstå og brugbart. Der blev samtidig rejst et spørgsmål om, hvorvidt afdelingsbestyrelser kan få oplyst, hvor mange medlemmer der mangler at tage kurset, så man i bestyrelsen kan minde hinanden om det. Det vurderes dog ikke hensigtsmæssigt at udlevere sådanne oplysninger, da flere bestyrelser kun består af få medlemmer, og informationen derfor kan blive personhenførbart.

Derudover blev der peget på udfordringer i forhold til, at mails om kurset kan ende i uønsket post eller spam, samt at kurset i nogle tilfælde sendes til private mailadresser frem for de officielle bestyrelsesmailadresser. Administrationen lovede at undersøge dette, så problemet ikke opstår igen.

Afslutningsvis blev der efterlyst en opfølgning på kurset, hvor man tydeliggør potentielle barrierer for at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne deltager i kurset. For eksempel risikoen for, at mailen havner i spamfilteret hos modtageren.

Administrationen har efterfølgende orienteret om, at der d. 1. juli 2025, blev udsendt en mail til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer om, hvordan man skulle tjekke sin spam-mappe. I mailen blev det også beskrevet, hvordan man kunne logge ind, hvis man havde fået slettet sine mails fra CyberPilot.

Mads fortalte, at man kan godt starte på kurset nu, selvom det er lang tid siden man modtog mailen i første omgang, da man kan klikke ind via linket og bede om et nyt kodeord. Hvis man mangler mails fordi man for eksempel har slettet dem, kan man skrive til Mads Stender-Ilsøe på msil@bo-vest.dk

Styringsdialog / v. Mads Reddersen Gauguin, forretningsfører for VA

Formelt set blev loven om styringsdialog vedtaget i 2009 og trådte i kraft i 2010. Loven tilsiger, at *"Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder (...)"*. (Almenboligloven § 164, stk. 2).

Styringsdialogmøder finder sted årligt. BO-VEST er, ligesom VA, underlagt kravet om styringsdialog.

Processen med at afholde styringsdialog med kommunerne bygger på et stort forarbejde, da der skal indsendes dokumentation til kommunen til brug for styringsdialogen. Den samlede dokumentationspakke udgøres af en styringsrapport, afdelingsskemaer og boligorganisationens regnskabsmateriale, herunder regnskabsspørgeskema, årsberetning og revisionsprotokol samt resultater af eventuelle relevante analyser.

Arbejdet med opgørelsen starter i april og behandles på organisationsbestyrelsesmødet i august. Administrationen udfylder blandt andet en rapport for hver enkelt boligafdeling. Rapporterne sendes ud til afdelingsbestyrelserne, så de har mulighed for at komme med kommentarer. Herefter rettes der i rapporterne, hvis der er grundlag for det. Derefter behandles de i organisationsbestyrelsen. Hvis rapporterne godkendes, sendes de til kommunerne.

Regnskaberne og forskellige effektiviseringstiltag, for eksempel i driften, indgår som en del af dialogen. Også beboerklager bliver der spurgt ind til, især hvis antallet er højt. Kommunen har desuden fokus på udsatte boligområder, men også på det forebyggende arbejde, så problemer undgås, blandt andet gennem en balanceret beboersammensætning.

Endelig indgår mål- og aftalestyring, hvor man benytter benchmark (sammenligning af afdelingens tal med gennemsnittet for regionen) som et redskab til at følge udviklingen.

Der blev gennemgået et eksempel på et styringsdialogskema, som blandt andet indeholder stamdata samt oplysninger om vedligeholdelse og renovering. Kommunen orienteres, hvis der er ubalance i afdelingen, og nøgletal som henlæggelser pr. bolig og pr. kvadratmeter sammenlignes med benchmark, der viser gennemsnittet for regionen. Et vigtigt element er balancelejen, hvor afdelingen hverken må have for stort underskud eller for stort overskud af opsparede midler. Skemaet viser også andelen af ledige boliger opgjort i procent. For VA er tomgangsleje ikke en udfordring.

Der anvendes et rød, gul, grøn-system, hvor gennemsnittet af syv forskellige driftskonti sammenlignes med tilsvarende boligafdelinger. Hvis en afdeling ligger med kritiske effektivitetstal tre år i træk, markeres den som rød. Det kan dog i nogle tilfælde skyldes større renoveringer.

I 2024, som er det seneste regnskabsår, har VA 6 grønne afdelinger 8 gule og kun 1 rød afdeling. For VA's afdelinger var der samlet gennemsnitligt effektivitetstal på 76,2 i 2017, hvor det i 2024 er øget til 84,3.

Baggrunden for at lave en effektivitetsopgørelse er, at der historisk set har været for mange afdelinger, som ikke blev drevet effektivt, hvilket resulterede i for høje huslejer.

Systemet fungerer som et godt værktøj for kommunen i dialogen med boligorganisationerne. Kommunen skal godkende regnskaberne som en del af den lovpligtige styringsdialog, og hvis regnskaberne ikke bliver godkendt, tilføjer revisor en anmærkning.

Orientering om kursus i roller og ansvar ifm. byggesager / v. Mads Reddersen Gauguin, forretningsfører for VA

Kurset i roller og ansvar ifm. byggesager er blevet til på baggrund af en tilfredshedsundersøgelse, foretaget af BO-VEST, som viste, at der var en udfordring i forbindelse med byggesager og store renoveringer.

VA besluttede derfor i juni, at organisationsbestyrelsesmedlemmer og deltagere i lokale byggeudvalg skal tilbydes at deltage i et af de kommende kurser i roller og ansvar i byggesager, samt at nytilkomne bestyrelsesmedlemmer skal tilbydes at deltage i et af de årlige kurser.

Administrationen har nu planlagt følgende datoer til kurset med deltagelse af organisationsbestyrelsesmedlemmer og lokale byggeudvalg fra både VA og AB:

Tirsdag den 4. november, del I

Mandag den 24. november, del II (OBS: denne dato er blevet ændret siden mødets afholdelse)

Der vil blive sendt mere information ud angående tilmelding og tilmeldingsfrist.

Formålet med kurserne er at fremme større forståelse for byggesagerne og give et bedre kendskab til roller og ansvar ifm. byggesager i afdelingerne samt fremme et godt samarbejde. Et centralt spørgsmål er, der vil blive taget op, er hvor ansvaret ligger i byggesagerne. Dertil kommer, at kommunikation og information spiller en afgørende rolle i de store byggesager, da det gør det nemmere for beboerne at forholde sig til udviklingen i deres boligområde.

En mødedeltager nævnte, at der tidligere har været både 1 og 5 års gennemgang i vedkommendes afdeling, som sker på baggrund af den samlede aflevering af byggeriet fra entreprenør til bygherre, men at informationen angående disse efterfølgende ikke altid er nået ud til beboerne. Kurset skal derfor også være med til at skabe klarhed over, hvad man som beboer kan forvente af rådgivere og entreprenører.

Nyt fra afdelingerne:

- 4 Nord: Afdelingen arbejder på at etablere fælles drift med Kanalens Kvarter.
- Askerød: El-ladestandere er etableret og skal nu tages i brug.
- Gadekæret: Der er afholdt fællesdialogmøde med Ishøj. Samarbejder med Askerød om feje-sug maskine. Afdelingsbestyrelsesmedlemmer kommer på besøg på beboermøde i Askerød for at samle erfaring fra andre afdelinger. Der er også et besøg i Banehegnet i kalenderen.
- Galgebakken: Man ser frem til en færdig renovering i juni 2026. Ved årsskiftet er det 90-95 procent der er indflyttet. Nye beboere og mange børnefamilier åbner op for nye aktiviteter.

- Blokland: Beboerne i tre lave blokke er flyttet hjem nu. Stilladser er ved at blive taget ned på den lange blok og beboerne flytter ind. Grønne områder er ved at blive anlagt og det bliver rigtig flot.
- 6 Vest: Udfordringer med nye køkkener. Afskalninger af grå køkkenlåger. Svane kommer i uge 44 og skifter dem ud. Grønningen er færdiganlagt. Det er blevet pænt med beplantning for enden af husene.
- Toften: Det er stadig meget en byggeplads. Det ser positivt ud, selvom tidsplanen skrider. En tredjedel nye, yngre beboere.
- 4 Syd: 50 års jubilæumsarrangement med musik og hygge med børnene, hvor forskellige grupper viser hvad de laver. Landsbyggefonden har sagt ja til ansøgningen til fortætningspuljen, så beboerhuset er finansieret.
- Hyldespjældet: I forbindelse med den nye materiale- og genbrugsgård etableres beboerværksted for træ, cykler mm. Der var blevet afholdt fest for at fejre, at Hyldespjældet er tilbage efter renoveringen. Desværre er der tagskader, som skal undersøges for at finde ud af årsagen.

Planlægning af næste møde:

Næste møde finder sted d. 13. november i Hyldespjældet.

Der blev gjort opmærksom på, at der samme dag er kursus i PPV-planer i BO-VEST, som afdelingsbestyrelsen i 4 Syd deltager i.