

Referat af møde i VA's kontaktudvalg

Mandag den 1. juni 2026, 4 Syd

Deltagere: Vinie Hansen (Formand, VA's bestyrelse), René Fuglsang (næstformand, VA's bestyrelse), Charlotte Birkved (medlem, VA's bestyrelse), Finn Stubtoft (medlem, VA's bestyrelse), Henning Larsen (medlem, VA's bestyrelse), Jeanett Kirit Larsson (medlem, VA's bestyrelse), Janni Mortensen (suppleant, VA's bestyrelse), Astrid Hansen (4 Række), Anette Balle (4 Række), Palle Elmer (Kanalens Kvarter), Stig Christensen (Bæk-/Fosgården), Jens Ellesøe (Galgebakken), Peter Schmidt (4 Nord), Anita Wittusen (4 Syd), Birgitte Jæger (4 Syd), Karin Tannebæk (Grønningen), Randi Kristensen (Hyldespjældet), Lis Vestergaard (Læhegnet), Erik Hansen (6 Vest), Peter Gliner (Blokland), Gitte Hansen (Askerød), Annette Jørgensen (Gadekæret).

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

Gæster: Ulrik Brock Hoffmeyer

Velkomst v. Vinie Hansen

Vinie Hansen præsenterede en revideret dagsorden, hvor der var tilføjet to nye punkter:

- Orientering om forslag til VA's generalforsamling om opsigelse af samarbejdet med BO-VEST.
- Orientering om forslag om beboerdemokrati som fremlægges på BL's repræsentantskabsmøde den 2. juni.

De punkter, som ikke nås på mødet i aften, vil blive behandlet på næste møde i Kontaktudvalget den 14. september.

Det blev samtidig oplyst, at der er fastsat en ny dato for generalforsamlingen, som afholdes den 31. august 2026 i Musikteatret (Koncertsalen) i Albertslund. Da generalforsamlingen aldrig blev påbegyndt, skal der ifølge VA's vedtægter indkaldes til en ny generalforsamling med mindst to måneders varsel. Bestyrelsen har derfor valgt at lægge generalforsamlingen efter den kommende ferieperiode.

Orientering om forslag til VA's generalforsamling om opsigelse af samarbejdet med BO-VEST / v. Vinie Hansen

Forslaget om udmeldelse af BO-VEST blev drøftet. Vinie Hansen gav udtryk for, at hun håber, at der kan findes en løsning, så VA ikke opsiger samarbejdet med BO-VEST. Samtidig blev det påpeget, at VA vil miste væsentlig indflydelse, hvis man vælger at indgå i et andet administrationsselskab.

Bestyrelsessammensætningen i BO-VEST er oprindeligt baseret på en ligelig fordeling mellem AB, VA og Tranemosegård, hvilket bygger på en gensidig forståelse (gentleman's agreement) for at undgå uenigheder om repræsentation. Det blev fremhævet, at VA's organisationsbestyrelse har det overordnede ansvar for VA, og at beboerdemokratiet samtidig spiller en væsentlig rolle i BO-VEST, hvilket i høj grad har med VA's indflydelse at gøre.

Der blev rejst spørgsmål om, hvorvidt afdelingsbestyrelserne i 6 Vest og Banehegnet bakker op om forslaget om opsigelse af samarbejdet med BO-VEST. Der blev svaret, at det udelukkende er forslagsstillerne, der fremsætter forslaget.

Status er, at forslaget er genstand for dialog mellem forslagsstillerne og BO-VEST, men at det stadig står ved magt.

Efterfølgende indledtes en runde, hvor alle der havde lyst, kunne udtrykke deres overvejelser om forslaget om at opsigelse samarbejdet med BO-VEST. Flere deltagere udtrykte, at de mener det er i orden, at der udtrykkes kritik af BO-VEST, men at vejen frem ikke er at opsigelse samarbejdet. I stedet blev der udtrykt et ønske om at finde en passende ramme for en dialog om hvordan samarbejdet mellem VA's afdelinger og BO-VEST kan blive bedre.

I runden blev der peget på en række udfordringer ved samarbejdet, som det opleves nu:

1. VA's selvstændige identitet som boligforening

Det opleves, at der blandt en del beboere er uklarhed om forskellen på VA som boligforening og BO-VEST som administrationselskab. Mange ved ikke, hvad der hører til hvor, hvilket skaber forvirring. Samarbejdet i den fælles organisation har haft fokus på at skabe enhed, men der opleves nu en risiko for, at forskelle og særpræg er blevet udvisket. Af denne grund er det tidligere besluttet at oprette Verdensmålsudvalget, Kontaktudvalget og at udsende et VA-nyhedsbrev fire gange årligt. Det blev foreslået at styrke kommunikationen yderligere, så beboerne tydeligere oplever, hvilken organisation de er en del af. For eksempel ved at fjerne BO-VEST's logoer fra materiale, der angår VA.

2. Service og tilgængelighed

Det blev nævnt, at mange beboere oplever en utilstrækkelig tilgængelighed, herunder lange ventetider på telefonen. Især ikke-digitale borgere risikerer at blive ekskluderet, når kommunikation primært foregår via mail. Administrationen gjorde opmærksom på, at den personlige betjening hos BO-VEST er blevet reduceret, primært fordi efterspørgslen har ændret sig mod mere digital kommunikation. Dog anerkendes behovet for tilgængelighed, og der peges derfor på muligheden for oprettelsen af mere fleksible løsninger, såsom mulighed for tidsbestilling og tilpasning til forskellige beboergrupper behov.

3. Kulturforandring og forventninger

Det blev fremhævet, at organisationen er midt i en kulturforandring, hvor der er øget fokus på effektivitet. Dette skaber spændinger, fordi mange tidligere har været vant til et stærkere nærhedsprincip og lokal tilknytning. Der er derfor uenighed om, hvad det vil sige at være "til for beboerne", og hvilket serviceniveau der er realistisk og ønskværdigt. Det er muligt, at der er forskelle i behov og forventninger mellem yngre og ældre beboere, hvilket gør det nødvendigt at tænke mere differentieret i service og kommunikation.

4. Drift og medarbejderforhold

I nogle afdelinger har personalesager fyldt meget, men det er meget begrænset, hvor mange oplysninger der kan deles med afdelingsbestyrelserne på grund af gældende GDPR-regler. Der er derudover eksempler på projekter, som mangler fremdrift og som der ikke er fulgt op på. Omvendt er der også positive erfaringer med initiativer, såsom byggekursus og ændringer i budgetfremlæggelser, som har fået gode tilbagemeldinger. Det peges på, at der er potentiale for forbedringer, hvis der sikres bedre opfølgning og implementering.

5. Forslag til forum for dialog om forbedret samarbejde

Flere udtrykte, at der var behov for at styrke dialogen mellem beboere, afdelingsbestyrelser og den overordnede ledelse. Kontaktudvalg fremhæves som et vigtigt forum, men det skal bruges mere aktivt af bestyrelsesformænd og repræsentanter. Der er også forslag om at afholde møder, hvor utilfredshed kan drøftes åbent, så man i fællesskab kan finde løsninger og få flere perspektiver frem.

Ændringsforslag til forslag om opsigelse af samarbejdet med BO-VEST fremsat af Jens Ellesøe, Galgebakken

Jens Ellesøe præsenterede sit ændringsforslag:

”Generalforsamlingen udtrykker utilfredshed med VA’s administrationsselskab BO-VEST. Utilfredsheden bunder i BO-VEST organisationens manglende respekt for beboer-demokratiet og forståelse for boligafdelingernes forskellige kulturer og traditioner, samt holdning til beboere i almindelighed med hensyn til respekt og lydhørhed. Desuden opleves en klar forringelse af serviceniveauet.

Samtidig beslutter Generalforsamlingen en handleplan for gennemførelse af beboerdemokratiets ønsker til et administrationsselskab samt processen frem mod et eventuelt skift af administrationsselskab. Planen skal udføres over en 2 årig periode fra i dag.”

Jens lagde i sin præsentation vægt på, at det oprindelige forslag er vidtgående og indebærer en betydelig risiko for at lægge et så stort pres på organisationsbestyrelsen, at den kan få svært ved at løfte opgaven. Der er derfor fremsat et ændringsforslag, som i stedet lægger op til udarbejdelsen af en handleplan:

- 1. Administrationsbidraget reduceres til 80 % af niveauet, som opkræves i 2026, hvilket er kr 4.433 pr boligenhed.*
- 2. Administrationsselskabet skal have en klar målsætning om, at medarbejderne på alle niveauer udviser optimal service, respekt og lydhørhed for beboerne og beboerdemokratiet. Hvilket skal fremgå af selskabets virksomhedsplan.*
- 3. Et medlem af VA’s bestyrelse må ikke have formandsposten i administrationsselskabet. Hvilket indskrives i VA’s vedtægter.*
- 4. VA’s bestyrelse skal, sammen med en følgegruppe bestående af 1 medlem fra hver afdelingsbestyrelse, undersøge muligheden for alternativ(e) administrationsselskab(er). Afrapportering med bestyrelsens anbefaling fremlægges på VA Generalforsamling i 2027. På samme Generalforsamling vælges den foretrukne kandidat og der besluttet en handleplan for implementering.*

Jens sagde, at formålet med en handleplan er at tydeliggøre VA’s ønsker og behov i en mere struktureret proces. Dette indebærer et længere forløb, hvor samarbejdet med BO-VEST ikke opsiges, men hvor der arbejdes målrettet mod at finde en løsning, der er tilfredsstillende for alle parter.

Der er tegn på utilfredshed, blandt andet Galgebakken, hvor der opleves konflikter mellem beboere, afdelingsbestyrelse, VA og administrationen, blandt andet i forbindelse med behandlingen af råderetskataloget. Lignende tendenser ses også i andre boligafdelinger.

Jens påpegede, at der fortsat er en forventning om, at BO-VEST kan udvikle sig i en positiv retning og blive et administrationsselskab, som beboerne oplever som velfungerende og tilfredsstillende.

Handleplan

Der blev drøftet en række forslag og perspektiver i relation til en kommende handleplan.

Reducering af administrationsbidrag

For det første blev det foreslået, at administrationsbidraget reduceres. Flere mødedeltagere fremhævede det som et relevant emne at drøfte nærmere. Det blev dog samtidig påpeget, at en reduktion i bidraget vil kræve øget effektivisering, herunder en prioritering af, hvilke opgaver der eventuelt kan nedskaleres eller bortfalde. Det må samtidig forventes, at en sådan reduktion vil medføre et lavere serviceniveau.

Administrationen oplyste, at en væsentlig reduktion for eksempel i størrelsesordenen 20 procent i praksis vil føre til afskedigelser, da størstedelen af administrationsbidraget anvendes til lønninger (ca. 75 procent), mens resten dækker faste omkostninger såsom husleje og kontordrift.

BO-VEST's service og kultur

For det andet blev der sat fokus på medarbejdernes service og kultur. Der var enighed blandt flere mødedeltagere om, at organisationen i højere grad skal være præget af en tydelig beboerorientering. Samtidig fremhævede Jens, at samarbejdet med visse dele af organisationen fungerer godt, mens der i andre led opleves en mindre imødekommende tilgang til beboerdemokratiet. Der var bred opbakning til, at dette er et område, der skal arbejdes målrettet med, herunder ved at styrke evnen til at lytte og reducere risikoen for misforståelser i dialogen med beboerne.

Rollefordeling i hhv. VA og BO-VEST's bestyrelse

For det tredje blev der rejst en problemstilling vedrørende rollefordeling. Jens påpegede, at det udefra kan være vanskeligt at skelne mellem de forskellige roller som VA's bestyrelsesformand bestrider i sin rolle som formand for både VA og BO-VEST, hvilket kan give anledning til uklarhed. Vinie Hansen sagde, at repræsentationen i bestyrelsen netop har til formål at varetage VA's interesser, og at det derfor er nødvendigt at finde en balance mellem de forskellige hensyn.

Administrationen oplyste, at BL har gjort VA opmærksom på, at generalforsamlingen ikke kan forbyde en beboerdemokrat at opstille til formandsposten i BO-VEST's bestyrelse.

Arbejdsgruppe udformer handleplan/nyt forslag til VA's generalforsamling den 31. august 2026

For det fjerde foreslog Jens, at bestyrelsen i samarbejde med en følge- eller arbejdsgruppe undersøger mulige alternativer og forbedringstiltag. Flere mødedeltagere fremhævede at fokus bør være på at styrke relationen mellem BO-VEST og beboerne samt at udvikle organisationen fremfor at arbejde hen imod en opsplitting.

Administrationen påpegede, at usikkerhed om fremtiden kan skabe utryghed blandt medarbejderne og øge risikoen for medarbejderafgang. Derfor blev det fremhævet som centralt at skabe et mere stabilt og tillidsfuldt grundlag.

Nedsættelse af arbejdsgruppe og proces omkring handleplan

Der var enighed blandt mødedeltagerne om, at der skal udarbejdes et konkret oplæg til en handleplan. Flere opfordrede til at Kontaktudvalget samles om en fælles retning, hvor fokus er på at udvikle og forbedre samarbejdet med BO-VEST. I den forbindelse blev en arbejdsgruppe nedsat, som skal indgå i dialog med forslagsstillerne og bidrage til at omsætte intentionerne til konkrete tiltag.

Gruppen består af Vinie Hansen, Astrid Hansen, Peter Glinter, Jens Ellesøe, Erik Hansen, Palle Elmer Jensen, René Fuglsang og Randi Kristensen.

Det blev aftalt, at der tages kontakt til forslagsstillerne af det oprindelige forslag om med henblik på inddragelse i processen.

Der afholdes møde i arbejdsgruppen den 16. juni kl. 10 i Hyldepjældet.

Dertil afholdes et ekstraordinært møde i Kontaktudvalget den 25. juni, hvor arbejdet med handleplanen skal drøftes og kvalificeres yderligere.

Der bør igangsættes en proces, hvor afdelingerne aktivt inddrages gennem en systematisk dialog om, hvad BO-VEST med fordel kan blive bedre til. Det er vigtigt, at denne drøftelse forankres i afdelingsbestyrelserne, som opfordres til aktivt at tage stilling og bidrage med deres perspektiver.

Orientering om repræsentantskabsmøde i BL den 2. juni / v. Vinie Hansen

Der afholdes repræsentantskabsmøde i BL den 2. juni, som er kulminationen på en proces, der har været undervejs i cirka to år. Det er væsentligt at bemærke, at initiativet til ændringerne primært er kommet fra administrationsselskaberne, som har identificeret en række udfordringer, ikke fra beboerdemokratiet.

I processen har både jurister og organisationsbestyrelser været inddraget, og der blev nedsat et udvalg bestående af to beboerdemokrater og to forretningsførere/direktører. Der har været et gennemgående fokus på at sikre, at forslagene er afbalancerede og kan opnå bred opbakning, så alle parter kan se sig selv i løsningerne.

Overordnede forslag til ny lovgivning

Der arbejdes med tre hovedområder:

1. Alle boligorganisationer skal udarbejde en strategi for inddragelse af beboerne.
2. Organisationsbestyrelsernes ansvar skal præciseres.
3. Reglerne for afdelingernes regnskaber skal forenkles.

1. Styrket beboerinddragelse

I forhold til beboerinddragelse er der en erkendelse af, at der skal tages højde for de forskellige kulturer, der eksisterer i de enkelte boligorganisationer. Der er derfor ikke tale om en ensartet model, men en ramme, der kan tilpasses lokalt.

2. Henlæggelser og økonomisk ansvar

Et centralt emne har været håndteringen af henlæggelser og det såkaldte henlæggelsesefterslæb. Her tydeliggøres det, at det er organisationsbestyrelsernes ansvar at sikre, at henlæggelserne er på et tilstrækkeligt niveau. Det blev overvejet at flytte dette ansvar helt væk fra afdelingsmøderne, men der er samtidig et klart synspunkt om, at beboerne skal inddrages for at sikre ejerskab og

ansvarfølelse. Erfaringerne viser, at beboerne gerne påtager sig ansvar, når de bliver taget med i processen.

Budgettet vil fortsat skulle godkendes på beboermødet, mens ansvaret for henlæggelserne ligger hos organisationsbestyrelsen. Det understreges, at situationer, hvor budgetter afvises, bør undgås gennem bedre forberedelse og dialog. Der peges også på, at nogle organisationer mangler tilstrækkelig forståelse for deres ansvar, og at administrationerne ikke altid får formidlet sammenhængene tydeligt nok.

3. Forenkling af regnskabsprocesser

I forhold til afdelingernes årsregnskaber lægges der op til en forenkling, hvor godkendelsen fremover alene ligger hos afdelingsbestyrelsen og ikke afdelingsmødet. Samtidig er det vigtigt at understrege, at dette ikke forhindrer organisationer i at opretholde en praksis med både budget- og regnskabsmøder, hvis de ønsker det. Den grundlæggende præmis er, at beboerdemokratiet gerne må udvides, men ikke indskrænkes.

Øvrige indsats

Der er derudover peget på en række øvrige fokusområder, der ikke kræver lovgivningsmæssige ændringer:

Afdelingsbestyrelsens rolle:

Der er behov for at tydeliggøre afdelingsbestyrelsens funktion som bindeled mellem beboere og organisation. Det vurderes positivt, at betegnelsen "afdelingsbestyrelse" bevares, da den er velkendt og forankret.

Beslutningsprocesser ved helhedsplaner:

Der har været drøftelser om, hvor beslutningskompetencen skal ligge. Selvom organisationsbestyrelsen formelt har ansvaret, er der en klar holdning om, at beboerne fortsat skal have en afgørende rolle i beslutninger om helhedsplaner, herunder ved huslejestigninger. Erfaringen er, at løsningerne kun er bæredygtige på længere sigt, hvis beboerne er inddraget. Der findes en mulighed for, at organisationsbestyrelsen kan løfte en sag til øverste myndighed/ generalforsamlingen (såkaldt "call in"), hvis der ikke opnås tilslutning lokalt. Dette har aldrig været nødvendigt i VA. Dog kræver helhedsplaner grundig dialog, forklaring og tilpasning. Beboerinddragelse er vejen frem.

Effektivisering af processer:

Der er opmærksomhed på, at processer, for eksempel i samarbejde med Landsbyggefonden, kan være langstrakte. Der arbejdes derfor med initiativer til at øge effektiviteten uden at gå på kompromis med inddragelsen.

Kompetencefordeling i organisationen:

Det præciseres, at organisationsbestyrelsen ikke kan uddelegere sine beføjelser til øverste myndighed (generalforsamlingen), men at øverste myndighed godt kan uddelegere beføjelser til organisationsbestyrelsen. Ligeledes kan øverste myndighed ikke træffe beslutninger om den daglige drift eller detailstyre ledelsen, da dette ligger inden for administrationens ansvarsområde.

Næste møde:

Første møde i den nye arbejdsgruppe foregår den 16. juni kl. 10 i Hyldespjældet:

Der blev aftalt et ekstraordinært Kontaktudvalgsmøde den 25. juni.

Næste ordinære møde i Kontaktudvalget foregår den 14. september og afholdes i 4 Række.

Årets sidste møde afholdes den 12. november i Kanalens Kvarter.