

NYT FRA FORMANDEN



Arbejds miljø på BO-VESTs byggepladser

BO-VEST-bestyrelsen blev på bestyrelsesmødet i februar præsenteret for et omfattende forslag til et arbejdsmiljøprogram for byggesager. Det handler om, hvordan BO-VEST som repræsentant for bygherren, det vil sige AB, VA og Tranemosegård, tager hånd om det overordnede ansvar for arbejdsmiljøet på byggepladsen, herunder også beboernes forhold.

Forslaget blev godkendt af bestyrelsen med nogle få kommentarer, og næste skridt er så behandling på AB's, VA's og Tranemosegårds bestyrelser her i foråret.

Når arbejdsmiljøprogrammet er godkendt hele vejen rundt, vil det indgå i det udbudsmateriale, vi sender til tekniske rådgivere og entreprenører på de kommende byggesager, og det bliver dermed et fast krav, hvis man vil arbejde for os.

Det at stille præcise krav til arbejdsmiljøet på vores byggepladser er positiv for alle, der har deres gang på byggepladsen, både dem, der arbejder der, og beboerne - og det er en naturlig følge af vores politik for alment samfundsansvar.

Kommunikation på byggesager

Byggeafdelingen har sammen med kommunikationsafdelingen udviklet en model for, hvordan beboerne i renovringsområder informeres bedst muligt om håndværkerbesøg, genhusning, støjgener, P-pladser med byggerod osv.

Hidtil har kommunikationen været håndteret ret forskelligt fra sag til sag, og kvaliteten har også været forskellig. Det skyldes blandt andet, at kommunikationsindsatsen har været afhængig af, hvilke aftaler der er indgået med de tekniske rådgivere, og hvilke ressourcer der har været til rådighed på den enkelte byggesag.

Men nu sker der noget: Med den nye model vil BO-VEST fremover sikre, at kommunikationsarbejdet på byggesager er af en ensartet og god kvalitet. Administrationen arbejder p.t. på en folder, der i detaljer beskriver, hvilke krav BO-VEST stiller til fyldestgørende byggekommunikation.

Boligpolitisk Forum flyttes til den 27. april

I sidste måned omtalte jeg et Boligpolitisk Forum i slutningen af marts. Det er blevet flyttet og holdes i stedet den 27. april klokken 18.30-21.00. Emnet er effektiv drift, og Bent Madsen, administrerende direktør i BL, har sagt ja til at skyde mødet i gang med et inspirerende oplæg.

TRANEHAVEN HAR STEMTE JA TIL RENOVERING

Mere end halvdelen af beboerne i Tranehaven i Brøndby har givet deres mening til kende ved urafstemning, og det ligger nu klart: Afdelingens facader og tage skal renoveres.



Ved en urafstemning har beboerne i Tranehaven i Brøndby tilkendegivet, at de ønsker en omfattende renovering af tag og facader.

Urafstemningen var bygget op med fire forskellige forslag til renovering, samt en mulighed for at stemme nej til renovering.

Resultatet var klart: Hele 91 procent af stemmerne var for renovering. Og 69 procent stemte for det mest omfattende forslag. Dette betyder, at en omfattende tag- og facade-renovering nu er vedtaget, og skal finde sted i løbet af de næste par år.

Undgår vandskader og yderligere renoveringer

Det forslag der blev stemt igennem indeholder en udskiftning af tagene i Tranehavens bygninger, en isolering af trappetårne, isolering af gavle, og en fuldstændig renovering af murværk.

“Vi er rigtig glade for, at der med denne renovering bliver passet god på facader og tage i Tranehaven. Med renoveringen kan man undgå vandskader og yderligere renoveringer. I forhold til hvornår husene blev bygget, har tagene udtjent deres levetid, og det var tid til en udskiftning,” siger BO-VESTs projektleder på Tranehavens renovering, Laura Juvik.

Bredt ønske blandt beboerne

Normalt træffes beslutninger i en almen boligafdeling på afdelingsmødet. Men i dette tilfælde, sendte afdelingsmødet beslutningen ud i urafstemning, så alle beboere via brevstemmer kunne deltage i beslutningen.

At det blev afgjort af en urafstemning kom til at betyde, at 167 ud af 312 husstande gav deres mening til kende gennem afstemningen, og endte med at stemme renoveringen igennem.

“Med resultatet kan vi se, at der er et bredt ønske blandt beboerne om at renovere Tranehaven. Alle har haft muligheden for at stemme, og mere end halvdelen har brugt den mulighed. Det er beboerdemokrati, og det er vi rigtig glade for,” siger administrerende direktør i BO-VEST, Ulrik Brock Hoffmeyer.

Hvornår den egentlig renovering finder sted, bliver fastlagt i den kommende tid. I planlægningsperioden, som forventes at vare halvandet år skal der blandt andet foregå udbud af opgaven, inden renoveringen af tag og facader i Tranehaven kan finde sted. Forventningen er at renoveringen er afsluttet i 2019.

HVOR KOMMER PENGENE FRA?

PPV, dispositionsfonden, Landsbyggefonden. Få et indblik i, hvordan renoveringer af en afdeling finansieres.



I mange afdelinger i BO-VEST er der store og små renoveringer i disse år, mange til rigtigt høje beløb. Men hvordan kan afdelingerne låne penge til disse renoveringer? Bent Frederiksen, økonomichef og vicedirek-

tør i BO-VEST, forklarer her hvordan afdelingen kan låne penge til både nybyggeri og renoveringer

Når afdelingen bygges

Når en ny afdeling skal bygges, som den bliver i Robinie-lunden i disse dage, er den finansieret dels med grundkapitallån, dels med beboerindskud og realkreditlån. Realkreditlånet tegner sig i dag for 88 procent af det lånte beløb. Dette er et støttet lån, hvilket betyder at staten via Landsbyggefonden sikrer, at afdelingen maksimalt kommer til at betale 2,8 procent i rente og afdrag. Det lånte beløb betales tilbage over maksimalt 40 år.

Når lånet er betalt ud

Gennem de cirka 40 år, hvor lånet bliver betalt ud, går en del af huslejekronerne til betaling af lånet. Men når lånet er betalt, betyder det ikke at beboerne får huslejenedsættelse. Beløbet vil stadig indgå i afdelingens økonomi. I stedet for at betale pengene til kreditforeningen, fordeles pengene, så to tredjedele går til Landsbyggefonden, mens en tredjedel går direkte til dispositionsfonden.

På den måde, får man skabt et selvfinansierende system, der kan holde de danske almene boliger i god stand.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af de danske boligorganisationer. Når lånet i den enkelte boligafdeling er betalt ud, og ydelsen i stedet går til Landsbyggefonden, sikrer det renovering af boligafdelinger på tværs af landet. Gennem Landsbyggefonden er det nemlig muligt at søge om støtte til en større renovering, der ellers ville have uoverskuelige huslejekonsekvenser.

Dispositionsfonden

Den sidste tredjedel af ydelsen fra boligafdelingerne, går til boligorganisationens dispositionsfond. Det er boligorganisationens frie midler, og er med til at sikre at boligorganisationens boligafdelinger også består i fremtiden. Ligesom man kan søge midler til renovering af Landsbyggefonden, kan man også søge gennem boligorganisationens dispositionsfond.

PPV

Hvis afdelingens faldstammer skal skiftes, har afdelingen sparet op til dette gennem Planlagt Periodisk Vedligeholdelse (PPV). PPV er afdelingens opsparing til at vedligeholde. Alle beboere betaler til dette, således at man hver måned over huslejen giver en vis sum penge til det slid og ælde, man påfører afdelingens fælles ting.

Finansiering af forbedringer

Er der til gengæld brug for ikke kun at vedligeholde, men også lave forbedringer, dækker PPV kun den del der vedrører vedligeholdelsen. Forbedringer finansieres typisk ved at der optages et almindeligt realkreditlån.

Større renoveringssager såsom helhedsplaner

Boligafdelingen kan dog være i en situation, hvor der ikke er råd til den huslejestigning, det ville kræve at betale af på lånene, hvis der er tale om en større renovering som en helhedsplan. I denne forbindelse kan det være nødvendigt at søge om driftstøtte gennem Landsbyggefonden, eller gennem boligorganisationens dispositionsfond og trækingsret, eller gennem afdelingen selv.

Det er boligorganisationen, der vurderer om det er en sag, hvor det er nødvendigt at få Landsbyggefonden ind over. Der kan søges om tilskud gennem Landsbyggefonden eller dispositionsfonden. Her dannes først et overblik over hvor meget afdelingen selv har råd til at finansiere. Dette kan både være gennem afdelingens egne midler, via besparelser på driften, eller det kan være via en huslejestigning. Når det er klarlagt, hvor meget afdelingen selv kan betale, og der stadig mangler penge, kan det være muligt at få støtte fra Landsbyggefonden eller dispositionsfonden til det sidste, således at afdelingen har mulighed for at betale af på realkreditlånene.

NABOSKABET BANKER PÅ

En naboskabsundersøgelse om temaer som tryghed, tilfredshed og naboskab sættes i værk fra februar. Her ringer repræsentanter på hos alle husstande tilhørende Albertslund Boligsociale Centers (ABC) område, og præsenterer undersøgelsen.



Naboskabet i Albertslund skal nu undersøges. Fra starten af februar er ABC og afdelingsbestyrelserne i seks boligafdelinger gået i gang med en stor naboskabsundersøgelse. Der bliver ringet på dørene til alle 2.246 husstande, der hører til Albertslund Boligsociale Center.

Til undersøgelsen bruges et redskab kaldet 'naboskabet', som benyttes i boligområder over hele landet. Det er derfor muligt at sammenligne med andre lignende boligområder i Danmark og få en pejling på, hvordan Albertslunds boligområder ligger i forhold til andre områder.

Beboerne bliver stillet en række spørgsmål, som til sammen giver et billede af syv temaer; nemlig generel tilfredshed med området, naboskabet, kontakter uden for boligområdet, tryghed, det fysiske miljø, ressourcerne og accepten af forskellighed i boligområderne.

Hvad kan vi gøre?

Det er tredje gang, undersøgelsen gennemføres i Albertslund. Resultaterne kan bruges til mange forskellige ting.

"Vi kan bruge undersøgelsen til at se, hvad beboerne er tilfredse med, og hvad vi kan gøre bedre. For fire år siden viste undersøgelsen meget utryghed i Blokland. Det håber vi er blevet bedre," siger Quasir Mira, formand i Blokland.

I AB Etagehusene, har afdelingsbestyrelsen ikke dannet sig nogen fast holdning om hvad resultaterne skal bruges til

endnu. Men ifølge bestyrelsesmedlem Birgit Pedersen, kan resultaterne bruges til at videreudvikle afdelingen.

"Vi vil gerne se, hvordan vi kan tiltrække de yngre beboere med børn, så vi kan sørge for, at Etagehusene bliver ved med at være et godt sted at bo. Vi gør allerede meget, i form af at prioritere gårdmiljøet samt livet i Café 72. Vi vil gerne se, om der ønskes yderligere aktiviteter vi kunne sætte i værk for at tiltrække de yngre," siger Birgit Pedersen.

Alle skal være med

Det er håbet, at alle omkring 4.500 beboere, der er over 6 år vil deltage i undersøgelsen. Derfor gøres der meget ud af at gøre det let at deltage. Både børn og voksne kan deltage, og der er særlige skemaer til børn og unge. Skemaet findes på otte forskellige sprog, og samtidig kan man få spørgsmålene læst højt.

For at præsentere skemaet, ringes der på dørene til alle beboere. Både Quasir Mira fra Blokland og Birgit Pedersen fra AB Etagehusene har været ude at ringe på. Begge melder om positive oplevelser.

"Når først folk åbner døren og finder ud af, at vi kommer for at præsentere naboskabsundersøgelsen, er der rigtigt god stemning. Jeg har ikke oplevet et eneste negativt spørgsmål," siger Birgit Pedersen.

"Folk tager rigtigt godt imod det. Det betyder også noget, at de har mulighed for at vinde en måneds gratis husleje," siger Quasir Mira.

Om undersøgelsen

Undersøgelsen går i gang i uge 5 i Albertslund Nord. Derefter gennemføres den over de næste halvanden måned i Kanalens Kvarter, Blokland og AKB Hedemarken.

Svarer man på undersøgelsen er der diverse præmier på højkant. Blandt andet en måneds gratis husleje til de voksne og en iPad Air til børnene.

EN HJÆLPENDE HÅND TIL BEBOERDEMOKRATIET

Vidste du at din afdeling har mulighed for at få en fast tilknyttet referent udefra? Det har T13 blandt andet, og det med gode erfaringer.



Det er ikke altid, at tjansen som referent er den mest populære til afdelingsbestyrelsesmøderne. Men der er hjælp at hente. Gennem BO-VEST kan afdelingerne få tilknyttet en fast referent, der kommer udefra for at skrive referater til alle afdelingsmøder og bestyrelsesmøder. En ordning, de har gode erfaringer med i T13/Silergården.

"Det har gjort livet meget lettere for mig," siger Hugo Thuge, formand i T13.

Han lægger især vægt på, at en udefrakommende referent betyder mere neutrale referater.

"Når jeg selv har skrevet referater, har jeg nogle gange skullet bruge lang tid på at finde formuleringer, der tilgodeser alle. Men referenten er fra starten neutral, og har ikke selv part i sagerne" siger han.

Forrygende gode referater

T13 har haft flere forskellige faste referenter tilknyttet, men det sidste stykke tid har det været Ditte Hermansen, der læser dansk og tysk på Københavns Universitet. Hun ser mange fordele i at være fast tilknyttet afdelingen som referent. "Det gør mit arbejde lettere. Bestyrelsen har mulighed for ikke at behøve forklare så meget, men kan holde samtalen

på et internt niveau, fordi jeg i forvejen er inde i sagerne," siger Ditte Hermansen

Hugo Thuge ser samme fordel i at have en referent, der er inde i afdelings arbejde.

"Når de lærer bestyrelsen og sagerne at kende, så bliver det forrygende gode referater," siger Hugo Thuge.

Den virkelige verden

Som referent i T13 har Ditte Hermansen været tæt inde over afstemningen om designmanualen. Så meget at renoveringssagen er blevet vigtig for hende.

"Jeg bliver meget mere inddraget i det. Jeg føler mig som en del af afdelingen. Det betød noget for mig, hvad beboerne stemte til designmanualen," siger Ditte Hermansen, der samtidig kan se en helt overordnet fordel ved at skrive referater i den almene boligsektor.

"Jeg kommer fra universitetsverdenen, der bare er teori. Ved at skrive referater her, har jeg lært meget om den virkelige verden. Blandt andet om hvordan beboerdemokrati fungerer. Det er interessant at se, hvor vigtigt beboerdemokratiet er for folk," siger Ditte Hermansen.

En ren fornøjelse

En fast tilknyttet referent, der samtidig via sin uddannelse er inde i, hvordan et referat skrues sammen, betyder meget for afdelingens arbejde, slår Hugo Thuge fast. Han kan sagtens anbefale andre afdelinger det samme.

"Det fungerer. Det giver et bedre grundlag for at føre de beslutninger ud i livet, der bliver truffet på møderne. Det er en ren fornøjelse," slutter Hugo Thuge af.

Det er også muligt at få tilknyttet en referent bare til afdelingsmøderne. Ønsker din afdelingsbestyrelse en referent, så kontakt Vibeke Rømning på vir@bo-vest.dk.