

13. mart 2025

Referat af møde i VA's kontaktudvalg

Torsdag den 13. marts 2025, Askerød

Deltagere: Vinie Hansen (Formand, VA's bestyrelse), Charlotte Birkved (VA's organisationsbestyrelse og Askerød), Henning Larsen (VA's organisationsbestyrelse og 4 Syd), Karl Erik Olsen (Toften), Tage Westergaard (Banehegnet), Holger Pedersen (Kanalens Kvarter), Jeanett Kirit Larsson (Kanalens Kvarter), Erik Hansen (6 Vest), Janni Mortensen (6 Vest), Peter Gliner (Blokland), Sif Enevold (Hyldespjældet), Britt Gerner (Hyldespjældet), Gitte Hansen (Askerød), Johnnie Flindt (Gadekæret), Annette Larsen (Gadekæret), Karin Tannebæk (Grønningen), René Fuglsang (Grønningen), Astrid Hansen (4 Række).

Fra Administrationen: Jeppe Ulrich og Line Renner Jensen (referent)

Rundvisning i Askerød / v. Charlotte Birkved

Rundvisningen startede ved café Ask, hvor Charlotte Birkved, formand for afdelingsbestyrelsen i Askerød, gav en kort præsentation af afdelingen. Charlotte fortalte, at Askerød er opført i 1975 og derfor kan fejre 50 års jubilæum i år. I 2010 var Askerød igennem en helhedsplan, hvor blandt andet tagterrasserne blev renoveret. Herudover blev der revet to blokke ned, så afdelingen blev åbnet mere op.

Charlotte fortalte, at Askerød er i risiko for at blive et omdannelsesområde, hvis afdelingen ikke kommer af parallelsamfundslisten inden den 1. november 2026. Hvis det sker, betyder det, at 60% af alle familie boliger i Askerød skal rives ned, og at ca. 880 mennesker skal flytte. Afdelingsbestyrelsen i Askerød arbejder tæt sammen med Greve Nord projektet, og der afholdes også beboermøder for at sikre, at beboerne er informeret og forstår, hvad der sker.

Vinie Hansen tilføjede, at VA også har afsat et større beløb til at hjælpe med at sikre, at Askerød ikke bliver et omdannelsesområde.

Herefter fortsatte rundvisningen mod afdelingens ejendomskontor. På vejen derhen passerede udvalgsmedlemmerne en af områdets parkeringspladser. Charlotte fortalte, at afdelingen tidligere har haft parkeringsordning, men at aftalen er ændret, så der nu blot skal holdes inden for båsen. Kommunen ejer vejene i Askerød, og der har været forhandlinger om hvorvidt, at afdelingen kan overtage vejene. Det er dog lagt i bero, da det vil få for store konsekvenser for huslejen i afdelingen.

Udvalgsmedlemmerne fik herefter fremvist ejendomskontoret, og Charlotte fortalte, at der er en ejendomsleder, to ejendoms mestre og en sekretær i afdelingen, og herudover nogle medarbejdere til at passe det grønne. På ejendomskontoret har afdelingsbestyrelsen også et lokale, hvor de kan holde møder.

Askerød har lidt over 1.400 beboere og består i dag af 676 boliger. Charlotte fortalte, at beboerne er meget glade for at bo i afdelingen. Fraflytningsprocenten er meget lav, og der bor flere generationer af familier i afdelingen. Herudover er beliggenheden også populær, da Askerød ligger tæt på station, skov, strand og indkøbscenteret Waves.

Herefter gik rundvisningen forbi et af afdelingens grønne områder. Afdelingen går op i bæredygtighed og biodiversitet, og f.eks. slås græsset ikke flere steder, og der er plantet blomster og lavet insekthoteller for at øge biodiversiteten i området. Afdelingen arbejder på, at lave flere

områder, hvor blomster, græs mm. kan vokse. Askerød har et lille miljøudvalg, som de håber, flere beboere vil være med i.

Udvalget fik herefter vist en af afdelingens legepladser. Charlotte fortalte, at legepladserne i afdelingen er blevet opdateret, og at man også er i gang med at lave en ny stor legeplads, men dog afventer kommunen.

Afslutningsvis gik rundvisningen forbi Stamhuset, hvor der er en masse aktiviteter og klubber for afdelingens beboere. I huset er der blandt andet et motionsrum, en billardklub og en seniorklub. Herudover er der øl- og klubberne "Hæklenålen" og "Strikkepinden".

Effektiv drift / v. Jeppe Ulrich, Områdechef i BO-VEST

Jeppe fortalte, at der i 2014 kom en effektiviseringsaftale mellem KL og BL, hvor målet for hele sektoren var at spare 1,5 mia. kr. I den nye aftale, som gælder fra 2021-2026, er målet 1,5 mia. kr. Herudover er der i den nye aftale tilføjet et punkt om en energibesparelse på 300 mio. kr.

Afdelingerne måles ud fra bedste praksis ift. effektiv drift. Bedste praksis er det udgiftsniveau, den billigste, sammenlignelige afdeling har. Afdelingerne bliver ud fra målingerne kategoriseret som røde, gule og grønne. De afdelinger, som er røde, skal der udarbejdes en handleplan for. Ofte skyldes det, at afdelingerne er røde, at de enten skal i gang med en helhedsplan, er midt i en helhedsplan, eller er ved at være færdige med en helhedsplan.

I de afdelinger, som er gule, skal der pågå initiativer, men der er ikke krav om, at der skal udarbejdes en handleplan. De afdelinger, som er grønne, er ofte de afdelinger, som har været igennem en helhedsplan.

Jeppe fortalte, at de tal, der bruges, tager udgangspunkt i følgende konti;

109	Renovation
110	Forsikringer
111	Afdelingens energiforbrug
112.1	Administrationsbidraget
114	Renholdelse
115	Vedligeholdelse u./
117	Istandsættelse ved fraflyt.
121	Henlæggelse til istands. A
122	Henlæggelse til istands. B

Afdelingerne kan blandt andet forbedre renovationen ved at blive bedre til at sortere affald. Jo bedre sortering, jo billigere er det for afdelingen.

Afdelingens energiforbrug tager udgangspunkt i fællesarealerne, f.eks. vaskerier, samt udendørsbelysning mm. Renholdelse dækker over løn og personaleomkostninger.

Konto 115 er vedligeholdelse, som ikke er planlagt. Planlagt vedligeholdelse er konto 116 og det, der er i budgettet.

Flere af VA's afdelinger har driftsfællesskaber med andre afdelinger. Det drejer sig om;

AB Nord og Bæk-Fosgården.

4 Række og 4 Syd

AB Vest, Toften og 6 Vest.

Herudover er der etableret et nyt samarbejde mellem læhegnet/Nørreland, Solhusene og Blokland.

Der er mange ting at hente i et driftsfælleskab, og det er vejen frem, hvis man som afdeling gerne vil spare og effektivisere.

Nogle af fordelene ved driftsfælleskab kan blandt andet være fælles maskinpark, organisering af driften, bedre lokaleudnyttelse, øget trivsel og jobtilfredshed blandt medarbejderne.

I forhold til fælles maskinpark så kan det sikre bedre udnyttelse af maskinerne, som resulterer i bedre økonomi. Det giver også mulighed for, at investerer i nogle større maskiner, som er mere effektive.

En klar fordel ved at organisere driften er, at man kan løse opgaver i teams og samarbejder på tværs af afdelinger og boligområder. F.eks. kan man nøjes med at have åben for beboerhenvendelse ét sted i stedet for flere, og der er mulighed for bedre udnyttelse af lokaler i afdelingerne. Herudover giver organisering af driften bedre mulighed for dækning ved sygdom og ferie, og skaber større fleksibilitet og mulighed for nedbringelse af midlertidige ansættelser. Nogle steder har man kunne reducere bemanningen ved f.eks. at udlicitere ting som snerydning.

Driftsfællesskaber kan også være med til at øge trivslen blandt medarbejderne i driften. Det kan være svært at være den eneste ansatte i en afdeling, og det højner trivslen at have kollegaer og giver også bedre mulighed for at udvikle sig og lære.

En anden fordel er også den økonomiske, da der er flere afdelinger til at dele udgifterne i et driftssamarbejde.

Afdelingsopdelt model:

En afdelingsopdelt drift er den mest udbredte model i den almene sektor. Modellen er kendetegnet ved, at der er én eller flere mænd tilknyttet én afdeling eller ét boligområde.

Nogle af fordelene ved denne model er, at der ofte er et stort ejerskab hos medarbejdere, som også har stort kendskab til ejendomme, arealer og beboere. Herudover kan det være tryghedsskabende for beboerne, at de kender medarbejderen.

Nogle af ulemperne er, at det ofte bliver meget personafhængig, og at der ofte kan være øgede udgifter til håndværkere, da der mangler kompetencer. Det risikerer at blive en ineffektiv organisation, og medarbejderen kan mangle vidensdeling og fagligt og socialt fællesskab.

Fælles drift

Nogle af fordelene ved fællesdrift er, at der kan opnås en besparelse på administration, og det bliver muligt at udnytte ressourcerne langt bedre. Herudover er det, ift. medarbejderne, en fordel at kunne indgå i et fagligt og socialt fællesskab, samt at kunne dele viden og samarbejde.

Nogle af ulemperne ved fællesdrift kan være, at der er risiko for at ejerskab og ansvarsfølelse mindskes, samt at det lokale kendskab til ejendomme, arealer og beboere kan være mindre end ved en afdelingsopdelt model.

Herudover kan fællesdrift være mere kompetencekrævende ift. ledelse, hvorfor BO-VEST også lægger stor vægt på undervisning og uddannelse af medarbejdere og ledere i driften.

Teamopdelt drift

Teamopdelt drift kan enten handle om geografi eller faglighed. Af fordele ift. teamopdelt drift kan blandt andet nævnes faglig specialiseret medarbejdere, som gør dem mere effektive, vidensdeling blandt medarbejdere samt socialt og fagligt fællesskab, bedre ressourceudnyttelse ift. både maskiner og kompetencer, mindre transporttid og en fælles standard for beboerservice. Ulemper ved teamopdelt drift kan være mindsket ejerskab og dermed ansvarsfølelse blandt medarbejderne, samt mindsket lokalt kendskab til ejendomme, arealer og beboere.

Facility Service modeller

Facility Service modellen er kendt fra den private sektor. Modellen er fleksibel og giver mulighed for at servicere et geografisk område, da medarbejderne har et kontor, de kører ud fra og løser forskellige opgaver. Dog kan det være svært at kombinere denne model med den sociale funktion, som også ofte er en del af driften i almene boliger. Nogle af fordelene ved denne model er besparelse på administration, mulighed for udvidet telefon tid og faglig specialisering. En af ulemperne kan være mindsket lokalt kendskab til ejendomme, arealer og beboere, og ofte medfører modellen også mindre god service end i de almene boligområder.

Hvor skal vi hen i fremtiden?

Hvis driften skal gøres mere effektiv, er samdrift et af de vigtigste elementer, og der vi virkelig kan gøre noget ift. effektivisering. Samdrift kan godt starte i det små, f.eks. med at dele maskiner, og så kan man herfra tale videre om, hvad der er muligt, og hvordan det gøres bedst. Både afdelingerne og administrationen har et ansvar ift. at starte dialogen om samdrift – administrationen har viden og erfaring ift. driftssamarbejder, og det er vigtigt at afdelingerne er motiveret og gerne vil det. Jeppe nævnte, at der er mange succeshistorier, som vi skal huske at fortælle, da de kan være motiverende for afdelingerne ift. samdrift. F.eks. de parametre der kan optimeres i afdelingerne og de økonomiske besparelser, herunder mulige huslejesbesparelser.

VA Nyhedsbrev / v. Vinie Hansen

På kontaktudvalgsmødet den 22. august 2024 drøftede kontaktudvalget profilering af VA – herunder hvordan VA kan styrkes og profileres som selvstændig boligorganisation. Det blev i den forbindelse foreslået, at VA kunne lave et nyhedsbrev, hvor beboerne informeres om, hvad der sker i VA, hvad der arbejdes på mm.

VA's bestyrelse drøftede herefter forslaget og besluttede på deres møde i oktober 2024 at udgive et nyhedsbrev 4 gange årligt. Det blev besluttet, at nyhedsbrevet udgives op til møderne i kontaktudvalget, hvor det fremover tages med som fast punkt på dagsordenen, så udvalgsmedlemmer har mulighed for at drøfte og spørge ind til indholdet samt komme med forslag til eventuelle emner i kommende nyhedsbreve.

I starten af marts udkom det første nyhedsbrev. Der har været stor interesse for nyhedsbrevet, og over 1000 beboere har allerede tilmeldt sig.

Det første nyhedsbrev indeholdt artikler om blandt andet VA's renoveringer og VA's konference, som afholdes den 4. oktober i København med beboerdemokrati som tema.

Herudover fortalte Vinie, at der i nyhedsbrevet også er skrevet om de udviklingssamtaler, der som noget nyt er afholdt med VA's organisationsbestyrelsesmedlemmer. Det har været en stor succes og mere givende end at evaluere via et digitalt spørgeskema. Ifm. udviklingssamtalerne blev der også lavet en trivselsmåling blandt bestyrelsesmedlemmerne. På en skala fra 1-10 lå ingen under 8. Der blev spurgt ind til, om evaluering med afdelingerne evt. også kunne være samtaler i stedet for spørgeskema, da en samtale, hvor man ser hinanden i øjnene, vil fungere bedre end et spørgeskema.

Effektiv drift blev foreslået som et emne til næste nyhedsbrev.

De beboere, som ikke har mulighed for at modtage nyhedsbrevet digitalt, kan få det printet på ejendomskontorerne.

Gennemgang af beboerdata for VA's afdelinger / v. Vinie Hansen

VA's bestyrelse har fået præsenteret beboerdata for VA's afdelinger og tænkte i den forbindelse, at

det også kunne være interessant at tage op i kontaktudvalget. Beboerdata siger noget om, hvilke beboere der bor i afdelingerne, f.eks. om der bor mange børn, ældre, enlige mm.

Vinie Hansen gennemgik en oversigt, som sammenfattede beboerdata for VA's afdelinger, på udvalgte områder. Oversigten viser tal fra år 2020-2023/2024 ift. følgende emner;

Personer

- Andel personer 0-17 år
- Andel personer 65 år og derover.
- Enlige uden børn
- Andel indvandrere/efterkommere fra ikke-vestlige lande

Uddannelse

- Andel 15-64-årige, der har grundskole som højeste fuldførte uddannelse og ikke er i gang med en uddannelse
- Andel 18-29 årige, der har grundskole som højeste fuldførte uddannelse og ikke er i gang med en uddannelse

Beskæftigelse

- Andel ledige 18-64 årige
- Andel uden for arbejdsmarked 18-64 årige.

Indkomst

- Gennemsnitlig personlig indkomst for året

Kriminalitet

Andel dømte

I forhold til andelen af personer mellem 0-17 år ligger Banehegnet lavest med 8,08%, og 4 Række er den af VA's afdelinger med den største andel af 0-17 årige med 28,16%. Banehegnet har flest personer over 65 år med 58,08% og Askerød færrest med 11,76%.

Udvalget drøftede, at der er vigtigt, at afdelingerne er tidssvarende, og at der er plads til både unge og ældre beboere, selvom andelen af unge eller ældre er størst. F.eks. at etablere og vedligeholde legepladser selvom andelen af børn i en afdeling er lille, så afdelingerne kan rumme alle beboere, og også gør det muligt for børnehaver, og børn som ikke bor i afdelingen, at bruge legepladserne.

Andelen af enlige uden børn spænder fra 68,85% i Banehegnet til 16,97% i 4 Række.

Efter renoveringen af 4 Række er der kommet mange børnefamilier i afdelingen.

I Hyldespjældet er andelen af enlige uden børn 58,68%, hvilket blandt andet skyldes at afdelingen har mange 1 og 2-rums boliger.

Udvalget drøftede, at afdelingernes beboerhuse spiller en vigtig rolle ift. de mange ældre og enlige beboere, da der foregår aktiviteter og socialt samvær, som kan være med til at forebygge ensomhed blandt beboerne i afdelingerne.

Andelen af beboere som er indvandrere/efterkommere fra ikke-vestlige lande spænder fra 5,65% i 6 Vest til 53,90% i Askerød.

I Galgebakken er andelen af beboere i alderen 15-64 årige, der har grundskole som højeste fuldførte uddannelse og som ikke er i gang med en uddannelse 18,11%, og i Banehegnet er andelen 43,53%. Andelen er ledige mellem 18-64 år spænder fra 1,56% i 4 Række til 4,33 % i Askerød og 4,32% i Grønningen. Uddannelse er blandt andet en af de parametre, der måles på ift. parallelsamfundslisten, og også noget som ABC og Greve Nord projektet laver indsatser ifm.

Den gennemsnitlige personlige indkomst for året spænder fra 263.836 kr. i Bæk-/Fosgården til 331.202 kr. i Galgebakken og 325.743 kr. i Gadekæret. I Albertslund kommune er den gennemsnitlige personlige indkomst 340.176 kr., i Ishøj Kommune 337.585 kr. og i Greve Kommune, hvor andelen af almene boliger er mindre, 416.247 kr. På landsgennemsnit er den personlige indkomst om året på 395.548

Udvalget drøftede, at det er vigtigt at sikre attraktive almene boliger, som kan betales og er for alle. Almene boliger skal være for både ressourcestærke og mindre ressourcestærke beboere.

Andelen af dømte ligger mellem 1,10% i Galgebakken til 3,75% i Kanalens Kvarter. Andelen af dømte er også et af de kriterier, der måles på ift. parallelsamfundslisten.

Der blev spurgt ind til, hvorfor der nogle steder i tabellen er en "-" og ikke angivet noget tal. Cellerne med "-" er diskretionerede celler, da disse celler enten er blanke eller indeholder mellem 0 og 3 observationer. Herudover indgår Læhegnet ikke i oversigten, da afdelingens størrelse gør, at data ikke er tilgængeligt pga. diskretion. Det samme gør sig gældende for Robinielunden.

Beboerdata kan evt. deles med resten af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne i afdelingerne, da det kan være med til at give et godt billede af, hvilke beboere der bor i de forskellige afdelinger. Hvis udvalgsmedlemmerne ønsker alle beboerdata for deres afdelinger, kan de skrive til Line fra BO-VEST på mail lrj@bo-vest.dk.

Praksis for udlejning af beboerhus for beboerdemokrater og ansatte

Den 7. november 2024 blev der sendt et skriv ud til kontaktpersonerne i afdelingsbestyrelserne, og ansatte i Vridsløselille Andelsboligforenings afdelinger, om praksissen for beboerdemokrater og ansattes brug af fælleslokaler/beboerhuse til private arrangementer. Baggrunden for dette var, at BO-VEST var blevet opmærksomme på, at der i nogle afdelinger foregik en praksis, hvor ansatte og beboerdemokrater kunne benytte fælleslokaler/beboerhuse, som et gode ved det at være ansat eller beboervalgt.

En sådan praksis er ikke tilladt, da hvervet som afdelingsbestyrelsesmedlem er ulønnet, og da det i almenboliglovens §34 stk. 4 fremgår, at der ikke må tillægges afdelingsbestyrelserne vederlag for dens virksomhed. Gaver og goder, som opnås gennem hvervet som afdelingsbestyrelsesmedlem, er at sidestille med vederlag, og en praksis hvor beboerdemokrater og ansatte kan benytte beboerhus/fælleslokale, som et gode, er derfor ikke lovlig.

Vinie orienterede om, at man på BL's hjemmeside kan finde viden og anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde, under "God Almen Ledelse". Det er god viden om, hvad man kan og ikke kan som afdelings- eller organisationsbestyrelsesmedlem. God Almen Ledelse kan findes på BL's hjemmeside via linker her; [Om god almen ledelse | BL - Danmarks Almene Boliger](#)

VA's retningslinjer for indkøb af IT-udstyr og godtgørelse af udlæg i VA's boligafdelinger sendes med ud sammen med referatet.

Orientering om beslutning om kommunikation ved afskedigelse af en ledende medarbejder på et ejendomskontor

Bestyrelsen i BO-VEST besluttede på bestyrelsesmødet i september 2024, at administrationen skulle udarbejde forslag til, hvordan sager om afskedigelse af ledende medarbejdere i boligafdelingerne behandles i fremtiden i organisationsbestyrelserne for de administrerede boligorganisationer og kommunikeres til afdelingsbestyrelser og beboere. Administrationen udarbejdede derfor, med udgangspunkt i Datatilsynets vejledning om databeskyttelse i

ansættelsesforhold, forslag til en kommunikationsproces, hvor der er klare linjer for, hvilke oplysninger der videregives til hhv. organisationsbestyrelser, afdelingsbestyrelser samt beboere i forbindelse med afskedigelse af ledende medarbejdere i boligafdelingerne.

Ifølge Datatilsynets vejledning om afskedigelser er det alene ledelse og HR, der må behandle oplysninger om, at en ledende medarbejder/medarbejder er blevet afskediget og om baggrunden herfor. Da organisationsbestyrelsen udgør organisationens overordnede ledelse, må organisationsbestyrelsen godt behandle disse oplysninger, og der må derfor gerne videregives oplysninger til organisationsbestyrelsen. Derimod er der ikke det fornødne grundlag til en videregivelse af oplysningerne til afdelingsbestyrelser og beboere, da de ikke har den formelle ledelse af organisationen.

VA's bestyrelse har besluttet, at kommunikation til organisationsbestyrelsen om afskedigelse af ledende medarbejdere på ejendomskontorerne skal ske efter følgende model som;
"Sigter mod at give organisationsbestyrelsen en hurtig orientering om afskedigelsen samt på det næstkommende bestyrelsesmøde en overordnet begrundelse for afskedigelsen".

Afdelingsbestyrelserne vil naturligvis få at vide, hvis en medarbejder i afdelingen afskediges, men BO-VEST må ikke videregive oplysninger om begrundelsen herfor.

Planlægning af næste møde

VA's bestyrelse har besluttet at øge antallet af årlige møder i kontaktudvalget fra to til fire. Herudover har bestyrelsen besluttet at ændre kommissoriet for kontaktudvalget, så hver afdeling kan deltage med flere end to repræsentanter til kontaktudvalgsmøderne således, at det bliver muligt at invitere udvalgsmedlemmer og andre frivillige fra afdelingerne med til møderne.

Der er aftalt møde i kontaktudvalget den 9. september, som afholdes i 6 Vest. VA's bestyrelse foreslår herudover, at der også afholdes møde i kontaktudvalget den 4. juni og 13. november 2025. Udvalgsmedlemmerne godkendte datoerne, og det blev aftalt at mødet den 4. juni afholdes i Gadekæret, og mødet den 13. november afholdes i Hyldebjergvej.

Boligfy og MobilePay til brug i afdelingerne blev foreslået som punkter til et af de kommende møder. Det er til mødet i juni aftalt, at brugen af Facebook i afdelingerne er med som punkt på dagsordenen.