



## Boligkontoret lancerer miljøkuffert

Ejendomsfunktionærer får nu med et nyt miljøkursus de bedste værktøjer til at tolke symptomerne og finde årsagerne til skimmelsvampe.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen

Risikoen for skimmelsvampe er den helt store svøbe i mange byggerier. Skimmelsvampe opstår ved forhøjet fugt og kan være sundhedsskadelige, og de skal straks bekæmpes. Men hvordan? Er det byggeriet, der har skavanker, er det beboerne, der ikke lugter nok ud, eller er det en kombination? Boligkontoret Danmark har sammen med Teknologisk Institut udviklet et to-dages kursus for ejendomsfunktionærer og andre

driftsfolk, så de er i stand til at tackle henvendelser fra beboere, og finde årsagerne til eventuelle problemer.

Til kurset har Boligkontoret udviklet en miljøkuffert med en lille håndbog og måleinstrumenter til en meget favorabel pris.

Kufferten er tænkt som et beredskab for ejendomsfunktionærerne hos boligselskaberne og i større boligafdelinger til at måle fugt og kulde på vægge.

### Termografisk kamera

Konstaterer ejendomsfunktionæren, at der er fugtighed og kulde på vægge, er næste skridt at finde årsagen – er det en kuldebro, opsivende fugt eller fugt fra taget? Normalt kræver det henvendelse til et firma, som bruger et meget fintfølelse termografisk kamera. Kameraet viser temperaturforskelle i bygningskonstruktionen og kan lokalisere kuldebroer. Denne type kamera har hidtil været udenfor

*Fortsættes på side 4*

### Indstik i dette nummer

Med denne udgave følger introduktion til Boligkontorets Danmarks Servicekoncept. Læs mere side 5

### Rapport om samarbejde

Rapporten om styring af den almene sektor lægger op til samarbejde og aftaler med kommunerne. Læs side 3

### Restancepolitik

Restancepolitik virker og mindsker risiko for, at beboere sættes ud af deres boliger. Læs side 6-7

# Djæveln ligger i detaljen

**BoDanmarknyt**  
Nr. 89 september 2008

**Udgives af:**  
Boligkontoret Danmark  
Lundsgade 9  
2100 København Ø

**Redaktion:**  
Michael Demsitz (ansv.)  
Anders Juel Hansen  
Hanne Lykke Andersen

Redaktionen afsluttet 1. sep. 2008

**Udsendes til:**  
Organisationsbestyrelsesmedlemmer,  
afdelingsbestyrelsesmedlemmer  
og suppleanter i Boligkontoret  
Danmarks medlemskreds. Alle  
ansatte i Boligkontoret Danmark  
samt ejendomsfunktionærer i  
medlemskredsen.

Oplag 2.250



**Boligkontoret  
Danmark**

Alment andelsselskab  
Lundsgade 9  
2100 København Ø  
Tlf.: 35 44 80 80  
Fax: 35 44 80 01  
boligkontoret@bdk.dk  
www.boligkontoret.dk

Så er det ganske vist. Lige før sommerferien udkom velfærdsministeriets rapport om den fremtidige styring af den almene sektor. Med repræsentanter fra Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening har et ministerielt udvalg udarbejdet forslag til mange væsentlige ændringer af styreformen i den almene sektor.

Der skal ikke herske tvivl om vores grundlæggende enighed i udvalgets mange forslag. Overskriften er nemlig "Fra central styring til mere målrettet lokal aftalestruktur mellem kommunerne og de enkelte boligorganisationer". Kontrol afløses af åben dialog og målrettet boligsocial indsats.

Og denne fornyelse er helt i tråd med det, Boligkontoret i årevis har arbejdet for. Vi ved nemlig gennem vores daglige samarbejde med mere end 60 lokalt forankrede boligorganisationer, at det netop er ude i lokalsamfundet, man kender problemerne. Det er her, at man på en mere målrettet måde kan sætte ind med forskellige løsninger.

Sammen med vores medlemmer står vi gerne i forreste række, når der sammen med kommuner og andre lokale samarbejdspartnere skal fokuseres på by- og boligudviklingen, ligesom vi nu får bedre redskaber til sammen med kommunen at løse de boligsociale opgaver.

En større aftalefrihed forpligter. Den forpligter kommunerne, og den forpligter boligorganisatio-

nerne. Større frihed følges nemlig op af strammere krav til vores dokumentation omkring drift og god selskabsskik. Vi skal altså vise, at vi kan styre vores butikker uden en kraftig statslig styring. Det ser vi frem til. Det er altid sundt for en virksomhed som vores, at udvikle redskaber der kan hjælpe med at holde fokus på det væsentlige, - det der giver vores beboere og samfundet merværdi.

Men forslaget til den nye struktur forpligter også landets kommuner. I disse tider, hvor økonomien og mangel på resurser ude i landet bliver mere og mere synlige i den måde, kommunerne agerer på, får den nye form for partnerskaber og dialog en helt ny dimension. Det bliver spændende at se, om kommunerne kan finde den rette balance mellem på den ene side at have tilsynsrollen overfor boligorganisationerne, og på den anden side agere i et ligeværdigt aftaleforum.

Det er i detaljerne, at djæveln ligger gemt. Og udvalgets forslag er på mange områder overskrifter, som nu skal følges op af konkret lovgivning og udarbejdelse af vejledninger og bekendtgørelser. Meget kan derfor ske endnu. Vi skal derfor løbende være aktive og behjælpelige, når detaljerne til den nye styreform udarbejdes. Og det gør vi med stor glæde.



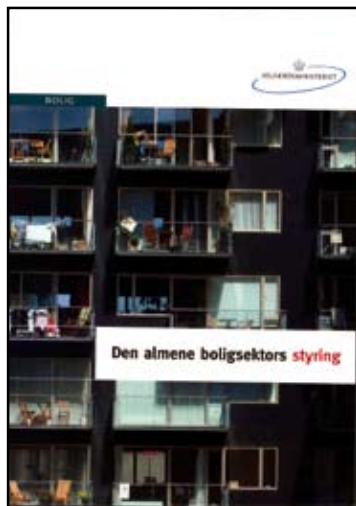
*Boligkontoret  
Danmarks  
administrerende  
direktør,  
Michael Demsitz*

# Statslig styring er yt



Rapporten om styring af den almene sektor lægger op til samarbejde og aftaler med kommunerne.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen



Drejebogen for det kommende års lovgivning for almene boliger er skrevet. Rapporten *Den almene boligsektors styring* indeholder et væld af forslag, der i øjeblikket er i høring hos interesseorganisationerne og siden skal igennem lovmøllen. Rapporten er skrevet af et embedsmandsudvalg fra ministerierne med deltagelse af Boligselskabernes Landsforening (BL) og Kommunernes Landsforening (KL). Centralt står ønsket om en ny form for samarbejde og partnerskaber mellem boligselskaberne og kommunerne. Dialogstyring, dokumentationspakker og aftaledialog bliver nøgleord for samarbejdet, frem for kontrol og godkendelser, hvis de mange fine ord bliver til virkelighed.

## Mangler penge til nye boliger

Rapporten imødekommer delvist en række ønsker, som BL har bragt på bane for at afbureaukratisere og lette arbejdet i boligselskaberne. Alligevel har BL i en mindretalsudtalelse om udvalgsarbejdet beklaget de fortsat stramme regler om f.eks. maksimumbeløb for råderetssager og den manglende fleksibilitet ved finansiering af vedligeholdelse og forbedringer. Et uløst problem er også finansieringen af nye almene boliger, der

i mange områder er umulige at opføre til en rimelig husleje med den nuværende finansiering. Den opgave arbejder et andet udvalg i øjeblikket på.

## Fra rapportens forslag

Rapportens mere end 70 forslag til lovændringer og andre initiativer fordeler sig indenfor ti hovedområder – og blandt de forslag, der får betydning for mange, kan vi nævne:

\* **Styringsdialog og dokumentationsmappe** – kommunen skal bl.a. holde et årligt møde med boligselskabet med udgangspunkt i en dokumentationsmappe fra boligselskabet.

\* **Fusioner** – BL, KL og Velfærdsministeriet skal igangsætte en debat om fusioner blandt boligselskaberne for at fremme fusioner foruden, at det skal gøres lettere at sammenlægge boligafdelinger.

\* **Samme organisationsform** – selvejende boligselskaber, andelsboligforeninger og garantselskaber skal have samme organisationsform med standardvedtægter, der kan tilpasses organisationens ønske om enten et repræsentantskab eller en generalforsamling.

\* **Udlejningen ændres på en række områder:**

- o Andelsboligforeninger skal opkræve ventelistegebyr fra opnoteringstidspunktet (indmeldelse som medlem) og beboerne i boligselskaber kan bevare ancienniteten fra første opnotering på ventelisten.
- o Den interne venteliste (oprykningsret) for boligselskabets og boligforeningens beboere til boliger i andre boligafdelinger ophæves, men kan bibeholdes efter aftale med kommunen. Den interne venteliste (oprykningsret) for beboere til en anden bolig i samme boligaf-

deling kan sættes ud af kraft efter aftale med kommunen.

- o Fortrinsret for børnefamilier til boliger med tre eller flere værelser afskaffes, dog kan den bibeholdes efter aftale med kommunen.

- o I udsatte boligområder kan nogle af de ledige boliger udlejes udenom ventelisten via annoncering; fleksibel udlejning kan omfatte alle ledige boliger, og boliger kan stå tomme i et halvt år for at undgå kontanthjælpsmodtagere etc.

\* **Reglerne om sideaktiviteter lempes** en anelse, så f.eks. beboerlokaler kan udlejes til andre end beboere.

\* **Økonomi** – boligafdelingen skal have hele renteindtægten af egne henlæggelser; boligselskabet kan (i stedet) opkræve 136 kr. om året pr. bolig til arbejdskapitalen i lighed med betalingen til dispositionsfonden. Arbejdskapitalen må dog maksimalt udgøre 2.633 kr. pr. bolig. Dispositionsfondens formål udvides, og der indføres et maksimum, så der ikke kan opkræves mere end minimumsbeløbet for indestående pr. bolig – i øjeblikket 3.950 kr.

\* Den lovpligtige **konkurrence om bygherrerollen afskaffes** – i stedet skal der undersøges andre muligheder for at skabe konkurrence om bygherre- og driftsopgaverne.

Blandt andre forslag i rapporten kan nævnes, at kommunen stadig skal godkende alle huslejeforhøvelser ved forbedringer, nu først stigninger over 5 % i stedet for som i dag 2 %.

I boligafdelingerne bliver det alene beboerne, der bestemmer, om de vil have en A- eller B- vedligeholdelsesordning. I dag er det som udgangspunkt repræsentantskabet.



På Almene Boligdage demonstrerede driftschef Jan Larsen fra Afdelingskontoret Helsingør og driftschef Jan Andersen fra Afdelingskontoret Skanderborg det termografiske kamera for mange interesserede. De har begge været med til at udvikle konceptet med miljøkursus og tilhørende miljøkuffert.

rækkevidde på grund af prisen, men den teknologiske udvikling har i dag gjort prisen overkommelig, hvis kameraet f.eks. deles mellem flere boligselskaber. Derfor har Boligkontoret også udviklet en stor miljøkuffert, som indeholder et termografisk kamera, som kan registrere temperaturforskelle på kun 0,1 grad. Kameraet bliver i fremtiden et uundværligt redskab, når driftsfolk skal finde kuldebroer i bygningerne. Det er således også anvendeligt, når nybyggeri skal kontrolleres ved modtagelsen.

#### Miljøkurset er hjørnesteinen

Kommunikation med beboere er også en vigtig del af kurset. Når beboere finder selv små områder med skimmelsvampe, bliver de ofte bange for at blive syge. Henvendelser om skimmelsvampe skal tages alvorligt, og det er vigtigt, at ejendomsfunktionærerne, samtidig med at de undersøger, om der er skimmelsvampe, også forholder sig til den angst, mange beboere føler i situationen.

Derfor skal ejendomsfunktionærerne lære at give klare meldinger uden at skabe unødigt bekymring hos beboerne.

#### Vi skal lære at afvæbne beboernes skyld

Boligkontorets driftschef Jan Larsen har været primus motor i udviklingen af miljøkurset og fandt på ideen med en miljøkuffert. Han ser et behov for, at beboere på en ordentlig måde får forklaret, hvad de kan gøre for at undgå skimmelsvampe. Ofte kan få ændringer i boligen være med til at udbedre skaden, fortæller Jan Larsen og kommer med et friskt eksempel: - Jeg har netop været på besøg hos en familie, der har klaget over skimmelsvampe. Med et instrument fra den store kuffert kunne jeg konstatere, at ventilationen i badeværelset ikke fungerede, som den skulle. Vi tog den ud og kunne konstatere, at der sad gamle malerrester og skidt i ventilen. Så vi aftalte, at de skulle rense den og være opmærksom på at holde

den ren. I hjørnet, hvor der var lidt skimmelsvamp, kunne jeg måle let forhøjet fugtighed på væggen. Og da jeg brugte termokameraet kunne jeg ane en kuldebro. Heldigvis var der en meget enklere løsning end en omfattende facaderenovering af hele byggeriet for mange millioner kroner. Problemet kunne i dette tilfælde løses med, at beboerne flyttede deres natbord lidt ud fra hjørnet, så der kom lidt mere luft omkring. Jeg sørgede for, at tapetet i hjørnet blev skiftet, og så kunne beboerne starte på en frisk. Det er vigtigt, at vi forklarer beboerne, at mange af vores ældre boliger har små skavanker, som vi skal tage hensyn til. Lidt ligesom en gammel bil, man skal køre lidt mere forsigtigt i.

Boligkontoret Danmark vil fra efteråret udbyde miljøkurser til alle medlemmernes ejendomsfunktionærer; betalingen for miljøkurset og miljøkufferten er endnu ikke endeligt fastlagt.

### Miljøkufferten indeholder:

- En håndbog
- Et tjekskema
- En datalogger, der opstilles i boligen og registrerer luftfugtighed og temperatur
- En måler til at finde fugt i materialer
- En måler til at måle temperaturen på vægge og bygningsdele.

### Den store miljøkuffert

Boligkontoret har sammensat en stor miljøkuffert, der foruden indholdet i den normale kuffert yderligere indeholder:

- Et termografisk kamera
- En måler til at måle funktionen af ventilationsanlægget
- To ekstra dataloggere til måling i boligen

## Almene Boligdage

Fredag den 22. og lørdag den 23. august arrangerede Boligselskabernes Landsforening Almene Boligdage på Odense Congress Center, hvor 1.100 deltagere mødte frem til oplæg, workshops og ekskursioner. Boligkontoret Danmark præsenterede miljøkufferten og det tilhørende miljøkursus på en stand i messeområdet. Det termografiske kamera vakte stor opmærksomhed, da Boligkontoret Danmarks driftschef Jan Larsen viste kameraets følsomhed. Kameraet kan registrere varmen efter et håndaftryk på en væg.

Boligkontorets medarbejdere deltog også på fire workshops under Almene Boligdage.

Forretningsfører Karina Lauridsen og forbrugschef Jesper Telcs præsenterede budgetfolderen og forståelige varme-regnskaber, direktør Michael Demsitz fortalte om *Din bolig - dit valg*, udviklingschef Katja Lindblad holdt oplæg om Roller i beboerdemokratiet, mens forretningsfører Alfred Larsen sammen med bestyrelsesmedlem Erik Christensen fra Midtjysk Boligselskab fortalte om de imagekampagner, selskabet har gennemført.

# Din SERVICE - dit VALG

Med aftaler for hvert boligselskab og boligforening tilpasser vi vores service til de lokale behov og forventninger.



Af kommunikationschef  
Anders Juel Hansen

Samarbejdet med vores boligselskaber og boligforeninger har altid været individuelt tilpasset. Et sted ønsker boligselskabet at følge meget omhyggeligt med i opfølgningen på restancer; i en anden boligforening ønsker man at få et foreløbigt regnskab ud til kommentering inden det færdiggøres. For hvert medlem skræddersyr vi en løsning, som for hver bestyrelse er særlig vigtig. Det betyder, at beboere og bestyrelser får netop den service fra Boligkontoret, som giver størst værdi for dem. Den praksis har Boligkontoret nu sat på papir med vores reviderede servicekoncept *Din service - dit valg*, som er vedhæftet dette nr. af BoDanmarknyt.

Projektleder Annitta Vejstrup Veje har i et pilotprojekt sammen med Hareskov-Værløse Andelsboligforening (HVA) udviklet et koncept for, hvordan foreningen finder frem til de ting i samarbejdet med Boligkontoret, der er vigtigst for foreningen, og som skal beskrives i et aftalepapir.

## Finjusteret servicekoncept

- Jeg har i mere end et år finjusteret vores servicekoncept, så det i dag omfatter 80 sider. Men det kan virke uoverskueligt, så derfor har jeg sammen med HVA afprøvet konceptet med et aftalepapir, som jeg har finpudset med Birkebos

afdeling 5, Egevang Nord i SAB og Skoleparken 2 i Gl. Holte Boligselskab. Det har været til stor nytte, fortæller Annitta.

- Det er særlig vigtigt at få aftalt de ting, der adskiller sig meget fra vores normalprocedure. Så har vi også historikken på plads, når der kommer nye medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer.

Mit håb er, at det giver anledning til en god dialog, når bestyrelse og medarbejdere sammen udfylder aftalepapiret. Så ved vi, hvilke forventninger vi har til hinanden, siger Annitta Vejstrup Veje.

## Vi håndterer forskellighed

Administrerende direktør Michael Demnitz er glad for, at Boligkontoret sort på hvidt kan fortælle om Boligkontorets service.

- Vores undersøgelser med spørgeskemaer til formænd og bestyrelsesmedlemmer viser en meget stor tilfredshed med samarbejdet, men vi kan altid komme til at gå skævt af hinanden, og så er det rart at have aftalepapiret. Det er et redskab til at håndtere den fleksibilitet, som vi udviser i vores daglige service og den logiske konsekvens af, at vores medlemmer er forskellige og har hver deres forventninger til samarbejdet. Det skal vi kunne håndtere, og tilpasningen er en kontinuerlig proces, som vi lægger op til at have en årlig dialog

*"Det er særlig vigtigt at få aftalt de ting, der adskiller sig meget fra vores normalprocedure. Så har vi også historikken på plads, når der kommer nye medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer"*

om med organisationsbestyrelsen, siger Michael Demnitz.

Alle organisationsbestyrelser vil i løbet af efteråret få forelagt det reviderede servicekoncept, og bestyrelsen kan beslutte, at Boligkontoret kan gå videre og udarbejde aftalepapirer med afdelingsbestyrelserne, hvis der er behov for det.

*Ideen med aftalepapiret er at skabe klarhed og åbenhed omkring samarbejdet ved at afstemme boligorganisationens forventninger med Boligkontorets, fortæller projektleder Annitta Vejstrup Veje.*



# Realistiske restanceaftaler er vejen frem

Nu viser ny undersøgelse, at Boligkontoret Danmarks restancepolitik er en effektiv vej til at få beboerne hurtigere ud af huslejerestance og dermed undgå, at de bliver sat ud af deres boliger.

Af informationsmedarbejder Hanne Lykke Andersen

Når beboere kommer bagud i betalingen af huslejen, er boligselskabernes håndtering af huslejerestancer central i forhold til, hvordan sagen ender. Det viser undersøgelsen og bogen med titlen "Hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig - og konsekvenserne af en udsættelse".

I undersøgelsen medvirker det københavnske boligselskab KAB og Boligkontoret Danmark for at finde frem til, hvilken effekt boligselskabernes restancepolitik har.

## Realistiske aftaler baner vejen

Undersøgelsen viser, at de to boligselskaber har forskellig praksis for at håndtere sager, hvor beboere mangler at betale husleje. Hos både KAB og Boligkontoret er der mulighed for at lave en afdragsordning med beboeren. I Boligkontoret vurderer de lokale medarbejdere sagerne enkeltvis, og indgår som udgangspunkt kun afdragsordninger, hvis beboeren ikke tidligere har været i huslejerestance og heller ikke tidligere har misligholdt en afdragsordning.

Boligkontoret Danmark fører altså generelt en mere konsekvent praksis. Til gengæld administrerer Boligkontorets afdelingskontorer de lokale restancesager, hvilket giver et øget kendskab til beboerne og mulighed for at indgå individuelt tilpassede aftaler. Sagsbehandlerne ved altså, hvem der før har været en dårlig betaler, og hvem der er

sikrer, at gælden ikke bliver for stor.

- Vi prøver at gå hurtigt og konsekvent ind i restancesagerne for at

***"Så længe viljen til at betale er der, vil der være mulighed for en aftale"***

gode til at overholde aftaler. Det har den effekt, at de ud fra hver enkelt sag kan vurdere, om de kan give lidt rum til en løsning. Den individuelle løsning kan i sidste ende betyde, at beboeren undgår at blive sat ud af boligen samtidig med, at en mere konsekvent restancepolitik

minimere de økonomiske udgifter for boligselskaberne. Hvis beboeren først kommer langt bagud med huslejeindbetalingen og også bliver sat ud af boligen, er det svært at hive pengene hjem igen, fortæller Trine Grønlund fra Afdelingskontoret Fyn.



## Flere dårlige betalere

Arsagen bag den konsekvente tilgang tilskrives den udvikling, der er sket de senere år, hvor flere beboere er blevet sat ud af deres boliger på grund af manglende huslejebetaling:

- Det vinder mere indpas, at der bliver ført en mere konsekvent praksis over for beboere, der er kommet i huslejerestance. Det sker fordi vores medlemmer (red. Bologorganisationerne) oplever, at der er flere dårlige betalere. Realistiske aftaler og en hurtig indgriben får derfor den bedste effekt, fortæller

## Bag om undersøgelsen af udsatte beboere

Undersøgelsen og bogen *Hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig - og konsekvenserne af en udsættelse* sætter fokus på, hvorfor stadig flere beboere bliver sat ud af deres boliger.

Bogen er fra foråret 2008 og er udarbejdet af Det Nationale Forskningscenter for Velfærd. Som en del af undersøgelsen bliver det københavnske boligselskab KAB og Boligkontoret Danmarks håndtering af restancesager undersøgt. En af hovedkonklusionerne i bogen er, at når boligselskaber går tidligt ind i restanceproblematikker, så bliver beboernes huslejerestance hurtigere løst.

## Flere beboere bliver sat ud af deres boliger

Undersøgelsen konstaterer, at udsættelser af beboere er et stigende problem, - især i de større byer. Fra 2002-2006 er stigningen i udsættelser gået fra knap 1500 til knap 2600 udsættelser. Det drejer sig typisk om familier og enlige i lavindkomstgrupperne.

Den tilspidsede situation forværres yderligere af, at beboerne ofte har mistet deres job, har familie- eller misbrugsproblemer, og/eller psykiske lidelser. Når beboere bliver sat ud af deres boliger, fastholdes de ofte i en social og økonomisk svag situation.

Jette Egebjerg fra Afdelingskontoret Fyn.

En hurtig indgriben får også en positiv betydning for de øvrige beboere i boligorganisationen, som ellers ville risikere at skulle betale den udsatte beboers restgæld.

### Lokalt kendskab medfører større forpligtelse

Noget tyder også på, at en lokal sagsbehandling kan medføre, at beboeren føler sig mere forpligtiget til at overholde afdragsordningen. De lokale afdelingskontorer har mulighed for en tættere kontakt med beboerne og kan forklare konsekvenserne af en huslejerestance. Og det får generelt beboerne til at handle seriøst:

- Det giver en god effekt, at jeg kan forklare beboeren i restance, at det har konsekvenser at være bagud. Jeg foreslår ofte, at de kommer på PBS for at få løst tingene, siger Gitte Tvilling fra afdelingskontoret i Helsingør og fortsætter:

- Det er vigtigt, at beboerne er klar over, at når en advokat sættes på en sag, så er det alvor - og at sagen kan ende med, at beboeren bliver sat ud af boligen. Beboeren skal vide, at det har konsekvenser at inddrage advokat og foged.

### Det er viljen, der tæller

I Boligkontoret Danmark fastsæt-

tes den gældende restancepolitik af de enkelte boligorganisationer, og der er derfor forskel på, hvor villige boligorganisationerne er til at indgå afdragsordninger. Men det har generelt stor betydning, om beboeren har været i restance før, og om beboeren viser villighed til at betale og overholde afdragsaftaler - Så længe viljen til at betale er der, vil der være mulighed for en aftale, fortæller Heidi Dam fra afdelingskontoret i Ribe.

**Lettere at få hjælp fra kommunen** Restancepolitikken har også stor betydning for kommunernes vilje til at hjælpe den økonomisk trængte beboer.

I undersøgelsen fremgår det, at kommunerne er mere tilbøjelige til at hjælpe den enkelte beboer med

## De almene boligselskaber har ...

som udlejer til mange lavindkomstgrupper - på den ene side en vigtig boligsocial rolle i samfundet og på den anden side en vigtig rolle i forhold til at tage hensyn til de resterende lejere og den overordnede økonomi i boligselskabet.

huslejerestance, hvis beløbet er af en overskuelig størrelse. Derfor kan det være svært for kommunerne at hjælpe en beboer med huslejerestance, hvis beboeren er flere måneder bagud med huslejen. På Afdelingskontoret Fyn oplever Trine Grønlund også, at kommunerne kan være meget kontante og en smule tilbageholdende i forhold til at hjælpe beboere med restancesager:

- Jeg vurderer, at de kommunale medarbejdere nok oplever, at beboerne skal være meget forpligtede, før kommunen går ind i en sag om huslejerestance, fortæller hun. Jo hurtigere kommunen kommer ind i sagen, og jo mindre gælden til boligorganisationen er, jo større chance er der altså for, at kommunen er i stand til at hjælpe.

Boligselskabernes hurtige og realistiske praksis, kan således være udslagsgivende for, om kommunerne er villige til at yde hjælp til den enkelte beboer.

*"Det giver en god effekt, at jeg kan forklare beboeren i restance, at det har konsekvenser at være bagud"*

## Salg af almene boliger forlænget

Et flertal i Folketinget har inden sommerferien forlænget forsøgslovgivningen om salg af almene boliger, så den fortsætter fra 1. juli 2008 til den 31. december 2009. Forlængelsen får måske konsekvens for Midtjysk Boligselskab, hvor beboerne i afdeling 19 i Gjern ved Silkeborg tidligere med stemmerne fire for og tre imod har besluttet, at beboerne i de 17 boliger skal have lov at købe deres bolig. Repræsentantskabet i Midtjysk Boligselskab sagde nej til, at beboerne i Gjern kunne købe deres bolig, men det nu nedlagte byråd i Gjern godkendte et salg. Kommunen nåede dog ikke at få ansøgt Velfærdsministeriet inden forsøgsloven stoppede, men nu har byrådet i Silkeborg i respekt for det tidligere byråds afgørelse, besluttet igen at indsende en ansøgning til Velfærdsministeriet. Byrådet har samtidig sagt, at nye ansøgninger kun indsendes, hvis det sker i enighed med boligselskabet. Beboerne i Gjern skal igen stemme for forslaget, før et salg kan komme på tale.

## Håndbog om almene boliger

Afløseren for Høilunds bibel har set dagens lys. Igennem mange år har Børge Høilunds håndbog *Beboerdemokrati uden begrænsninger* været den, mangen en medarbejder eller bestyrelsesmedlem i boligselskaberne tyede til, når et spørgsmål om møderegler eller andet skulle afgøres.

Nu har det københavnske boligselskab KAB, der udgav Høilunds bog, udgivet *Håndbog om almene boliger*. Bogen er et meget anvendeligt og praktisk opslagsværk med stikordsregister, når du skal have svar på spørgsmål om almene boliger, og de spilleregler vi fungerer med.

Modsat Høilunds bog, der var mere fortællende og med mange eksempler, er KAB's nye bog mere nøgtern og faktapræget. På lidt over 300 sider kommer bogen rundt i alle hjørner omkring almene boliger. De juridiske kapitler er skrevet af KAB's, chefjurist Birthe Houllind, og bogen har også kapitler om almene boligens historie, det danske boligmarked mv.

For mange afdelingsbestyrelser vil det være rart at have en bog til deling.

Bogen koster 385 kroner + 50 kr. i forsendelse og kan bestilles hos KAB, telefon 33 63 10 00, på hjemmesiden [www-kab-bolig.dk](http://www-kab-bolig.dk) eller via mail på [haandbog@kab-bolig.dk](mailto:haandbog@kab-bolig.dk).



## Medarbejdere

### Allerød

Bente Madsen er startet som sagsbehandler på afdelingskontoret. Bente er 57 år og kommer fra en stilling i personaleafdelingen i Matas, og hun er oprindelig uddannet i et pengeinstitut.

### Lundsgade

Hanne Lykke Andersen er startet i kommunikationsafdelingen som barselsvikar for Mette Kramshøj Flinker. Hanne er 32 år og kommer

fra en stilling i SR-Bistand. Hun er uddannet som cand. scient. soc. i kommunikation og socialvidenskab på RUC.

IT-chef Ivan Larsen er stoppet med udgangen af august måned. Ivan er startet som IT-koordinator på en virksomhed tæt på sin bopæl i Frederiksværk.

Irina Buharu, studentermedarbejder i juridisk afdeling, er stoppet.

## Din service – dit valg

Med dette BoDanmarkknyt følger pjecen Din service – dit valg om Boligkontoret Danmarks reviderede servicekoncept. Pjecen er lige til at hive ud af nyhedsbrevet.

## Lukket 23./24. oktober

Boligkontoret Danmark holder lukket den 23. og 24. oktober 2008 på grund af personalekonference.