



BoDanmarkNyt

Nr. 100 august 2010

Repræsentantskabsmødet

Positiv udvikling og stor opbakning

Vækst kræver større lokaler. Reportage fra repræsentantskabsmødet. **Side 4-7**

Handlingsplan 2010-2011. **Side 8**

Nyt medlem af Boligkontorets bestyrelse. **Side 3**



**Boligkontoret Danmarks
administrerende direktør,
Michael Demsitz**

Fanget i benlåsen

Vi så det igen ved WM i fodbold i Sydafrika. Hvordan en spiller kaster sig ned og med begge ben låser modstanderens ben. Groft og farligt for den, der vil spille bolden, og i grove tilfælde er forseelsen til en udvisning eller en advarsel. Heldigvis er den slags stadig undtagelsen – vi har kunnet glæde os over lækkerier fra de mange boldspillere og hold, der har fodboldspillet i højsædet.

Kunne vi bare sige, at politikerne på samme måde gik efter det gode holdspil, når det gælder boligpolitikken i Danmark. Det ligner desværre mere en benlås overfor almene boliger.

Almene boligers konkurrenceevne er udhulet voldsomt de seneste 10-15 år. Den store stigning i boligstandarden er sket på ejerboligmarkedet, der har været favoriseret, skattemæssigt, långivningsmæssigt som rentemæssigt. Anderledes ser det ud for almene boliger.

Vores boliger kan ikke matche de boligsøgendes forventning til en moderne bolig. Vi oplever, at boligsøgende, der har været ude at se på en ledig bolig, ringer tilbage og siger, at køkkenet eller badeværelset er for dårligt eller endnu værre – boligen er alt for lille. Almene boliger bliver presset ud af det almindelige boligmarked, hvis de ikke bliver moderniseret.

Løsningen er lige for. Beboerne har betalt en ekstra husleje – huslejen falder jo ikke, når de oprindelige lån udløber. Det er beboernes friværddi, der kan bruges, når

taget skal skiftes eller køkkenet fornyes, lige som det sker i ejerboliger. Beboernes penge står i Landsbyggefonden og de lokale dispositionsfonde i boligorganisationerne, men nu er politikerne begyndt at beslaglægge pengene.

Et flertal i Folketinget har allerede beslaglagt 25 % af Landsbyggefondens penge til at betale statens finansiering af nybyggeri. Under forhandlingerne om regeringens økonomiske genopretningspakke, var der planer om yderligere at tage op imod 75% af beboernes penge i Landsbyggefonden.

Det nuværende boligforlig udløber i 2012, og jeg frygter, at planerne igen kommer på bordet. Sker det, vil det for alvor være en benlås, der kræver det røde kort, hvis kampen skal fortsætte på lige betingelser.

Et delt Danmark, hvor vi ikke kender til hinandens forhold, er grobund for rygter, frygt og mistro. Som det for nyligt rammende er sagt af Tine Bryld: "Jeg har altid ment, at det er vigtigt, at ulige børn leger sammen, fordi tolerancen bliver større, når folk blandes sammen. Og her er jeg dybt bekymret over udviklingen i Danmark, hvor vi i stadig stigende grad lader børn vokse op i ghettoer med mennesker, der er sociale kopier af hinanden."

En bekymring jeg deler, og som vi sammen skal kæmpe for at undgå.

Fortsat god sommer.

Michael Demsitz

BoDanmarknyt

Nr. 100 august 2010

Udgives af:

Boligkontoret Danmark
Lundsgade 9
2100 København Ø

Redaktion:

Michael Demsitz (ansv.)
Anders Juel Hansen
Mette Kramshøj Flinker
Fotos hvor intet andet
er nævnt: Ole Friis

Redaktionen afsluttet den 1. juli 2010

Udsendes til:

Organisationsbestyrelsesmedlemmer,
afdelingsbestyrelsesmedlemmer og
suppleanter i Boligkontoret Danmarks
medlemskreds. Alle ansatte i
Boligkontoret Danmark
samt ejendomsfunktionær
nærer i medlemskredsen.



Oplag 2.700 stk

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



Tryk:

KLS Grafisk Hus A/S

Design:

www.prik.dk



**Boligkontoret
Danmark**

Linedance i Bøgeparken

Foto: Boligkontoret Danmark



Nordvestfyns Boligforening har skruet op for markedsføringen af foreningens boliger

- Lørdag den 26. juni afholdt vi vores første åbent hus arrangement i Bøgeparken i Nr. Aaby med 60-70 fremmødte. Udover gratis indmeldelse i boligforeningen bød dagen på gratis pølser og brød samt underholdende line-dance, fortæller Alex Gren, formand for Nordvestfyns Boligforening.

- Vi har over 700 lejeboliger beliggende primært i Nr. Aaby, Ejby, Gelsted og Brenderup, og for at hamle op med tilstrømningen mod de større byer, billige ejerboliger i provinsen og finanskrisen er vi nødt til at tænke alternativt for at udleje vores boliger, siger Alex Gren.

Strategi for udlejning

Foreningen har iværksat en udlejningsstrategi, der skal reducere antallet af fraflytninger, øge ventelisten og synliggøre fordelene i boligafdelinger med ledige boliger.

Et beboerblad til alle foreningens beboere skal fortælle om bestyrelsens planer og foreningens attraktive boliger og boligområder, mens bl.a. åbenthus-arrangementer skal markedsføre boligforeningen.

- Det er for dyrt at have boliger stående tomme. Vi er godt i gang med at få vendt udviklingen, så midlerne i stedet kan gavne tiltag for alle beboere frem for at dække manglende huslejeindtægter, siger forretningsfører Karina Lauridsen, Boligkontoret Danmark.

- ajh

Foto: Privat



Ny i bestyrelsen

Johannes Steensgaard fra Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg-Kjellerup er valgt til nyt medlem af Boligkontorets bestyrelse.

Johannes Steensgaard er 63 år og civilingeniør og har været borgmester i Viborg kommune fra 1998 til 2009, hvor han ikke genopstillede.

I BL's forretningsudvalg

Bestyrelsen i Boligselskabernes Landsforening har holdt konstituerende møde efter det årlige repræsentantskabsmøde, og direktør Michael Demsitz i Boligkontoret er genudpeget til BL's forretningsudvalg.



AKTIV AFDELINGSBESTYRELSE FÅR BOPRIS

Afdelingsbestyrelsen i Klostersvænget i Viborg fik på repræsentantskabsmødet den ene af årets bopriser for sit store arbejde for beboerne. **Side 15.**



REGNINGER UNDER LUP

Indkøbsfunktion skal finde besparelser hos håndværkere og leverandører. **Side 10.**



ÅBENT HUS I ODENSE

Kollektivhuset Kragtsbjerghave holder åbent hus for at markedsføre beboernes særlige fællesskab. **Side 12.**

Boligkontoret inde i en positiv udvikling

Boligkontorets vækst betyder, at der skal findes større lokaler, men advarselsslampen blinker for almene boligers fremtid.

AF KOMMUNIKATIONSCHEF ANDERS JUEL HANSEN, AJH@BDK.DK



Der var en munter og afslappet stemning, da Boligkontoret Danmark lørdag formiddag den 19. juni 2010 holdt repræsentantskabsmøde. Ved ankomsten til Hotel Nyborg Strand fik deltagerne udleveret en Select fodbold, og banen var kridtet op til holdspil, og i salen blev dagens møde indledt med ekstra luft til lungerne. Næstformanden H.C. Andersen spillede for på *Jeg ved en lærkerede*, inden formanden tog fat på beretningen og iblandet de mange positive ting udtrykte bekymring for almene boligers konkurrenceevne.

Mange bolde i luften

- Jeg skal ikke lægge skjul på, at det er en periode med rigtig mange bolde i luften.

Lisbet Riis, Boligkontorets formand, kom langt omkring i sin beretning, der også bar præg af finanskrisen.

- Vores beboere er hårdt presset. Aldrig har vi set os nødsaget til at sende så mange familier på gaden, som det er tilfældet i øjeblikket, og aldrig har så mange familier været i restance. Tab på fraflyttere runder nu i Boligkontoret over 16 mio. kr. om året.

- Vi står i et dilemma - for vi ved, at flere af vores boliger kunne trænge til et løft, men vi ved også, at vores huslejer i forvejen er presset.

Krisen har medført en stigning i antallet af ledige boliger, og almene boligers konkurrenceevne er dalende.

Trætte boliger

- Vi må erkende, at vores boliger mange steder er ved at blive trætte. Vi har stadig mange boliger med utidssvarende indretning og for trang plads til det, en moderne familie - ung som ældre - forventer og efterspørger i dag. Det overordnede billede viser, at den almene sektor lige så stille er ved at blive adskilt fra det øvrige boligmarked, hvad angår tiltræknings- evne og beboersammensætning.

Fingrene væk fra Landsbyggefonden

Landsbyggefonden kan hjælpe med at finansiere en modernisering, men netop beboernes penge i fonden var i spil, da regeringen skulle skaffe midler til sin krisepakke.

- Landsbyggefonden skulle finansiere 50-75 % af statens udgifter til nybyggeriet mod de nuværende 25 %. En reel katastrofe for os, for I ved alle, hvor lang ventetid der i forvejen er på støtte til almindelige genopretningsprojekter. Hvis staten tager mere fra Landsbyggefonden, vil vores konkurrenceevne falde yderligere, ligesom den meget højt profilerede ghettoindsats vil falde på gulvet. Forslaget blev taget af bordet. Men det ligger klar i skuffen, og vi mangler endnu at tage hul på de kommende boligforhandlinger. Den nuværende aftale udløber i 2012.

- Jeg har sagt det før, jeg siger det igen: Hold



Forretningsfører Finn Weidekamp afprøver den udleverede fodbold med det påtrykte slogan *Sammen kan vi mere.*

fingrene fra vores penge i Landsbyggefonden! understregede formanden fra talerstolen.

Efter en halv times mundtlig beretning, der fik et stort bifald med på vejen, gik repræsentantskabet over til behandlingen af regnskab, budget og forslag.

Lisbet Riis blev med bragende klapsalver genvalgt til posten som Boligkontorets formand.



Foto: Louise Honoré Pryn

VÆKST KRÆVER STØRRE LOKALER

Boligkontoret er inde i en meget positiv udvikling. Med Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg-Kjellerup som et nyt, stort medlem og overskud på 3,2 mio. kr. er Boligkontorets nye forretningsstrategi med fortsat vækst godt på vej. Det skaber et positivt problem – der er brug for større lokaler.

Inden for de senere år har Boligkontoret oprettet afdelinger for udvikling og miljø- og forbrug, foruden juraafdelingen er udbygget med inkassofunktion, og byggeafdelingen er udvidet. Der er behov for større lokaler, der samtidig er bedre egnede til kontorfaciliteter end de nuværende.

Lisbet Riis bad repræsentantskabet godkende bestyrelsens indstilling til at sælge bygningen i Lundsgade og anskaffe nye lokaler, der gerne må være i et bofællesskab med et andet boligselskab.

Et forslag der fik repræsentantskabets fulde opbakning, dog stemte fire imod forslaget.

Direktør Michael Demnitz fortalte repræsentantskabet, at Boligkontoret gerne vil dele kontorbygning med et større københavnsk boligselskab, der også har brug for større lokaler. Det betyder, at man kan være fælles om kantine, mødelokaler, kontormaskiner og andre ting, der kan billiggøre driften.

Boligkontoret bliver i Københavns Kommune, og i øjeblikket er Valby eller Islands Brygge først på Amager på tale som ny lokalitet for de to organisationer.

MARKEDSFØRING AF LEDIGE BOLIGER

Siden marts 2009 er antallet af ledige boliger inden for Boligkontoret steget til over 120 med Boligselskabet Sct. Jørgens boliger. Der er tale om et årligt lejetab på 7-8 mio. kr., som beboerne i de berørte afdelinger og selskaber – ofte de samme – kommer til at betale. En uholdbar situation for flere medlemmer og enkelte afdelinger, der kan blive truet af konkurs.

Over hele landet ses samtidig en tendens til, at det bliver vanskeligere at udleje. Selv i hovedstadsområdet bliver ventelisterne kortere, og der skal sendes flere og flere tilbud ud, også til de attraktive boliger.

Repræsentantskabet bakkede enstemmigt op om bestyrelsens forslag til en solidarisk ordning, hvor Boligkontoret opretter en udlejningsenhed, der skal hjælpe med at markedsføre medlemmernes ledige boliger. Desuden skal der ske en generel markedsføring for at skaffe solide ventelister i alle afdelinger.

Der ansættes en medarbejder til at koordinere indsatsen med marketing, og placeringen bliver i det jysk/fynske område, hvor langt hovedparten af de ledige boliger findes.

Udlejningsenheden starter som et etårigt projekt og finansieres af Boligkontoret og medlemmerne i fællesskab. Boligkontoret stiller med ½ mio. kr. og medlemmerne med 25 kr. pr lejemaalenhed, der kommer fra dispositionsfondene i organisationerne.



Foto: Boligkontoret Danmark

Bøgeparken i Nr. Aaby på Vestfyn er blandt de boligafdelinger, der har svært ved at udleje alle boligerne.



NY HANDLINGSPLAN

Handlingsplanen for 2010-2011 blev forelagt på repræsentantskabsmødet. Lisbet Riis kommenterede klimakampagnen *Fordi klimaet fortjener det* og miljø- og energiområdet i planen.

- Mange af jer deltog aktivt og oplevede de mange beboere, mere end 500 i alt, som deltog i de spændende arrangementer landet rundt. Det skal nu følges op af administrative tiltag, så vi som organisationsbestyrelser, afdelingsbestyrelser og beboere får konkrete mål at gå efter.

- Her kan jeg nævne, at Boligkontoret har fået 150.000 kroner fra Nykredits almene fond til gennemførelse af et nyudviklet projekt. Idéen er at uddanne beboere som miljøagenter, så vi rundt omkring i vores afdelinger får flere personer, som kan rådgive og hjælpe beboerne med miljøtiltag og energibesparelser. Projektet starter omkring årsskiftet, og vi vil i samarbejde med medlemmerne finde ca. 10 afdelinger, som vil være med i et prøveprojekt. Hvis det går godt, er tanken at søge om flere penge og tilbyde alle afdelingerne denne form for uddannelse.

Hele handlingsplanen kan du finde på side 8.



Næstformanden H.C. Andersen spillede for på *Jeg ved en lærkerede*, inden formanden tog fat på beretningen.



Handlingsplan 2010-2011

Service

Miljø og energiområdet

I foråret 2010 gennemføres miljøkampagnen på alle afdelingskontorerne. Dette sker i tæt samarbejde med medlemmerne og Boligkontorets miljø- og forbrugsafdeling. Der vil efterfølgende blive fulgt op med råd og vejledning til såvel beboere som afdelingsbestyrelser, ligesom koncepter til driften bliver udarbejdet og implementeret.

Drift

I forbindelse med effektivisering og omkostningsbevidsthed, arbejdes der på nye driftsmodeller, vedligeholdelsesmodeller og indkøbsordninger samt nye betalingsbetingelser for leverandører.

I administrationen arbejdes der på at styrke regnskabs- og budgetlægningen.

Erfaringer med driften drøftes med medlemmerne, og der vil løbende blive inviteret til formandsmøder med præsentation af forskellige temaer omkring driften.

Dokumentationspakke og god selskabsskik

Den nye styringsdialog kræver et stort forarbejde i såvel administration som bestyrelser. Det er vigtigt, at forarbejdet er så gennearbejdet som muligt. Boligkontoret har udviklet en model som vil være et godt supplement til dokumentationspakken. Arbejdet forventes

igangsat omkring sommeren 2010. I forbindelse med dokumentationspakken vil Boligkontoret også rådgive medlemmerne omkring god selskabsskik.

Beboerdemokrati og naboskab

Boligkontoret fortsætter arbejdet med at styrke beboerdemokratiet og forberede arbejdet med kommunerne. Tilbud om naboskabsundersøgelser vil fortsætte i forbindelse med afdelingernes arbejde med strategi- og helhedsplaner.

Udlejning og markedsføring

Der er i øjeblikket tendens til flere ledige boliger hos medlemmerne, ligesom ventelisten til tidligere attraktive boliger bliver tyndere. Der skal derfor sættes yderligere fokus på udlejning og markedsføring af medlemmernes boliger. Dette gøres ved nye annoncekampagner, åbent hus arrangementer og andre lignende tiltag.

Råderet

Råderetten via "Din bolig – dit valg" er et gennemgående emne, som Boligkontoret løbende fokuserer på, således at beboerne altid finder det nemt og overskueligt at ændre deres bolig efter eget ønske.

Vækst

Byggeri

Der udarbejdes et overordnet byggeprogram og ønskeliste for de medlemmer som allerede nu ønsker at være proaktive i arbejdet med at være bygherrer og driftsherter på kommende byggeopgaver.

Boligkontorets byggeafdeling opstiller retningslinjer for totaløkonomi, miljø og energi i såvel store renoveringssager som nybyggeri.

Nye medlemmer

Den igangværende proces med udarbejdelse af vækst-

mål for det enkelte afdelingskontor fortsætter og evalueres årligt.

Kommunalt samarbejde

Der udarbejdes en plan for, hvorledes Boligkontoret kan blive den primære kommunale samarbejdspartner i udvalgte områder. Dette arbejde foretages i samarbejde med de lokale boligorganisationer.

Administrationen udarbejder en vejledning (manual) til brug for overtagelse og drift af kommunale pleje- og ældrecentre.

Byggeri

Strategi og helhedsplaner

Boligkontoret har det mål, at alle medlemmer i løbet af perioden frem til 2015 får behandlet oplæg til strategi- og helhedsplaner for deres afdelinger. Dette arbejde foretages i samarbejde med de enkelte medlemmer. For perioden 2010/11 skal der aftales minimum udførelse af strategi- og helhedsplaner hos 5 medlemmer og planer for drøftelse hos yderligere 5 medlemmer.

Byggeafdelingen

Boligkontorets byggeafdeling er krumtappen i styringen af de kommende byggesager. Afdelingen er netop pr. 1. januar 2010 resultatet af en sammenlægning af Boligkontorets byggeafdeling og Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg-Kjellerups byggeafdeling. Der er etableret et øst-kontor, der fortrinsvis tager sig af sager på Sjælland, øerne og Bornholm, mens vestafdelingen beliggende i Viborg tager sig af opgaver på Fyn og Jylland.

Byggeafdelingen skal i løbet af perioden forsøge at udvide sit virke til at omfatte flere eksterne sager.

Selskab til sideaktiviteter

I forbindelse med den nye lovgivning, som er trådt i kraft den 1. januar 2010, er det ikke længere muligt at udføre tekniske rådgivningsopgaver for andre end egne medlemmer. For at kunne fortsætte denne ydelse fremover, etableres der et aktieselskab med op til 10 medlemmer som ejere. Dette selskab vil kunne udføre sideaktivitetsopgaver. Selskabet ejes af medlemmerne, men der udarbejdes i aktionæroverenskomsten regler om køb af ydelserne, som skal ske via Boligkontorets administration og byggeafdeling.

Leverancesystem

Forretningsgange

Arbejdet med at modernisere de administrative forretningsgange fortsætter i perioden, ligesom forretningsgangene løbende tilrettes de nye forretningsprincipper.

Forvaltningsrevision

Boligkontoret er langt fremme i dette arbejde. I perioden arbejdes der videre med udviklingen af version 2.0. Den nye version skal dels kunne indgå i samarbejdet med Schulz og BL dels kunne fungere som støtte til den kommende styringsdialog og udfyldelse af dokumentationspakker.

Intranet og ekstranet

Boligkontorets nye intranet introduceres i løbet af foråret 2010. I de kommende 12 måneder udvides indholdet, og der arbejdes på et ekstranet til beboerdemokrater.

HR funktionen

HR funktionen styrkes organisatorisk og ressourcemæssigt. Der udarbejdes profilanalyser af alle funktioner og medarbejdere i perioden. Der udarbejdes efterfølgende individuelle og kollektive uddannelses- og kompetenceplaner.

Det første talentudviklingshold (TUP) er færdigt i løbet af sommeren 2010. Der skal herefter igangsættes et nyt hold, ligesom de gamle bliver fulgt op af "vedligeholdelsesplaner" for den enkelte.

Hårde hvidevarer er blandt de varer, hvor aftaler, kan give gode rabatter.



Foto: Scanpix

Regninger under lup

Boligkontoret opretter indkøbsfunktion, der skal finde hver en krone, der kan spares hos håndværkere og leverandører.

AF KOMMUNIKATIONSCHEF ANDERS JUEL HANSEN, AJH@BDK.DK

Når krisen kradser, er der ekstra gode grunde til at rette fokus på de mange millioner, der årligt bruges i driften af boligafdelingerne og Boligkontorets administration. Boligkontoret opretter nu en indkøbsfunktion med en medarbejder, der ikke skal bestille andet end at skaffe besparelser til boligafdelingerne og beboerne.

Boligkontoret Danmark har haft konsulentfirmaet HCK & Partners til at foretage stikprøver på pengeflow og regningskontrol hos Boligkontoret og medlemmerne. I en rapport peger konsulenterne på områder, hvor der kan sættes ind for at spare penge.

Aftaler med håndværkere og flere udbud

Der er penge at spare ved at aftale kvalitet og pris med håndværkere og andre leverandører, og der skal oftere gennemføres udbudsrunder af f.eks. arbejdet med at istandsætte flyttelejligheder.

Ved på forhånd at aftale, at f.eks. miljøafgifter ikke må påføres regningen, kan der luges ud i de miljøtillæg, der ikke har med en offentlig afgift at gøre, men blot er et tillæg på regningen.

Fælles indkøb

Ved at foretage fælles indkøb, kan leverandørerne presses til at give rabat på alt fra plæneklippere til papirindkøb. En central koordinering af aftalerne med leverandørerne giver medlemmerne mulighed for at købe til bedre priser. På en oversigt kan medlemmerne og de

lokale ejendomsfunktionærer se, hvilke forhandlere man skal benytte for at indkassere rabatten.

Vi bliver storkunde

- Jeg har store forventninger til vores kommende indkøbsfunktion. Kan vi skære bare få procent af priserne, har vi sparet flere millioner, og det kommer beboerne til gode. Især tror jeg, at vi mange steder kan nedbringe udgifterne til istandsættelse af flyttelejligheder, men der er med stor sandsynlighed også store besparelser på indkøb af f.eks. havetraktorer. Som potentiel storkunde med boligafdelinger, der omfatter 27.000 boliger, bliver vi en interessant kunde, siger direktør Michael Demsitz, Boligkontoret Danmark.

Udgiften til ansættelse af en medarbejder til indkøbsfunktionen betales af Boligkontoret, men det er først og fremmest medlemmerne, der får besparelserne.

"I forbindelse med effektivisering og omkostningsbevidsthed, arbejdes der på nye driftsmødder, vedligeholdelsesmodeller og indkøbsordninger samt nye betalingsbetingelser for leverandører."

Fra Handlingsplan 2010 - 2011, Boligkontoret Danmark.

Hvor tror du, at din boligafdeling kan spare penge på driften?

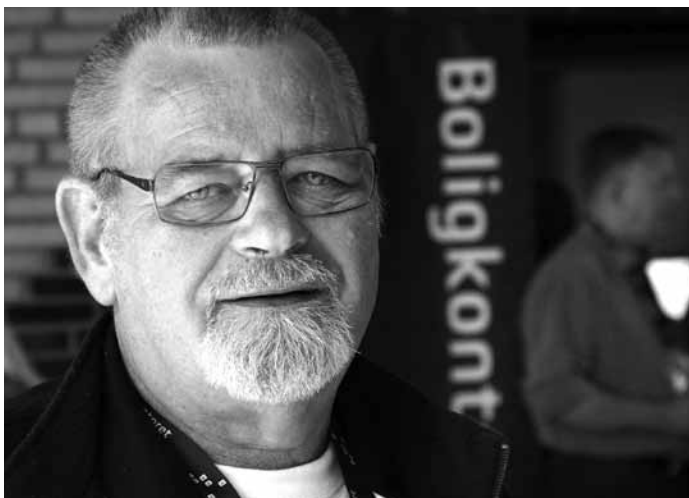


Indkøb af hårde hvidevarer. Det er helt sikkert, at vi kan spare på det. Men vi skal passe på, at det ikke bliver for stort; at det bliver en obligatorisk ordning.

Torben Hansen, Midtjysk Boligselskab

Det kan vi i hvert tilfælde på håndværkerne. I min afdeling tager vi allerede en gang imellem flere tilbud på istandsættelsen af flyttelejligheder, men jeg tror, vi kan spare mere. Der er nogle afdelinger, der gerne vil benytte en bestemt håndværker, dem skal vi have med på ideen om jævnlige at udbyde arbejdet.

Susanne Karlsson, Boligselskabet Birkebo



Det kan vi på indkøb af hårde hvidevarer, selvom vi allerede har en aftale med en lokal leverandør. Jeg vil tro, at vi også kan spare på istandsættelse af flyttelejlighederne. Vi bruger forskellige håndværkere i lokalområderne.

Besparelser er noget beboerne bakker op om - det kan de jo mærke på huslejen.

**Flemming Petersen,
Boligforeningen Faaborg-Midtfyn**



Måske på håndværkerudgifterne. Når vores vicevært går på pension, vil vi gerne have en vicevært, der også kan udføre mindre håndværkeropgaver.

Til vores flyttelejligheder bruger vi en lokal maler, der har været billigst hver gang, vi har haft udbud, så der er jeg i tvivl, om vi kan spare.

Jytte Asmussen, Gram Boligforening

Åbent hus og sommerfest i Odense

Kollektivhuset Kragstbjerghave havde stor succes med at markedsføre husets boliger ved et åbent hus arrangement med rundvisning og underholdning.

AF VICEDIREKTØR BENT GAIL-KALASHNYK, BG@BDK.DK



Mellem 80 og 100 gæster var mødt op for ved selvsyn at se på fællesskabet og omgivelserne, da Kragstbjerghave holdt åbent hus den 18. juni. Ejendommen med 127 boliger ligger midt i Odense, men har på det seneste haft vanskeligere ved at udleje boligerne.

Og der var stor interesse for boligerne, næsten 200 udlejningsfoldere blev revet væk, og lejekontrakterne er i skrivende stund på vej med posten. Forarbejdet var gjort grundigt

Flaget var hejst

Varmemester Erik Nielsen havde sørget for beplantningerne og de grønne arealer var velfriserede og nyklippede. Flaget var hejst og ruten for fremvisning af ledige boliger var planlagt til mindste detalje. Ved hver af de boliger der skulle fremvises, var ophængt informationer om størrelse, priser og særlige plusser for den næste beboer.

Mange rundvisninger

Vi var et hold på fem medarbejdere, der viste de ledige lejligheder frem, og flere bestyrelsesmedlemmer hjalp til. Et par af beboerne havde stillet deres lejligheder til rådighed, så vi kunne vise, hvordan møblerede lejligheder fremtræder.

Der er mange positive ting at fortælle om Kragstbjerghave, der fungerer som et oldekolle. Fællesskabet omkring køkkenet og spisesalen, kortspil, adgang til





2



3

Kollektivhuset Kragstbjerghave

Selvejende institution med 127 lejligheder fordelt i seks huse og med fælles spisehus, pejsestue, selskabslokaler og udvidet service. Beliggende i grønne områder i centrum af Odense.

Boligkontoret Danmark overtog administrationen 1. maj 2010, og udlejning sker fra Afdelingskontoret Fyn på Sivlandsvænget 27B i Odense. Telefon 63 12 75 80.



4

gratis aviser hver dag, bibliotek og petanque, bare for at nævne nogle.

Der er nogle knaster

Kollektivhuset Kragstbjerghave er en selvejende institution oprettet for 52 år siden, hvor Odenses borgmester Holger Larsen stod i spidsen for byggeriet. Siden har huset passet sig selv, og nu er der nogle problemer, der skal løses.

- Beboerne kan ikke få boligstøtte, fordi kommunen vurderer, at organisationen mere ligner en privat andelsboligforening, end en udlejningsejendom.
- Økonomien er ikke den bedste og skal styrkes, helst uden at huslejen stiger.
- Nye lejere efterlyser bedre køkkenforhold. Kragstbjerghave er opført med henblik på, at beboerne skal spise i den fælles spisesal, men ældre i dag vil gerne kunne veksle og have mulighed for at lave mad hjemme.
- En del af boligerne har badekar, som kan være svære at bruge, når man har passeret de 70-80. Badeværelserne trænger til en modernisering med brusebad.

Fest afsluttede dagen

Samtidig med åbenthus arrangementet var beboerne inviteret til sommerfest. Køkkenchefen Claus Hessellund stod ved grillen, og underholdningen stod entertaineren Arne Lundemann for.

Kragstbjerghave har investeret i markedsføring med både annoncer, brochurer, mad og underholdning, men pengene er givet godt ud. Vi har også udsendt pressemeddelelse, holdt pressemøde, og inviteret journalister indenfor og har fået stor omtale.

Sammen med bestyrelsen og medarbejderne i Kragstbjerghave har vi arbejdet på flere fronter – det er på den måde, at vi får løst op for problemerne.

1. Kragstbjerghave har store grønne områder med rosenhave og hyggelokke, hvor beboerne kan nyde sommeren.

2 Beboerne i Kragstbjerghave betaler et fast beløb til den fælles madordning med køkken og spisesal. Køkkenchefen Claus Hessellund leder køkkenet, der både kan levere morgenmad m.v. og serverer varm mad midt på dagen.

3. Fællesskabet i Kragstbjerghave er bygget op om den daglige spising, hvor de fleste beboere mødes i spisesalen, hvor dagens varme mad serveres. Der betales særskilt for maden.

4. Beboerne kan komme tørskoet til spisesalen, når de følger de overdækkede stier igennem haven.



Danmarks mindste cykelværksted

Ramzi Ghanu, cykelsmeden i Riddersborgparken i Nakskov, får Boligkontoret Danmarks bopris.

Godt gemt af vejen ved gavlen ved nr. 170, nede i kælderskakten og ind til venstre ligger Riddersborgparkens lille cykelværksted. Her er "overbefolket" med cykler, alskens værktøj, fiskestænger, et gammelt fjernsyn, antikke våben på væggen, cykelslanget, kaffemaskine, og hvad der ellers har kunnet klemmes ind på de omkring 15 m².

Og her emmer af atomsfære, når Ramzi hekser med beboernes cykler.

For ni år siden besøgte jeg Ramzi, og skrev i september 2001 om cykelværkstedet i BoDanmark. Siden er verden forandret, men ikke værkstedet og Ramzi. Der er kommet lidt mere værktøj til, men som sidst dukker en beboer op, der skal høre, hvordan det går med hans cykel. Ramzi er stadig den muntre, skælm-ske cykelsmed, der befinder sig lige godt på de få m² og får mange besøgende.

Danmarksmester i service

Det var beboerrådgiver Lille Møllerup, der fandt på ideen og sørgede for økonomisk støtte til cykelværkstedet, som bare skal hvile i sig selv. Et sted, hvor beboerne kan få repareret deres cykler til en billig penge. En lapning koster i dag en ti'er, – det må ikke være for dyrt, siger Ramzi – der ordner alt, og sætter gamle cykler i stand fra a til z.

Med ildhu og kærlighed til at passe forretningen er Ramzi ét med sit cykelværksted, der har åbent alle ugens dage. Her kan ældre beboere også få en særlig service.

– Hvis der er en, der skal have lappet sin kørestol, går jeg op til dem og ordner det på stedet, fortæller Ramzi, der er et kendt ansigt i Riddersborgparken.

Fastnøgler og kompressor

Da værkstedet startede, gik Ramzi arbejdsløs – han er uddannet lastbilmekaniker – men kører i dag med affald for RenoNorden. Ramzi Ghanu er oprindelig palæstiner og blev evakueret fra borgerkrigen og de israelske invasionsstyrker i Beirut i 1982. Siden flyttede han via Tyskland til Danmark med kone og otte børn. I dag er han også morfar, men får stadig tid til fisketure ved siden af familie, arbejde og cykelværksted.

Boprisen på 10.000 kr., der går til cykelværkstedet, vil Ramzi bruge til værktøj.

– Jeg mangler en kompressor og nogle af fastnøglerne er meget dyre, det er det første, jeg står og skal bruge, siger han smilende.

Riddersborgparken i Nakskov tilhører Nakskov almennyttige Boligselskab, og afdelingen har fået støtte af Landsbyggefonden til at bygge fælleshuse, hvor der er ungdomsklub, fitness og andre aktiviteter for beboerne.

– ajh



Det er kollektivet, og den gode stemning, der gør forskellen i Klostervængets afdelingsbestyrelse.



Tidligere tiders sommerfest er afløst af en sommerudflugt. I år gik turen til Silkeborgsøerne og en sejltur med Hjejlen.

Landsbyen i byen

Afdelingsbestyrelsen sørger for det ekstra pift, der gør Klostervænget til et sted, hvor man hører til. Den aktive bestyrelse får nu Boligkontorets bopris på 10.000 kr. for sit store arbejde for beboerne.

De har det hele. Købmand, børnehave, festlokaler, aktivitetshus, plejeboliger og en vicevært, hvor du kan låne stige, slagboremaskine og trailer. Ja, rigtigt gættet, vi er i Jylland nærmere betegnet Viborg, tæt på stationen, hvor vinderne af Boligkontorets bopris holder til.

I Klostervænget har beboerne en *arbejdende afdelingsbestyrelse*, som bestyrelsesmedlem Lis Axelsen understreger. Og det skal tages meget bogstaveligt.

- Hvert år laver vi en plan for opgaverne, og på det første bestyrelsesmøde fordeler vi dem, fortæller formanden Carsten Axelsen. Og det er der stor tilfredshed med.

- Så ved man, hvornår man er på, siger bestyrelsens alderspræsident, Tove Andreasen, der har været med i mange år og er med til at stå for afdelingens bankospil.

Dækket op til 50

Afdelingsbestyrelsen er samlet ekstraordinært en torsdag i juni, for at fortælle mig om aktiviteterne. Foruden banko er det store trækplaster, når beboerne kan tilmelde sig fællesspisning i beboerhuset, hvor der er fyldt hver gang. 50 beboere er der plads til ved spisningen indendørs, der slutter i juni med grillaften. En stor opgave, som Lis Axelsen organiserer.

- Det er altid mig, der handler ind, for det er mig, der har tid til det, siger Lis, der også selv står for maden med lidt hjælp.

- Jeg skræller kartofler - en gang i mellem, indskyder Hans Schaarup, altid klar med en hurtig replik, eller en af de mange vittigheder.

Masser af arbejde

Afdelingsbestyrelsen bruger de fleste ressourcer på ting for beboerne, mens det administrative er hurtigt overstået.

"Vi bruger rigtig mange timer på det." "Vi har faneme' arbejdet hårdt med det her", er udsagn i løbet af samtalen, der samles op af Lis:

- Det her skal man brænde for, for ellers skal man ikke være med i bestyrelsen.

Og det er mange ting, afdelingsbestyrelsen får sat i værk. Nyhedsbrev til beboerne, motionsrum i aktivitetshuset, der også huser Danmarks første computerklub, porcelænsmaling organiseret af beboerne selv, udlån af gæstelejlighed, beboerhus og kælderrummet under, hvor der er bordfodbold, bordtennis, dart og bobspil, som bebyggelsens unge kan låne.

Bopris til nye projekter

De næste projekter er allerede i støbeskeen, og boprisen på 10.000 skal hjælpe nye aktiviteter i gang.

Anlæg af en BMX bane for børn og unge, der skal køre om kap på deres cykler, står for at skulle i gang.

- Jeg har bedt vores byggeafdeling få kørt jord kørt på græsplænen, når de får lejlighed til det. Så skal de unge selv lave banen. Vi har fået en del børnefamilier ind i bebyggelsen pga. boligkrisen, siger Carsten Axelsen.

Et andet projekt er kunstmaling.

- Vores mål er at få et sted, hvor folk kan komme ned og male. Vi har en kunstmaler boende i bebyggelsen, der kan komme ned og hjælpe, slutter Lis Axelsen.

Klostervænget tilhører Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg-Kjellerup og rummer 480 boliger. Afdelingen er sammenlagt af flere afdelinger, der er bygget i forskellige perioder. De første boliger er fra 1955, og senest er opført plejeboliger.

- ajh

Vinder initiativpris til solceller



Hans Søndergaard fra afdelingsbestyrelsen i Bag Bognæs, afdeling 21 i Bogense Boligforening fik på årets repræsentantskabsmøde overrakt Boligkontorets initiativpris på 20.000 kr.

Prisen går til afdelingens forsøgsprojekt, der med 45 m² solceller skal dække 75 % af afdelingens strømforbrug.

Projektet sker i samarbejde med Energi Fyn, og afdelingsbestyrelsen får initiativprisen til at inddrage beboerne og løbende informere om projektet og profilere alment byggeri.

Når projektet er gennemført, skal der laves en vejledning, så andre afdelingsbestyrelser kan få gavn af erfaringerne fra projektet.

- ajh

Medarbejdere

ALLERØD

Tine Wriedt er 1. juni startet som sagsbehandler på afdelingskontoret, hvor hun afløser Birthe Dahl Poulsen. Tine er 42 år og kommer fra en vikarstilling i sekretariatet i Lundsgade.

Svend Aage Hansen er ansat som driftschef på afdelingskontoret frem til december 2010. Svend Aage er 59 år, kommer fra byggebranchen og skal tage sig af renoveringsopgaver i boligafdelingerne.

HOLTE

Birthe Dahl Poulsen er 1. juni startet som sagsbehandler på afdelingskontoret. Birthe er 43 år, og kommer fra en tilsvarende stilling på Afdelingskontoret Allerød. Hun afløser Jette Schiøtt, der er rykket ind til juraafdelingen i Lundsgade.

LUNDSGADE

Ny byggechef i Byg Øst

Steen Ejsing starter 1. august som byggechef i Byg Øst.

Steen er uddannet civilingeniør, og har de seneste syv år arbejdet som produktleder i boligselskabet 3B's byggeafdeling. Steen Ejsing er 44 år og er en brugt kursusholder i Dansk Byplan Laboratorium og i foreningen Almennet, hvor han er tovholder for erfa-gruppen vedrørende større renoveringsopgaver. Steen afløser Christian Hauser, der stoppede som byggechef i foråret.

Ny webredaktør

Louise Honoré Pryn er startet som ny webredaktør i kommunikationsafdelingen. Hun har siden maj været ansat som vikar for Nikolaj Jonas Blegvad, der stopper med udgangen af juli måned.

Louise er 29 år og uddannet i digital design og kommunikation fra IT-universitetet.

Hun bliver tovholder på udviklingen af Boligkontorets nye intranet, og tager sig af Boligkontorets og medlemmernes hjemmesider.

Fortsat god sommer!