



Foto: Ole Friis

Vi moderniserer som aldrig før

Ny stor beboerundersøgelse viser, at beboerne i stor udstrækning bruger deres råderet – *Din bolig – dit valg* – til at få nyt køkken.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen, ajh@bdk.dk

Mere end hver fjerde beboer – 28% – svarer, at de har foretaget ændringer i deres bolig, og heraf er 40% foregået i køkkenet. Det viser den store beboerundersøgelse, som Boligkontoret Danmark har gennemført. Undersøgelsen gennemføres hvert fjerde år, og her får 10% af beboerne stillet en række spørgsmål om boligen, boligområdet og medarbejdere etc.

Gør det let

Da Boligkontoret og medlemmerne fra 2003 gennemførte en omfattende beslutningsproces for at give beboerne anderledes frie rammer til at ændre og forbedre deres bolig, var det alfa og omega, at ordningen blev nem at bruge. Det er tilsyneladende lykkedes. 90% af de, der ændrede i boligen, svarede i undersøgelsen, at de ikke fandt

det besværligt at gennemføre ændringen.

Til gengæld viser undersøgelsen, at det generelle kendskab til *Din bolig – dit valg* er faldet en anelse – fra 49% til 47% – siden seneste beboerundersøgelse i 2004. Her er der plads til forbedring.

Læs mere på side 7

Ny boliglovgivning

Større proces sættes i gang, når den nye lovgivning skal gennemføres.
Side 3

Beboerundersøgelse 2009

Viceværter og afdelingsbestyrelser får fin bedømmelse af beboerne.
Side 6

Boligkontorets bestyrelse

Boligkontorets bestyrelsesmedlemmer er ivrige foreningsmennesker.
Side 10

Lidt mere af det hele

BoDanmarknyt

Nr. 95 november 2009

Udgives af:

Boligkontoret Danmark
Lundsgade 9
2100 København Ø

Redaktion:

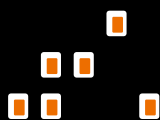
Michael Demsitz (ansv.)
Anders Juel Hansen

Redaktionen afsluttet 11. november

Udsendes til:

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

Oplag 2.700



**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

Jeg ved ikke, om du har det på samme måde som mig – jeg er træt af kun at høre om dårlige nyheder. Hvis man følger med i nyhederne, er der kun død og ulykke. Menne-skeheden må være ved at gå i hundene. Eller også har nyhedsmе-dierne ændret karakter i kampen om vores opmærksomhed, så det er nødvendigt med den skarpe kant, der altid er defineret som dårlig-domme, skyld, død og ulykke.

Heldigvis er livet andet end død og bandekrige. Med risiko for at blive beskyldt for at være Pravda nr 2, eller et lille menighedsblad, så forsø-ger vi selv i Boligkontoret at bringe de gode historier fra vores medlem-mer, for dem er der rigtig mange af. Glade beboere i gode omgivelser, som ofte viser stor kreativitet i måden at skabe deres eget hjem på.

I den igangværende store medie-kampagne "Lidt mere af det hele" – Danmarks almene boliger forsøger Boligselskabernes Landsforening at vise familien Danmark, at godt nok tror mange, at almene boliger er grå beton, men bag facaden og foran og mellem husene er et mangfoldigt liv, hvor forskellige mennesker lever sammen og alene, på kryds og tværs af alder, køn, familiestatus og etnisk baggrund.

I Boligkontoret ved vi godt, at alme-ne boliger ikke bare er grå forstads-beton i mange etager. Vores med-lemmer repræsenterer om nogen det almene Danmark med tæt/lavt byggeri i små overskuelige boligaf-delinger, oftest beliggende i kvarte-rer med andre ejerformer. Men vi er også bevidste om de myter, der her-sker i store dele af befolkningen og blandt beslutningstagerne. Derfor BL's kampagne, der kører med korte reklamer på tv og annoncer i de landsdækkende aviser.

Det er den internationalt prisbeløn-nede pressefotograf Jan Grarup, der har taget billederne. Jeg kan kun

anbefale at se kampagnenhjemme-siden, hvor Jan Grarup fortæller og viser sine fotos af almindelige bebo-ere, der har hver deres historie.

Det er mit håb, at kampagnen kan være en øjenåbner for mange, som ikke selv bor i eller kender til alme-ne boligområder, og bane vejen for en større forståelse for de proble-mer boligselskaberne, beboerne og specielt beboertillidsfolkene også kæmper med i dagligdagen. Det har vi brug for.

Sat på gaden

Og så lidt malurt i bægeret. Vi slås netop nu med et stigende antal udsættelser. Ikke alene er det en menneskelig katastrofe, hver gang en familie sættes på gaden, men det er også ekstra udgifter, der væltes over på de øvrige beboere, der over huslejen skal dække manglende huslejer og ubetalte flytterejninger.

I Boligkontoret har vi oplevet en stigning på 30 procent flere udsæt-telser i forhold til 2008. De nye regler, der skulle få kommunerne hurtigere på banen, ser bestemt ikke ud til at hjælpe. Der er brug for både opmærksomhed, handling og ressourcer, hvis vi skal løse dette sociale problem.

Michael Demsitz
Administrerende direktør





Foto: Nikolaj Jonas

Ny lovgivning sætter større proces i gang

Medlemmerne skal frem til foråret ændre i vedtægterne, og Boligkontoret får en stor opgave med at gennemføre de nye ventelisteregler og finde 80.000 passive medlemmer i andelsboligforeningerne.

Af specialkonsulent Bent Gail, bg@bdk.dk

I BoDanmarknyt nr. 93 fra juli 2009 gennemgik vi overskrifterne i den nye lovgivning, som er temmelig omfattende. I dette nummer vil vi fokusere på den proces, den nye lovgivning sætter i gang, da de omfattende ændringer får stor betydning i de enkelte boligorganisationer og hos Boligkontoret Danmark.

Nye bekendtgørelser og vejledninger

Den nye lovgivning vil blive fulgt op af nye bekendtgørelser og vejledninger. De nye bestemmelser vedrørende støtten til nybyggeriet er trådt i kraft den 1. juli 2009. Den tilhørende støttebekendtgørelse er udsendt den 26. juni 2009. Ændringerne vedrørende styringen træder i kraft ved årsskiftet og i slutningen af november kommer seks nye bekendtgørelser samt nye normalvedtægter. En ny vejledning

vedrørende styringsmodellen forventes at foreligge omkring årsskiftet.

Enkelte af ændringerne, særligt vedrørende ventelisterne og reglerne om fortrin, træder i kraft den 1. juli 2010, så der er tid til at indgå de nødvendige aftaler mellem boligorganisationerne og kommunerne.

Loven kommer før egne vedtægter

Boligselskabernes Landsforening (BL) har den 30. september udsendt svar på nogle typiske spørgsmål, som BL har modtaget. De handler bl.a. om, hvordan de nye lovregler skal anvendes i tiden fra de træder i kraft (1. januar) og frem til nye vedtægter er godkendt, typisk nogle måneder senere. Der hvor der er forskelle, er det loven som står over lokale vedtægter. F.eks. vil hjemmeboende personer over 18

år kunne deltage i et beboermøde med stemmeret, selvom boligorganisationens vedtægter fastslår, at det kun er boligtageren og dennes samlever/ægtefælle, der kan deltage med stemmeret. Hver husstand har dog fortsat kun 2 stemmer – uanset antallet af deltagere på mødet.

Processen hos Boligkontorets medlemmer

Processen hos Boligkontorets medlemmer kan inddeles i fire tempi:

- Sikring af afdelingsflertal i alle repræsentantskaber (efteråret 2009)
- Ændring af vedtægter (frem til foråret 2010)
- Nye ventelisteregler gennemføres (2010)
- Ændringer der har betydning for budgetlægningen (førstkommende budget).

Fortsættes på side 4

Ledelsen i Boligkontoret vil i samarbejde med de lokale forretningsførere sikre sig, at processen igangsættes og gennemføres hos hver af vores 63 almene boligorganisationer i tæt samspil med formandskaberne.

Afdelingsflertal i repræsentantskaberne

Boligorganisationerne kan stadig selv afgøre, om øverste myndighed er en generalforsamling eller et repræsentantskab. De fleste vælger nok at fortsætte med den type øverste myndighed, de har i dag. De steder hvor man har repræsentantskaber, skal der inden 1. januar 2010 være flertal i repræsentantskabet blandt de afdelingsvalgte repræsentanter. Det er især de mindre boligorganisationer med en eller to boligafdelinger, der kan være i disharmoni med de nye regler, ikke mindst hvis bestyrelsen er større end f.eks. fem personer. Boligkontorets sekretariat er i gang med at identificere, hvilke medlemmer der har behov for nyvalg før nytår.

Ændring af vedtægter

Alle almene boligorganisationer skal have nye vedtægter. De skal som udgangspunkt baseres på de nye normalvedtægter, som vi ikke kender indholdet af endnu.

Af eksempler på indholdsmæssige ændringer fra de nugældende vedtægter kan vi fremhæve:

- Ensretning af organisationsformen for almene andelsboligforeninger og selvejende almene boligorganisationer.
- Kommunernes mulighed for at udpege repræsentanter til bestyrelsen ophæves. Boligorganisationerne har dog fortsat mulighed for at have ekstern repræsentation i bestyrelsen.
- Afdelingerne får kompetence til selv at vælge istandsættelsesordning ved fraflytning (A/B ordning).

Nye ventelisteregler

Den største ændring hænger sammen med omdannelsen af de almene andelsboligorganisationer. Hidtil har man kunnet melde sig ind i en almen andelsboligorganisation mod betaling af et engangsbeløb, hvorefter man modtager sit medlemsnummer. Dette medlemsnummer har betydning for ventetiden, den dag man beslutter at melde sig ind på ventelisten, fordi medlemsnummeret angiver placeringen på ventelisten i forhold til de andre medlemmer.

Fremover er det opnoteringstidspunktet på ventelisten, der angiver hvor i køen man placeres.

Som en overgangsregel kan de gamle medlemsnumre i (andels-)boligforeningen dog konverteres til en plads på ventelisten, hvis man er passivt medlem og i løbet af 2010 melder sig ind på ventelisten. Det vil kræve en omfattende annoncere-

ring og formentlig direkte breve til de mange passive medlemmer.

80.000 passive medlemmer

Hos Boligkontoret har vores andelsboligforeninger ca. 80.000 passive medlemmer stående. Alene porto-udgiften for et brev til hver kan få økonomichefen til at ryste på hånden. En del af de passive medlemmer har vi ikke aktuelle adresser på, så vi må imødesætte annonceringen i lokale og landsdækkende medier vil medføre en storm af henvendelser fra personer, der ønsker at sikre sig en god plads på ventelisten, baseret på deres måske 50 år gamle medlemsnummer. Er de ikke aktuelt boligsøgende, må de selvfølgelig overveje, om de vil betale de 160-170 kr. det koster hvert år at stå på ventelisten. En del af de gamle passive medlemmer er afgået ved døden, og her må vi nøje overveje, hvordan vi kan undgå af såre de pårørende. Vi har ingen mulighed for at samkøre registrene med cpr-registeret, som ellers kunne hjælpe os til at sortere de afdøde medlemmer fra.

Vi forventer, at de kommende vejledninger vil kaste lys over, hvor langmodige vi må eller skal være overfor passive medlemmer, som først henvender sig senere.

Budgetlægningen

Boligorganisationerne får nu mulighed for at opkræve løbende bidrag til opbygning af arbejdskapitalen,



indtil arbejdskapitalen er oppe på ca. 2.600 kr. pr. lejemålsenhed. Til gengæld kan boligorganisationerne ikke længere tjene på afdelingernes beholdning af penge, idet alle renterne skal ud til afdelingerne. Boligkontoret har haft kutyme med at give alle renterne ud til boligorganisationerne, bortset fra en periode hvor repræsentantskabet godkendte, at en større IT-investering blev afskrevet via renterne. Derfor får ændringen ikke betydning for Boligkontoret Danmarks rentefordeling, men der er nogle af Boligkontorets medlemmer, der har brugt en rentemarginal til at opbygge arbejdskapitalen.

Disse ændringer skal indarbejdes i budgetterne, når de udarbejdes for 2010/11.

Ændringer hos Boligkontoret Danmark

Lovændringerne får også stor betydning for Boligkontoret. Den vigtigste ændring er omdannelse fra et alment andelsselskab til en almen administrationsorganisation. Hermed sidestilles de almene andelsselskaber med forretningsførerselskaberne.

Det vil forbedre Boligkontorets muligheder for sideaktiviteter, ligesom vi ikke længere behøver at have en særskilt almen fællesforvaltning med selvstændig revision hver 3. måned. Vi forventer dog, at vi vil fortsætte med fire gange om året at give medlemmerne en oversigt over deres indestående og sikkerhed for, at pengene faktisk er tilstede.

Enkelte af Boligkontorets aktiviteter, f.eks. administration af private ejendomme for kommuner og andre, vil skulle ske gennem et separat aktie- eller anpartsselskab, som er skattepligtigt.

Tilbud om kurser

Boligkontoret vil i vinteren/foråret 2010 tilbyde lokalkurser til organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer, hvor de nye regler vil blive gennemgået, og hvor vi forbereder os til den kommende dialog med kommunerne.

Efterlysning: 80.000 passive medlemmer hos Boligkontorets boligforeninger efterlyses. De efterlyste kan konvertere deres medlemsnummer til en plads på ventelisten, hvis de i løbet af 2010 indbetaler ventelistegebyr. Foto: Flickr



Optagelsen af badekarsscenen i BL's kampagnofilm skete på 7. sal i boligselskabet FSB's byggeri i Ørestaden. Det er reklamebureauet Mensch, der står for reklamekampagnen. Foto: Stefan Kai Nielsen/Ekko Pressefoto

Lidt mere af det hele

Boligselskaberne har sat strøm til og sælger Danmarks almene boliger i en anderledes og omfattende reklamekampagne

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen

Med tænderskærende toner fra forvrængede guitarer og i en blanding af sorthvide og farvebilleder skildres mennesker i alle afskygninger. I et miljø af rå beton og højhuse skal den anderledes præsentation tegne et moderne, og nogen vil sige storbyagtigt, billede af Danmarks almene boliger. Det sker i et nyt fremstød fra Boligselskabernes Landsforening, der har igangsat en større kampagne for at profilere Danmarks almene boliger. Kampagnen består af korte reklame-spots i TV og en kampagne-hjemmeside med en fotoserie fra almene bebyggelser.

I en række fotos bliver der sat fokus på livet i og mellem husene med portrætter af beboerne i bebyggelserne. Billederne er taget af

Danmarks internationalt prisbelønnede pressefotograf, Jan Grarup, der tidligere arbejdede for Politiken og flere gange har vundet internationale priser for sine fotos fra verdens brændpunkter.

Jan Grarup kommenterer på kampagnesiden sine fotos, og er blevet så begejstret for sin rundtur, at han efter sigende vil udgive en bog om beboerne og bebyggelserne.

Kampagnen er den hidtil største satsning fra Boligselskabernes Landsforening og skal løbe over 14 måneder.

Besøg www.danmarksalmeneboliger.dk eller se mere om Jan Grarups fotos på www.noorimages.com



Beboerundersøgelse 2009 viser meget positive resultater

Beboerne elsker deres vicevært, og de er godt tilfredse med deres bolig, men vil gerne modernisere den og har for alvor taget *Din bolig - dit valg* i brug. Opfattelsen af Boligkontoret er meget positiv, og der er stor tilfredshed med den service, der bliver leveret, og beboerdemokratiet får også en flot bedømmelse. Beboerne er meget ressourcebevidste og vil spare på afdelingens ressourceforbrug, men det må ikke koste ekstra huslejekroner.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen, ajh@bdk.dk

Det er nogen af hovedresultaterne i Boligkontoret Danmarks nye store beboerundersøgelse. Udviklingsafdelingen udsendte i foråret 2009 spørgeskemaer til 10% af medlemmernes beboere svarende til 1.672 boliger. Undersøgelsen, der

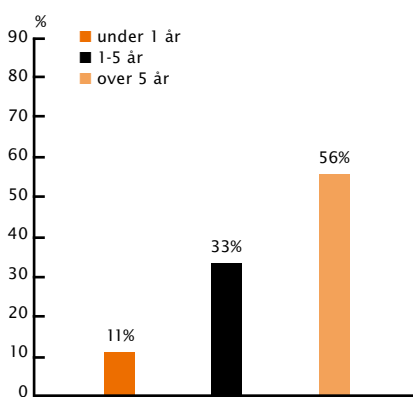
som vanligt indeholder en række spørgsmål om tilfredsheden med boligen, boligområdet, beboerdemokratiet, servicen og informationen, har som nye emner medtaget klima- og miljøforhold og fusioner. Der er modtaget 1.042 skemaer,

og dermed er svarprocenten 62% og højere end ved de tilsvarende undersøgelser i 2000 og 2004. Undersøgelsen repræsenterer alle geografiske områder og er repræsentativ også i forhold til anden statistik på bopæride og alder.

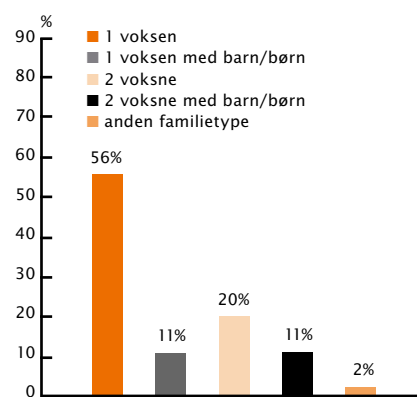
Hvem bor hos os

Andelen af boliger med kun én beboer er stadig svagt stigende og udgør nu hele 56%. Tilsvarende er familier med to voksne og familier med to voksne og børn svagt faldende.

Hvor længe har du boet i din nuværende bolig?



Hvor mange personer bor der i din bolig?

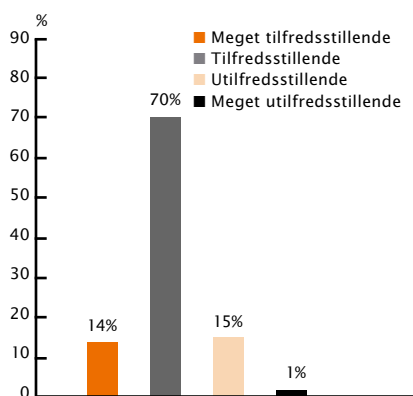


Tilfredshed med boligen og huslejen

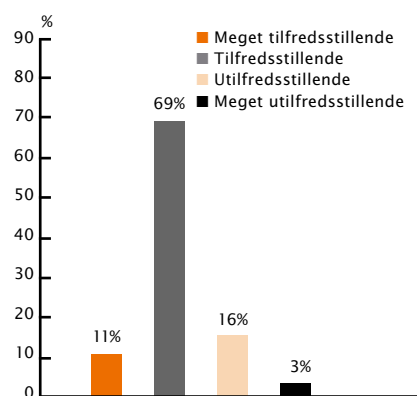
Beboernes tilfredshed med boligen og huslejen er stor og endda svagt stigende i forhold til tidligere. Dog er der stadig nogen utilfredshed med standarden af køkkenet og bad.

- 84% er tilfredse med boligens generelle stand
- 85% er tilfredse med størrelsen
- 80% er tilfredse med huslejeniveauet
- 24% er utilfredse med køkkenet
- 23% er utilfredse med bad og toilet

Hvordan vurderer du boligens generelle stand?



Hvordan vurderer du din husleje?

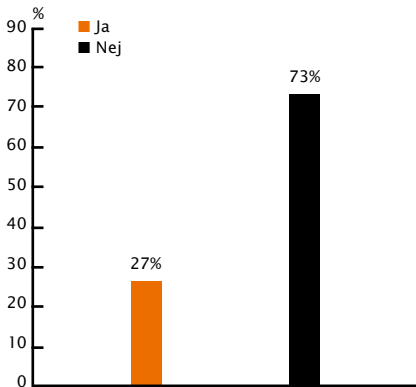




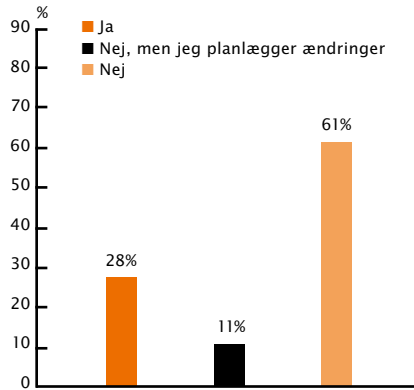
Din bolig – dit valg

Antallet af beboere der ændrer deres bolig er eksploderet, og 28% har foretaget ændringer i boligen. Heraf har 40% moderniseret deres køkken, mens kun 12% er gået i gang med badeværelset. Kun 10% fandt det vanskeligt at foretage ændringen, mens 27% af alle de spurgte tror, at det bliver besværligt at få lov at foretage ændringer. Kendskabet til *Din bolig – dit valg* er faldet en anelse fra 49% i 2004 til 47% i 2009. På trods af at mange moderniserer, er der behov for mere information om ordningen, og her er tilflyttere en oplagt målgruppe.

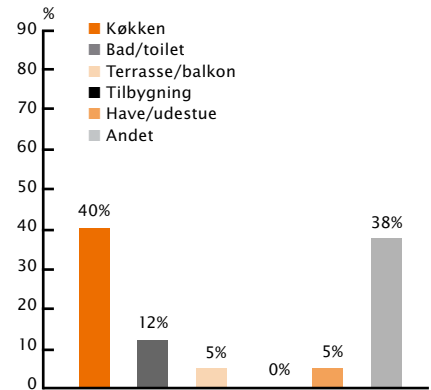
Tror du, det bliver besværligt at få lov at lave ændringer i boligen?



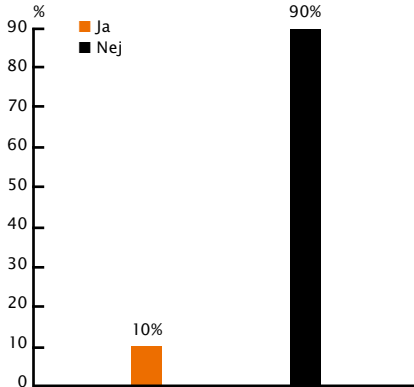
Har du foretaget ændringer i din bolig?



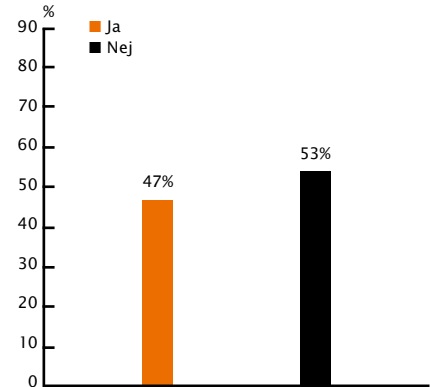
Hvilke rum i boligen handlede ændringen om?



Var det besværligt at få lov til at foretage ændringer i boligen?



Har du kendskab til råderetsmodellen "Din bolig – Dit valg"?

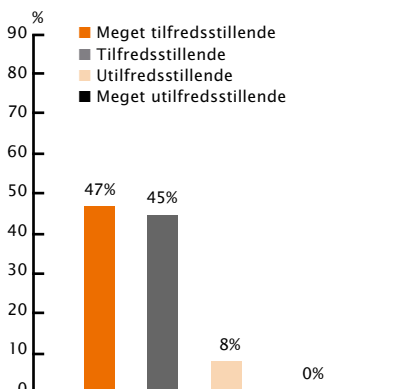


Viceværten og de grønne områder

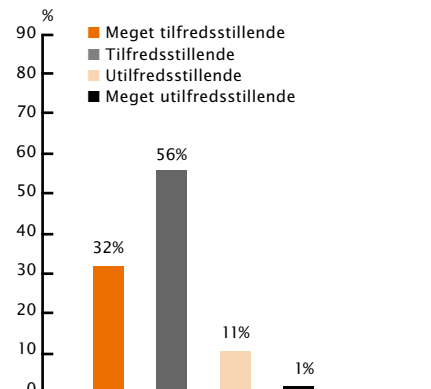
Ejendomsfunktionær, varmemester, ejendomsfører, vicevært – uanset stillingsbetegnelse er ejendomsfunktionærernes popularitet steget fra høj til skyhøj. 90% har indenfor det seneste år haft kontakt med ejendomsfunktionæren, og det har været en positiv oplevelse.

- 92% af beboerne er tilfredse med den generelle service mod 84% i 2004
- 88% er tilfredse med pasningen af de grønne områder mod 77% i 2004
- 92% er tilfredse med mulighederne for kontakt til ejendomsfunktionæren
- 93% mener, at ejendomsfunktionæren overholder aftalerne.

Hvordan vurderer du generelt den service, du får fra viceværten?



Hvordan vurderer du udearealerne bliver passet?

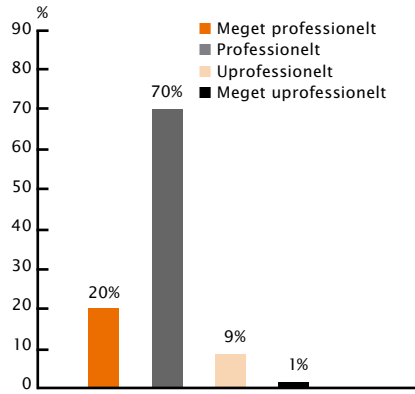


Dig og beboerdemokratiet

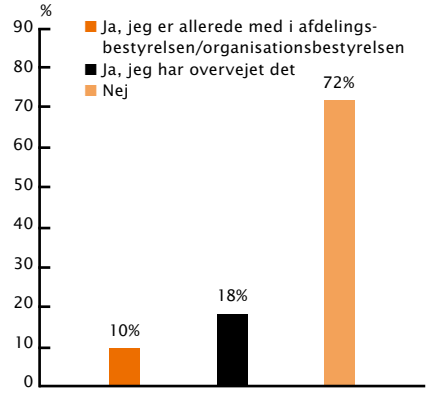
Er du medlem af en afdelingsbestyrelse? Så kan du godt ranke ryggen. Beboerne synes nemlig, at du driver afdelingen professionelt, og der er også andre, der vil hjælpe til. Det er de meget positive meldinger fra beboerne.

- 90% mener, at afdelingsbestyrelsen driver afdelingen professionelt
- 93% er tilfredse med kontaktmulighederne til afdelingsbestyrelsen
- 88% er tilfredse med afdelingsbestyrelsens arbejde
- 18% har overvejet at deltage i arbejdet i afdelingsbestyrelsen

Hvor tilfredsstillende mener du, at afdelingsbestyrelsen driver boligafdelingen?



Har du lyst til at medvirke i beboerdemokratiet?



Boligkontorets service og budgetfolderen

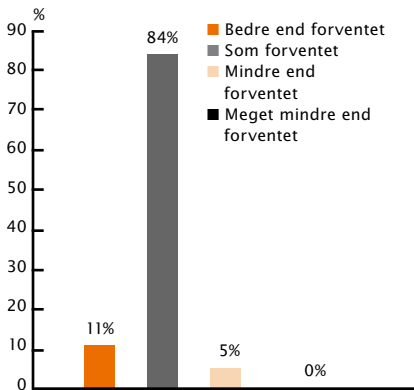
Tilfredsheden med Boligkontorets service har fået et markant hak op og er helt i top, og der er stor tilfredshed ved personlige eller telefoniske henvendelser. Opfattelsen af Boligkontoret er meget positiv, men den meget vigtige information om

næste års husleje, budgetfolderen, er der ikke så mange der ser som før. Ti af Boligkontorets medlemmer har en boliggarantiordning ved fraflytning, som der ikke er det store kendskab til, og som der skal fortælles om til beboerne.

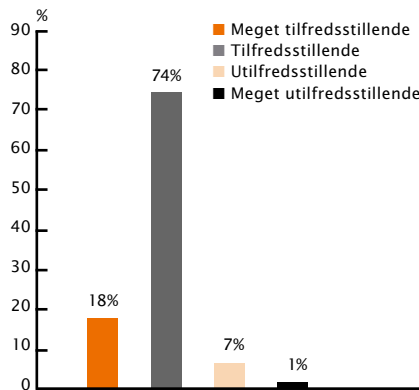
- 95% synes servicen fra Boligkontoret er over eller som forventet mod 85% i 2004

- 92% har en positiv opfattelse af Boligkontoret
- 92% er tilfredse med kvaliteten af svar ved personlig henvendelse
- 92% er tilfredse med kvaliteten af svar ved telefonisk henvendelse
- 64% har set den seneste budgetfolder mod 76% i 2004
- 20% af beboerne har kendskab til ordningen med boliggaranti

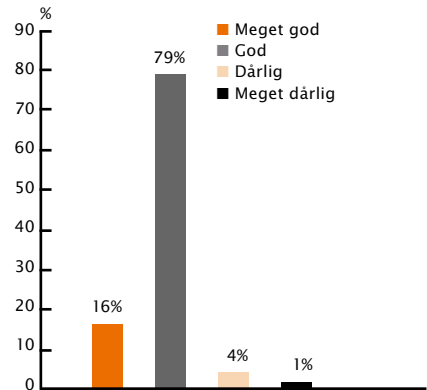
Hvordan synes du servicen generelt er fra Boligkontoret Danmark?



Hvordan vurderer du kvaliteten af de svar, du får ved telefonisk henvendelse til Boligkontoret Danmark?



Hvordan vurderer du kvaliteten af budgetfolderen?



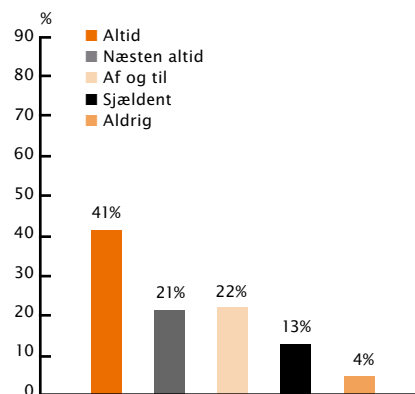
BoDanmark og brugen af internettet

Mange beboere læser BoDanmark og synes rigtig godt om magasinet, men et par procent af læserne er faldet fra siden seneste undersøgelse. Boligkontorets hjemmeside er til gengæld nærmest ukendt for beboerne, hvoraf kun 60% har adgang til internettet. Er man på nettet, er der en pæn del der gør brug af Facebook. Hver fjerde beboer har en profil på Facebook, hvilket dog er langt færre end landsgennemsnittet.

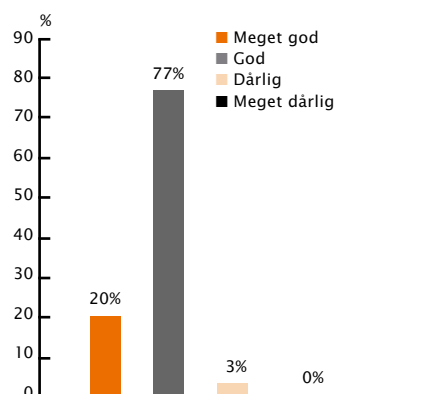
- 84% læser altid, næsten altid eller af og til BoDanmark mod 86% i 2004
- 97% vurderer BoDanmark til at

- være meget godt eller godt. I 2004 var tallet 92%
- 60% har adgang til internettet

Hvor ofte læser du beboermagasinet "BoDanmark"?



Hvordan vurderer du kvaliteten af magasinet "BoDanmark"?

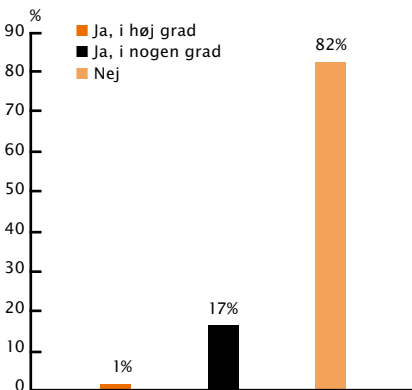


Klima, miljø og fugt

Beboerne er meget opmærksomme på at spare på ressourcerne og synes, at det er vigtigt at rette fokus på området. Men villigheden til at betale ekstra husleje for at reducere CO2 udslippet er begrænset – kun 39% er villige til at betale mere. Et flertal mener dog, at en miljøsmyk for driften af afdelingen er en god idé.

En Gallupundersøgelse i foråret 2008 viste større betalingsvillighed

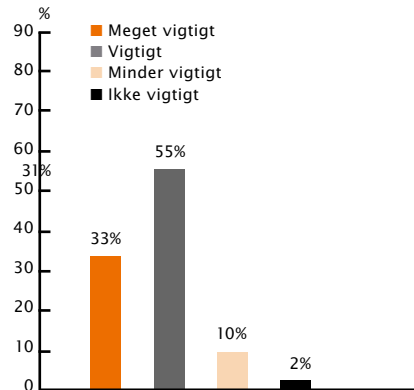
Føler du dig generet af fugt og evt. forekomst af skimmelsvamp i boligen?



for at mindske CO2 udslippet, men den økonomiske krise kan have påvirket holdningen til at betale mere. Boligkontoret iværksætter en klimakampagne i foråret 2010 for at nedsætte energiforbruget og CO2 udslippet i boligafdelingerne.

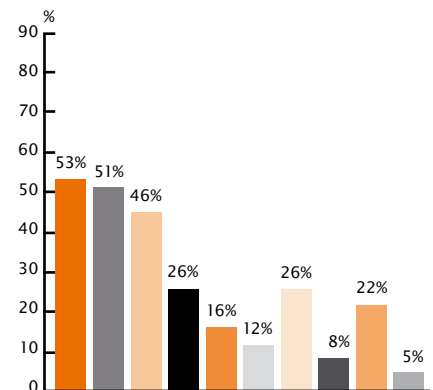
Indeklimaet i alle boliger er tilsyneladende ikke helt i orden – næsten hver femte føler sig generet af fugt eller ligefrem skimmelsvampe. En oplysning, der vil blive fulgt op på fra driftspersonalet.

Hvor vigtigt er det for dig, at der bliver fokuseret på ressourcebesparende tiltag i din afdeling?



- 95% af beboerne forsøger at spare på ressourcerne
- 88% synes, at det er vigtigt at fokusere på ressourcebesparende foranstaltninger i afdelingen
- 61% vil ikke betale mere i husleje for at mindske CO2 udslippet
- 52% vil ikke betale mere i husleje for renovering med miljørigtige materialer
- 58% mener, at en miljøsmyk for bedømmelsen af driften af boligafdelingen er en god ide
- 18% er generet af fugt eller forekomst af skimmelsvampe

Hvilke tiltag vurderer du som beboer, det er vigtigt, at din afdeling fokuserer på?



Fusion og sammenlægning

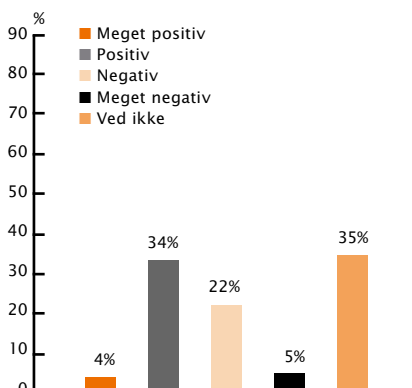
Beboerne er positive overfor fusioner og sammenlægninger af bolig-selskaber og boligafdelinger. Mange har dog ikke nogen holdning til problematikken, og der er ikke nogen forventning om forbedret service – tværtimod.

- 38% er positive overfor eget boligselskabs fusion med et andet lokalt selskab
- 22% er negative og 35% ved ikke, hvad de mener om en fusion af

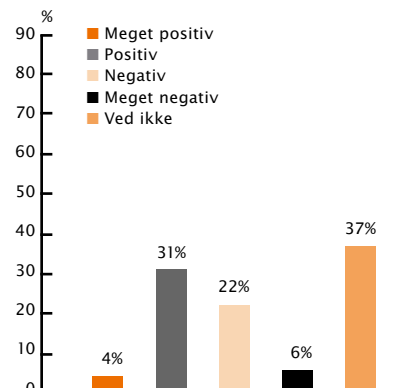
selskabet med et andet

- 9% tror på en forbedret service, 28% på en uændret service og 27% tror på, at servicen forringes
- 35% er positive overfor sammenlægning af egen afdeling med en anden afdeling – 28% er negative overfor tanken
- 8% tror på en forbedret service, 30% på en uændret service og 26% tror på, at der sker en forringelse af servicen som beboer ved sammenlægning med en anden afdeling.

Hvad er din holdning til, at dit lokale boligselskab evt. kunne fusionere med et andet lokalt boligselskab?



Hvad er din holdning til, at din lokale boligafdeling evt. kunne fusionere med en anden lokal boligafdeling?



- Spare på elforbruget
- Spare på varmeforbruget
- Spare på vandforbruget
- Affaldssortering
- Sensorstyret belysning i gangarealerne/fællesarealerne
- Solfangere
- Termovinduer
- Indsamling af regnvand til vanding af gårdarealer
- Renovering af ældre bygninger med mere miljørigtige materialer
- Andet

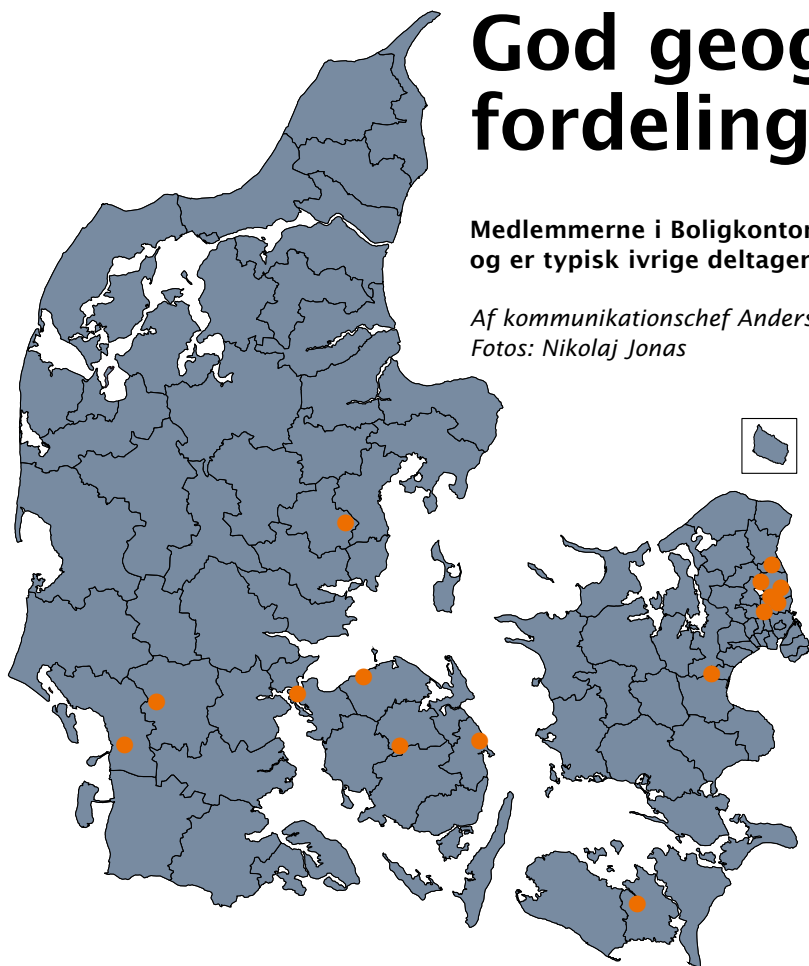


God geografisk fordeling i bestyrelsen

Medlemmerne i Boligkontorets bestyrelse kommer fra alle områder, og er typisk ivrige deltagere i foreningsarbejde.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen, ajh@bdk.dk

Fotos: Nikolaj Jonas



Den geografiske fordeling af Boligkontorets bestyrelsesmedlemmer afspejler, at medlemmer med 40% af boligerne befinder sig i Nordsjælland og Hovedstadsområdet. De er tilknyttet de tre afdelingskontorer i Nordsjælland. De to medarbejdervalgte kommer fra Fynskontoret og Holtekontoret.

Bestyrelsen i Boligkontoret Danmark

Lisbet Riis, formand

Indvalgt i 2000 og formand for forretningsudvalget, beboerdemokratitudvalget og medlem af strategi- og målsætningsudvalget

Formand for Søllerød Sociale Boligselskab, Søllerød almene Boligselskab og bestyrelsesmedlem i Gl. Holte Boligselskab og BSB Søllerød

Født 1942 og tidligere sekretær i medicinalvirksomhed.
E-mail: Iri@bdk.dk



DERFOR: Har altid haft stor interesse for nærområdet, og blev valgt ind i afdelingsbestyrelsen i Nærumvænge i slutningen af 1970'erne, da hun sammen med andre beboere protesterede mod planerne om udvidelse af butikstorvet med parkeringspladser på et fredet areal. Tidligere aktiv i forældrerepræsentantskabet i skolen. Har siddet i Søllerød kommunalbestyrelse for Socialdemokraterne.

MÆRKESAG: Nærvær – at Boligkontoret udviser nærvær overfor beboere og bestyrelser med en decentral opbygning og engagerede medarbejdere. Beboerne skal have indflydelse på lokalområdet.

PRIVAT: Nyder cykel- og gåture i naturen og at gå og ordne sommerhuset ved Nykøbing Sjælland. Fast plads til torsdagskoncerterne i Radiohusets koncertsal med klassisk musik, stor fan af Matadorserien og gamle danske film med Ghita Nørby, Dirch Passer og Ove Sprogø. Læser mest stof i forbindelse med boligarbejde og biografier, når der er tid. Senest selvbiografien af tidligere chefredaktør Herbert Pundik.

Boligkontoret Danmarks bestyrelse kommer fra medlemmer tilknyttet alle afdelingskontorer og også fra alle typer medlemmer. Lige fra Boligkontorets største medlem, Midtjysk Boligselskab med 71 boligafdelinger og 1.900 boliger til Den selvejende Byggeforening for Herfølge med én afdeling og 50 huse.

Den geografiske fordeling sikres ved, at lokalrådet tilknyttet hvert afdelingskontor indstiller forslag til repræsentantskabet, der væl-

ger bestyrelsesmedlemmerne. Boligkontorets syv store boligselskaber og foreninger med hver over 900 boliger og tilsammen næsten 40% af boligerne vælger særskilt tre medlemmer til bestyrelsen. Det sker for at sikre balancen af bestyrelsesmedlemmer fra Boligkontorets små og store medlemmer.

Bestyrelsen udvides i 2010

Repræsentantskabet besluttede i juni måned at udvide bestyrelsen med to medlemmer for at åbne plads til, at Boligselskabet Sct.

Jørgen Viborg – Kjellerup kan blive repræsenteret i bestyrelsen. Fra 1. januar 2010 bliver boligselskabet i Viborg Boligkontorets største medlem med mere end 5.000 boliger. Boligselskabet Sct. Jørgens kontor i Viborg fortsætter uændret og bliver samtidig afdelingskontor for Boligkontoret. Boligselskabets direktør Hans-Erik Lund fortsætter som leder af kontoret og udnævnes endvidere til byggedirektør i Boligkontoret Danmark.

Hans Christian Andersen, næstformand

Indvalgt i 1993 og medlem af forretningsudvalget, beboerdemokratidvalget og formand for kommunikationsudvalget

Medlem af bestyrelsen i Den Selvejende Byggevirksomhed for Herfølge

Født 1942 og tidligere viceskoleinspektør
E-mail: han@bdk.dk



DERFOR: Indvalgt i bestyrelsen for boligforeningen i Herfølge i 1980'erne, da den blev truet med at blive sat under administration af kommunen. Aktiv foreningsmand: lige fra tillidsmand, medlem af FN-foreningen, aktiv i Amnesty International og til at oprette børnehaven i Herfølge og senere Køge Lilleskole.

MÆRKESAG: Fællesskabet – optaget af at skabe og deltage i fællesskaber og udvikle rammerne for netværk og fællesskaber på tværs i lokalsamfundene.

PRIVAT: Cykler rundt i Europa med telt hver sommer og rejser i alle mindre ferier. Kulturhistorisk entusiast, og læser også meget skønlitteratur og ser flere film i biografen hver uge. Bluesinteressert – har tidligere spillet i orkester – spiller klaver og er fast mand ved tangenterne på repræsentantskabsmøder og konferencer i Boligkontoret.

Bestyrelsesmedlemmer

Knud Kingo Christensen

Indvalgt i 2000 og medlem af forretningsudvalget og formand for strategi- og målsætningsudvalget

Formand for Boligselskabet af 1945 i Strib

Født 1937 og tidligere toldspecialkonsulent samt officer af reserven.
E-mail: kch@bdk.dk



DERFOR: Flyttede til Strib i 1981 og blev udpeget af Socialdemokraterne til bestyrelsen i boligselskabet i Strib. Tillidsmand og aktiv i fagforeningsarbejde indenfor Toldvæsenet og aktiv indenfor ældrearbejdet. Formand for Ældremobiliseringen, (et samarbejde mellem fire større pensionistforeninger med 400.000 medlemmer) og formand for landsorganisationen Danske Pensionister. Har siddet i Middelfart byråd for Socialdemokraterne.

MÆRKESAG: At få bygget nye almene boliger i et roligt tempo afpasset efterspørgslen og fremme et godt samarbejde med kommunen og andre boligselskaber i området.

PRIVAT: Interessert i ældre klassisk musik, Bach, Schubert, Beethoven og læser skønlitteratur, senest Carsten Jensens bog *Vi de druknede*.

Henning Tønning

Indvalgt i 1996 og medlem af forretningsudvalget og formand for serviceudvalget

Formand for Saksøbing Boligselskab

Født i 1951 og overtandlæge i Odense Kommune
E-mail: henning@toenning.com



DERFOR: Blev valgt ind i afdelingsbestyrelsen i 1975, da boligafdelingen i Århus skulle udskifte komfurer, og blev siden valgt ind i boligselskabets bestyrelse. Flyttede til Saksøbing og blev i 1990 udpeget af byrådet til boligselskabets bestyrelse.

Med til at starte kunstforeningen i Saksøbing; formand for AOF i Saksøbing og med til at etablere daghøjskole. Har siddet i Saksøbing byråd for Socialdemokraterne.

MÆRKESAG: Byudvikling i samarbejde med boligselskaberne og udvikling af beboerdemokratiet. Har sat kunst i Saksøbings byrum på dagsordenen.

PRIVAT: Tilhænger af storbyferie og kurophold, når tiden tillader det. Familien har igennem 20 år haft forskellige plejebørn boende ud over egne børn. I øjeblikket to unge på 12 og 22 år. Læsningen består af faglitteratur og biografier og favoritten på lydsiden er tysk schlägermusik.

Bente Kristensen

Indvalgt i 1999

Formand for Midtjysk Boligselskab

Født 1954 og uddannet pædagog; arbejder i børneinstitution
E-mail: bkr@bdk.dk



DERFOR: Boede som ung hos private udlejere, og blev ad den vej aktiv i lejerbevægelsen og siden 1982 formand for Lejernes LO i Skanderborg.

Flyttede til Midtjysk Boligselskab i 1984 og blev valgt ind i afdelingsbestyrelsen og senere i selskabets bestyrelse. Har gennem årene været aktiv i forskellige foreninger, bl.a. med at arrangere kvindepolitiske 8. marts møder, i Dansk Cyklistforbund, EU-modstanden og lokalpolitik.

MÆRKESAG: At tingene går rigtig til, så fællesskabet og beboerdemokratiet kan fungere godt, samtidig med at beboernes retssikkerhed bevares.

PRIVAT: Haveentusiast og udendørsmenneske, der hver sommer tager på cykelferie. Har været frivillig på Skanderborgfestivalen igennem 25 år og hører gerne Leonard Cohen og beat og rockmusik. Læser lidt af hvert og har senest læst *Nils Holgersens forunderlige rejse* af Selma Lagerlöf.

Birgit Larsen

Indvalgt i 2005 og medlem af serviceudvalget

Formand for Holsted Boligforening

Født 1939 og drev tidligere mekaniker- og autolageringsværksted sammen med sin mand
E-mail: bla@bdk.dk



DERFOR: Flyttede til Holsted Boligforening i 1990 og blev valgt ind i bestyrelsen i 1994 for at vide, hvad huslejekronerne gik til. Blev formand hurtigt efter indtræden i bestyrelsen.

MÆRKESAG: At holde udgifterne og huslejen nede for at tilgodese beboere med en beskedent økonomi.

PRIVAT: Strikker, hækler, går til bankospil og ser familien. Hører musicals, går til koncerter i Musikhuset, hører julekoncerter med Stig Rossen. Læser slægtsromaner, naturbeskrivelser og biografier, senest Helle Virkners selvbiografi.

Jens Hunderup

Indvalgt i 2002 og formand for udvalget for god selskabsskik

Formand for Ribe Boligforening

Født i 1948 og arbejder som social- og sundhedsassistent
E-mail: jhu@bdk.dk



DERFOR: Flyttede i 1977 fra København til Ribe og blev kort efter valgt til afdelingsbestyrelsen og har i mange år siddet i bestyrelsen i Ribe Boligforening, inden han overtog formandsposten. Har været tillidsmand, er medlem af det frivillige brandværn og indvalgt i fjernvarmeværkets bestyrelse.

MÆRKESAG: Går op i at boligforeningens boliger bliver vedligeholdt og moderniseret, så de er tidssvarende og kan matche befolkningens øgede krav til boligernes standard. Stor tilhænger af åbenhed i bestyrelsesarbejdet, så afdelingsbestyrelserne kan følge med i foreningens arbejde.

PRIVAT: Slapper af med at vedligeholde og køre brandværnets veteranbrandbil ud til arrangementer. Handyman, der er ferm til træarbejde og laver manglebrætter, træskærerarbejde og billedskæring. Fast deltager ved julekoncerten i Ribe Domkirke og nyder klassisk musik, gerne med trompeter og andre blæsere. Læser mange krimier og har netop læst Stig Larssons Milleniumserie og er fan af Tv-serien Barnaby.

Lisbet Hansen

Indvalgt i 2006 og medlem af serviceudvalget og udvalget for god selskabsskik

Næstformand i Søllerød almene Boligselskab

Født 1939 og er (tidligere) ergoterapeut
E-mail: lha@bdk.dk



DERFOR: Sad i bestyrelsen for fritidshjemmet i boligafdelingen og blev i 1983 foreslået og valgt ind i afdelingsbestyrelsen i Egevang Nord i Nærum. Udpræget foreningsmenneske og deltager på ture og møder i Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Ornitologisk Forening og den lokale historisk – topografiske forening.

MÆRKESAG: Som afdelingsformand at få en velfungerende boligafdeling i et tæt samarbejde med ejendomsbestyrelsen. Har været aktiv i BSP arbejde (bolig, socialforvaltning og politi) og andet tværgående samarbejde mellem boligselskaberne og kommunen.

PRIVAT: Naturmenneske, går ture, har været på pilgrimsvandring i Sydfrankrig, tager på højskole med ældre i udlandet, tager på museumsbesøg og går til kulturelle arrangementer. Er glad for klassisk musik og ind imellem lidt jazz; går til korsang. Interesseret i sund levevis med motion og sund kost, og tilpasser læsningen aktuelle interesserer.

Bent Nielsen

Indvalgt i 2007 og formand for bygge-, teknik- og miljøudvalget

Formand for Boligselskabet Birkebo

Født 1945 og tidligere Kultur- og fritidschef i Birkerød Kommune
E-mail: bellisbakken@mail.dk



DERFOR: Blev valgt ind i afdelingsbestyrelsen i 1977 for at få indflydelse på huslejen og styr på afdelingens økonomi. Har været aktiv i fodboldklubber, stiftede ungdomsafdeling som 17-årig og været formand for støtteforening.

MÆRKESAG: At sikre en god vedligeholdelse og modernisere boligafdelingerne med hjælp fra tilstandsrapporter og helhedsplaner.

PRIVAT: Følger med i politik, rejser med børnebørnene og nyder sommerhuset i Sverige. Favoritmusikken er musicals, gerne med riverdancemusik, og læsningen står på politiske biografier og svenske krimier, f.eks. Stig Larssons trilogi.

Mariane Lundberg Andersen

Indvalgt i 2008 og medlem af beboerdemokratiudvalget og udvalget for god selskabsskik

Formand for
Andelsboligforeningen
Hørsholm Kokkedal

Født 1951 og uddannet apoteksassistent; har arbejdet som sekretær og med egen forretning
E-mail: m-la@webspeed.dk



DERFOR: Gik ind i legepladsudvalg, da børnene var små og blev valgt til afdelingsbestyrelsen i 1983. Har siddet i aktivitetsudvalg i børneinstitutioner og skole og fra barn været aktiv spejder, med i Ungdommens Røde Kors, samaritter og underviser i første hjælp. Senere valgt til tillidsmand og sikkerhedsrepræsentant på arbejdspladsen.

MÆRKESAG: At arbejde for socialt gode nærområder – beboerne skal have kendskab til hinanden og tryghed i hverdagen. Der skal være gode forhold for ejendomsfunktionærerne og et godt samarbejde i hverdagen.

PRIVAT: Maler (akryl), "filter" med råuld og laver figurer, nisser og trolde. Syr og strikker, bager og sylter og nyder weekenden hver 14. dag i familiesommerhuset på Sjællands Odde.
Hører opera, Celine Dion og lydbøger og læser krimier og har senest set filmen *Pigen der legede med ilden*.

Klaus Bentzen

Indvalgt i 2008 og medlem af kommunikationsudvalget og bygge-, teknik- og miljøudvalget

Formand for Bogense
Andelsboligforening

Født 1949, uddannet lærer og tidligere kommunal aktiveringschef
E-mail: klb@bdk.dk



DERFOR: Flyttede i 1998 til Bogense og blev opfordret til at stille op til bestyrelsen. Interesse for boligsocialt arbejde fra jobbet i socialforvaltningen. Foreningsmenneske og formand for Bogense Sejlklub, underviser på frivillig basis på sejlerekskole og er aktiv i Dansk Sejlunion. Tidligere aktiv i skolebestyrelser.

MÆRKESAG: Samarbejdet mellem boligforening og kommune omkring nybyggeri og boligsocialt arbejde bl.a. for at nedbringe udsættelse af beboere.

PRIVAT: Kører BMW motorcykel (siden 60'erne), sejler, læser historiske bøger, svenske og norske krimier og er fan af Jo Nesbø. Hører traditionel jazz, gospel og opera.

Jeanette Oxfeldt Nordenkvist Braae

Indvalgt i 2009

Formand for Lillerød
Boligforening

Født 1960 og tidligere chefsekretær i forsvaret
E-mail: jeanette.oxfeldt@mail.dk



DERFOR: Flyttede til Lillerød Boligforening i 2003 og blev valgt ind i afdelingsbestyrelsen. Arbejdede med boligadministration i forsvaret, er udpræget servicemenneske og interesseret i samspillet mellem beboerdemokratiet og en serviceorienteret boligadministration. Er lægdommer ved Østre Landsret.

MÆRKESAG: Boligsocialt arbejde for at sikre børn og unge et værested og at tingene i boligforeningen og administrationen fungerer rigtigt. Medstifter af foreningen Børnenes beskyttelse.

PRIVAT: Er nyhedsnarkoman og følger nyheder i alle medier. Læser biografier – særligt historiske og har netop kæmpet sig igennem Dostojevskijs *Forbrydelse og straf*. Lytter til soft music.

BOLIGPOLITISK KONFERENCE DEN 10.-11. APRIL 2010

Boligkontoret Danmark holder boligkonference på Hotel Nyborg Strand lørdag den 10. april og søndag den 11. april 2010. Konferencen har klima og miljø som hovedtema, men vil bl.a. også omhandle fællesskab, kommunikation og almene boligers image. Der udsendes invitationer inden årsskiftet.

Leif Christensen

Indvalgt i 2003

Medlem af bestyrelsen i
Andelsboligforeningen
Holmegården, Nyborg

Født 1939 og er tidligere
selvstændig købmand
E-mail: lec@bdk.dk



DERFOR: Blev i 1985 indvalgt i afdelingsbestyrelsen i Nyborg. Flyttede i 1992 til Holmegården og blev valgt til afdelingsformand i 1998, og siden indvalgt i bestyrelsen for Holmegården.

Aktiv i soldaterforeningsarbejde og mangeårig formand for Garderhusarforeningen på Fyn.

MÆRKESAG: At sikre at boligafdelingerne er veldrevne, og at der bliver gjort en indsats for, at der i boligområderne er fritidstilbud til børn og unge.

PRIVAT: Har været ivrig skytte på 15 og 200 meter bane. Favoritmusikken er operetter og klassisk musik. På filmsiden er danske landbrugsfilm og serien *Danskernes egen historie* de foretrukne.

Nathalia Lund

Indvalgt i 2007 af
medarbejderne

Født 1967 og er
driftskonsulent på
Afdelingskontoret Holte
E-mail: nlu@bdk.dk



DERFOR: Ansat i Lundsgade i 2001 og rykkede til Afdelingskontoret Holte som driftskonsulent. Tillidsmand for HK'erne på Holtekontoret, medlem af HK klubbens bestyrelse og fællestillidsmand for HK'erne i 2007.

MÆRKESAG: Lægger vægt på at Boligkontoret er en virksomhed i bevægelse, hvor der er udvikling og mulighed for uddannelse. Brænder for tillidsmandsarbejdet og er særligt opmærksom på beslutninger, der vedrører HK-personalets forhold.

PRIVAT: Kan godt lide at rejse og er interesseret i fotos og billedbehandling i programmet Photoshop. Løber, har altid tid til familiebesøg og arbejder med computere, netværk etc. Hører pop/rock i 70/80'erne udgave og læser krimier af bl.a. Stieg Larsson foruden faglitteratur om foto, computere etc.

Torben Hansen

Indvalgt i 2008 af
medarbejderne

Født 1954 og er driftschef
på Afdelingskontoret Fyn
E-mail: tha@bdk.dk



DERFOR: Startede i Boligkontoret Danmark i 1994, og blev valgt ind i bestyrelsen for driftschefernes faglige klub i 1996. Blev tillidsmand for driftscheferne i 2008 og medlem af Boligkontorets bestyrelse. Har siddet i bestyrelsen i fodbold- og volleyballklub.

MÆRKESAG: At sikre et godt informationsniveau i organisationen og arbejde for, at Boligkontoret konkurrerer på at levere kvalitetsadministration til en konkurrencedygtig pris.

PRIVAT: Idrætsmenneske, tidligere fodboldspiller, der spiller tennis og går og cykler. Uddannet tømrer og slapper af med at ordne huset og sommerhuset. Hører rockmusik, gerne Bruce Springsteen, og læser Wilbur Smith romaner om Sydafrika.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE 2010
Boligkontorets ordinære repræsentantskabsmøde i 2010 afholdes på Hotel Nyborg Strand lørdag den 19. juni.

Mere end 20 mio. til boligsocialt arbejde

Landsbyggefonden er kommet med en foreløbig udmelding om tildeling af penge til boligsociale helhedsplaner og huslejestøtte. Inden støtte kan gives skal der laves endelige helhedsplaner for projekterne.

For Boligkontoret Danmarks medlemmer er der tale om klækkelige beløb og følgende afdelinger vil få gavn af midlerne – nogle steder sammen med andre boligafdelinger.

Boligsociale helhedsplaner:

- Kollektivhuset, DVB København – 6 mio. kr.
- Riddersborgparken, Nørrevold og Nørrevænget II, Nakskov Almennyttige Boligselskab – 7,5 mio. kr.
- Skovvejen, Boligselskabet Kolding – 5 mio. kr.
- Områdesekretariat Helsingør – 2,1 mio. kr. – i samarbejde med andre boligselskaber
- Områdesekretariat Kolding – 2,45 mio. kr. – i samarbejde med AAB Kolding og Lejerbo
- Afdelingerne Møllerne i Andelsboligforeningen Holmegården i Nyborg – 2,3 mio. kr.
- Byengen/Nordengen og Skovengen, Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal – 4 mio. kr. Pengene er givet til projektet Kokkedal på vej, der ledes af boligselskabet 3B.

Huslejestøtte

- Kollektivhuset, DVB København får støtte
- Afdelingerne Møllerne i Andelsboligforeningen Holmegården i Nyborg får støtte.

Det er Boligkontorets udviklingsafdeling, der har stået for hovedparten af ansøgningerne med de foreløbige helhedsplaner.

-ajh

Medarbejdere

Allerød

Anne Voss Winkler er startet som chefkonsulent på afdelingskontoret. Hun kommer fra en stilling i Nykredit. Anne er 40 år, uddannet jurist og bankassistent.

Michelle Pedersen, driftschef, er stoppet på afdelingskontoret med udgangen af oktober måned.

Holte

Kenneth Wolters er startet som chefkonsulent på afdelingskontoret. Han kommer fra en stilling i reklamebranchen. Kenneth er 31 år og udannet Cand. Negot. fra Odense Universitet, og afløser Rene Robertsen, der er stoppet på afdelingskontoret.

Lundsgade

Louise Søeborg Knudsen er rykket ind i forbrugsafdelingen som regnskabskonsulent. Louise er 33 år har været ansat i Boligkontoret siden 2006, men placeret hos Brunata i Hillerød.

Jurastuderende Rikkeline Lyngå er stoppet i Jura.

Lukket mellem jul og nytår

Boligkontoret Danmark holder lukket mellem jul og nytår. På afdelingskontorerne vil der være en ordning med vagttelefon i tilfælde af, at der er brug for afdelingskontorets hjælp ved akut opståede problemer i boligafdelingen.



Borupgård får hæderspris

Borupgård 1 og 2 i Snekkersten blev 1. oktober tildelt Helsingør Kommunes Hæderspris for Byforbedring. Afdelingerne, der er parkbebyggelser med 50 smalle bygninger og med i alt 413 lejeboliger, fik prisen efter den omfattende renovering, som blev afsluttet i 2008. Husene har fået rejste tage og facaderne og de udvendige trapper er ændret, og renoveringen af udearealerne blev også fremhævet i begrundelsen for tildelingen af prisen. – Udearealerne er nu forbedret gennem plantning af træer og buske. Ved hver bolig danner grønne hække indtagende haverum, som styrker karakteren af rækkehuse frem for blokke. Dette understøttes også af de nye, karakterfulde metaltage, hvis udhæng giver ly og venlige slagskygger. De forskelligt udformede espalier af metalgitre i gavlene forstærker det frodige og grønne udseende i kontrast til de stenbelagte betonelementer i facaderne, sagde Johannes Hecht-Nielsen, formand for Ejendoms- og miljøudvalget i Helsingør Kommune.