



# Byens Stafet



## Stafetholder



### Navn

Ulrik Brock Hoffmeyer

### Stilling

Administrerende direktør

### Virksomhed

BO-VEST

### Hvad optager dig for øjeblikket?

Som de fleste andre er jeg optaget af de geopolitiske omvæltninger, der foregår lige nu. Krig, trusler og oprustning synes at trumfe alle andre dagsordener. Det fylder mediebilledet og stjæler opmærksomheden fra hele verdens kæmpe fælles opgave med at redde klimaet på vores jord. Penge til "krudt og kugler" burde i stedet gå til at investere i et bedre klima og miljø for os alle sammen – og lidt mere jordnært – til boliger og velfærd.

BO-VEST er med sine 16.000 lejemål i administration et mellemstort alment administrations-selskab. Vi oplever et pres på omkostningerne, som vi arbejder på at håndtere, så vi fortsat både kan være attraktive og samtidigt rimelige i prissætning af vores ydelser. Med en bundlinje, som skal gå i nul, har vi en ambition om at tiltrække flere boligorganisationer, som synes, at det kunne være interessant at blive en del af fællesskabet i BO-VEST, så vi kan blive flere om at dele de faste omkostninger. Det er jeg optaget af at lykkes med.

Med "Fremtidens arbejdsplads i BO-VEST" forsøger vi at tænke nyt, når det kommer til måden, vi indretter vores arbejdsliv på. Det er vigtigt, at vores medarbejdere fysisk og psykisk kan holde til et langt og til tider hårdt arbejdsliv, ligesom det er afgørende at kunne fastholde og tiltrække dygtige medarbejdere. Inspireret af elementer fra 4-dages arbejdsuge fokuserer vi på effektivisering af det daglige arbejde, som veksles til en rådhedsdag hver anden fredag. At lave om på mange års arbejdsvaner kræver vedholdenhed, men vi holder snuden i sporet, fejrer de små sejre og korrigerer, hvor det er nødvendigt. En spændende udvikling for os alle – høj som lav. Vores "Fremtidens arbejdsplads i BO-VEST" har også været med til at sætte noget i gang i den almene boligsektor, så flere af vores kon-kolleger i dag arbejder med lignende tiltag i større eller mindre omfang.

## **Hvordan har dit arbejde betydning for byens eller branchens udvikling?**

Vores arbejde med at gennemføre renoveringer af virkelig mange almene boliger i hovedstadsområdet har stor betydning for beboerne og for byernes udvikling. Nogle af de mest markante er renoveringerne af Galgebakken og Hyldespjældet i Albertslund, Mjølnerparken, Brøndby Strand og mere end 2.000 gårdhavehuse i Albertslund. De ses tydeligt både under og efter renoveringerne, og byområder tilføres helt konkret meget store værdier.

## **Hvilket sted holder du mest af i din by?**

Jeg bor i Gladsaxe Kommune og her er det nok Bagsværd Stadion, jeg vil pege på, tæt fulgt af området omkring Bagsværd Sø. Bagsværd Stadion ligger som en lomme bag hovedgadens trafik og larm. Her summer det af liv på boldbanerne, atletikbanerne og omkring klubhuset. Omkranset af høje træer er her særligt forår og sommer en helt særlig skøn stemning.

I arbejdsræssig sammenhæng har jeg efterhånden stiftet bekendtskab med rigtig mange almene boligområder særligt på den københavnske vestegn og i København. Jeg kan ikke pege på et bestemt, men det er steder, som danner virkelig gode rammer om mange menneskers liv og dagligdag, og hvor fordommene om almene boliger bliver gjort til skamme.

## **Hvad gør særligt indtryk på dig, når du besøger andre byer/lande?**

Der er jo altid de særlige steder, bygninger, museer og andet, som man glæder sig til at se, når man besøger en ny by. Personligt kan jeg godt lide at opleve dele af en by, hvor det ikke myldrer med turister, og hvor man kan følge dagligdagens liv. Det mest særlige indtryk, der næsten altid står tilbage, er dog en refleksion over, hvor ualmindeligt heldig jeg føler mig over at bo i vores smukke, velfungerende og lige Danmark.

## **Stafetten er overdraget til dig fra Henrik Garver, Adm. direktør i Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI med spørgsmålet:**

*Hvordan kan vi sikre flere betalbare, bæredygtige boliger i og omkring de store byer? Hvad er de største udfordringer for boligselskaberne? Er det anlægsrammer? Nye lovkrav? Stigende priser på materialer?*

Særligt i hovedstadsområdet er og har det i en årrække været svært at få almene boligprojekter til at hænge sammen inden for den lovfastsatte maximale anskaffelsessum. Det skyldes højere entreprisomkostninger og omkostninger i det hele taget, omfangsrige krav fra de kommunerne, som fx krav til at udarbejde størstedelen af lokalplanen, fordyrende ekstra krav til byggeriets indretning og arkitektur stillet med reference til den kommunale støtte og ikke mindst nogle grundpriser, som er stukket helt af – også, når kommunen eller kommunalt ejede selskaber er sælger.

Der bliver derfor bygget alt for få nye almene boliger. Jeg kunne rigtig godt tænke mig, at den almene sektor igen får adgang til at spille en vigtig rolle som leverandør af boliger til mennesker, som mennesker er flest – i alle livets faser.

Den oplagte vej er at få hævet den maximale anskaffelsessum. Omvendt, er det måske lidt en autopilot-reaktion, og den vil alt andet lige føre til højere husleje. Der er i hvert fald brug for at kombinere det med nogle andre tiltag. Kommunerne i hovedstadsområdet kunne som grundsælger med fordel sætte en fast lav pris på jorden. Ligeledes kunne de se på, om ikke en række af de ekstra krav, de stiller til nye almene boliger, kunne fjernes, så vi ikke blev stillet over for flere (fordyrende) krav, end dem der møder andre bygherrer.

Det kunne også være godt, hvis man på den lidt større klinge så på, om den model for finansiering af nye almene boliger, som har eksisteret i mere end 30 år i næste uændret form, kunne revideres og suppleres med andre modeller:

Grundformen er non-profit. Vi kan allerede bygge andelsboliger. Måske kunne en almen boligorganisation også bygge ustøttede lejeboliger. Måske kunne vi endda bygge ejerboliger, som sælges til markedspris? Mange taler om et "hul i markedet", da prisfastsættelsen af andelsboliger blev sat fri. Jeg synes, at det ville være oplagt, hvis de almene boligorganisationer havde adgang til at komme med bud på, hvordan det hul kunne fyldes ud.

*Hvad skal der til for at sikre at vi får styrket renovering af eksisterende boliger frem for at bygge nyt? Hvilke krav og udfordringer oplever I fra de eksisterende beboere? Hvilke krav og udfordringer oplever I fra nye beboere?*

Det er et kæmpe ansvar at renovere og forny boliger og boligområder. Et ansvar, som vi gør os umage for at løfte på en måde, så beboerne både undervejs og efter renoveringen er glade for det sted, de bor.

Mulighederne for støtte fra Landsbyggefonden betyder, at den almene sektor længe før det blev "moderne" har renoveret tusindvis af boliger, sikret bedre energistandarder, bedre tilgængelighed og ændrede boligsammensætninger i boligområderne. Det er helt fantastisk.

Vi forsøger at leve op til beboernes ønsker til indretning af de renoverede boliger. Samtidigt skal vi sikre, at huslejen efter renoveringen fortsat er til at betale. Både fra eksisterende og nye beboere oplever vi ind imellem krav og ønsker, som ligger udover, hvad man kan forvente af en almen bolig – men som hovedregel oplever vi, at beboerne fuldt og helt forstår sammenhængen mellem ønsker/krav, kvalitet og pris.

Jeg tror ikke, at vi helt kan undgå at skulle bygge nyt, for der er mange mennesker, der gerne vil bo i byerne. Vi kan gøre meget ved at tænke nyt, bruge de eksisterende kvadratmeter klogt og renovere dygtigt, men helt at undgå at bygge nyt, tænker jeg bliver meget vanskeligt. Men også her ville det være godt med nogle lidt friere rammer til fx at tænke nyt i anvendelsen af genbrugsmateriale og up-cyclede materialer, så vi kan få vores CO<sub>2</sub>-aftryk så langt ned som overhovedet muligt.