

Bestyrelsens beretning på repræsentantskabsmødet den 13. juni 2022

Det har igen været en usædvanlig periode, siden vi holdt det sidste ordinære repræsentantskabsmøde den 15. juni 2021.

Det føles allerede som længe siden, men helt indtil midt i januar 2022 var vi stadig underlagt forskellige Corona-restriktioner. Alligevel lykkedes det at gennemføre alle ordinære afdelingsmøder i august og september måned 2021.

På sidste års repræsentantskabsmøde drøftede vi blandt andet om det var muligt at få en billigere pris på assistance fra en låsesmed i de tilfælde, hvor en lejer er kommet til at smække sig ude af sin lejlighed. Vi har undersøgt sagen, og konklusionen er, at antallet ikke er så stort, at der meningsfuldt kan laves udbud og indhentes tilbud på denne opgave. I SABs 3 driftsteams er man naturligvis uheldige lejere behjælpelige ved at formidle kontakt til en låsesmed. Det betyder i langt de fleste tilfælde, at prisen for assistance fra en låsesmed kan holdes under 1.000,- kr.

Vi drøftede også brug af sprøjtemidler i driften sidste år. Status er, at der i SAB ikke er truffet beslutning om en endelig udfasning af alle sprøjtemidler. SABs driftspersonale er certificerede i brug af sprøjtemidler til ukrudtsbekæmpelse, og med det fokus der i de senere år har været på effektiv drift, har det ikke samtidig været muligt også at droppe alt sprøjtning mod ukrudt.

Et tredje tema på sidste års møde var biodiversitet, hvor flere afdelinger på deres afdelingsmøder besluttede at sætte penge af til udvikling af biodiversitet i deres områder. Det er en udvikling, som nok skal slå igennem rigtig mange steder, og som formentlig også på sigt vil betyde mindre brug af kemisk ukrudtsbekæmpelse, men der er klart også mange beboere, der ikke synes, "vild med vilje" pynter.

Omkring ladestandere til el-biler, som vi også drøftede sidste år, har BL igangsat et udredningsarbejde omkring muligheder og udfordringer omkring opsætning af ladestandere på fælles parkeringspladser. I det udsendte referat fra møde i organisationsbestyrelsen i marts måned 2022 er der skrevet lidt om status på dette arbejde, som jeg her kort vil repetere.

Administrationen har afholdt et enkelt møde med Sydfyns Elforsyning omkring el-ladestandere til el-biler i SABs boligområder. Følgende udfordringer blev drøftet med Sydfyns Elforsyning:

Forbehold af parkeringspladser til elbiler/ladestandere. Det kræver formentlig som minimum en vedtagelse på et afdelingsmøde.

Afregning af forbrug på ladestanderen: De fleste boligselskaber vil foretrække direkte afregning mellem forbruger (elbilens ejer) og ladestander-operatøren.

De fleste udbydere vil have boligselskabet til at garantere for et mindste forbrug - og det vil i praksis sige, at alle lejere kan komme til at hæfte, hvis den aftalte mængde strøm ikke aftages, hvilket nok ikke vil være acceptabelt for den enkelte afdeling.

Og sidst men ikke mindst, skal der være offentlig adgang til ladestanderne? og hvordan styres det? eller forhindres?

Sydfyns Elforsyning er interesseret i at komme ind på markedet for ladestandere, og er i gang med at undersøge, hvordan ovenstående udfordringer kan løses. Endvidere kunne Sydfyns Elforsyning fortælle, at kapaciteten naturligvis i nogle områder kan blive et problem - men at denne del ligger i distributionsselskabet "Flow-Elnet", der som udgangspunkt blot skal løse problemet og stille kapaciteten til rådighed.

SABs administration følger fortsat løbende udviklingen på dette område - og er især opmærksom på, hvilke anbefalinger BL og BL's DriftsNet kommer med.

Nu ikke mere opsamling fra sidste møde - lad mig i stedet vende mig imod arbejdet i organisationsbestyrelsen det sidst år.

Organisationsbestyrelsen har siden sidste møde i repræsentantskabet afholdt 8 møder, og beretningen her vil berøre de vigtigste drøftelser og beslutninger i løbet af året.

Bofællesskab i Vejstrup

Der er udvikling i samarbejdet med den gruppe borgere i Vejstrup, der gerne vil etablere et bofællesskab lokalt. De har afholdt en netværksdag om bofællesskaber i marts, hvor der var masser af inspiration til det videre arbejde i gruppen.

Senere skal vi tage stilling til forslag om at bemyndige organisationsbestyrelsen til at kunne foretage grundkøb, og det handler naturligvis om, at vi skal være i stand til at handle hurtigt, når den rigtige grund til den rigtige pris er der.

Demensplejehjem i Tankefuld

Svendborg Kommune har besluttet at bygge et nyt demensplejehjem i Tankefuld. De har besluttet, at det vil være hensigtsmæssigt, at det er et almennyttigt boligselskab, der bygger og står for driften. Der er bedt om en beskrivelse af, hvordan de forskellige selskaber forestiller sig at kunne løse den opgave, og vi giver naturligvis vores input i den sammenhæng. Vi har allieret os med nogle gode samarbejdspartnere og håber naturligvis, at vi får lov til at bygge og drive plejehjemmet. Vi har jo i forvejen gode erfaringer med at drive kommunale institutioner.

Svendborg Kommune rettede for kort tid siden henvendelse til SAB med henblik på

at leje den daginstitution i Skovparken, der ellers for kort tid siden blev nedlagt, på baggrund af det stigende børnetal. De har også en udfordring med daginstitutionspladser til flygtningebørn fra Ukraine. SAB har handlet hurtigt og kan med stolthed fortælle, at der blev klar til, at kommunen kunne åbne en ny daginstitution i Skovparken d. 1. juni. Klaret på rekordtid.

Renoveringer

Siden vi mødtes sidste år, har vi igangsat en større renovering i afd. 13, Sanddalsparken,. Afd. 15 - Hjortøvænge, afd. 19, Søsterhaven, og afd. 20, Wiggers Park har besluttet at få nye køkkener. I Søsterhaven får lejerne også nye ovenlysvinduer. I afd. 4, Brydevej, arbejdes der med udskiftning af altaner. Alt sammen for at holde en høj standard og sikre, at SAB også fremover kan tilbyde gode og tidssvarende boliger i Svendborg.

Styringsdialog med Svendborg Kommune

På årets styringsdialogmøde havde vi igen en god dialog om forskellige emner. Kommunen er fortsat optaget af, at SAB har fokus på effektivitet og nødvendige renoveringer. Der blev drøftet muligheder for at etablere almene bofællesskaber, og hvordan vi sikrer bred opbakning til den boligsociale helhedsplan.

Endvidere gør Svendborg Kommune (bl.a. inspireret af Odense Kommune) sig nogle tanker om en fælles kommunal anvisnings- og udlejningsaftale, der skal omfatte alle Svendborg Kommunes tæt på 4,500 almene familieboliger. Målet er i højere grad at påvirke beboersammensætningen i alle kommunens almene boligområder.

SAB går ind i dialogen med Svendborg Kommune i samarbejde med de andre almene boligorganisationer og med støtte fra BL. Vi kommer med ønsker om at kunne etablere flere billige boliger, få etableret flere såkaldt skæve boliger, samt en bedre beskæftigelsesindsats og en styrket socialfaglig indsats overfor lejere, der har svært ved at finde sig til rette i en almen bolig.

SABs strategi og strategiopfølgning

Vi har både i styringsdialogen med kommunen og i samarbejdet med revisionen aftalt, at der skal sættes måltal på delmål i vores strategi. Det gør vi i en såkaldt forvaltningsrevision.

Vi har derfor i løbet af året arbejdet med forvaltningsrevisionen. I dette dokument har vi opstillet en række mål og statusbeskrivelser i forhold til SABs samlede virke. Vi arbejder både med konkrete måltal for nogle områder f.eks. administrationsbidragets størrelse - og på nogle mere bløde mål - f.eks. vores mål om at afholde kurser og temamøder for de aktive i beboerdemokratiet.

Som en anden opfølgning på vores strategiske mål om større synlighed afholdt vi i oktober måned - før kommunalvalget - et vælgermøde, hvor alle beboerdemokrater var inviteret med. Vælgermødet blev afholdt sammen med BL og Boligselskaber Sydfyn, og var efter bestyrelsens vurdering en succes.

For det første gav vælgermødet os anledning til at dyrke kontakten til de lokale politikere, og for det andet havde vi en god debat, hvor de almene boliger kom adskillige trin højere op på den politiske dagsorden.

Den politiske kontakt bygger vi lidt videre på for at sikre, at gruppeformændene er opdateret på både den sociale helhedsplan og infrastrukturplanen i Skovparken.

Hertil kommer, at vi er i gang igen med formandsmøder, som er en vigtig del af vores arbejde. Det gælder fortsat, at hvis formanden er forhindret, er en anden fra bestyrelsen meget velkommen.

Vi vil også fortsat holde temamøder/kurser for alle aktive beboerdemokrater for at styrke sammenholdet og ideudvikle i fællesskab. Vi havde en fin temadag med Søren Madsen fra BL den 30. oktober, som vi prøver at gentage i en eller anden form efter afdelingsmøderne i år, ligesom vi laver et regnskabskursus i efteråret.

Kraftvarmeværket og Svendborg Fjernvarme

I marts måned lykkedes det at få Steen Mørk valgt ind i Svendborg Fjernvarmes bestyrelse. Det sikrer os maksimal indsigt i, hvad der rører sig i bestyrelsen.

Vi er fortsat ikke nået til enighed med Fjernvarmen om køb af vores kraftvarmeværk. Vi håber stadig på at nå et tilfredsstillende resultat, som også er til gavn for hele Østre bydel, men er meget opmærksomme på, at vi skal være i stand til at levere en plan B. Den skal naturligvis både være grøn, økonomisk fordelagtig og med høj forsyningssikkerhed.

Infrastrukturplanen

Sidste år fortalte vi, at SAB har modtaget tilbud om et tilskud på 20 mio. til forbedring af infrastrukturen i Skovparken. Der er i det forløbne år arbejdet endnu mere med denne plan. Der er nu godkendt en ansøgning til Landsbyggefonden om godt og vel det dobbelte, nemlig 42 mio. kr. Det arbejdes der naturligvis videre med.

Status er lige nu, at Svendborg Kommune endeligt skal godkende planen, hvorefter Landsbyggefonden endeligt skal bevillige pengene. Først derefter kan rådgiverne gå i gang med at detailprojektere de enkelte af planens mange elementer. Vi forventer, at anlægsarbejderne kan starte sidst i 2023.

Dertil kommer en proces, hvor Svendborg Kommune også skal bidrage. Primært i forhold til den såkaldte fælle og fælledhus, der tænkes betalt via ekstern finansiering - private fonde og lignende. Vi forventer, at kommunen går mere aktivt ind i den del, når der ikke længere skal bruges kræfter på DGI's landsstævne.

Driften

I september måned vedtog organisationsbestyrelsen en prioritering af arbejdsopgaverne i driften. Denne prioritering er dels lavet for at SABs driftsteams i det daglige har et værktøj til at træffe valg og prioriteringer ud fra - og dels skal prioriteringerne gerne bidrage til en forventningsafstemning, således at I og afdelingsbestyrelserne i SAB er klar over, hvad driftspersonalet prioriterer at få udført først - f.eks. i forbindelse med ferie, sygdom mv.

I juni 2021 blev der udarbejdet og udsendt en såkaldt "møde og servicepakke for afdelingsbestyrelser i SAB". Den skal give et billede af, hvad vi gensidigt kan forvente af hinanden – administration og afdelingsbestyrelser imellem.

Som led i den løbende udvikling af driftspersonalets arbejde og kompetencer er der sat en målrettet kursus- og efteruddannelsesaktivitet i gang. Alle har i det forløbne år gennemført mindst en kursusaktivitet - der spænder fra lederuddannelse, sprøjtecertifikat til varmt arbejde med videre. SAB vil fortsætte med at satse på at opkvalificere medarbejderne.

Den boligsociale helhedsplan

er et samarbejde mellem SAB, Boligselskabet Sydfyn, Svendborg Kommune og Landsbyggefonden. Den omfatter afdelingerne: Skovparken, Elmevænget, Bispeløkken/Priorvej, Sanddalsparken, Munkevænget, Strynøvej og St. Byhavevej. 2021-2022 har også her været et specielt år med store udfordringer grundet Corona. Der er arbejdet hjemmefra og faktisk føler man sig først helt rigtig normalt i gang med alle aktiviteter efter sommerferien.

Og apropos sommerferien er der i år ikke midler til de sommerferieaktiviteter, der har været de to foregående år med baggrund i Coronaen. Så også her er man mere tilbage til før Corona.

2022 er første år i den nuværende helhedsplan, der har overskrifterne: Kriminalitetsforebyggelse, Sammenhængskraft og medborgerskab, Beskæftigelse; Uddannelse og livschancer.

Og hvor mange andre helhedsplaner er blevet beskåret denne gang, har vores fået ca samme beløb som de andre gange. Det er udtryk for, at indsatserne virker.

På trods af vanskelige betingelser i perioden har medarbejderne igen gjort en forskel

for mange af vores beboere i de omfattede områder.

Hvis man er på Facebook, kan man løbende se opslag fra ABIS, aktive boligområder i Svendborg.

Huslejudviklingen i 2022.

I forhold til huslejudviklingen kan vi nok en gang glæde os over, at hovedparten af SABs lejere ikke har fået en huslejestigning i 2022. Det præcise tal er 1.704 lejemaal fordelt på 13 afdelinger. I 9 afdelinger har lejerne fået en huslejestigning på mellem 0,8 og 3,1%. Her er 532 lejemaal omfattet.

Desværre har vi ikke kunnet sige det samme om varmepriserne, og det er svært at se, hvor galt det bliver, før vi kan komme ned på et mere normalt niveau. Vi har prøvet at imødegå det værste ved at hæve acontoindbetalingerne for de afdelinger, hvor vi selv opkræver betalingen for varme, men er ikke helt sikre på, om det kan dække helt.

Trivselskonsulenten

Vi har fortsat god gavn af trivselskonsulentens arbejde med at gribe problemerne, inden de bliver for store.

SAB-Nyt

Vi har haft den nye redaktør af SAB-NYT med på et formandsmøde, hvor vi prøvede at finde løsninger, så bladet bliver endnu mere inspirerende fremover.

Tag godt imod forandringerne og bidrag gerne med nyt fra egen afdeling eller anden inspiration. Referatet fra dette møde vil som sædvanlig blive bragt i næste nummer, lagt på hjemmesiden og udsendt til repræsentantskabet, som også modtager referater fra organisationsbestyrelsesmøderne.

Administrationen

Der er fortsat ros til administrationen fra vores revisor, der skriver "Analysen viser, at Svendborg Andels Boligforenings nettoadministrationsudgifter ligger under gennemsnittet i forhold til sammenlignelige boligselskaber" og videre "Det er vores opfattelse, at produktiviteten er tilfredsstillende, og at boligorganisationen generelt har en forsvarlig administration ved brug af organisationens midler".

Ved bestyrelsens møde med revisionen forud for dette møde blev også fortsat fremhævet god tilrettelæggelse af det administrative arbejde og fokus på at bruge IT, hvor det kan lette arbejdet og minimere risikoen for fejl. Og for altid at være lydhør for gode forslag fra revisionens side.

Siden sidste år er en medarbejder i administrationen stoppet for at gå på efterløn, og

der er ansat en ny medarbejder i udlejningsafdelingen.

Afdelingernes regnskaber og budgetter

Regnskabsåret sluttede for næsten alle afdelinger med enten et lille under- eller overskud. I tre af vores mindre afdelinger var underskuddet lidt større - og et vil der blive taget højde for i forbindelse med budgetteringen for 2023.

Desværre kan det ikke lade sig gøre at holde huslejen i ro i 2023. Det skyldes primært stigende priser på energi, og prisstigninger på håndværkerudgifter og materialer. Endvidere er SAB sammen med alle øvrige boligselskaber, vi kender, ramt af negative afkast og renter på vores opsparede midler. Derfor har administrationen igen vurderet, at renteindtægterne i 2023 vil være nul, så der er ikke budgetteret med renteindtægter i 2023.

Foreningens regnskab

Foreningens regnskab skal vi behandle på et andet punkt på dagsordenen. Det udviser et mindre underskud på 297.550 kr.

Sideaktiviteter

Det økonomiske resultat for SABs håndværkerafdeling viser et mindre overskud på 178.000, som overføres til egenkapitalen. En del af egenkapitalen i renovationsafdelingen er i 2021 overført til afdelingerne. Egenkapitalen i renovationsafdelingen på ca. 1,2 millioner kr. vil også i 2022 og 2023 blive fordelt til afdelingerne, således at de henlagte midler fungerer som et tilskud til overgang til ny renovationsordning og de udgifter, der er forbundet hermed.

Vores renovationsbil er blevet overflødig og er nu solgt til Vand og Affald, der benytter bilen til at samle plasticaffald fra borgerne i kommunen.

Mangel på afdelingsbestyrelser

Organisationsbestyrelsen varetager i øjeblikket opgaven som afdelingsbestyrelse for St. Byhavevej og i Trollehøjen/Frøavlén. Organisationsbestyrelsen har udarbejdet et skriv, der er omdelt til lejerne, hvoraf det fremgår, hvad bestyrelsen og administrationen leverer til afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse.

Rottefælden 2022

På onsdag d. 15. juni er alle beboerdemokrater med en ledsager inviteret i Rottefælden. 99 personer er tilmeldt. Husk at revy og forudgående spisning er i Borgerforeningen. Betalingen er opkrævet sammen med huslejen for juni.

Andelsboligforeningen i Bregninge-Vindeby

Administrationsaftalen med Andelsboligforeningen Bregninge-Vindeby kører uden problemer. Nuværende aftale kan tidligst opsiges med udgangen af 2026.

Det er jo en selvstændig forening, så ønskes en bolig der, kræver det indmeldelse og opnotering på deres venteliste.

Bestyrelsen

I bestyrelsen har vi haft et godt samarbejde med en god tone hele året. Tak for det. Tak til alle, der er mødt op i dag. Dejligt med den opbakning der er, når vi indkalder til noget.

Tak til afdelingsbestyrelserne for deres indsats gennem året.

Tak til revision og samarbejdspartnere, og sidst men ikke mindst en tak til medarbejderne i SAB. Med alles indsats har vi en velfungerende boligforening.