



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

Bestyrelsens beretning på repræsentantskabsmødet den 04. juni 2018

Det har været udfordrende år med mange bolde i luften for organisationsbestyrelsen. Vi har hele året arbejdet med at udmønte vores besparelspotentiale, som det er aftalt mellem BL og regeringen. Det resulterede i en handlingsplan, som vi orienterede repræsentantskabet om d. 29. januar, samme dag, som medarbejderne blev informeret og afskedigelserne effektueret.

Man kan altid diskutere, om vi når de rigtige måltal, og om tingene kunne gøres anderledes, men man skal nok give det et halvt års tid, før der kan evalueres på den model, der er valgt til driften. Det skal selvfølgelig ikke opfattes som om man ikke må påtale, hvis der er hjørner, der bliver overset i farten. Det vil nok kun være en hjælp med et hint, hvis noget bliver overset for længe.

Bestyrelsen fortsætter med strategiudvikling, og ved førstkommande formandsmøde vil vores strategi være en del af dagsordenen, så vi i fællesskab kan prioritere rækkefølgen af de handlingsplaner, der skal laves.

Vi var så sent ude med tilbud om kurser, så vi måtte desværre aflyse det ene på grund af for ringe tilslutning. Vi prøver igen efter sommerferien, når der har været valg til afdelingsbestyrelserne.

Kraftvarmeværket og Svendborg Fjernvarme.

Vi har i længere tid ligget i forhandlinger med Svendborg Fjernvarme om salg af kraftvarmeværket, som de i øjeblikket driver for os. Der er nogle problematikker vedrørende tilslutning til det eksisterende fjernvarmenet, der umiddelbart kunne gøre varmen dyrere for vores lejere ved overgang til fjernvarmen. Vi har i øjeblikket gang i undersøgelser af, om ikke det kunne være billigere, hvis vi fik installeret varmepumper, men vi vil fortsat gerne have andre til at stå for driften. Vi har fået valgt næstformanden Steen Mørk ind i fjernvarmens bestyrelse, så han der kan holde øje med, om de beslutninger, der bliver truffet, er til gavn for vores beboere.



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

Den 1. januar gik den nye boligsociale helhedsplan i gang og løber de næste 4 år frem til og med 2021. For første gang omfatter den boligsociale helhedsplan flere afdelinger end Skovparken. De nye afdelinger er Elmevænget, Sanddalsparken, Bispeløkken/Priorvej og Munkevænget. Den nye boligsociale helhedsplan har især fokus på Tryghed og på Børn, unge og familier i boligområderne. I alt omfatter helhedsplanen 16 delprojekter, som alle er gratis tilbud til beboerne. Det drejer sig bl.a. om fritidsjob til unge, naboambassadører, støtte til sårbare familier, beboerrådgivning og økonomisk rådgivning. I perioden fra 15. januar til 1. maj har der i alt været 162 henvendelser til beboerrådgivningen eller den økonomiske rådgiver, hvoraf de 16 har været fra de nye afdelinger, hvilket er meget tilfredsstillende set i forhold til, at helhedsplanen endnu er inde i sin opstartsfasen. En henvendelse dækker ofte over flere møder med den enkelte beboer før sagen er afklaret.

Den boligsociale helhedsplan er et samarbejde mellem SAB, BSB Svendborg, Svendborg Kommune og Landsbyggefonden. Det daglige ansvar for helhedsplanen har Aktive Boligområder i Svendborg, som er et tværgående sekretariat og som bl.a. har kontor i Byparken nr. 40. Jeg skal hilse og sige at man er meget velkommen til at kontakte sekretariatet og få mere at vide.

Vi har i mere end det forløbne år haft fokus på rykkere og udsættelser, da vi har frygtet, at stramningerne på kontanthjælp, integrationsydelse m.v. ville bevirke, at flere beboere kom bagud med deres husleje. Det har heldigvis vist sig, at tallene er stort set som før stramningerne. Til gengæld fortæller sekretariatet, at der er flere beboere, der er kommet under administration af kommunen. Det betyder, at kommunen sikrer, at huslejen bliver betalt, og det kan jo forklare de pæne tal.



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

Vi har fortsat ansat en trivselskonsulent, hvis opgave primært er at måle og følge temperaturen i boligforeningen. Kort sagt at forsøge at samle mulige kommende problemer op inden det eskalerer. Det er en god forebyggende indsats, som vi løbende har godt udbytte af.

SAB-nyt

Bladet bliver godt modtaget rundt omkring. Vi skal huske på, at det er beboernes eget blad, så kom med jeres ideer/ønsker/bemærkninger til redaktionen.

Kom endelig med input, eller opfordre andre i boligområderne til det. Der er helt sikkert mange gode historier at fortælle.

Vi overvejer, at udgive det elektronisk til jer som gerne vil have det på denne måde, vi mangler dog stadig at finde den rigtige løsning på distributionen.

Referatet fra dette repræsentantskabsmøde vil blive bragt i næste nummer.

Administration

Administrationen kører som den nu engang skal og giver ikke anledning til bemærkninger.

Dette ses blandt andet i revisionsprotokollen.

Revisionen skriver i protokollen:

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold

.

Herudover har revisionen bemærkninger i form af

oplysninger/anbefalinger,

henstillinger samt

kritiske bemærkninger:

Oplysninger/anbefalinger omfatter henlæggelser.



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

Henstillinger: Ingen

Kritiske bemærkninger: Ingen

Ved bestyrelsens møde med revisionen forud for dette møde, var der stor ros til administrationen for både god tilrettelæggelse af det administrative arbejde og fokus på at bruge IT, hvor det kan lette arbejdet og minimere risikoen for fejl.

Afdelingernes regnskaber og budgetter

Regnskabsåret 2017 sluttede for alle afdelinger med overskud af varierende størrelse. En enkelt afdeling kom ud med et underskud på kr. 75.000

Der vil ved budgetlægning for 2019 igen være øget fokus på afdelingernes løbende udgifter. Der vil ligeledes komme afsmittende tiltag fra den effektivisering, der er igangsat i SAB

Foreningens regnskab

Foreningens regnskab skal vi behandle under et andet punkt på dagsordenen.

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.473.000

Sideaktiviteter

Det økonomiske resultat for murer og renovationsafdelingen mm. viser et overskud på kr. 611.000 som overføres til egenkapitalen.

Afdelingsbestyrelser – mangel på

Organisationsbestyrelsen varetager i øjeblikket opgaverne i følgende afdelinger: Glentevej, og Trollehøj/Frøavlén.

Vi varetager gerne denne opgave, men opfordre til, at afdelingerne vælger egen bestyrelse.

Styringsdialog med Svendborg kommune

I vores styringsdialog med kommunen har vi diskuteret, hvordan vi sikrer, at de nye boliger, der skal bygges for at imødekomme behovet for billigere boliger, bliver lige så bredt beboet som vores øvrige afdelinger, så de ikke kan stemples som ghetto fra starten. Vi er ikke meget for at ændre på vores model for tildeling af boliger, da vi ser den som mere retfærdig end modeller, hvor nogle får forret til en bolig uden om ventelisten. Vi anser sammensætningen af boligstørrelse som nok til, at det vil blive mennesker med forskellig baggrund, der kommer til at bo der.

Ghetto eller ej

Der har været meget fokus på Landsbyggefonden i forbindelse med det udspil til forhindring af parallelsamfund, som regeringen kom med tidligere på året. I første omgang var der lagt op til, at landsbyggefonden skulle finansiere så meget af planen, så den ville blive drænet totalt for penge til renoveringer i de byggerier, der ikke er på Ghettolisten, men som kan have lige så stort behov for at blive holdt opdateret. Der er heldigvis vedtaget en anderledes finansiering, og det er så vedtaget, at der skal laves en analyse af renoveringsbehovet i de øvrige boligområder frem til efteråret 2019, hvor der skal vedtages en ny boligaftale.

Der er til gengæld nogle boligområder, der vil blive betegnet som udsatte områder, fordi de opfylder to af de kriterier, der indgår i definitionen af ghettoområder. Her vil der være begrænsninger på, hvem der kan flytte ind med baggrund i om de har modtaget offentlige ydelser - herunder også arbejdsløshedsdagpenge og sygedagpenge - så det vil i princippet betyde, at udvalget af billige og gode boliger bliver mindre for dem, der er dårligere stillet økonomisk end gennemsnittet af befolkningen. En helt utilstedelig forskelsbehandling i mine øjne.

Andelsboligforeningen i Bregninge/Vindeby

Administrationen af andelsboligforeningen i Bregninge/Vindeby kører helt uden problemer.

Der er tale om en selvstændig forening, så ønskes der en lejlighed, kræver det indmeldelse og op notering på ventelisten.

Byggeri

Stat og kommune mangler mindre og billige boliger. Svendborg Kommune har fået tilsagn om støtte til grundkapitalen til ca. 130 boliger. Kommunen har udarbejdet materiale til de enkelte boligorganisationer om mulige grunde til dette byggeri.

Efterspørgsel på mindre lejligheder er stor i øjeblikket.

Kommunen vil få anvisningsret til dele af dette byggeri.

Vi har fået lov at bygge i tre områder, og vil bl.a. rive den gamle Fakta bygning i Skovparken ned, og så bygge nyt her.

Vi har netop haft licitation på to af disse nybyggerier, desværre er priserne overophedet i øjeblikket. Der arbejdes pt. sammen med rådgiverne om at få enderne til at nå sammen – der er desværre endnu ingen afklaring.

Der stilles igen i år forslag om, at bestyrelsen kan igangsætte nybyggeri. Denne bemyndigelse til bestyrelsen giver mulighed for at handle når der opstår behov herfor, f.eks. ved grundkøb.

Bestyrelsen

I bestyrelsen har vi haft et godt samarbejde i en god tone gennem hele året. Da John stoppede, kom Karina ind og senest er Brian kommet ind som medarbejderrepræsentant i stedet for Carsten, der er fratrådt. Det er godt med nye input en gang imellem, så dynamikken i bestyrelsen udfordres.

Der har været afholdt valg til bestyrelsen blandt medarbejderne, følgende er valgt for en toårig periode:

- Brian Bodenhoff.
- Karsten Brandt.

Jeg vil gerne sige tak til alle der er kommet her i dag. Dejligt med den opbakning der er i Svendborg Andels-Boligforening. Der skal også lyde en tak til alle afdelingsbestyrelser for den indsats der ydes i løbet af året, til revision og



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

samarbejdspartnere, og sidst en tak til medarbejderne i SAB, med deres indsats i daglig dagen, har vi en velfungerende boligforening.