



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

## **Bestyrelsens beretning på repræsentantskabsmødet den 15. juni 2021**

Det har igen været en meget usædvanlig periode, siden vi holdt det sidste ordinære repræsentantskabsmøde 13. august 2020. Sidste år forsinket pga. en Corona-nedlukning, som vi i august troede var ved at slutte, men som fik et tilbageslag sidst i oktober til for ganske nyligt, så nærmest ingenting har været som det plejer.

Så møder i beboerdemokratiet har ikke været mulige, men nu er vi på vej imod mere normale tilstand. Derfor tak for fremmødet i aften - dejligt at se jer allesammen.

På repræsentantskabsmødet sidste år blev der stillet forslag om at sikre, at nyindflyttere bliver grundigt bekendt med husordenen i afdelingen. Vi endte med at bede et kommende formandsmøde arbejde videre med, hvordan det kunne gøres. Det nåede vi heldigvis, lige inden mødereglene igen blev strammet. I samarbejde med Thomas blev udarbejdet forslag til nye passager i lejekontrakten, som beboeren skriver under på. Det blev aftalt, at de enkelte afdelinger kan tilpasse brugen til sin egen afdeling og de behov, der er der. Der er mulighed for at supplere med materiale fra BL, der er oversat til forskellige sprog og generelt oplyser om forhold i almene boliger. Arbejdet er ikke fulgt til dørs i alle afdelinger, men det er jo stadig muligt at kontakte administrationen og aftale at få særlige formuleringer ind i lejekontraktens §10.

### **Driften**

Der er nu gået godt og vel tre år, siden vi omorganiserede driften og etablerede de tre teams. I marts måned fandt SAB's ledelse det nyttigt at omrokere to varmemestre med virkning fra 1. april - samt flytte en ejendomsfunktionær fra team 1 til team 2.

Det medførte proteter fra lejere og beboerdemokrater - og resulterede i et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, der blev afholdt d. 19 maj. Her havde vi muligheden for at begrunde vores forskellige holdninger og sluttede mødet med en afstemning, der gav bestyrelsen en beskeden opbakning.

Som jeg også sagde sidste år, så er erfaringerne med at organisere arbejdet i tre teams fortsat positive, men det kræver naturligvis både fleksibilitet fra medarbejderne og beboerdemokratiet. Den plan, der er lagt for opkvalificering af medarbejderne bakker organisationsbestyrelsen op omkring - ligesom vi også finder det rigtigt, at ansvaret for den primære drift i boligområderne naturligt ligger i de tre teams.

Hele processen omkring dette har naturligvis givet anledning til drøftelser i bestyrelsen af, hvor vi kan styrke samarbejdet mellem repræsentantskab, organisationsbestyrelse og administration til gavn for hele foreningen.

I forhold til huslejudviklingen kan vi nok en gang glæde os over, at de fleste afdelinger har holdt huslejen i ro i 2020 og 2021. De få afdelinger, hvor det har været nødvendigt at hæve huslejen i 2021, har kun haft små stigninger på mellem 0,8 og 1,1 % i 2021.



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

## **Strategiudvikling**

Vi vil i den kommende periode lave møder med repræsentantskabet eller formændene, hvor vi kan videreudvikle SAB's strategi og samarbejdet generelt.

Vi har både i styreingsdialogen med kommunen og i samarbejdet med revisionen aftalt, at der skal sættes måltal på delmål i vores strategi. Det er også et krav i de effektiveriseringsmål, der er pålagt fra regeringen, som igen skal medvirke til at holde huslejen i ro - eller allerhelst sænke den lidt.

Vi vil starte med at følge op på den såkaldte forvaltningsrevision, hvor SABs resultater bliver sammenlignet med foreninger, der ligner vores. Så der er både konkrete måltal og mere overordnede målsætninger at forholde sig til.

Vi har fået henvendelse fra BL's Fynskreds aktivitetsudvalg, som foreslår et vælgermøde i Svendborg op til kommunalvalget i efteråret. De lægger op til, at byens almene boligforeninger går sammen med dem om et større arrangement, så vi kan få nogle interessante politikere til at fokusere på områder, der er relevante for vores beboere. Det passer jo fint sammen med både vores ønsker om større synlighed og et nærmere samarbejde med de andre i byen til fælles bedste. Vi har allerede haft et godt parløb med Sydfynske Boligselskab omkring den nye affaldsordning udover det samarbejde, der er i Den sociale Helhedsplan.

Vi fik ikke i sidste periode mulighed for at holde kurser for beboervalgte, men det skal naturligvis indhentes i den kommende periode, så både nye og garvede beboerdemokrater kan mødes med erfarne undervisere og få inspiration til det videre arbejde. Sammen med BL er vi i gang med at planlægge første temadag for repræsentantskabet.

Hertil kommer, at vi naturligvis fortsat vil invitere til formandsmøder, og som aftalt på temadagen sidste år forsøge at lægge møderne umiddelbart før deadline på SAB-nyt. Og med opfordring til at sende en anden fra bestyrelsen, hvis formanden er forhindret.

## **Kraftvarmeværket og Svendborg Fjernvarme**

I øjeblikket er Steen suppleant til Svendborg Fjernvarmes bestyrelse, men stadig med i bestyrelsesarbejdet, så vi fortsat er med i informationsflowet fra fjernvarmens bestyrelse.

Vi er fortsat ikke nået til enighed med Fjernvarmen omkring køb af vores kraftvarmeværk. Vi håber stadig på at nå et tilfredsstillende resultat, men er meget opmærksomme på, at vi skal være i stand til at levere en plan B, hvis vi ikke kan nå et resultat, der er gunstigt for vores beboere.

I perioden har Thomas, Steen og jeg på et tidspunkt haft et møde med borgmesteren og kommunaldirektøren, hvor vi bl.a. havde mulighed for at forklare, at vi gerne så vores område indgå i en generel løsning for Østre bydel med fjernvarme, når naturgassen inden længe skal udfases. Vi mødte stor lydhørhed og har efterfølgende



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

oplevet en opblødning fra Svendborg Fjernvarme i forhold til at se på vores kraftvarmeværk med den vinkel. Men der er stadig lidt vej tilbage.

## **Den boligsociale helhedsplan**

er et samarbejde mellem SAB, Boligselskabet Sydfyn, Svendborg Kommune og Landsbyggefonden. Den omfatter afdelingerne: Skovparken, Elmevænget, Bispelækken/Priorvej, Sanddalsparken, Munkevænget, Strynøvej og St. Byhavevej.

2020-2021 har selvfølgelig også været et helt specielt år for Aktive Boligområder i Svendborg - boligsociale helhedsplan - grundet Corona, hvor de boligsociale medarbejdere i perioder mest har arbejdet hjemmefra. Det har været nødvendigt at gentænke, hvordan man kan og skal gøre tingene, og det er heldigvis blevet taget godt imod af beboerne. Flere beboere har f.eks. fået en virtuel mentor til at hjælpe med jobsøgning eller uddannelse, og der er blevet facetimet og talt i telefon, når beboere har haft brug for beboerrådgivning eller økonomisk rådgivning.

Alene i 2020 var der 386 henvendelser fra beboere i SAB-afdelingerne. Sidste sommer blev lavet en stor indsats for at skabe gode oplevelser for børn og familier henover sommeren. Det var samlet set en succes, og også i år er der sammensat et spændende sommerprogram.

I det forløbne år er der brugt mange ressourcer på at skabe den næste boligsociale helhedsplan for 2022-2026. Landsbyggefonden meddelte i november til SAB, Boligselskabet Sydfyn og Svendborg Kommune, at de har afsat 13,2 mio. kr. til indsatserne over de næste fire år. De har efterfølgende fundet yderligere 600.000,- kr. til en særlig indsats målrettet "Uddannelse og livschancer". Svendborg kommune medfinansierer indsatserne med 2,3 mio. SAB og Boligselskabet Sydfyn medfinansierer andre 2,3 mio. over de næste fire år.

Den kommende helhedsplan vil arbejde med temaerne: Kriminalitetsforebyggelse; Sammenhængskraft og medborgerskab; Beskæftigelse; Uddannelse og livschancer. De berørte afdelinger vil høre nærmere på de kommende afdelingsmøder.

Herfra skal lyde en stor ros til Den boligsociale Helhedsplan. Mange lejere i de omfattede afdelinger benytter sig af tilbuddene. Derudover er den en vigtig platform for et stærkt samarbejde med Svendborg Kommune og Boligselskabet Sydfyn, som alle har stor gavn af.

## **Infrastrukturmidler**

Som følge af Skovparkens status som udsat boligområde har Landsbyggefonden tilbudt et tilskud på 20 mio. til forbedring af veje, stier med videre i området. Men med den betingelse, at kommunen er medfinansierende på anlæg uden for boligområdet. I første omgang i form af at skabe trafiksikre overgange på Nyborgvej og Ørbækvej - og måske også en forbindelse op til Ring Nord. Senere i processen forventes Svendborg Kommune også at være medfinansierende af en form for attraktion, der kan åbne området mere for omverdenen.



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

På vores møde med borgmesteren i efteråret fik vi kommunens indstilling, der gik på, at vi gerne må være ambitiøse omkring udviklingen af Skovparken.

I samarbejde med Gråbrødre arkitekter har der været et stort arbejde med at indhente beboernes forslag og ønsker og kombinere det med kommunens forslag til, hvad der kunne være relevant. Også det har været mere besværligt på grund af Coronarestriktionerne, der forhindrede egentlige stormøder, men det er lykkedes at få rigtig mange gode input, der er resulteret i et forslag, der skal indsendes til Landsbyggefonden i juni og godkendes af dem og ministeriet, før der kan laves et færdigt projekt til godkendelse af beboerne i Skovparken, kommunen og Landsbyggefonden.

I store træk går planen ud på at etablere en såkaldt Fællid i området mellem Ørkildskolen og Skovbyhus på den nuværende sportsplads med plads til forskellige foreningers aktiviteter -gerne med hovedvægt på forskellige "Street"-aktiviteter som parkour - pumtrack (en kunststofcykelbane) - klatring -, men også indendørs sport som dans og kampsport, samt diverse værkstedsfaciliteter. Det hele også i samarbejde med skolen, som kan få nogle meget mere spændende udendørsfaciliteter og forhåbentlig en opgradering indendørs, så deres lokaler kan indgå i områdets fritidsliv uden for skoletiden.

SABs bidrag er hovedsagligt pengene fra Landsbyggefonden samt indsatsen i planlægningsarbejdet og bearbejdning af politikere m.m. Vi har været inviteret til at fremlægge projektudkastet for gruppeformændene i byrådet og på et formøde til byrådsmødet 25 maj og vores fornemmelse er, at store dele af byrådet synes, det er en glimrende ide. De ser naturligvis gerne, at der bliver fundet finansiering andre steder fra også, men dem, der ved noget om fonde og den slags, siger, at der er gode chancer for at hente penge til sådan et projekt, der kommer hele bydelen til gode.

## **Skovparken**

Skovparken fik fleksibel udlejning fra 1. januar 2020. Der har været 154 udlejninger i Skovparken - udover dem Kommunen har anvist - siden da. Heraf er blot 35 udlejninger sket til lejere, der har fået fortrin efter reglerne om fleksibel udlejning.

Kommunen har opsagt lejeaftalen vedrørende en af områdets daginstitutioner fra 1. april 2021 og den næste forventes opsagt senest med udgangen af 2024, men formentlig før - begge med baggrund i den del af Ghettoplanen, der pålægger kommuner også at tilbyde en alternativ plads, hvis et barn tilbydes plads i en institution med en væsentlig repræsentation af børn fra et udsat boligområde. Vi har igangsat arbejde med at afdække og foreslå alternative løsninger til brug af bygningerne.

## **Trivselskonsulenten**

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

## **SAB-NYT**

Beboernes eget blad bliver godt modtaget og vi får mange gode tips til bladet, men kom endelig med mere og husk, at de aktiviteter, I har i de enkelte afdelinger, måske kan inspirere andre.

Referatet fra dette repræsentantskabsmøde vil som sædvanligt blive bragt i det næste nummer ud over det bliver udsendt til repræsentantskabet, som også fremover vil modtage referaterne fra organisationsbestyrelsesmøderne.

## **Administrationen**

Revisionen har i år i kølvandet på den kedelige sag i Østjysk Boligforening haft fokus på indkøb af varer og tjenesteydelser og fundet alt efter reglerne. De skriver i protokollen:

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold. Men anbefaler måltal på dele af vores strategi, som også nævnt tidligere.

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. Og for generelt stor lydhørhed for gode forslag fra revisionens side.

Inden for det sidste år er der sket to ny ansættelser i administrationen - SAB har igen fået en teknisk inspektør (Thorstein Larsen), der også løser mere almindelige inspektøropgaver, og i marts måned startede Rikke Fløjborg som Informations- og kommunikationsmedarbejder. Rikke får blandt andet også ansvaret for SAB-nyt.

I februar måned tog SAB også en ny selvbetjeningsløsning på sab.dk i drift. Løsningen er rettet mod vores boligsøgende medlemmer. Selvbetjeningsløsningen gør det muligt at melde sig ind i foreningen og betale indmeldelsesgebyret på 200,- kr. Alle medlemmer af SAB kan derudover - uden yderligere gebyrer - skrive sig på venteliste til alle foreningens lejemål - undtaget naturligvis vores ældre- og plejeboliger, der anvises af Svendborg Kommune.

## **Afdelingernes regnskaber og budgetter**

Regnskabsåret 2020 sluttede for næsten alle afdelinger med overskud, dog er der to afdelinger med mindre underskud.

Desværre kan det ikke lade sig gøre at holde huslejen i ro i 2022. Det skyldes primært udgifter til den nye renovationsordning, som Svendborg Kommune har indført i starten af 2021. Den nye renovationsordning koster simpelthen mere end den gamle ordning - og har samtidig betydet, at SAB i mange afdelinger har været nødt til at investere i nedgravede løsninger - de såkaldte molokker. Endvidere har administrationen vurderet, at renteindtægterne i 2022 vil være nul, hvorfor der ikke er budgetteret med renteindtægter i 2022.



## **Foreningens regnskab**

Foreningens regnskab skal vi behandle under et andet punkt på dagsordenen. Det udviser et mindre overskud på 158.116 kr.

## **Sideaktiviteter**

Det økonomiske resultat for murer- og renovationsafdelingen mm viser et overskud på 20.218 kr., som overføres til egenkapitalen. Egenkapitalen i renovationsafdelingen vil blive brugt i afdelingerne i 2021 og 2022, så de henlagte midler fungerer som et tilskud til overgang til ny renovationsordning og de udgifter, der er forbundet hermed.

Renovationsafdelingen er under afvikling, og i de fleste afdelinger er det nu Vand og Affald, der kører renovation. Det betyder også, at vores renovationsbil bliver overflødig, hvorfor vi forsøger at sælge bilen til Vand og Affald, der er interesseret i at bruge den til at samle plasticaffald fra borgerne i Svendborg Kommune.

## **Renoveringer**

Siden vi mødtes sidste år, har vi lagt nye tage på i afd. 17 - Svendborg Bo, og rækkehusene i Elmevænget har fået nyt badeværelse og en række andre forbedringer. I løbet af sommeren 2021 igangsættes en større renovering i afd. 13 - Sanddalsparken.

De løbende renoveringer og forbedringer er med til at holde standarden på vore boliger høj, og er med til at sikre, at SAB også fremover kan tilbyde gode og tidssvarende boliger i Svendborg.

## **Styringsdialog med Svendborg Kommune**

På årets styringsdialogmøde havde vi en rigtig god dialog omkring forskellige emner. Vigtigst er nok, at kommunen fortsat er optaget af, at SAB har fokus på effektivitet, samt naturligvis at vi sørger for at holde vores boliger i god stand og løbende gennemfører renoveringer. Der var en god dialog om muligheder for at etablere almene bofællesskaber og om behovet for at inddrage kommunalpolitikere i den boligsociale helhedsplan.

## **Afdelingsbestyrelser - mangel på**

Organisationsbestyrelsen varetager i øjeblikket opgaven som afdelingsbestyrelse for Strynøvej/Lyøvej, og i Trollehøj/Frøavlén. Vi er i gang med at udarbejde en manual, hvoraf det fremgår, hvad organisationsbestyrelsen og administrationen leverer til afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse.

## **Rottefælden 2021**



Svendborg Andels-Boligforening | Bregnegårdshaven 7 | 5700 Svendborg

Som I formentlig husker, blev den årlige tur i Rottefælden aflyst i 2020. I morgen - den 16 juni - er alle beboerdemokrater med en ledsager inviteret i Rottefælden. 80 personer er tilmeldt arrangementet. Husk revyen i år er flyttet til Svendborg Teater, og spisningen foregår i Borgerforeningen. Også til revyen kræves gyldigt coronapas og bæres mundbind efter de samme forskrifter, som gælder i dag. Prisen for arrangementet opkræves sammen med huslejen for juli måned.

### **Andelsboligforeningen i Bregninge/Vindeby**

Administrationsaftalen med Andelsboligforeningen i Bregninge/Vindeby kører helt uden problemer. Aftalen er fornyet i marts måned 2020 og trådte i kraft pr. 1. januar 2021, og kan tidligst opsiges med ophør med udgangen af 2026. Der er tale om en selvstændig forening, så ønskes en lejlighed der, kræver det indmeldelse og opnotering på deres venteliste.

### **Bestyrelsen**

I bestyrelsen har vi haft et godt samarbejde i en god tone gennem hele året. Tak for det.

Tak til alle, der er kommet her i dag. Dejligt med den opbakning der er i Svendborg Andels Boligforening.

Tak til alle afdelingsbestyrelserne for den indsats, der på trods af Corona er ydet gennem året, tak til revisionen og samarbejdspartnere, og sidst men ikke mindst en tak til medarbejderne i SAB. Med deres indsats har vi en velfungerende boligforening.