

## **Bestyrelsens beretning på repræsentantskabsmødet den 12. juni 2023**

Det har igen været en usædvanlig periode, siden vi holdt det sidste ordinære repræsentantskabsmøde den 13. juni 2022.

På sidste års repræsentantskabsmøde drøftede vi blandt andet om vi kunne sikre, at de større lejligheder fortrinsvis kunne udlejes til børnefamilier. Det indgår som en del af forhandlingerne med Svendborg Kommune om en fælles udlejnings- og anvisningsaftale. Her prøver man med konsulentbistand fra BL at få lavet en aftale, som både tilgodeser kommunens behov for en mere fleksibel tilgang til ledige boliger og boligforeningernes behov, at der bliver en god og systematisk opfølgning på de borgere i de anviste boliger, der har behov for mere end blot en bolig. Bl.a. med hjælp til jobsøgning og eventuelle psykiske eller fysiske problemer.

Det har også været en del af temaet i et møde om den kommende kommuneplan, hvor boligforeningerne er opfordret til at indsende høringssvar, hvilket vi har gjort.

Vores samarbejde med de andre boligforeninger om dette har ført til en plan om, at vi holder et fælles orienterende bestyrelsesmøde, når der er lidt mere kød på udlejnings- og anvisningsaftalen.

Kommunen har indført et nyt tiltag, Alment Boligforum, hvor byens almene boligforeninger og kommunens politikere og embedsfolk drøfter fælles interesser og prøver at kigge samme vej.

Noget nyt i løbet af året er også ERFA-møder mellem de sydfynske boligforeninger (Svendborg samt Ærø og Langeland) på administrationsniveau og i enkelte tilfælde med deltagelse af organisationsbestyrelsesformændene. Der er så mange komplicerede regler i administration af almene boliger, så der er god brug for erfaringsudveksling, men også brug for at kigge på, hvilken slags samarbejder, der kunne gavne os alle sammen. Det opleves som rigtig fint, at vi ser mere på samarbejdsmuligheder og nedtoner konkurrenceelementet, som vi måske har haft mere fokus på tidligere.

El-ladestandere talte vi en del om på sidste repræsentantskabsmøde og gør det fortsat. Vi er tilbageholdende i organisationsbestyrelsen, fordi det er svært at få øje på den helt rigtige løsning. Flere af de store boligforeninger i Odense har satset på at komme i gang nu - nogen er startet, og måske kunne vi lave en temaaften, hvor nogen af dem kom og fortalte om deres udfordringer og erfaringer. De store spørgsmål er stadig: Skal alle betale? Skal andre end beboerne i afdelingen have adgang? Har vi p-pladser nok til at forbeholde nogen til opladning? Listen over overvejelser kan sagtens blive meget længere.

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 10 møder, og beretningen her vil berøre de vigtigste drøftelser og beslutninger i løbet af året.

Hen over 2022 og årsskiftet steg energipriserne voldsomt – blandt andet som følge af krigen i Ukraine. Det førte blandt andet til, at regeringen satte penge af til at hjælpe de mest udfordrede borgere med en såkaldt varmecheck. Så snart administrationen kunne se, hvilke kriterier, der ville blive lagt til grund for udbetalingen, gik man i gang med at tjekke, at oplysningerne i BBR-registeret, der dannede grundlag for udbetalingen, var korrekte. De opdagede fejl blev rettet i april, men Energistyrelsen tog udgangspunkt i oplysningerne fra 1. januar 2022, så nogle af vores afdelinger fik ikke den ventede udbetaling i første omgang. De har til gengæld haft mulighed for at søge i år, og pengene kom i løbet af maj. Det har forhåbentlig dækket eventuelle efterbetalinger, efter varmeregnskabet er opgjort. Heldigvis gik administrationen hurtig i gang med at hæve acontobetalingerne for at forebygge alt for store efterbetalinger nu.

Det, og den kendsgerning, at rigtig mange har været gode til at spare på varmen, har medført, at der er flere, der har fået penge tilbage end der er beboere, der kom til at bruge mere, end der allerede var betalt for.

Energipriserne og udsigten til på længere sigt, at gassen kan blive udfaset til opvarmningsformål, har naturligvis også gjort, at presset på at få en fornuftig aftale med Svendborg Fjernvarme er øget. Som det er fremgået af avisen, har Fjernvarmen forhandlet med kommunen om at overtage forbrændingsanlægget med henblik på, at det skulle køre lidt længere end planlagt og dermed give kapacitet til en hurtigere udrulning af fjernvarme i de dele af byen, der skal finde afløsning til gassen i de nærmeste år. Desværre viste det sig i sidste ende at blive så dårlig en forretning for alle, at det måtte dropes. Der rulles derfor fjernvarme ud i et lidt lavere tempo end håbet. Umiddelbart betyder det, at vi må væbne os med tålmodighed lidt endnu. Vi har arbejdet på en alternativ løsning og i den forbindelse hentet nogle penge i en grøn pulje, der, sammen med et beløb fra os, har dannet grundlag for en udredning af alternativerne. De rådgivere SAB hyrede til opgaven har lavet et forslag, vi stadig overvejer.

### **Bofællesskab i Vejstrup**

Der er gang i arbejdet med at planlægge opførelsen af et alment bofællesskab i Vejstrup. Der er fundet en grund og de nødvendige tilladelser/lokalplaner er undervejs. En gruppe af nogle af de nærmeste naboer har opponeret mod beliggenheden og førte en heftig læserbrevskampagne i avisen omkring kommunens behandling af godkendelse af planen for området. Senest har der været et møde med workshop, hvor Vejstrups borgere kunne komme med input i forhold til byggeriets udformning som input til den kommende lokalplan. Der var mange gode forslag, hvoraf en del prøver at imødekomme nogle af protestgruppens bekymringer.

## **Renoveringer**

Helhedsplanen med renoveringen af Sanddalsparken er afsluttet. Der er kommet 18 nye familieboliger, der blev udlejet på kort tid omkring nytår. Nu venter etårsgennemgangen og umiddelbart er der nogle hængepartier, der ikke er færdige som lovet.

Vi er i gang med at renovere varmerør i afdeling 25 Langebakke. Her har vi åbenbart ikke fået den lovede kvalitet af varmesystem ved opførelsen, og vi har måttet hente bistand hos Teknologisk Institut, før de ansvarlige for fejlen anerkendte deres ansvar.

På Strynøvej er der konstateret borebiller i tagkonstruktionen efter deres tagrenovering. Der er gennemført bekæmpelse, og der bliver holdt øje med om der skal iværksættes yderligere bekæmpelse.

## **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.

Vi blev opfordret til selv at finde "huller" i byen, hvor det kunne være relevant at ønske at bygge almene boliger. Og det blev præciseret, at alment byggeri på Havnen kun ville blive godkendt, hvis det er i samarbejde med en privat investor. Der var ros til SABs regnskaber og til den forvaltningsrevision, bestyrelsen har arbejdet med i løbet af 2022.

Vi blev opfordret til at undersøge årsagerne til, at beboere fraflytter deres lejemål for på den måde at fornemme, hvad vores lejere efterspørger.

## **Udbud af antenneaftaler**

Stofa har opsagt den aftale om priser på tv-signal og bredbånd, som har kørt i mange år som en del af aftalen om fibernet i sin tid. Stofa ønskede i stedet, at vi overgik til individuel afregning og overgang til at betale deres listepreiser med mindre rabatter fra 1. juli i år.

Da oplægget fra Stofa betød en væsentlig prisstigning for SABs lejere, besluttede organisationsbestyrelsen at bede et uvildigt konsulentfirma afsøge markedet for billigere løsninger til gavn for vores beboere. Karobella rådgivning, der samarbejder med BL, blev hyret til opgaven.

I det gennemførte udbud endte Stofa med at tilbyde en rabat på 50 kr. på tv-signal og 20 kr. på Bredbånd i forhold til listepreiserne. Andre muligheder blev undersøgt, og det mest oplagte var Bolignet Aarhus, der tilbød at levere på et internt net, som afdelingerne selv skulle investere i, så de er uafhængige af leverandører næste gang,

der skal revideres aftaler.

Til gengæld var deres tv-pakker smallere end Stofas, men bredbånd betydeligt billigere.

Der blev lavet 4 velbesøgte orienteringsmøder efterfulgt af ekstraordinære afdelingsmøder i de berørte afdelinger. Resultatet blev, at afdeling 9-11-13 og 19 valgte at etablere eget net med Bolignet Aarhus som leverandør de næste 3 år. De resterende afdelinger fortsætter med Stofa – også i en 3-årig periode. Det bliver spændende at følge udviklingen, og om Bolignet Aarhus kan leve op til tilliden.

### **SABs strategi og strategiopfølgning**

Vores fortsatte arbejde med strategiudvikling har i det foregående år ført til en evaluering af arbejdet i bestyrelsen og efterfølgende bestyrelsesseminar, hvor vi med hjælp fra to BL konsulenter fik snakket om, hvorvidt den strategi, vi har stående på hjemmesiden stadig er den vi arbejder ud fra, og hvordan vi eventuelt kan få bedre sammenhæng mellem strategi og det vi rent faktisk har som vision i vores arbejde i bestyrelsen. Det var en dag, hvor vi fik snakket mange ting godt igennem. Efterfølgende har vi nedsat et udvalg, der arbejder med at formulere strategien, som vi ser den i dag.

Vi har løbende fokus på at søge at styrke beboerdemokratiet. I den sammenhæng holdt vi i efteråret et velkomstmøde målrettet nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer og deres afdelingsformænd, hvor organisationsbestyrelse og administration præsenterede nogle grundlæggende forhold i beboerdemokratiet. Efterfølgende har vi haft et BL-kursus om "Ny i bestyrelsen" og sidst et regnskabs- og budgetkursus, som Dorthe og Thomas stod for.

Vi har haft tre formandsmøder, hvoraf det ene hovedsageligt drejede sig om udbuddet om antenneaftaler, og de andre var mere debat over bordet og udveksling af erfaringer. Det er tiltag, vi synes fungerer så godt, at vi vil fortsætte med det næste år også.

### **Infrastrukturplanen**

Infrastrukturplanen i SABs afdeling 14 – Skovparken er endelig godkendt af Landsbyggefonden, hvorfor fonden nu endeligt har afsat 42 millioner kr. til veje, stier, belysning, terrasser til stuelejligheder, til nyttehaver med videre – og projekteringsarbejdet er rigtigt godt i gang. I samarbejde med rådgivere, Svendborg Kommune og afdelingsbestyrelsen og beboergrupper har vi besluttet at fremskynde anlæggelsen af en stærkt efterspurgt ny parkeringsplads på Marslevvej samt en legeplads – også på Marslevvej. Derudover er der nu anlagt et mindre antal nyttehaver på én af områdets centrale græsarealer.

Derudover er der gang i projekteringen af alle de mange andre anlægsarbejder i afdelingen.

## **Den boligsociale helhedsplan**

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

Her har der for nyligt været 1 års gennemgang fra Landsbyggefonden, der har udtrykt fuld tilfredshed med arbejdet.

Der har også fra BL's side været fokus på Den Sociale helhedsplans arbejde, hvilket udmøntede i, at én af BL's i alt 5 Folkefestivaler i foråret blev lagt i Svendborg i regi af ABIS. Her var knap 90 frivillige fordelt på 6 afdelingsbestyrelser, frivillige sociale organisationer, idræts- og kulturliv. Der var 700 besøgende på trods af kedeligt vejr, så det kan betegnes som en succes.

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

## **Huslejudviklingen i 2023.**

I 2023 var der 8 afdelinger der ikke fik huslejestigninger – svarende til 717 lejemål. I de resterende 1.519 lejemål fordelt på 14 boligafdelinger fik lejerne en huslejestigning på mellem 1,2 og 5,4%.

Administrationen er så småt startet på at udarbejde budgetterne for 2024 – og det ser desværre ud til at mange lejere i SAB vil få en huslejestigning. Det skyldes naturligvis den generelle samfundsudvikling, hvor pris- og rentestigningerne det seneste halvandet år har været temligt store.

## **Trivselskonsulenten**

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

## **SAB-Nyt**

Her er stadig god udvikling og gode indslag fra afdelingerne. Husk der altid er interesse for flere indlæg. Det er et godt forum at udveksle erfaringer i, og i det hele taget fortælle om, hvad der foregår i afdelingen.

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.

## **Driften**

Det er nu godt og vel 5 år siden, at SAB omlagde driften til tre teams, der hver fik ca. 800 lejemål og udenoms arealer at passe. I de senere år er der arbejdet med både

jobrotation og efteruddannelse – ligesom SAB også har satset på at udvikle bedre styrings- og ledelsesværktøjer.

På den baggrund besluttede SABs ledelse og inspektøraftdeling – sammen med de ledende ejendomsfunktionærer for nyligt at sammenlægge team 1 og 2 til et nyt stort Team 1 med i alt 11 fuldtidsansatte.

Kravene til hvilke opgaver driften skal løse og de kompetencer der skal være til stede stiger hele tiden – og det er i det lys sammenlægningen af de to teams skal ses.

Der sker endvidere en stadigt større udveksling af ressourcer, ensartet opgaveløsning og så videre med Team 3 og de i alt syv ansatte her.

### **Administrationen**

Administrationen i SAB er velkørende. Revisionen fremhæver i protokollen især foreningens udbredte brug af IT i opgaveløsningen, og giver i øvrigt en blank påtegning, hvilket er revisorsprog for, at der ikke er fundet fejl, mangler eller andre forhold der skal eller bør påtales.

I konklusionen skriver revisionen blandt andet.

”...Vi har således konstateret, at boligorganisationen er sparsommelig, produktiv og effektiv.”

### **Foreningens regnskab**

Foreningens regnskab skal vi behandle på et andet punkt på dagsordenen. Det går i år i 0. Det skyldes, at SABs dispositionsfond bidrager med et engangstilskud på 4,4 millioner kr. til dækning af de desværre meget store tab, der har været på SABs obligationsbeholdning i 2022.

Der er lagt en plan for hvordan SAB genvinder det tabte via en mere sikker placering i kortfristede obligationer med en varighed på 1-6 år, anskaffet til en kurs under 100.

### **Afdelingernes regnskaber og budgetter**

De fleste af SABs afdelinger er kommet ud af 2022 med et mindre overskud – men ligesom hovedforeningen har taget et tab på obligationsbeholdningen har SABs afdelinger også tabt penge på deres opsparing. En regelændring indført i september 2022 har gjort, at disse tab skal fragå i afdelingens opsparing på konto 401 – der jo ellers skal bruges til det planlagte vedligehold de kommende år.

Som nævnt er der lagt en plan for at genvinde det tabte henover de næste seks år.

### **Mangel på afdelingsbestyrelser**

Organisationsbestyrelsen varetager i øjeblikket opgaven som afdelingsbestyrelse for St. Byhavevej og i Trollehøjen/Frøavlen. 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 2023**

På onsdag d. 14.juni er alle beboerdemokrater med en ledsager inviteret i Rottefælden. Vi har 102 billetter. Husk at revy og forudgående spising er i Borgerforeningen. Betalingen er opkrævet sammen med huslejen for juni.

### **Andelsboligforeningen i Bregninge-Vindeby**

Administrationsaftalen med Andelsboligforeningen i 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.