

Sydfyns Almene Boliger

Bestyrelsens beretning til det ordinære repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Afholdt af formand Morten Byder

Status for fusionen

Lad mig starte bestyrelsens beregning med at tale lidt om status for fusionen.

Som de fleste af jer ved, så er fusionen nu gennemført. Fokus har fra dag 1 været "SIKKER DRIFT".

Konkret betyder det, at fokus har været på:

1. at opkræve huslejen korrekt og
2. at få betalt alle regninger til tiden.
3. at få gennemført ind- og fraflytninger og
4. at servicere beboere og lejere, så de ikke mærker store forandringer eller får en dårligere service.

Jeg er glad for her at kunne sige, at det er vi lykkedes med. Vi er også lykkedes med at

1. genudleje mere en 170 familieboliger siden den 1. februar.
2. og for et par dage siden udsendte vi også de sidste forbrugsregnskaber for forbrugsåret 2024.

Vi har altså driftet og vedligeholdt alle 4.764 boliger – og pt. lægges sidste hånd på budgetterne for 2026.

Forud herfor er der enten gennemført eller planlagt lidt mere end 40 markvandring og afholdt lige så mange regnskabs- og budgetmøder med afdelingsbestyrelserne.

En vellykket fusion er afhængig af, at medarbejderne er med. Det har vi været opmærksomme på helt fra vi startede processen for godt og vel 2 år siden. Da fusionen blev vedtaget for et år siden, blev personalet straks inddraget i processen, og deres mange gode input blev der lyttet til.

... og for at hjælpe sammensmeltningen af kulturer på vej, besluttede vi allerede i december måned at yde tilskud til etableringen af en personaleforening – både med en opstartskapital på 50.000,- kr. og med et løbende tilskud på 100,- kr. pr. måned pr. ansat. Personaleforeningen arrangerer sociale arrangementer på arbejdspladsen, og sørger også for at jubilæer, runder fødselsdage med videre markeres og fejres på den arbejdsplads som Sydfyns Almene Boliger også er. Vi er ret sikre på, at dette initiativ har medvirket til, at de ansatte føler sig godt behandlet i fusionsprocessen.

Jeg er også glad for at kunne fortælle, at ombygningen og renoveringen af det fremtidige hovedkontor på Bregnegårdshaven 7 skrider planmæssigt frem. De ansatte, der fremover skal arbejde der, har været inddraget i processen med at skabe indretningen, og i bestyrelsen er vi helt sikre på, at det bliver et rigtigt godt hus – både at arbejde i, og at holde fremtidige møder i – både for os i organisationsbestyrelsen, for de fremtidige formandsmøder og de fremtidige kursusaktiviteter for beboerdemokrater.

Bregnegårdshaven 7 har heldigvis vist sig at være et rigtigt godt "råhus", og dem, der i sin tid har bygget det hus, har skabt en solid bygning, der igennem årene har krævet meget lidt vedligeholdelse. Det er – og har været – vores ambition, at ombygningen og renoveringen af bygningen skal gennemføres i den samme ånd: Altså udført så huset kan dække fremtidens behov – og med et begrænset vedligeholdelsesbehov.

I talende stund er vi ikke blevet mødt med uforudsete udfordringer, og derfor er ambitionen fortsat, at de ansatte kan flytte tilbage i slutningen af året, og at vi samtidig kan åbne for vores kundeservice på det fremtidige hovedkontor.

Den nuværende administration på Mølmarksvej 155 bor i en lejet bygning. Denne bygning er – som I måske har set det – sat til salg. Der er endnu ikke – efter det os oplyste – fundet en køber til denne ejendom... Ejendommen ejes i dag af Domea.dk, hvor vi blot opsiger vores lejekontrakt og dermed er ude af lejemålet. Det er ikke fordi, at der ikke har været knaster i fusionsprocessen. Det ved vi godt. Der er mange detaljer, der skal falde på plads – og især udviklingen af nye services og nye smarte måder at gøre tingene på er vi endnu ikke helt kommet til. Der er dog truffet beslutning om anskaffelse af et system til tidsregistrering.

Driften på Ærø er også i rigtig god gænge. Der er afholdt mange online møder mellem de ansatte – og færgeforbindelserne til Ærø er benyttet flittigt i denne opstartsfasen.

I slutningen af maj måned blev også afdelingssammenlægningerne gennemført - systemmæssigt. De 460 boliger på Ærø er nu samlet i seks boligafdelinger.

Lidt senere på dagsorden skal vi som forslag nummer fire stemme om et forslag om at fusionere med "Boligselskabet af 16. januar 1945 – i daglig tale blot kaldet Falkenbjerg / Hyrdebjerg, Bregninge Andelsboligforening og byde dem velkommen i fusionen. Der er efter organisationsbestyrelsens opfattelse blot en formalitet. Vi har – også i dette forum drøftet, at byde de to mindre boligselskaber Falkenbjerg/Hyrdebjerg og Bregninge Andelsboligforening med i fusionen. Velkommen til dem.

Økonomi for fusionen

På det ekstraordinære møde i repræsentantskabet i januar måned, fortalte Anne, at det nye boligselskab havde ansat en ny Chef for Kundeservice og Beboerdemokrati Eva Jørgensen. Jeg ved at mange af jer allerede har hilst på Eva – både i forbindelse med to afholdte kurser for beboerdemokrater på Ærø og i Svendborg og på et formandsmøde i april måned.

Derudover er der i administrationen også ansat yderligere fire medarbejdere. Det er to mere end vi havde budgetteret med. Det vil jeg og bestyrelsen gerne være helt ærlige om – og vi er gået ind i det med åbne øjne. Vi har drøftet det – og har været helt enige om, at prioritere at komme godt fra start, og det har krævet flere ansatte. Derfor kommer administrationsbidraget også til at stige fra de 3.400,- kr. pr. år pr. lejemål til 3.660,- kr. pr. lejemål i 2026. Det er en stigning på 7,6% og det er mere end vi havde håbet på. Det erkender vi – men det har været nødvendigt.

Administrerende Direktør Thomas Jeppsen vil under det næste punkt 3 præsentere baggrunden for tallene lidt nærmere.

De øvrige engangsudgifter til fusionen er også blevet lidt højere end forventet. Samlet set kommer fusionen til at koste os 1,5 millioner kr. Det er primært udgifter til fremmed assistance – det vil sige diverse konsulenter og rådgivere, omkring fusionens gennemførelse.

Det er ikke i sig selv nogen stor overraskelse, at en fusion koster penge. I bestyrelsen er vi opmærksomme på, at der jo netop er tale om:

1. Engangsudgifter, og
2. at vi er et velpolstret boligselskab, der har råd til det, og endelig at
3. vi de kommende år kan høste rigtigt mange gevinster af fusionen – ikke mindst i form af en større robusthed i opgaveløsningen.

Jeg ved at nogle af jer allerede har oplevet en anderledes og forbedret service. Nogle sidder måske med den modsatte følelse, som der så også arbejdes på at forbedre.

Den Boligsociale helhedsplan – Status og Ny Helhedsplan for 2026 – 2029

I først halvdel af 2025 er arbejdet med at skabe en ny boligsocial helhedsplan for 2026 – 2029 intensiveret. Landsbyggefonden støtter fortsat dette arbejde i Svendborg med 15 gode millioner kroner i perioden 2026 – 2029.

I Organisationsbestyrelsen har vi prioriteret den økonomiske rådgivning højt - og har valgt at "spyttede lidt ekstra i kassen" for at beholde den indsats i Svendborg. Vi satser på at den økonomiske rådgivning allerede fra dette efterår kan udbredes til et tilbud til alle lejere i Sydfyns Almene Boliger.

Der bliver afholdt en række informationsmøder om den kommende helhedsplan i de ti boligafdelinger, der formelt er omfattet af planen og den endelige beslutning omkring helhedsplanen skal behandles og formelt vedtages på de ordinære afdelingsmøder i august og september måned.

Her skal også nævnes, at Svendborg Kommune – også i september måned - skal forhandle budgettet for 2026 og i den forbindelse også beslutte om de vil medfinansiere helhedsplanen. Det forventer vi helt bestemt at de vil.

I organisationsbestyrelsen er vi fuldstændigt enige om at bakke dette arbejde op – og har også besluttet at hjemtage det administrative arbejde med helhedsplanen fra 2026.

Nybyggeri. Hvad har vi gang i?

Sydfyns Almen Boliger har også travlt med at opføre nye almene boliger – pt. arbejder vi med:

- Færdig-opførelse af yderligere 38 boliger + 2 fælleshuse på Tåsinge ved Clara Fris Vej og Grev Molkes Vej
- Igangsætning af 22 mindre almene boliger ved "Den gamle Spar-købmand" på Mølmarksvej 101
- Igangsætning af 24 almene boliger i Vejstrup i et Almene Bofællesskab samt
- 8 – 10 mindre såkaldt "Skæve Boliger" på Hellet 14, som Svendborg Kommune gerne vil have til anvisning.

Der er endvidere ved at åbne sig et par andre muligheder.

Nybyggeriet på Ærø - det såkaldte Ellenet / Skovbrynet-projekt med opførelse af 36 nye almene boliger med ø-tilskud er ikke helt opgivet, men det er ikke let at få økonomien på plads. Det er simpelthen bare dyrt at bygge og renovere på Ærø.

Renoveringer. Hvad har vi gang i?

Sydfyns Almene Boliger har også igangsat flere større renoveringer – pt. arbejder vi med:

- En tagrenovering på Sankt Peder Stræde i midtbyen
- En ombygning og mulig tilbygning på Marstal Ældrecenter
- En tagrenovering i Bispeløkken og på St. Byhavevej
- En ombygning og brandudbedring på Bryggerlunden (Bryghuset) og...
- En infrastrukturplan i Skovparken, der ser ud til at kunne igangsættes i indeværende år

Der er et par andre renoveringer undervejs – men vi skal lige kunne følge med.

Beboerdemokrati

Som nævnt har vi sammen med BL afholdt to kurser for beboerdemokrater – henholdsvis et på Ærø og et i Svendborg. Derudover har vi afholdt et formandsmøde og i næste uge afholder vi endnu et formandsmøde. I organisationsbestyrelsen er det en høj prioritet - både at afholde kurser og formandsmøde. Det vil vi derfor fortsætte. Der er allerede planlagt et velkomstmøde for nye beboerdemokrater til efteråret - når alle afdelingsmøderne er vel gennemført.

Første nummer af SAB-Nyt – vores fælles beboerblad i Sydfyns Almene Boliger – er nu udkommet, og blevet taget godt i mod. Næste nummer runddeles en af de første dage i juli måned. HUSK det er vores fælles blad, og at det er et fælles ansvar at fylde bladets spalter med relevant og læseværdigt indhold. Det kan jo for eksempel være billeder og lidt tekst fra et vel-gennemført arrangement, eller en invitation til et arrangement. Det kan også være nyt fra afdelingen eller et debatindlæg.

Planen for gennemførelse af årets afdelingsmøder er i det store hele færdig. Medlemmer af Organisationsbestyrelsen tilbyder sig som dirigenter og vi supplerer nogle få steder med BL-dirigenter fra "Tinus' hold". For at klæde alle godt på til den opgave har vi booket Tinus til at komme forbi i næste uge – hvor vi afholder et dirigentkursus for alle, der tilbyde sig som dirigenter på årets afdelingsmøder.

Administrationen og organisationsbestyrelsen har udarbejdet et koncept for, hvordan dagsorden og protokollen (det nogle også kender som beslutningsreferatet kan se ud). Ude i de enkelte afdelinger kan I naturligvis stadigvæk besluttet at benytte jeres egne dagsordner og referat-skabeloner.

Derudover har vi også vedtaget et arbejdsblad, hvor det tydeligt og i punktform fremgår, hvem der gør hvad i forbindelse med gennemførelse af årets afdelingsmøder. Herfra skal lyde en opfordring til at tage godt imod de nye initiativer – og samtidig lover vi, at vi naturligvis vil evaluere til efteråret.

Endelig så mødes vi jo de fleste af os igen på tirsdag den 17. juni i Rottefælden. Det er mest et socialt arrangement – men også en anerkendelse og tak til alle jer beboerdemokrater, der ligger en stor arbejdsindsats i at få beboerdemokratiet til at virke i praksis – tak til jer alle for DET arbejde.

Der er som I ved – en mindre egenbetaling til arrangementet i Rottefælden, som er opkrævet sammen med huslejen for juni måned. HUSK at vi allerede starter kl. 17:15 – for at også beboerdemokraterne fra Ærø kan deltage og nå den sidste færge hjem igen.

Udlejningsaftale med Svendborg Kommune

I januar måned underskrev vi en anvisnings- og udlejningsaftale med Svendborg Kommune. Aftalen ændrer 25%'s ordningen, hvor kommunen pr. automatik får tilbud hver fjerde ledige lejemål til genudlejning. I stedet forsøger vi nu sammen med Svendborg Kommune at lave en lidt klogere anvisning, hvor borgerens behov for en bolig forsøges matchet med de ledige boliger vi har – og naturligvis bliver der også taget hensyn til beboersammensætningen, der hvor borgeren anvises en bolig.

I mange andre kommuner i Danmark har man rigtigt gode erfaringer med disse aftaler. Det bliver spændende at følge udviklingen i Svendborg.

Svendborg Fjernvarme

Sydfyns Almene Boliger er en stor kunde ved Svendborg Fjernvarme, der i dag leverer varme og varmt vand til 22 afdelinger – svarende til tæt på 2.000 lejemål. Samtidig er der i Svendborg Fjernvarme planer om at udvide forsyningsområdet til Svendborg Nord og Svendborg Øst ... hvilket forventeligt vil betyde yderligere ca. 1.500 lejemål. Det er en meget spændende udvikling, som vi i organisationsbestyrelsen støtter varmt.

Derfor har vi også besluttet at indstille vores Administrerende Direktør Thomas Jeppesen, som vores repræsentant i bestyrelsen i Svendborg Fjernvarme.

Herfra skal lyde en stor tak til Steen Mørk for indsatsen i Fjernvarmens bestyrelse de sidste mange år.

Hvad byder fremtiden

Hvad bringer det næste år? Vi har fortsat fokus på Sikker Drift. Det er vigtigt, at kerneopgaven fortsat løses. Lige nu er der fokus på gennemførelse af de kommende afdelingsmøder og vi igangsætter snarligt et projekt omkring tidsregistrering for medarbejderne.

Derudover følger vi ombygningen af Bregnegårdshaven 7 tæt - og de ansatte forventes at flytte tilbage i slutningen af 2025.

Sammen med den boligsociale helhedsplan arbejder vi for at afholde nogle vælgermøder frem imod kommunevalget i november – og så skal vi også have de nye afdelingsbestyrelser og bestyrelsesmedlemmer godt fra start, og derfor komme vi også til at afholde et velkomstmøde når vi kommer frem til oktober måned.

Tak

Sydfyns Almene Boliger er en central aktør i det sydfynske område. Stort set alle vores leverandører – ingen nævnt og ingen glemt – har taget godt imod fusionen. Vi kan mærke, at de gerne vil os som kunde og som samarbejdspartner, Det værdsætter vi – og vi vil fortsat gerne handle lokalt – når priser og vilkår er de rigtige.

Jeg vil gerne slutte med – på hele bestyrelsens vegne – at takke alle de ansatte. Vi ved godt, at de ansatte har lagt rigtig mange timer i at få fusionen til at lykkes. Det er både påskønnet og værdsat. Af hjertet tak til de ansatte og til alle vores vigtige samarbejdspartnere.