



# Årsberetning

# 2019

## **Kære repræsentantskab**

Hjertelig velkommen til jer alle. Velkommen til den første beretning for vores boligorganisation for Almene Familieboliger. For ALFABO.

8. november 2018 godkendte I på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, at vi nu skulle til at hedde ALFABO. Fra 1. januar 2019 har vi været herre i eget hus.

Siden er der sket en del. Det er dét jeg vil tale om i dag.

Vi har haft mange udfordringer, men vi har også nået meget.

Vi har skulle sammensætte en helt ny administration, vi har skullet holde hjulene kørerne i et samfund, der var gået i stå, og vi har haft konflikt med Lejerbo.

Alligevel har vi også haft tid til at se fremad ved at lave nye udviklingsplaner og finde ud af, hvordan det fremtidige ALFABO skal bygges op.

Vi har sammenlagt to af vores servicecentre i syd og øst. Nu har vores center i nord 2.000 boliger at servicere, mens vores andet sammenlagte center i syd har 1.500.

Og samtidig har det også været en balancegang for den nye administration, der skulle vænne sig til et nyt kontor og de nye måder, vi har valgt at arbejde på her i ALFABO.

Det var ikke lykkedes uden vores stærke hold hos udlejningen, driften og byggeafdelingen.

Udlejning består, som I jo nok ved, af fire personer med Aase som teamleder. De har gjort en enorm indsats.

Midt i kaosset med Lejerbo, har de sat sig ind i et helt nyt IT-system, og samtidig lykkedes det dem at udleje 130 nye boliger i løbet af de første tre måneder af året. De stoppede ikke der, men udlejede lige 95 nye boliger mere i løbet af 2019.

Driftstemaet på kun to personer med Per som driftschef, og de to servicecentre med Jens og Torben som inspektører har også knoklet.

Sammenlægningen af to ud af vores tre servicecentre var en hård proces.

Vi var nødt til at nedlægge vores gamle kontor og flytte nogle af vores medarbejdere. Det betød, at vi også var nødt til at ændre vores kontorfaciliteter og vores spisestue, så vi stadig kunne spise sammen til morgenmøderne.

Alligevel har teamet sørget for den daglige drift i alle vores 42 afdelinger sammen med de blå og grønne mænd.

Tusind tak for jeres forståelse for den overgang vi har skullet igennem.

Jeg vil også gerne give stor tak til vores byggeafdeling.

Den bestod i starten af George Schmidt som senior developer indtil slutningen af året, hvor det lykkedes at ansætte Stefan Vestergaard som bygge- og udviklingschef.

I skal også have stor tak for at have kørt vores byggesager igennem så problemfrit som I har, og at George har været så hurtig til at tage over.

Samtidig valgte vores direktør Martin Holst at blive frigjort fra sin kontrakt i starten af marts.

Det betød, at jeg overtog den daglige ledelse. Heldigvis fik jeg hjælp af regionsdirektør Erik Lønne Gottfredsen fra vores samarbejdspartner Domea.dk.

Da vi derfor ledte efter en ny direktør, virkede Erik som det oplagte valg, og den 1. september trådte Erik til som direktør for ALFABO.

Erik har gjort et fantastisk stykke arbejde, og han har løst alle opgaver med stor tilfredshed fra bestyrelsen.

Jeg vil gerne takke dig, Erik, for den store indsats og det gode samarbejde, du har med mig i vores fælles dagligdag.

Bestyrelsen og jeg har stor tillid til dig og dit arbejde.

Siden Erik tog over, har jeg derfor kunnet koncentrere mig mere om posten som formand, hvilket betyder, at vi i bestyrelsen nu kan fokusere på at skabe en bedre kommunikation og dialog med vores beboere.

Vi vil sikre ensartede ind- og flytningssyn, så der ikke er forskel på, hvor du bor.

Vi vil fokusere på den fremtidige udvikling af ALFABO.

Vi vil sikre, at andre boligorganisationer har lyst til at være en del af det, som vi er i gang med at skabe nu.

Det er lykkedes at skabe et godt koncept, og vi har fundet en god måde at vokse på, der lader os holde administrationsbidraget til det, som vi lovede.

I dag vil jeg i min beretning primært se bagud, men vi kommer heller ikke udenom at tale lidt om i år. Mange ting er jo allerede gået i gang.

Men inden jeg når dertil, vil jeg gerne tale om Munkebo.

### **[Munkebo – udsat boligområde]**

Jeg ved, at jeres dagligdag er fyldt med frygt for fremtiden. Det er ikke rimeligt.

Vi arbejder på at finde en løsning til jer. Men jeg kan ikke i dag fortælle, hvad der skal ske.

Ikke med sikkerhed.

Vi kan ikke sige hvilke boligblokke, der bliver solgt.

Vi kan fortælle, hvad vores tanker er, og hvad ministeriet har nikked til.

Vi har præsenteret en løsning for ministeriet, så vi kan beholde 60% af familieboligerne.

Det betyder, at vi skal frasælge byggerettigheder til private investorer, sælge et par boligblokke, nedrive en boligblok og øremærke nogle ungdomsboliger.

Hvis det er muligt at kunne opføre flere kvadratmeter private boliger eller erhvervsbyggeri, kan vi måske undgå nedrivning eller salg af boligblokke.

Jeg forstår godt, at I er frustrerede, og at I gerne vil vide, hvad der skal ske.

Vi ved, at andre lytter, til det vi siger, og at det har betydning, at vi hele tiden holder sagen på ministerens skrivebord.

Men desværre kan jeg ikke sige til jer fra Munkebo, hvad udfaldet vil blive endnu.

Vi er her, vi holder øje, vi rejser sagen overfor ministeren, vi skriver videre. Så snart vi ved noget, ved I det.

Tak til jer fra Munkebo for jeres tålmodighed.

I resten af min tale vil jeg først tale om tallene, før vi skal tale om alt det vi har bygget.

Jeg vil fortælle om økonomien: at det kunne betale sig at blive herrer i eget hus, om jeres husleje og om sagen med Lejerbo.

Og jeg vil se på alt det nye: at vi udvikler os, at vi bygger nye boliger, og at vi har en strategi.

### **[Det kunne betale sig]**

Da vi trak os ud af Lejerbo, vidste ingen af os jo, hvordan fremtiden ville komme til at se ud. Men når jeg står her i dag, og jeg kan sige til jer, at den ser lys ud.

Både økonomisk og administrativt.

Det var ikke noget vi forventede ville ske allerede, men ALFABO er kommet ud af det første år med sorte tal på bundlinjen.

Som det vil fremgå af årsregnskabet, er vi kommet ud af det første år med egen administration, med et yderst tilfredsstillende resultat. Det kan vi alle være stolte af.

Vi har gjort dét, vi sagde vi ville.

Vi har bevist, at det kan lade sig gøre — og at det er dét værd.

Selvom det har været hårdt, selvom vi ofrede nattesøvnen,

og selvom vi ofte løb ind i skeptikere, så er det lykkedes.

Det vi har gjort, var ikke et forsøg. Det vi har gjort, var en velovervejede beslutning.

I bestyrelsen takker vi jer allesammen for den tillid, som I har vist os.

Jeg er ikke et øjeblik i tvivl om, at flere boligorganisationer gerne vil gå sammen med ALFABO, når de nu kan se, at det *kan* lade sig gøre med det administrationsbidrag vi har.

Vi har de kompetencer og ressourcer, der er nødvendig til den daglige drift, og når opgaverne melder sig, kan vi tilkøbe det, der er brug for.

Fra rådgivere

Til byggerier

Til advokatbistand

Og kursusaktivitet.

Med andre ord, så slæber vi ikke rundt på omkostninger til at opretholde de kompetencer, der kun er behov for ved forskellige lejligheder.

### **[Sag mod Lejerbo]**

Lidt slæber vi dog stadig rundt på. Jeg er nået til sagen om Lejerbo.

Vi har forsøgt at have en konstruktiv dialog med dem, for vi ikke selv er interesserede i at starte nogen retssager, men det lykkedes desværre ikke.

Det, som de skulle levere i 2018, er ikke noget, som vi har modtaget. Vi har betalt for en service, der aldrig kom. Det skal vi selvfølgelig have erstatning for.

Der har været afholdt en del møder med vores advokater. Da kravet mod Lejerbo var gjort op endte det på over 3,4 millioner kroner.

Det har Lejerbo svaret, at de ikke vil acceptere.

Derfor har vi fået Danmarks mest fremtrædende advokatfirma, Kammeradvokaten, til at komme med et oplæg til sagen og en bedømmelse af, hvor stor sandsynligheden er for, at vi vil vinde vores sag.

De fandt frem til, at det var lykkedes for Bo-Vita (det tidligere Lejerbo København) at sagsøge Lejerbo.

De vandt en sag mod dem på 5,3 million, og har startet en ny på 17,4 millioner kroner. Den forventer de bliver afsluttet i år. På baggrund af de informationer, besluttede en enig bestyrelse derfor at stævne Lejerbo.

De har modtaget den, så nu er der intet andet for end at vente.

Det kan blive en lang proces, men vi skal ikke være bekymrede, for vores økonomi afhænger ikke af, om vi vinder eller taber sagen.

### **[Husleje]**

Det fører mig videre til jeres privatøkonomi.

Fordi hvad betyder det her for jer?

Vi har bygget ALFABO op sådan, at vi har fokus på omkostningerne.

Vi holder igen, men vi bruger, hvad der er nødvendigt.

Vi har det personale, vi skal bruge, og vi køber rådgivere, når vi har brug for det.

Bag mig kan I se udviklingen til administrationsbidraget i perioden 2017 til 2021, og som I kan se, tog ALFABO den rigtige beslutning.

Vores husleje stiger ikke længere så meget, som den gjorde under Lejerbo. Vi har nu et lavere, fast niveau. Et nyt fundament, et nyt gulv.

Det er derfra at vi skal bygge ovenpå.

Husleje er nødt til at stige med 1-2% om året, for at det hele hænger sammen, og det er det som vi går efter.

Det betyder at administrationsbidraget fra 2019 til 2020 stiger med 145 kroner. Ikke om måneden, men om året.

Det betyder kort sagt, at selv hvis vi ikke får vores penge tilbage i sagen mod Lejerbo ender vi ikke med et underskud.

Vi har overskud.

Hvis Lejerbo betaler, så er det ekstra flødeskum oven på kagen.

Så kan vi bruge de ekstra midler på at udvikle vores boligorganisation ved at øge kendskabet til ALFABO i andre kommuner og finde gode samarbejdspartnere.

På den måde kan vi udvikle nye, fleksible boligformer, hvor vi kan lave bofællesskaber til seniorer og enlige med børn.

### **[Budgetter og afdelingsmøder]**

Endelig, før vi skifter spor:

Som de fleste af jer er bekendt med, gav det store udfordringer at nå alle budget- og afdelingsmøder inden repræsentantskabsmødet sidste år.

Vi nået det, men kun fordi alle involverede parter arbejdede hårdt. Til alle jer andre: tusind tak for at I har udvist så stor forståelse overfor den pressede situation.

Regnskaberne kom ikke ud til tiden, og det betød, at vi skulle igennem 40 afdelingsmøder på under en måned. I år havde vi planlagt, at vi kunne afvikle møderne fra begyndelsen af marts til slutningen af maj.

Men som alt andet tilbage i foråret, blev det forhindret af coronakrisen.

Derfor klarede vi budgetmøderne med bestyrelserne over e-mail og telefon.

Vores afdelingsmøder vil blive afholdt fra slutningen af august til slutningen af september, fordi budgetterne skal være godkendt senest 3 måneder før regnskabsåret begyndelse. De bliver dog selvfølgelig kun afholdt, hvis det er forsvarligt.



Vi håber derfor på jeres forståelse i denne tid.

For fremtiden har vi lagt en nye planer, som vil sørge for, at vi får et mere normalt forløb.

Det er vigtigt for mig og for bestyrelsen, at ALFABO ikke står stille.

Vi skal lægge nye planer.

Vi skal udvikle os.

Og vi skal bygge nyt.

### **[Vi udvikler os]**

I ALFABO har vi en fremadrettet udvikling.

Vi ser en fremtid hvor vi er en regional boligorganisation, der er ude i flere kommuner.

Hvis vi skal have forretningen til at blive ved med at være her, så skal vi vækste med et par procent om året.

Det kan vi ikke kun gøre i Kolding. Kommunens økonomi er ikke god.

Ved at være i andre kommuner, kan vi trække penge hjem, og så kan vi bygge videre i Kolding, når de igen har fået penge. Vi vil i ALFABO derfor ikke kun være afhængige af, hvordan det går i kommunen her.

Det er vi heller ikke længere. Vi er ved at være et stærkt valg – også regionalt.

Da vi ville have en helsides annonce i avisen for at fortælle om ALFABO, fik jeg at vide, at det ville koste 7.-8.000 kroner.

Jeg var ved at sige ja, da en annoncesælger fra Jyske Vestkyst ringede til mig med et godt tilbud.

De manglede en helsides annonce til de gule sider.

Vi kom længere ud, både på print, på Facebook og på LinkedIn, samtidig med at vi sparede penge.

Senere fandt jeg nemlig ud af, at den side vi fik normalt ville have kostet 35.000 kroner.

Men fordi vi er en stærk boligorganisation, der også kunne reagere med kort varsel, faktisk inden for en time, så fik vi den for kun 4.000 kroner.

Flere er derfor blevet klar over, at vi ikke længere kun er det stærke lokale valg, vi er også et stærkt regional valg.

### **[Færdige og fremtidige byggesager]**

I 2019 har vi også haft travlt ude i felten.

Vi har sat nye afdelinger i drift, vi har sat nye byggerier i gang, og vi er faktisk også allerede i gang her i 2020.

Vi er startet med fremtidens almene bæredygtige boliger i Seest, og har kaldt det Fyrværkeriparken.

Naboen hedder Stjerneparken, så det passer jo sammen.

Det er begyndelsen på ALFABO som en forening, der bygger gode, sunde nulenergiboliger.

Vi vil bygge 71 boliger i Vejen, 130 i Grindsted, 17 i Varde, og 25 i Ansager.

Derfor bliver vi også i ALFABO set som en boligorganisation, der kan komme og tænke nyt.

Som I kan se bag mig, har vi sat 225 nye boliger i drift, og jeg vil gerne sige velkommen til de nye lejere.

Det er bl.a. steder som Haraldsvej i Vejen, hvor vi har opført 71 familieboliger som dobbelthuse. Vi byggede husene i klynger, så det blev som en lille landsby med fælleshus og en have til hver bolig.

Men vi har også sat gang i nye byggesager i 2019, som vi forventer bliver færdige i år.

Vi forventer at sætte 107 boliger i drift inden nytår. Et af de projekter, vi arbejder på, er Campus II.

En bygning i 9 etager med 61 boliger fordelt på 46 ungdomsboliger og 15 familieboliger.

Den er placeret, så den ligger midt imellem byen og de grønne områder, med et moderne design, der blander kraftige farver med lyse mursten.

Og vi har også allerede nye projekter i gang år.

Vi har sat et projekt i gang i Søparken i Ansager Varde kommune.

Her vil vi oprette 25 familieboliger, hvor vi har fokuseret på at gøre det til grøn bebyggelse. Bilerne vil blive parkeret ude på vejen.

Små grusstier leder hen til husene, der er bygget i varme farver med recesmurværk, der skaber et relief.

Det forventer vi vil stå klar til indflytning i det første kvartal i 2021.

Sådan er det med mange af vores byggesager. De kører på skinner.

### **[Boligpolitik/forlig]**

Men det er sådan med byggesager, at de også er politiske.

Derfor har de også været påvirket af Corona krisen. Hele landet har været ramt og blokeret af Corona, og rigtig mange organisationer og virksomheder har modtaget

hjelpepakker. I ALFABO har vi derimod fået lov til at få vores egne penge til at bruge på vores renoveringsprojekter.

Det nye, store boligforlig, vi ventede på, vil først blive behandlet til næste folketingsår. Vi må derfor vente på ændringer i den almene lovgivning.

Til efteråret vil politikerne igen tage fat på lovgivningen, og vi forventer en renovering af denne lovgivning.

I virkeligheden skulle det ikke være en renovering, men et nybyggeri, de skulle i gang med.

Mit råd er; lad os begynde forfra.

Vi skal ikke have en ny renovering

Vi skal have en ny moderne lovgivning uden lappeløsninger.

Her hos ALFABO vil vi følge udviklingen, og give vores besyv med.

Men allerede nu kan jeg sige, at det vil være godt for beboerne og godt for de offentlige kasser, hvis boligselskaberne i fremtiden fik nemmere ved at skifte administrator.

Dermed vil de kunne få indkasseret de besparelser ALFABO har dokumenteret.

### **[Fremtidig strategi for ALFABO]**

For at kunne holde det hele kørende, er det som sagt vigtigt, at vi vækster med ca. 2% om året.

Med det som udgangspunkt vil vi holde vores administrationsbidrag på et rimeligt lavt niveau og derfor være en attraktiv samarbejdspartner.

Den udvikling er vi i gang med, vi er gået udenfor Kolding. Det har vist sig at være en succes. Det vil vi arbejde videre med, og det vil gøre os til en regional boligorganisation.

Vores fremtid går på to ben: dels vil vi bygge nyt, og dels vil vi gerne have at nye boligorganisationer slutter sig til os. Så vi vokser i takt med, at vi bygger.

De nye boliger, vi bygger udenfor Kolding kommune, svarer til cirka 100 boliger mere om året.

Og de andre boligorganisationer, der fusionerer ind i ALFABO betyder, at vi fortsat kan administrere til en rimelig pris.

Fordi vi er vokset så meget, særligt vest for Kolding, vil vi justere lidt på organisationen i fremtiden.

Vi starter med en lille enhed i vest, som vil yde service for vores beboer og afdelinger uden for Kolding Kommune.

Hvis udviklingen i vest fortsætter, vil vi så småt begynde at se på at oprette et servicecenter i Vest.

### **[Afslutning]**

Vi er altså i ALFABO kommet ud med et overskud på trods af alle de udfordringer vi har haft i år.

Vi er begyndt at gå regionalt, og vi er begyndt at gøre vores boliger bæredygtige.

Så jeg vil slutte med at sige tak til jer, afdelingsrepræsentanter for den tillid I har vist os i bestyrelsen i det år, der er gået. Jeg er utrolig glad for at komme rundt i afdelingerne og møde jer ved mange forskellige afdelingsmøder og andre aktiviteter.

Og endnu en gang tak til ejendomsfunktionærer i de to servicecentre, administrationen i Kolding Åpark, medarbejderne ved domea.dk og til mine bestyrelseskollegaer for et godt samarbejde og en stor indsats.

TUSIND TAK og tak for ordet.