

Beretningen for 2020 – ALFABO

Kære repræsentantskab

Jeg er glad for, at jeg kan stå og holde den her tale foran jer.

Et repræsentantskabsmøde dur ikke på video.

I aften vil min beretning handle om alt, hvad vi har lavet siden vi stod her sidste sommer. Jeg får nok sagt et par ord om, hvad vi skal lave resten af i år.

Sidste år holdt jeg vores første beretning siden vi blev herre i eget hus.

Der fremlagde jeg, at vi var kommet ud med overskud og at vi holdt huslejen i ro. At vi gik regionalt og at vi byggede bæredygtigt.

Det var ambitionen at gentage den succes i år. Jeg lovede jer derudover, at vi ville sikre ensartede syn ved flytning og at vi ville fokusere på den fremtidige udvikling af ALFABO.

Og, kære repræsentantskab. Hvis nogen af jer sad og håbede på lidt spænding, så må jeg skuffe jer med at sige, at alt er gået præcis sådan. Vi har fået et hammergodt resultat. Et overskud på 579.829 kr. Mere end en halv million. Et resultat vi kan være stolte af.

Ud af de 48 afdelinger, er der kun 17 afdelinger der får en lille huslejestigning. De resterende afdelinger kommer ud med 0 i huslejestigning for tredje år i træk. De har overskud fordi vi budgetterede efter Lejerbo-priser.

Da vi så fik ALFABO-priser, ja, så gav det overskud. Vi fik billigere forsikring og lavere administrationsudgift. Men overskud er en lidt farlig ting.

Det skal jo deles ud over tre år, og så bliver det på den måde en indtægt. Når den så mangler, så stiger huslejen pludseligt.

Det rigtige ville derfor være en lille stigning hver år, så vi fulgte med prisudviklingen. Vi har valgt at sætte huslejen i stå, fordi vi har opsamlet så meget overskud. Når vi bliver nødt til det, så trykker vi lidt på pedalen igen.

Vores gode resultat betyder også, at vi kan holde administrationsudgiften lav — ligesom vi lovede hinanden i 2017.

Det ligger i dag på 2.747 kr. pr. år pr. bolig. Det er 229 kroner om måneden.

Det ville have ligget på ca. det dobbelte, hvis vi var blevet i Lejerbo.

[Lokale løsninger virker] For den lave pris, får vi det man ellers får at vide i markedet, ikke kan lade sig gøre: Vi betaler det halve, og får mere end det hele.

Vi får nemlig en lokal løsning, som vi selv kan ændre på, og som kun har øje for vores behov.

Vi har sparret overbygningen og de høje direktørlønninger væk.

Det betyder, at vi som beboere får mere. Det betyder ikke, at vi har perfekt styr på alting, hver gang. Men det betyder, at vi kan gøre noget ved det, der ikke virker. Det har vi allerede gjort tre gange.

Vi har ændret vores servicecentre, så de passer til vores behov.

Vi havde to servicecentre sidste år: NORD og Syd, begge to i Kolding, og ansvarlige på hver sin side af fjorden.

Nu er der kommet et i VEST, hvor der sidder en mand – Jens Rudolph.

Hans kontor er i Kolding, men han bor faktisk i servicebilen.

Han dækker alt, hvad der er udenfor Kolding Kommune: vores afdelinger i Bogense, Vejen, Grindsted, og Varde.

Vi har lavet et dedikeret flytningsteam med fire medarbejdere.

De syn der blev udført, var ikke ens, hverken fra afdeling til afdeling eller internt i afdelingerne. Dem der gav kaffe blev bedre behandlet. Det er jo fint for dem der giver kaffen, men det går ikke, hvis man er et seriøst boligselskab.

Og det er vi.

Derfor har vi nu fire medarbejdere. De arbejder kun med syn.

Det betyder, at de syner vores 600 flyttelejligheder – både ved ind- og udflytning. De bliver løbende videreuddannet, så de altid er skarpe og klar.

Vi har også besluttet at udrulle ladestandere, uden at vi skulle slås med alt muligt bureaukrati. Hvis der i en afdeling bliver ytret ønske om det, så går vi i gang. I første omgang sætter vi en lade stander med to udtag op til de afdelinger der ønsker det.

ALFABO har en gunstig aftale om elpris med "TREFOR". Det sikrer, at vi får strømmen billigt. Er det så den samlede afdeling der betaler for, at jeg kan lade min elbil op? Nej. Det er kun de beboere der bruger lade standerne, som betaler for strømmen.

Det er organisationen der etablerer, står for det, og opkræver det overfor de beboere der anvender lade muligheden. Vi yder den service, at vi opkræver det via huslejen. Det kommer til at virke på samme måde vores vaskerisystem, og det er også Nortec som kommer til at drive og servicere det.

Vi har afsat 3 millioner til at etablere udrulningen og er gået i gang i de første 2-3 afdelinger.

De første ladestandere kommer ikke til at give overskud. Men så snart vi får sat nogle stykker op, og de bliver brugt af to "hele" biler, så begynder det at løbe rundt.

Vi tager nemlig en lidt højere pris for strømmen, end den vi betaler.

Det bliver stadig billigere, end hvis man kunne lade sin elbil op i sin egen stikkontakt, eller hvis man bruger de ladestandere der står rundt omkring i landet.

Men det kommer til at betyde, at vi får en lille smule overskud, så dermed bliver det godt for vores beboere.

Vi havde dårligt nået at lufte tankerne, før nogle af vores beboere ringede og sagde "Vi køber en elbil. Vi får den leveret i maj", og så har jeg måtte forklare, hvordan I skulle klare jer indtil lade standen bliver etableret. Jeg er glad for den store interesse.

Det har virkelig betalt sig at få selvbestemmelse.

Vi kan ændre på tingene, når vi ønsker det, og vi kan komme hurtigt videre.

Det gør vi på rigtig mange områder. Der er også bare et enkelt sted, hvor der er grus i maskineriet. Det er i vores sag mod Lejerbo. Sagen er udskudt.

Den skulle have været for retten her i marts i år efter flere udsættelser.

Vi har forsøgt med et mæglings-/forligsmøde, men uden resultat.

Der er indkaldt til retsmøder i januar næste år.

Retten i Frederiksberg bruger et kvarter på at gøre Covid-rent mellem hvert vidne, så tingene tager længere tid. Jeg håber, at jeg ved næste beretning kan fortælle mere.

[Loyal forvaltning af jeres boliger og bidrag]

Det forpligter at være først i alfabetet.

Da vi valgte, at vi skulle hedde ALFABO, efter det første bogstav i alfabet, var det også naturligt for os at ville være først på andre områder.

Vi bygger bæredygtigt, vi sætter fokus på FNs verdensmål, og vi tager os godt af hinanden. Det gælder også, når vi taler om et område som Munkebo.

Jeg tør godt sige, at den pressemeddelelse vi udsendte som repræsentantskab sidste år, rykkede ved sagen. Vi er ikke længere på ghettolisten. Det var det første, vigtige skridt.

Vi skal stadig opfylde udviklingsplanen, og vi skal stadig reducere vores familieboliger med 40 procent.

Så vi kommer ikke uden om at rive bygninger ned. Vi har fået dispensation, så vi skal rive mindre ned end mange andre. Men det er stadig gode boliger vi mister.

Vi havde udsigt til tab, men med rettidig omhu sikrede vi, at intet unødvendigt tab ramte os. Vores bygge- og udviklingschef, Stefan Vestergaard, var årvågen og skaffede os en mulighed.

Han sørgede for, at vi fik til opgave at bygge et plejehjem med tilhørende plejeboliger.

Det var en vind-vind-situation: ALFABO får boliger, og Kolding Kommune får et plejehjem. Så selvom vi mister 92 boliger, så giver plejehjem og tilhørende ældreboliger balance i boligmassen. Vi får 70 plejeboliger, et serviceareal og 55 dagboliger til demente.

En dagbolig er en slags omvendt hotel. Hvis vi er på ferie, så bruger vi jo hotellet om natten til at sove på.

En dagbolig er til demente, som kan opholde sig der om dagen og få den hjælp til det, der er nødvendig. På den måde får de oplevelsen af at have egen bolig, og familien får aflastning.

ALFABO bygger både plejehjemmet og boligerne, både ældreboliger og dagboligerne. Så lejer kommunen dem. Det er på samme måde som Olivenhaven.

Samtidig gør vi nogle af vores bygninger i Munkebo til ungdomsboliger. Det betyder ikke, at vi smider alle over 30 ud. Bare rolig.

Det betyder bare, at når I alligevel flytter, så tilbydes lejligheden til en ny, ung beboer. Boligerne går altså fra små familieboliger til store ungdomsboliger. Vi skaber øremærkede boliger til unge og ældre for at sikre en blandet bebyggelse.

På den måde fremtidssikrer vi Munkebo. I hvert fald indtil regeringen får flere ideer om stramninger i almennyttige boligområder.

Og det gjorde de, i sidste uge.

Et bredt flertal i folketinget vedtog nye krav for at undgå parallelsamfund.

Vi skal lære et nyt begreb at kende: "forebyggelsesområder". Jeg vil ikke gennemgå den nye aftale i detaljer, men sige, at selvom vi er kommet af ghettolisten så er vi altså kommet på den nye liste med forebyggelsesområder. I praksis er det en række stramninger af udlændingepolitikken der rammer den almennyttige sektor.

Vi vil straks påbegynde arbejdet med at få færrest mulige skader ud af det nye påfund.

Vi synes, det er ærgerligt og faktisk også lidt besynderligt, at de almennyttige boligselskaber både kan og skal stille boliger til rådighed for alle — både gennem de almindelige ventelister og gennem den kommunale anvisning.

Når vi så gør det, bliver vi mødt med krav og kritik og – i sidste ende med trusler om frasalg og nedrivning.

Hvorfor bliver skruen hele tiden strammet om ALFABO? Fordi vores beboersammensætning afspejler netop denne rådighed — at vi byder alle velkommen til. Det er en sag vi skal rejse, når vi kan, for ellers vil kravene til os blive stadig højere og mere uflexible.

At vi rejser sagen og øremærker boliger hjælper selvfølgelig ikke meget på trygheden for de 92 husstande der skal flytte.

Der har vi andre ting i gang. For det skal være trygt at være beboer i ALFABO. Dem der bliver ramt af nedrivningen, og ønsker at blive i Munkebo, sørger vi for kan blive. Så det håber jeg, at mange af jer vil.

De 600 boliger der er i Munkebo i dag, har en udskiftning på cirka 10 %. Så der er ca. 60 tomme boliger hvert år. Vi kan derfor nå at genhuse dem der ønsker at blive i Munkebo.

Lige efter sommerferien får alle de berørte beboere tilbudt et personligt møde med vores genhusningskonsulent, Inge Rønnow Sander. Vi vil lytte jeres ønsker. Så forsøger vi, at I får samme type lejlighed: samme størrelse, samme pris, men en anden adresse i Munkebo.

Det vigtige for ALFABO er at gøre det så trygt så muligt for den enkelte beboer. De beboere der har været loyale mod os i mange år, dem er vi også loyale imod. I viser ofte jeres loyalitet. Det gør mig rigtig glad, både som beboer og som formand.

Covid-19 restriktionerne ramte.

Jeg vil gerne give en tak til jer alle, fordi I har accepteret og levet med, at I ikke kunnet mødes med os. I kunne ikke komme ind på kontoret. Det kunne vi faktisk heller ikke.

Det var kun udlejning der sad der. På vores servicecentre delte vi medarbejderne op i mindre hold af 2-3 personer. De spiste sammen hver sit sted. Det har været en tid der kaldte på forståelse — både for medarbejderne og fra beboerne. Så tak til jer alle for accepten og tålmodigheden.

Selvom det har været en ensom tid for mange, med tomme kontorer og ingen sludder hen over kaffen, er det også en tid vi har lært noget af.

Vi har lært, at vi kan holde budgetmøder via e-mail med bestyrelserne.

Budgetterne blev sendt ud og så kommenterede bestyrelsen. Vi mødtes ikke om budget eller regnskab.

Det gav gevinst, fordi vi brugte færre ressourcer på den samme opgave. I stedet for at mødes to timer med hver af vores 48 afdelinger, så klarede vi det over mail. Det er mange timer sparret, uden at jeres mulighed for at kommentere forsvinder. Når vi sendte materialet frem via e-mail, var det på grund af corona, altså ikke den gule mexicanske øl med citronskiven, men på grund af Covid-19.

Nu har vi haft lejlighed til at tænke over det.

Regnskabet er der ikke meget at gøre ved. Det er jo historie. Tallene er korrekte, de er reviderede og de kan ikke ændres. Hvis der alligevel skulle være sneget sig en fejl ind, vil den blive korrigeret til næste års regnskab.

Det vigtige spørgsmål, nemlig den fremtidige husleje, har næsten altid det svar, at vi prøver at sørge for, at den stiger så lidt så muligt.

Så derfor, medmindre der er lokale ønsker om nye aktiviteter, så er der heller ikke nogen grund til at mødes om budgettet. For de budgetter der udarbejdes, er med respekt for vores målsætning: den lavest mulige husleje på langt sigt.

Er der ønsker om ombygninger eller andre ting, så holder vi selvfølgelig møder og taler om tingene.

Det gør vi for eksempel når der er Landsbyggefondssager. I vores tre afdelinger, hvor det er relevant, har vi holdt afdelingsmøder med godkendelse af byggeplanerne.

Nogle af de sager vil betyde, at vi skal lave midlertidig genhusning. Der sørger vi for, at vi bruger vores egne ressourcer, i stedet for at gå ud i byen og købe dyre løsninger.

Vi laver genhusningshotel ud af de af vores boliger, der skal rives ned. På den måde udnytter vi vores egne muligheder og holder udgiften nede.

Så vi taler og mødes, når det giver mening. Men vi har lært af det sidste år, at der er steder, hvor vi ikke behøver mødes for at få noget fra hånden. På den måde kan vi fokusere vores kræfter på det der betyder noget.

Som I nok kan høre, så vokser ALFABO løbende med opgaven. Det forpligter at blive større. Det gør, at vi skal være skarpe på kommunikationen. Både når det gælder nyhedsbreve, hjemmesiden og dialogen med afdelingsbestyrelserne. Vi vil gerne i dialog. Så derfor gør vi mere ud af det nu.

Jeg giver derfor ordet til næstformand Christian Franks, der vil fortælle om vores indsats på den front.

[Kommunikationsberetning v/Christian]

Tak, Christian.

Kommunikationen skal spille. Dialogen er vigtig for alle.

Det sidste jeg vil tale om, er oppe på den store klinge. Det handler om ALFABO som et boligselskab med ansvar.

Vi skal være et selskab der vokser og bygger nyt, der bliver mere strategisk og som har indflydelse på lokalsamfundet.

I efteråret startede vi derfor på arbejdet med en ny strategi for ALFABO. Det var meningen at involvere medarbejdere samt afdelingsbestyrelser og repræsentantskabet, men dette arbejde blev stoppet af covid-19 restriktioner. Det bliver igangsat efter sommerferien.

I mellemtiden har vi ikke stået stille.

Sidste år fortalte jeg, at vi ville sætte Campus II og Søparken i drift i løbet af 2020 og 2021. Det er gået præcis sådan. Søparken i Ansager, Varde kommune, er blevet færdig. Vi byggede 25 rækkehuse og de første er allerede flyttet ind i foråret.

Ungdomsboligerne Campus II er færdige. Der er 46 ungdomsboliger, og 15 familieboliger.

Vi er blevet ramt lidt på udlejningen grundet Covid-19, men vi forventer, at så snart de studerende ikke længere skal have fjernundervisning, så kommer de også til at ville bo tæt på studiet, hvad enten det så er universitetet, designskolen, CVU eller VUC.

Vi bygger også videre.

Vi har taget det første spadestik til 39 familieboliger i Smedeparken i Brørup, Vejen Kommune.

Og vi er begyndt at bruge vores muligheder for at påvirke lokalt. Når vi får lov at bygge nyt i en kommune, er det byrådet der træffer beslutningen.

Men de ser sjældent resultatet. Medmindre vi inviterer dem. Så det gør vi. I Grindsted, Vejen og Varde har vi inviteret byrådet på besigtigelse i de færdige byggerier.

Det har givet en god dialog med byrådene, så det vil vi gøre noget mere.

Vi har boligafdelinger i fem kommuner. I de fire største skal der vælges ny borgmester.

ALFABO vil gerne gøre noget for kommunen, men hvad vil de gøre for os? Det skal vi finde ud af. Vi vil inddrage, vi vil være i dialog – men hvad vil de?

På kommunalplan er de fleste vi møder venligt, stemte overfor et almennyttigt selskab som os. Men der er problemer på landsplan. Som jeg fortalte, skal vi til at lære nye ord og kæmpe imod nye kriterier. Den kamp starter på kommunalplan. Ved at vi holder fast i de gode relationer og det gode samarbejde, og ved at vi gør opmærksomme på os selv og det ansvar vi tager på os: at sikre gode boliger til alle.

Det håber jeg, at I vil gøre her til kommunalvalget.

Normalt repræsenterer I beboerne overfor organisationen.

Nu skal der også repræsenteres overfor kommunerne. Almennyttige boliger skal på dagsordenen.

Hvis I vil have hjælp, så står vi klar. Men gå derud, og stil spørgsmål, skriv læserbreve, og påvirk jeres lokalområde.

For mit eget vedkommende: hvis I hører om et valgmøde eller andet. Så giv mig et kald. Jeg kommer gerne og repræsenterer ALFABO.

[Taksigelser & afslutning]

Det har været et aktivt år. Jeg er stolt af det arbejde bestyrelsen har leveret.

Undervejs trak Ulla Hein sig og Line Georgsen flyttede. Tak for det gode samarbejde til jer.

Vi måtte også farvel til Per B. Jensen som blev bisat efter et kort sygdomsforløb. Per var en stor støtte for mig. Hvis jeg havde noget jeg skulle prøve af, så var det altid en god ide at hive fat i Per. Han har været uvurderlig i bestyrelsen og for mig. Han vil blive savnet.

På den måde går man aldrig ud af et år på samme måde som man gik ind.

Vi siger også farvel til fire borgmestre.

Jørn Pedersen, Kolding.

Egon Fræhr, Vejen.

Ib Kristensen, Billund.

Erik Buhl Nielsen, Varde.

Vi siger tak for samarbejdet.

Vi har haft et godt samarbejde med kommunerne, og det glæder vi os til at fortsætte.

Vi går godt ind i et nyt år.

Vi har overskud, vores lokale løsninger virker, vi forvalter vores boliger loyalt og vi har indflydelse.

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 tre servicecentre, det nye flytteteam, 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.