

SAB - Organisationsbestyrelsen (TEMA-møde)

12-05-2025 10:00 - 14:00

Bygtoften 2, 6400 Sønderborg

Indhold

Punkt 1: Godkendelse af referat	1
Punkt 2: Organisationen	1
Beslutning for Punkt 2: Organisationen	1
Punkt 3: Eventuelt/Mødekalender	2
Punkt 4: Underskrift via Penneo	2

Punkt 1: Godkendelse af referat

Referat fra sidste møde er godkendt og underskrevet i Penneo.

Punkt 2: Organisationen

Afdelingssammenlægning - bilag

Beslutning for Punkt 2: Organisationen

Præsentationer og procedurer ved sammenlægning blev gennemgået, inklusiv de problemstillinger, der kan opstå undervejs. Vigtigt at man prøver at imødekomme de bekymringer og spørgsmål, der kan komme fra afdelingerne.

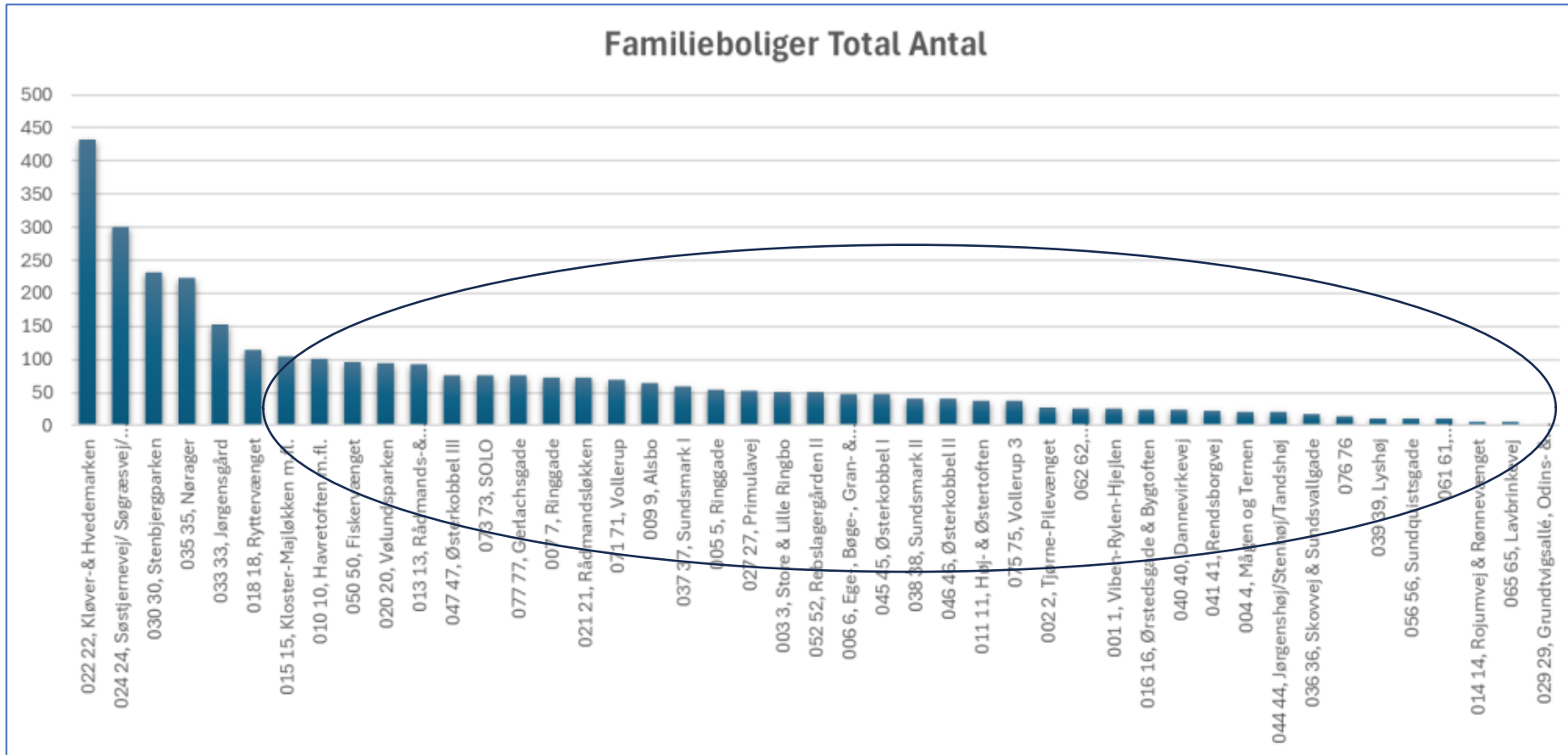
Ønske om, at flere eksempler på sammenlægning af D&V planer indarbejdes i materialet - inspektører kommer med oplæg.

Inspektørerne melder tilbage fra afdelingsgennemgange hvor der tales om sammenlægninger om der er nogen ting, der skal med i præsentation/talepapir.

Sammenlægning af afdelinger



Hvordan er afdelingsstrukturen i SAB i dag?



SAB har 3.265 boliger
fordelt på 51
afdelinger
(Stamdata LBF)

Ud af de 51 afdelinger
er der kun 6, der har
mere end 100 boliger

Hvorfor er mange små afdelinger et problem?

- Eksterne årsager
- Interne årsager



Hvorfor er mange små afdelinger et problem?

- Eksterne årsager
 - Sværere at låne penge til forbedringer m.v.
 - Realkreditinstitutterne er mere strikse med deres ejendomsvurderinger
 - Kommunen er mere tilbageholden med at give långaranti
 - Stigende krav om effektivisering fra stat og kommunen

Hvorfor er mange små afdelinger et problem?

- Eksterne årsager
 - Stigende krav om effektivisering fra stat og kommunen
 - Krav om effektivisering for 3,3 mia. fra 2016 til 2026
 - Krav om handleplan for afdelinger med "røde" effektivitetstal



Hvorfor er mange små afdelinger et problem?



- Interne årsager
 - Der bruges meget tid på "afdelingsbetjening"
 - Afdelingsgennemgang
 - Afdelingsmøder
 - Servicering af afdelingsbestyrelser
 - Vanskeligt at gennemføre tværgående tiltag

Hvorfor er mange små afdelinger et problem?

Færre boliger =

- Færre mulige medlemmer til afdelingsbestyrelserne
- Færre til at arrangere (og deltage i) sociale arrangementer



Økonomiske konsekvenser ved sammenlægning af afdelinger

Prisen for at administrere
en afdeling

Huslejeudligning

Vedligeholdelsesstand

Opsparingen

Fordele og ulemper



Prisen for at administrere en afdeling

Udarbejdelse af budget

Udarbejdelse af
varslingskrivelse

Udarbejdelse af regnskab

Afdelingsgennemgang med
afdelingsbestyrelsen

Fremlæggelse af budget på
afdelingsmøde

Revision



Realistisk pris: 30.000 – 35.000 kr. årligt pr. afdeling

Erfaringsstal fra Landsbyggefonden, basis

Huslejeudligning

- Kapitaludgifter
- Renoveringer
- Brugsværdi
- Herlighedsværdi



Henlæggelser

Afdeling A - 10.000 m2	Pr. m2
Tag	50 kr.
Vinduer	25 kr.
Inventar	10 kr.
Konto 401 henlæggelser	85 kr.

Afdeling B – 12.500 m2	Pr. m2
Tag	16 kr.
Vinduer	60 kr.
Inventar	12 kr.
Konto 401 henlæggelser	88 kr.



Afdeling AB – 22.500 m2	Pr. m2
Tag	31 kr.
Vinduer	44 kr.
Inventar	11 kr.
Konto 401 henlæggelser	86 kr.





Vedligeholdelsesstand og de opsparede henlæggelser

- Drift- & vedligeholdelsesplan
- Scorekort

Økonomiske fordele og ulemper ved en sammenlægning

Konsekvenser for afdelingen

- Styrket økonomisk robusthed
- Mulighed for rabatter/stordriftsfordele ved indkøb
- Besparelser på administrationsbidraget

Konsekvenser for organisationen

- Kun **et** afdelingsbudget
- Kun **en** afdelingsgennemgang
- Kun **et** afdelingsmøde med fremlæggelse af budget
- Kun **et** afdelingsregnskab – inkl. revision
- Kun **en** drift- og vedligeholdelsesplan
- **Mindre** administration af løbende udgifter, korrespondance, lønstyring og meget andet kun til én afdeling

= Forenkling og besparelser på sigt





SAMMENLÆGNING AF AFDELINGER

FORDELE OG ULEMPER

Fordele:

Mere robust økonomi

Større rekrutteringsgrundlag til beboerdemokratiet

Flere at være fælles med

Administrative lettelser

Bedre afsæt for fremtidssikring af afdelingen

Ulemper:

Risiko for større afstand mellem beboer og bestyrelse

Nogen vil hellere være en del af en lille enhed end en stor enhed

HVAD BETYDER DET FOR.....

Organisationen	Afdelingen	Beboeren
Kun ét afdelingsbudget	Styrket økonomisk robusthed	Fælles med flere – men individuel husleje
Budgetforhandling med én bestyrelse	Mulighed for stordriftsfordele	Flere naboer – dvs. flere "legekammerater"
Et afdelingsmøde med budgetgodkendelse	Lettere at rekruttere til beboerdemokratiet	Mindre pres for at deltage aktivt
En drift- og vedligeholdelsesplan	Flere deltagere og arrangører til arrangementer og aktiviteter	Måske også mindre grad af ejerskab?
Administration til lønstyring, korrespondance, hjemmeside mv. kun til én afdeling	Men også risiko for større afstand mellem bestyrelse og beboer	I princippet ingen forandring i hverdagen for den enkelte beboer

HVORDAN BESLUTTES EN SAMMENLÆGNING?

- Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at de vil arbejde på at effektivisere økonomien og styrke beboerdemokratiet ved at sammenlægge afdelinger
- Administrationen kommer med forslag til afdelinger, der kan sammenlægges
- Afdelingsbestyrelserne inddrages og beboerne orienteres
- Sammenlægninger skal godkendes på et afdelingsmøde i de berørte afdelinger. Herefter skal sammenlægningen endelig godkendes af repræsentantskabet/generalforsamling, eller hvis kompetencen er uddelegeret, af organisationsbestyrelsen

NÅR SAMMENLÆGNINGEN ER VEDTAGET

- Der lægges en plan for, hvordan sammenlægningen udføres. Før det ordinære afdelingsmøde kan vælge en ny bestyrelse, etableres en overgangsbestyrelse, f.eks. af medlemmer fra de sammenlagte afdelingers bestyrelse
- På det første samlede ordinære afdelingsmøde vælges en ny bestyrelse, hvorefter afdelingen fungerer som én afdeling

OG HVAD MED ØKONOMIEN?

Budgetterne for afdelingerne lægges sammen til et budget

Afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplan lægges sammen. I den samlede plan er der taget højde for de enkelte byggeafsnit i alle afdelinger

Der skal ske en udligning af huslejen indenfor 10 år. Det gælder ikke forskelle i huslejen, der skyldes kapitaludgifter. Det betyder, at udgifter til større renoveringer holdes ude af den samlede økonomi

I huslejen skal også tages højde for forskelle i brugsværdi eller herlighedsværdi



OVERVEJELSER INDEN SAMMENLÆGNING

- Er afdelingernes økonomi og scorekort sammenlignelig
- Er der taget højde for større, fremtidige opgaver i drift- og vedligeholdelsesplanen
- Hvordan afregnes forbrug? Er det individuelt eller fælles
- Ligger afdelingerne i nærheden af hinanden
- Kender afdelingerne hinanden og har de et fungerende beboerdemokrati
- Flere ting?



Sammenlægninger af afdelinger giver bedre demokrati og sundere økonomi

For den enkelte beboer ændrer en sammenlægning af to eller flere afdelinger ikke noget i hverdagen. Men der er både politiske og økonomiske fordele.

Hvorfor overhovedet lægge to afdelinger sammen, hvis det hele ser ud til at fungere godt nok, som det er? Det spørgsmål lyder ofte fra beboerne, når en organisationsbestyrelse første gang præsenterer ideen om at lægge en eller flere afdelinger sammen.

Det er behovet for at få flere beboere engageret i beboerdemokratiet og økonomien, der er de væsentligste grunde til at overveje en sammenlægning. Nogle gange er økonomien truet, fordi store og dyre renoveringer står for døren. Andre gange er antallet af beboere, der engagerer sig i beboerdemokratiet for lille til, at det kan fungere i praksis. Derfor kan en sammenlægning være vejen frem.

Sådan beslattes en sammenlægning

Hvis en bestyrelse vil arbejde for en sammenlægning, skal den først orientere beboerne om planerne. Herefter skal de berørte afdelinger godkende sammenlægningen. Fx kan afdelingerne beslutte at indføre beboerråd, hvor beboerne kan arbejde for de sager, der interesserer dem, uden at de nødvendigvis skal indgå i det administrative arbejde i bestyrelsen. Derefter skal sammenlægningen godkendes på et afdelingsmøde i de berørte afdelinger. Og endelig skal repræsentantskabet/generalforsamlingen godkende sammenlægningen.

Når sammenlægningen er vedtaget

Efter vedtagelsen af en sammenlægning skal der lægges en plan for, hvordan den kan føres ud i livet. Før det ordinære afdelingsmøde kan vælge en ny bestyrelse, etableres en overgangsbestyrelse, fx af medlemmer fra de sammenlagte afdelingers bestyrelser. På det første ordinære afdelingsmøde vælges så en ny bestyrelse, og derefter kan den sammenlagte afdeling fungere som én afdeling.

Sådan lægges økonomierne sammen

I praksis skal der ved en sammenlægning ske en udligning af huslejen inden for ti år. Men det gælder ikke forskelle i huslejen, som skyldes såkaldte kapitaludgifter. Det betyder fx, at omkostninger til større renoveringer kan holdes ude af den 'sammenlagte' økonomi. Det samme gælder forskelle i brugsværdi eller herlighedsværdi. Fx når boligerne i én afdeling har hårde hvidevarer, og den anden ikke har. Eller hvis én afdeling har havudsigt, og den anden ikke har.

Fordele og ulemper?

Lad os starte med fordele:



- Giver mere robust økonomi
- Gør det lettere at få beboerdemokratiet og det sociale liv til at fungere
- Det giver administrative lettelser
- Det giver bedre afsæt for fremtidssikring

Mulige ulemper:

- Risiko for større afstand mellem den enkelte beboer og bestyrelsen
- Nogle vil hellere være en del af en lille end en stor enhed

Konsekvenser for organisationen

- Kun ét afdelingsbudget
- Kun budgetforhandling med én afdelingsbestyrelse
- Kun ét afdelingsmøde ved budgetgodkendelse
- Kun ét afdelingsregnskab – inklusive revision
- Kun én drifts- og vedligeholdelsesplan
- Mindre arbejde med hjemmeside, brochurer o.l.
- Administration vedrørende løbende udgifter, lønstyring, korrespondance og meget andet kun til én afdeling

Kort sagt – forenkling og besparelser på sigt

Konsekvenser for afdelingen

- Styrket økonomisk robusthed
- Mulighed for rabatter/stordriftsfordele ved indkøb
- Måske besparelser på administrationsbidraget?
- Lettere at rekruttere beboerdemokrater
- Lettere at få frivillige til arrangementer og aktiviteter
- Flere mulige deltagere til arrangementer og aktiviteter
- Styrket grundlag for beboerdemokrati og sociale aktiviteter
- Men også risiko for større afstand mellem den enkelte og afdelingsbestyrelsen

Kort sagt – grundlag for en stærkere afdeling

Konsekvenser for den enkelte

- Fælles økonomi med flere afdelinger – men fortsat mulighed for forskellige huslejeniveauer
- Flere naboer – dvs. flere "legekammerater", - men også flere at forholde sig til
- Mindre pres på den enkelte om at være aktiv – på godt og ondt
- Måske mindre grad af ejerskab?
- Andet?



Beboerdemokrati og socialt liv

Der kan for en kortere periode udpeges en overgangsbestyrelse som afspejler den gamle afdelingsstruktur – men fremover kan alle med bopæl i den ”nye” afdeling stille op til bestyrelsen

Gammel afdelingsstruktur kan også fremover afspejle sig i udvalg eller arbejdsgrupper, hvis der er ønske herom – men kun hvis afdelingsmødet godkender det



Punkt 3: Eventuelt/Mødekalender

Kommende møder:

SAB organisationsbestyrelsesmøder 2025:

Mandag den 22. september, kl. 14.00

Tema-møde 2025:

Mandag den 20. oktober, kl. 12.30 - 16.00

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Bygtoften 2, Sønderborg

Ordinært repræsentantskabsmøde:

Mandag den 26. maj 2025, kl. 17.30

Ulkebøl Forsamlingshus, Kaplenivej 1, Sønderborg

Afdelingsbestyrelsesseminar 2025:

Lørdag den 25. oktober

Fælleskurser i SALUS:

Dirigentkursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Tirsdag den 24. juni 2025 c/o Folkehjem kl. 17-20

Vedligeholdelse og fraflytning:

Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem)/(lige år via Teams)

Torsdag den 23. oktober 2025 c/o Folkehjem kl. 19-21

Undervisere: AJ/BSJL/JEAN

Fælleskursus Budget + Introduktion for nyvalgte:

Torsdag den 13. november 2025 c/o Folkehjem kl. 17-21

Underviser: BL

Punkt 4: Underskrift via Penneo

Sønderborg, den 12. maj 2025

Underskrift via Penneo