

Røde kro Andelsboligforening

Brev til alle beboere i boligforeningen

April 2025

Bestyrelsens orientering om Fusionsplaner med Boligsyd

Organisationsbestyrelsen har arbejdet med planer omkring en fusion med Boligsyd i det sidste årstid for at fremtidssikre vor boligforening.

Hvorfor planer om fusion?

Én plan om fusion med Boligsyd, er ikke en beslutning som er truffet på grund af dårlig økonomisk drift i boligforeningen. Det er mere en fremsynet plan for boligforeningen, som skal sikre en tryk fremtid for boligforeningens beboere.

Der er flere faktorer som spiller ind i bestyrelsens overvejelser. For det første står beboere ikke i kø for at gøre en indsats i bestyrelsesarbejdet i boligforeningen. For det andet så mener vi i bestyrelsen, at en post på mellem 300.000-400.000 kr., som vi betaler i moms pr. år for at købe administrationen, med fordel kan bruges bedre til eksempelvis vedligeholdelse af vore boliger.

For en del år siden fandt SKAT ud af, at der fremover skulle betales moms af arbejdet, som administrationsselskabet udfører for boligforeningen.

Udgiften er væk, når arbejdet foregår inden for egen boligorganisation. Det vil sige, at hvis en fusion bliver en realitet, så vil arbejdet blive udført inden for egen boligorganisation og udgiften til moms vil bortfalde.

I mange år har boligorganisationerne i Danmark fra centralt hold, kollektivt været underlagt besparelser i driften. Det er nu ved lov lavet om fra 2026 til, at Kommunerne skal vurdere, om der besparelser på driften, som de enkelte boligorganisationer kan udmønte. At besparelserne nu er lagt på de enkelte boligorganisationer, gør bestemt ikke driften af en mindre boligorganisation nemmere og billigere.

I bestyrelsen mener vi, at vi ved en fusion kan få det samme arbejde som nu, men til mindre penge, hvilket betyder en mere rationel drift. Samtidig betyder det, at det medvirker til en bedre udnyttelse af de ressourcer, vi har til rådighed i Røde kro Andelsboligforening.

Vi har i Røde kro Andelsboligforening i mange år været administreret af Administrationsselskabet Dalbo, som i 2023 blev fusioneret med BoligSyd, der herefter overtog administrationen af os. Fusionen gik fint og beboerne opdagede knap nok, at der var sket en ændring. Det eneste som blev ændret var navnet i brevene, der blev sendt.

Bestyrelsens opfattelse er, at det samme vil ske, hvis generalforsamlingen stemmer ja til en fusion mellem Røde kro Andelsboligforening og BoligSyd. Begge organisationer har samme opfattelse af drift af en almen boligorganisation og har i mange år haft et godt og tæt samarbejde.

Lidt om oplægget til en fusion

Organisationsbestyrelsen i Røde kro har i 2024 haft gode drøftelser om en fusion med BoligSyd, hvilket førte til, at BoligSyd blev bedt om at udarbejde et oplæg til en fusionsplan. Det oplæg har BoligSyd udarbejdet og indholdet passer fint med det, som blev aftalt på et bestyrelsesmøde i 2024 af hele organisationsbestyrelsen.

Efterfølgende blev der nedsat et fusionsudvalg bestående af repræsentanter fra Røde Kro Andelsboligforening og BoligSyd. Udvalget har holdt 2 møder, hvor fusionsoplægget er blevet tilpasset. Første møde blev afholdt den 10. december 2024 og det næste møde blev afholdt den 18. februar 2025.

Hvordan er den fremtidig organisationsopbygning

BoligSyd har i de sidste år reduceret hovedbestyrelsen fra 11 medlemmer til 7 medlemmer. Det er blevet gjort blandt andet for at give plads i bestyrelsen til nye medlemmer i hovedbestyrelsen.

BoligSyd kan ved en fusion, for en 2 årig periode, tilbyde den anden part 2 medlemmer i bestyrelsen.

Det betyder, at vi ved en fusion får 2 bestyrelsesposter for de næste 2 år. Derefter indgår vi i den normale valgprocedure.

BoligSyd's bestyrelse vil, hvis vi fusionerer, igen i en overgangsperiode bestå af 11 medlemmer. Dette, fordi der også er sket en fusion mellem Boligsyd og Højer Andelsboligforening pr. 1. januar 2025.

Alle bestyrelsesmedlemmer i hovedbestyrelsen vil være på valg i 2027, hvor bestyrelsen igen går ned på 7 medlemmer.

Hvad sker der i forhold til beboerdemokratiet ved en fusion

Vores nuværende afdelinger vil ved en fusion ændre vores nuværende 3 afdelinger afdelingsnummer:

Vores afdeling 1 Højvang, bliver til BoligSyd's afdeling 81

Vores afdeling 3 nord, bliver til BoligSyd's afdeling 83

Vores afdeling 5 Syd, bliver til BoligSyd's afdeling 85

Sker der en godkendelse af fusionen, sker der også ændringer i forhold til den måde vor boligforening repræsenteres. Vi overgår fra en boligforening med generalforsamling til et boligselskab med et repræsentantskab, hvor hver afdeling har et antal repræsentanter i repræsentantskabet.

Afdelingerne får i alt 12 repræsentanter i BoligSyd's repræsentantskab. Det er 2 repræsentanter for hver afdeling for de første 50 boliger. Derudover yderligere én repræsentant for hver påbegyndt 50 boliger. Det betyder, at:

Afdeling 1 Højvang bliver repræsenteret med 2 repræsentanter

Afdeling 3 Nord bliver repræsenteret med 5 repræsentanter

Afdeling 5 Syd Bliver repræsenteret med 5 repræsentanter

Er et repræsentantskab godt eller skidt?

Vi mener i bestyrelsen, at et repræsentantskab kan give en mere aktiv deltagelse. Ser vi på de beboerdemokrater, som nu varetager Røde Kro Andelsboligforenings interesser, så kan det være beboere som tidligere er valgt til at varetage beboernes interesser i afdelingsbestyrelserne, som nu også varetager boligforeningens/afdelingens interesser i repræsentantskabet.

En mere rationel drift

Som skrevet ovenfor, så er formålet med en fusion af de 2 organisationer, at opnå en rationel drift. Det kan være som en besparelse på forsikring, da en større enhed automatisk giver en lavere præmie pr. bolig samt en besparelse på revision, da der nu er én organisation mindre at revidere og andet. Dertil skal lægges momsens, som beskrevet ovenfor.

Den foreløbige forventede besparelse er udregnet til ca. 500.000 kr. pr. år. (½ mil.) Det vil for Rødekro betyde en besparelse på 1.450 kr. årlig pr. lejemål - vel at mærke uden at ændre på serviceniveauet. Det mener bestyrelsen er en væsentlig faktor, som er værd at medtage i overvejelserne for jer beboers stillingtagen til fusionen.

Bestyrelsen forslår ikke en fusion med BoligSyd alene på grund af økonomiske årsager, da vores økonomi er sund. Det er mere for at fremtidssikre i forhold til en rationel drift. Vi kommer derfor med en flot økonomi. I fusionsoplægget er derfor aftalt, at boliger i Rødekro Andelsboligforening ekstra ordinært kan få tildelt op til 4.000 kr. pr. lejemål i forbindelse med større renoveringsopgaver fra den fremtidige samlede dispositionsfond.

Rødekro Andelsboligforenings lejere betaler i 2025, det fastsatte administrationsbidrag som er fastsat for 2025. Fra 2026 vil der ske en udjævning af forskellen i administrationsbidrag pr. lejemål over 2 år.

Ventelisterne sammenkøres og der bliver mulighed for at søge bolig i hele den fusionerede boligorganisation.

Kontoret

Kontoret på Ryttervænget er blevet drøftet i forbindelse med fusionsoplægget og det er aftalt, at kontorets åbningstidspunkt i Rødekro er uændret frem til sommeren 2026. Opretholdelse af kontoret vil blive evalueret i foråret 2026 i forhold til behov for opretholdelse.

Uanset om en fusion bliver en realitet eller ej, så skal opretholdelse af kontoret evalueres. Der er årlige prisstigninger og kontoret medfører en udgift, som vi alle er med til at betale over huslejen.

Medarbejdernes forhold

Ved en fusion mellem de 2 organisationer vil der foregå en virksomhedsoverdragelse, som sikrer at alle medarbejdere bliver en del af BoligSyd's medarbejderstab med samme løn og rettigheder, som de har på nuværende tidspunkt.

Medarbejdere, der virksomhedsoverdrages er vores ejendomsfunktionærer. Kontorpersonale er allerede ansat hos BoligSyd og en del af den administrationsaftale, vi på nuværende tidspunkt har med BoligSyd.

Den samlede fusionsproces

Den samlede fusionsprocessen her i år 2025 har set og ser sådan ud:

18. februar 2025 møde i fusionsudvalget

18. marts 2025 drøftelse i Rødekro Andelsboligforenings organisationsbestyrelse

3. april 2025 drøftelse i BoligSyd's hovedbestyrelse

6. maj 2025 fusionen forelægges for stillingtagen på BoligSyd's repræsentantskabsmøde

8. maj 2025 fusionen forelægges for stillingtagen på Rødekro Andelsboligforenings generalforsamling.

Der er aftalt, at såfremt repræsentantskab og generalforsamlingen godkender fusionen, træder den i kraft med tilbagevirkning fra 1. januar 2025. Det vil betyde, at vi allerede får gavn af besparelsen i 2025 på ca. 500.000 kr.

Afdelingsbestyrelsernes fremtidige arbejde

Efter en fusion vil vi stadig have aktive afdelingsbestyrelser. Det ændres der ikke på.

I og med at vi har 2 pladser i BoligSyd's hovedbestyrelse og 12 medlemmer fra afdelingerne i repræsentantskabet, så er der rig mulighed for indflydelse. Derfor er det for jer beboere rig mulighed for at få bragt emner videre.

Det bestyrelsesarbejde vi har i afdelingsbestyrelserne fortsætter, som tidligere og vil stadig være det lokale samarbejde med afdelingens beboere.

Får vi med en fusion mindre indflydelse?

Det mener vi i organisationsbestyrelsen ikke, vi gør. Som udgangspunkt er det de samme medarbejdere, som fortsætter efter fusionen. Vi har stadig, i hvert fald i en periode, et kontor som omtalt tidligere. Vi har stadig afdelingsbestyrelser som tidligere, der har indflydelse på egen afdeling og i boligorganisationen.

Det er organisationsbestyrelsens ønske, at beboerne stadig skal være villige til at deltage i afdelingsbestyrelsens arbejde, så vi fortsat har den indflydelse, vi selv ønsker.

Husk - intet kommer af sig selv. Vi skal alle bidrage til et godt beboerdemokrati, til gode boliger og tryk i området.

Fusionsoplægget med BoligSyd er et oplæg som en samlet organisationsbestyrelse står bag. Fusionsplanen har været drøftet med afdelingsbestyrelsen i de 2 store afdelinger, som dækker de 326 boliger i boligforeningen og organisationsbestyrelsen er af den opfattelse, at der er opbakning fra begge afdelingsbestyrelser.

Vi ser i organisationsbestyrelsen frem til at beboerne på generalforsamlingen tager stilling til fusionen og håber, den bliver stemt igennem, så vi sikrer en tryk fremtid for alle os beboere.

Vi takker for din interesse og ønsker dig en god generalforsamling.

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen

Forslag til generalforsamling den _____

Emne: _____

Jeg/vi foreslår følgende: (der skal kunne stemmes ja eller nej)

Begrundelse for forslaget:

Lejemålsadresse: _____

Dato og navn/underskrift

Vær venligst opmærksom på, at der kun kan sendes ét forslag pr. skema. Har du flere forslag, skal du udfylde flere skemaer.

Hvis du ønsker hjælp til at udfylde ovennævnte så spørg administrationen

