

# MULIG FUSION



TRYGHED & TRIVSEL  

---

TÆT PÅ



## Sammenlægning - Fusion

En fuldstændig sammenlægning af 2 eller flere boligorganisationer er den mest rationelle form for sammenlægning.

Her resumeres kort de vigtigste argumenter ved overvejelser om fusion:

### Fordele:

- Ca. 3.500 boliger - *som betyder at der er flere til at betale de faste omkostninger.*
- 11 afdelinger i en radius af 2 km - *hvilket skaber bedre muligheder for samdrift og effektivisering.*
- 1 bolignet (TV, internet og telefoni) - *med bedre mulighed for prisforhandling hos udbydere.*
- Tårnby Kommunes største boligorganisation med ca. 6.000 ud af 42.000 borgere, svarende til 13% - *hvilket giver større mulighed for at præge Tårnby Kommunes boligpolitik.*
- Stor mulighed for at opnå administrative stordriftsfordele i lokalområdet.
- Der vil kun være én bestyrelse og ét repræsentantskab - *mere enkel struktur.*
- Større fælles kapitalgrundlag (arbejdskapital og dispositionsfonde for de deltagende sammenlægges), og dermed større fælles økonomisk sikkerhed.
- Beboere får oprykningensret til flere boligafdelinger i Tårnby Kommune.
- Mere udfordrende bestyrelsesarbejde - giver et bedre udgangspunkt for rekruttering af bestyrelsesmedlemmer.
- Der skal ikke betales moms af administrationsudgiften (gælder kun for TKB).
- Bedre mulighed for at styrke det boligsociale arbejde i samarbejde med Tårnby Kommune og BL.

### Ulemper:

- Højst den ene af de fusionerende boligorganisationer kan bevare sit navn.
- Der er ingen fortrydelsesret. Fusionerede boligorganisationer kan ikke adskilles igen.
- Færre poster i organisationsbestyrelsen – *fra 18 til 11 poster.*
- Bestående kulturer skal ændres til ny fælles kultur.
- Svært at løsrive sig fra nuværende relation (KAB/TKB)
- BTHs særheder

## Udvikling og fornyelse

Den almene boligsektor befinder sig i en brydningstid, hvor samfundet omkring os stiller stigende krav igennem mere kompliceret lovgivning og pres for løsning af ganske komplekse opgaver i forbindelse med fx helhedsplaner samt øgede ambitioner for samarbejdet med kommunerne i forbindelse med styringsdialogen.

Hvad der var godt for 10 og 20 år siden, er i dag ikke tilstrækkeligt. Det stiller krav til boligorganisationerne om en løbende udvikling og fornyelse.

Det må forventes at mindre boligorganisationer (mindre end 2 - 3.000 lejeboliger) i stigende omfang får udfordringer ved at konkurrere på kvalitet og pris med større administrationer.

Det er særligt udgifter til udvikling af elektroniske værktøjer, hjemmeside med flere selvbetjeningsfunktioner, webportaler for bestyrelser og afdelingsbestyrelser, som øger skellene imellem de mindre og de større administrationer. Det er en udvikling som vil fortsætte.

Der forventes ikke lovindgreb med krav om sammenlægning af boligorganisationer, men der er i forbindelse med den styringsreform, som blev igangsat i 2010, en kraftig opfordring til hele den almene sektor om på frivilligt grundlag at fremtidssikre strukturen. De seneste ti år er antallet af boligorganisationer gået fra 750 til cirka 550, hvilket vil sige at cirka 200 boligorganisationer er fusioneret. Vi forudser at denne tendens fortsætter i de kommende år.

### Sammenligning af Tårnby Kastrup Boligselskab og Boligorganisationen Tårnbyhuse

Nedenstående er kort sammenligning af enkelte poster i selskabsregnskaberne. Alle tal er taget fra Landsbyggefondens hjemmeside under selvbetjening og fra regnskabsdatabasen. Det er 2021 tallene der bliver brugt. Kælderrum og lagerrum er taget ud, da de jf. bekendtgørelsen om drift almene boliger mv. ikke indgår i antal lejemålsenheder.

BTH = Boligorganisationen Tårnbyhuse

TKB = Tårnby Kastrup Boligselskab

| Konto  | BTH             | TKB            | BTH pr. lejemålsenhed | TKB pr. lejemålsenhed |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Antal boliger (stemmeberettigede ved beboermøderne 2021) | 2.095<br>(62%)  | 1.269<br>(38%) |                       |                       |
| Antal lejemålsenheder                                    | 2.117,0         | 1.363,4        | 2.117,0               | 1.363,4               |
| Administrationsbidrag uden tillægsydelse                 | 6.483.899 kr.   | 6.093.292 kr.  | 3.063 kr.             | 4.469 kr.             |
| Her af moms  | 0 kr.           | 1.172.034 kr.  | 0 kr.                 | 860 kr.               |
| Egen trækningsret (hos Landsbyggefonde)                  | 23.195.065 kr.  | 9.714.143 kr.  | 10.957 kr.            | 7.125 kr.             |
| Dispositionsfond   | 17.266.069 kr.  | 9.712.885 kr.  | 8.156 kr.             | 7.124 kr.             |
| Arbejdskapital   | 2.211.348 kr.   | 7.555.688 kr.  | 1.045 kr.             | 5.542 kr.             |
| Værdipapirer   | 172.794.354 kr. | 74.468.956 kr. | 81.622 kr.            | 54.620 kr.            |
| Bankbeholdning   | 4.296.543 kr.   | 3.101.273 kr.  | 2.029 kr.             | 2.275 kr.             |
| Skyldig mellemregning (afdelingernes likvider)           | 158.772.453 kr. | 54.119.843 kr. | 74.999 kr.            | 39.695 kr.            |

Boligministeriet beregner en effektivitetsprocent for hver afdeling og boligselskab. BTHs og kommunens gennemsnit er hentet fra BTHs styringsdialog, da det er det nyeste opdaterede tal. TKBs effektivitetsprocent er hentet fra Tvillingeværktøjet på Landsbyggefondens hjemmeside, da vi ikke har adgang til styringsdialogen for TKB.

| Tårnbyhuse | Tårnby Kastrup Boligselskab | Gennemsnit i Tårnby Kommune |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 90%        | 77%                         | 80%                         |

## Møde med BL – Danmarks Almene boliger

BTH har den 6.10.2021 haft et møde fra BL – Danmarks Almene Boliger.

BL vendte efterfølgende tilbage med følgende svar om opsigelse af administrationsaftaler:

*Det står ganske klart i driftsbekendtgørelsen §12, stk. 3: "Aftaler om forretningsførelse skal indgås skriftligt med fastsættelse af klare opsigelsesregler, herunder at de skal kunne opsiges med 1 års varsel til førstkommande månedsskifte. De indgåede aftaler skal være offentligt tilgængelige".*

BL kom derudover med følgende anbefalinger:

- Det er fornuftigt at opruste lokalt, men husk at der trods den tætte beliggenhed kan være forskel på kultur og arbejdsgange set både fra beboernes og medarbejdernes vinkel
- Medarbejderne i selskabet der fusioneres ind skal virksomhedsoverføres
- Udnævn en fusionsgruppe med repræsentanter fra begge organisationer
- Udarbejd en klar køreplan/tidsplan så begge parter føler sig inkluderet
- De to organisationsbestyrelser skal i samarbejde beskrive de budskaber der er vigtigt at kommunikere ud. Budskaberne skal være klare og tydelige, de skal øves igen og igen og organisationsbestyrelserne skal stå fast på de budskaber de sammen har besluttet, når de med garanti vil blive udfordret af modstandere af en fusion.
- Udover tydelige budskaber, er det vigtigt at gøre sig klart hvilke interessenter der bliver involveret i processen (medarbejdere, beboerdemokratiet, kommune)
- Husk medarbejderne. Usikre medarbejdere kan skabe støj.
- Brug tid på grundigt at forklare hvilke ændringer der vil ske (fordele/ulempen) til både beboerdemokratiet og medarbejderne.
- Brug tid på tvivlerne og glem modstanderne
- Inden en pressemeddelelse sendes ud er det god stil at informere direktøren/forretningsføreren for KAB samt Tårnby Kommune

Ifølge BL hjælper de gerne som uvildig partner med:

- Det formelle
- Nye fælles vedtægter – *igangsættes. BL udfører ud fra BLs standardvedtægter.*
- Information til beboerdemokratiet.

## Det der gør ondt

### Bestyrelsen

- Der skal tages stilling til den fremtidige organisationsbestyrelse. Begge bestyrelserne skal skæres ned, så der samlet er 11 medlemmer (6 fra BTH, 3 fra TKB og 2 fra kommunen). Dette skal gøres for at organisationen ikke skal blive for beslutningstung. Det er en fordel at have kommunen med i bestyrelsen, da det skaber en god relation til rådhuset.

Der opfordres til, at der i en overgangsperiode er faste pladser. Når den første valgperiode er ovre, er der igen frit valg om pladserne.

- Fordeling af formandspost og næstformandspost
- Fordeling af poster til FU
- Husk både kvinder/mænd i bestyrelsen

### Beboere

- Beholder jeg min plads på venteliste og kan jeg få den bolig jeg vil have?
- Gennemføres "mine" projekter til tiden
- Få jeg sværere ved at få adgang til driftsleder og andet personale i administrationen

### Administration

- Integration af medarbejdere i drift og administration
- Hvor skal vi fremover have kontor?
- Kommunikation med KAB omkring migration af data
- Større sårbarhed ved opsigelser fra nøglepersoner i fusionsperioden

## Medarbejdere

Der er afholdt følgende møder med medarbejderne:

- Onsdag den 27.10.2021 Administrationsmedarbejdere i BTH
- Onsdag den 27.10.2021 Driftspersonalet BTH
- Onsdag den 27.10.2021 Alle medarbejdere TKB

Fremtidige arrangementer:

- Det foreslås, at TKBs administrative medarbejdere kommer på besøg i BTHs administration for at møde BTHs administrative medarbejdere og se vores kontor.
- Det foreslås at der arrangeres en samlet bustur for driftspersonalet i BTH og TKB, så medarbejderne kan møde hinanden og se de andre afdelinger.

*KAB skal forinden orienteres. BL har tilbudt at kontakte KAB.*

## Fusionsgruppe

Fusionsgruppen består af følgende medlemmer:

| <b>Navn</b>         | <b>Organisation/afdeling</b>                   |
|---------------------|--|
| Torben Magaard      | Formand for organisationsbestyrelsen - BTH     |
| Dagny Haagensen     | Næstformand for organisationsbestyrelsen - BTH |
| Kurt Simonsen       | Organisationsbestyrelsen - BTH                 |
| Brian Bjørnø        | Organisationsbestyrelsen – BTH                 |
| Søren Sabat         | Organisationsbestyrelsen – BTH. Valgt af TK.   |
| Bo Quist Besser     | Formand for organisationsbestyrelsen – TKB     |
| Susanne Bech Uldahl | Organisationsbestyrelsen – TKB                 |
| Anette M. E. Jensen | Organisationsbestyrelsen – TKB                 |
| Per Andersen        | Organisationsbestyrelsen – TKB                 |
| Kim Boch            | Organisationsbestyrelsen – TKB                 |

## Udeståender

### BL:

- BL arrangerer et fusionsmøde mellem BL, KAB, TKB og BTH.
- BL clearer medarbejdermøde med KAB inden de afholdes
- Uvildig dirigent til repræsentantskabsmøderne den 15.12.2021 er booket hos BL. Indledende møde arrangeres.

### Dansk Erhverv:

- Hvad skal vi være opmærksom på i forhold til virksomhedsoverdragelse af medarbejdere fra TKB? (*Lokalaftaler, arbejdstid, flekstid, særordninger, personalegoder, overenskomster m.v.*)

Møde arrangeres af BTHs administration.

## Fusionsomkostninger

Se fordelingsnøgle på side 3 (hver gang der bliver brugt 100 kr. i forbindelse med fusionen, bliver omkostningen fordelt så BTH betaler 62 kr. og TKB betaler 38 kr.).

Fusionsomkostninger kan være:

- Mødeomkostninger, lokaleleje, busleje, udgifter til forplejning, udgift til advokat

## Korrekturlæsning

- Fusionsplan sendes til advokat Anja Heidelberg/Molt Wengel til gennemlæsning.

## Repræsentantskaberne

### Repræsentantskabet i Boligorganisationen Tårnbyhuse

#### Repræsentanter fra boligorganisationens bestyrelse

1. Torben Magaard
2. Dagny Haagensen
3. Kurt Simonsen
4. Malene Broholm
5. Peter Aaløse
6. Mette Lund
7. Thomas Noltensmeier
8. Brian Bjørnø

#### Repræsentant fra anden almen boligorganisation

9. Tommy Boye Svensson

#### Repræsentanter valgt af Tårnby Kommunalbestyrelse

10. Søren Sabat
11. Marlene Nyberg

#### Repræsentanter fra afdeling 401 – Bredagergården

12. Palle Madsen
13. Else Johansen

#### Repræsentanter fra afdeling 402 – Nordmarksgården

14. Preben Crillesen
15. Jette Linder

#### Repræsentanter fra afdeling 403 – Tårnbyparken

16. Jørgen Effersøe
17. Martin Thomsen
18. Nanna Mølbak
19. Gitte Fenger Olsen
20. Lone Nielsen
21. Lars Hybler
22. Gitte Braarup Vestergaard

#### Repræsentanter fra afdeling 405 -Kastruphuse

23. Pia Berg
24. Helen Boldreel
25. Johna Jahnsen

#### Repræsentanter fra afdeling 407 – Vægterparken

26. Kim Pedersen
27. Kim Andersen
28. Henrik Jacobsen
29. Janie Søndergaard
30. Elin Elmsted



Repræsentanter fra afdeling 408 – Randkløvehuse

31. Alice Pedersen
32. Stig Christiansen
33. Else Thorsund

Repræsentanter fra afdeling 801 – Saltværkshuse

34. Yrsa Pino Bellido
35. Tina Nina Steenberg
36. Henning Kristensen

Repræsentanter fra afdeling 802 – Flyverbo

37. Britt Ohlfeldt Leth
38. Dennis Rosleff
39. Bibi Nyhus

Der er pr. 13.10.2021 i alt **39** medlemmer af BTHs repræsentantskab.

BTHs vedtægter §10:

Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

***Der skal minimum møde 26 repræsentanter op til mødet. Flertal opnås hvis minimum 18 stemmer for en fusion.***

**Repræsentantskabet i Tårnby Kastrup Boligselskab**

Repræsentanter fra boligselskabets bestyrelse

1. Kirsten Haugaard
2. Per Andersen
3. Susanne Uldahl
4. Anette M. E. Jensen
5. Bo Quist Besser

Repræsentanter fra afdeling 58-1 - Thyges Gård

6. Kim Frandsen
7. Peter Vejby Jensen
8. Malene Elkjær Jendresen
9. Kaare Leonhardt
10. Inge-Lise Bjørn Pedersen

Repræsentanter fra afdeling 58-6 - Kastrupvænge

- 11. Benny Cuber
- 12. Kim Boch

Repræsentanter fra afdeling 58-2 - Allégården

- 13. Gert Zeuthen Petersen
- 14. Eva Werner
- 15. Merete Sørensen
- 16. Rolf Sixten Jønson
- 17. Betina Junget Rasmussen
- 18. René Hoffmann
- 19. Marianne Weinberger
- 20. Sigurd Hultmann
- 21. Pernille Bruben

Medarbejderudpeget

- 22. Jørgen Juul

Repræsentanter valgt af Tårnby Kommunalbestyrelse

- 23. Lilly Hellsten

Der er pr. 25.10.2021 i alt **23** medlemmer af TKBs repræsentantskab.

TKBs vedtægter §9:

Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

***Der skal minimum møde 16 repræsentanter op til mødet. Flertal opnås hvis minimum 11 stemmer for en fusion.***

## Fremtiden

### Fremtiden i Tårnby Kommune

Regeringen har i deres udspil "Tættere på II – byer med plads til alle" Tårnby kommune med i deres planer med opførelse af almene boliger på Syrefabriksgunden (Øresundsparken).



#### Muligheder for nye almene boliger i hovedstadsområdet



- På kort sigt
- ..... På længere sigt
- Nye studieboliger

**Fælles fremtidige projekter**

- Affaldshåndtering.
- Bolignet.
- Prisforhandling med udbyder af TV, telefoni og internet.
- Skaffe flere boliger gennem fortætning i afdelingerne samt opførelse af nybyggeri.
- Helhedsplaner – Nordmarksgården og Thyges Gård.
- Fremtidens digitalisering (digital post m.v.).
- Fremtidige LAR-projekter i samarbejde med Tårnby Forsyning (Tårnbyparken, Allégården, Nordmarksgården, Saltværkshuse og Flyverbo).
- Dispensation på varmemålere i lejemål.
- Eventuel montering af vandmålere i samtlige lejemål 2028? (EU-krav).
- Eventuel oprettelse af håndværkerafdeling.
- Lade standere til el- og hybridbiler.

**Fælles fremtidig rekruttering af medarbejdere**

- Ansættelse af 2 ejendomsserviceteknikerelever i driften.
- Ansættelse af en administrativ elev.
- Ansættelse af boligsocial medarbejder.

**Fremtidige fællesmøder og arrangementer**

- Eventuel studietur på Sjælland maj/juni 2022.
- Medarbejderdag 2023.
- Andre møder?

**Fremtiden for BTHs afdelinger**

- Helhedsplan i Nordmarksgården.
- Klimaplan i Tårnbyparken.
- Nybyggeri/ny Netto Amager Landevej.
- Miniplan i Vægterparken (ny rør, badeværelser, nyt tag m.v.).
- Miniplan i Flyverbo (facaderenovering, nye vinduer, nye altaner).
- Ungdomsboliger ved Tårnby Stadion.
- Nye boliger på Plyssen.

**Fremtiden for TKBs afdelinger**

- Nyt fælleshus i Allégården.
- Ny helhedsplan i Thyges Gård.
- Etablering af nyt varmeanlæg i Kastrupvænge.
- Langtidsplaner for TKBs afdelinger, herunder digitalisering af driften i lighed med BTHs afdelinger. (Digitaliseringen af afdelingernes drift startede i 2013 og er udviklet helt frem til i dag). Udgiften for TKB er cirka 1.500.000 kr. for at opnå samme niveau som BTH.
- Nybyggeri i Allégården.

## Tidsplan

| Aktivitet  | Dato   | Deltagere   |
|--|--|---|
| Informationsmøde   | Torsdag den<br>4.11.2021<br>kl. 18.00<br>Tårnbyparkens fælles-<br>hus<br>Let anretning | Repræsentantskaberne i begge<br>organisationer  |
| Ordinært repræsentantskabsmøde   | Torsdag den<br>18.11.2021<br>kl. 18.00<br>Kastrup Strandpark                           | BTH   |
| Ordinært repræsentantskabsmøde   | Torsdag den<br>25.11.2021<br>3F Kastrup  | TKB   |
| Fremvisning af helhedsplan i Salt-<br>værkshuse med efterfølgende in-<br>formationsmøde om den mulige fu-<br>sion. Udkast til fusionsplan frem-<br>lægges. | Lørdag den 4.12.2021<br>kl. 10.00-16.00<br>Scandic CPH Airport<br>Frokost              | Alle afdelingsbestyrelser i begge<br>organisationer inkl. organisati-<br>onsbestyrelsesmedlemmer. |
| Ekstraordinært repræsentant-<br>skabsmøde med endelig afstem-<br>ning om fusion  | Onsdag den<br>15.12.2021<br>kl. 18.00<br>Scandic CPH Airport<br>Middag                 | Repræsentantskaberne i begge<br>organisationer<br><br>Uvildig dirigent booket hos BL.             |
| <b>Hvis der stemmes ja til en fusion:</b>  |  |   |
| Opsigelse af kontrakt med KAB  | 31.12.2021   | TKB   |
| Fusion   | 1.6.2022/1.1.2023  | ???   |