

Fusjonsrapport fra styret i Arendal Boligbyggelag

Styret i Arendal Boligbyggelag anbefaler generalforsamlingen å gå sammen med Sørlandet Boligbyggelag om å danne ett felles boligbyggelag på Agder under navnet Bosør – Boligbyggelaget i Sør. Formålet er å sikre at vi fremover skal kunne tilby konkurransedyktige tjenester og nye boliger fra et lokalt/regionalt boligbyggelag med lokalt eierskap, lokale arbeidsplasser og lokale tjenester.

Større, bedre og fortsatt lokale!

Bakgrunn

Arendal Boligbyggelag (Arendal BBL) og Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) har utarbeidet forslag til fusjonsplan for de to boligbyggelagene. Planen skal behandles på ordinære generalforsamlinger i de to lagene på samme dato, 05.06.25.

Etter loven skal styret i Arendal BBL utarbeide en fusjonsrapport som skal redegjøre for begrunnelser og konsekvenser for boligbyggelaget, dets medlemmer og ansatte. Fusjonsplanen som er utarbeidet av begge lagene i fellesskap behandler i stor utstrekning de forhold som også skal tas med i denne fusjonsrapporten.

Målet med denne rapporten er å gi en noe mer subjektiv beskrivelse av fordeler og ulemper for eget boligbyggelag, men dette er også i en viss utstrekning tatt hensyn til i den utarbeidede fusjonsplanen.

Historikk

Styret i Arendal Boligbyggelag har hele tiden gjort strategiske vurderinger av hvordan man kan utvikle boligbyggelaget videre og hvordan man møter fremtiden for et mellomstort boligbyggelag med base i Arendal. Hovedformålet er å bygge og forvalte boliger og tilby medlemsfordeler for våre medlemmer, til konkurransedyktige betingelser.

Arendal Boligbyggelag har over mange år hatt en svært positiv utvikling i forhold til vekst i antall medlemmer, vekst i forvaltede boliger og økt egenkapital. Boligbyggelaget har også styrket bredden i kompetanse og kapasitet i administrasjonen. I tillegg har vi hatt stor tillit og tilfredshet fra våre kunder.

Til tross for den positive utvikling, så ser styret at det ligger flere store utfordringer i årene fremover som man må forholde seg til og styret diskuterer løpende hvordan man best kan utvikle boligbyggelaget videre.

Høsten 2024 ble det innledet samtaler mellom Sørlandet Boligbyggelag og Arendal Boligbyggelag. Selv om de to boligbyggelagene har noe ulik størrelse, så ser begge styrene de samme utfordringer fremover. De to styrene ønsket derfor å se nærmere på mulighetene for om ett felles boligbyggelag på Agder vil gi bedre muligheter for å sikre gode lokale tjenester og lokalt eierskap i årene fremover.

Det ble nedsatt et forhandlingsutvalg som har jobbet mye med denne saken. Det er gjort omfattende og grundige vurderinger i styret og dette resulterte i at den 23.04.25 vedtok begge styrene i de to boligbyggelagene å anbefale en fusjon. Saken kommer opp i ordinære generalforsamlinger i begge organisasjoner 05.06.25.

Styrene i Arendal BBL og SØBO startet uformelle samtaler om en mulig fusjon høsten 2024. Formelle fusjonsforhandlinger startet i januar 2025, gjennom et felles forhandlingsutvalg der også ansattes representanter var representert.

Arendal BBL og SØBO har forhandlet seg frem til en balansert avtale der vesentlige forhold som gjelder en sammenslåing av de to boligbyggelagene er behandlet. Det er utarbeidet en Fusjonsplan som angir nærmere informasjon om løsningene som partene har kommet frem til.

Fusjonsplanen

Denne informasjonen fra styret i Arendal BBL vil orientere om hvilke begrunnelser som er mest avgjørende for styrets beslutning. Videre ønsker styret å peke på hvilke konsekvenser fusjonen vil ha for boligbyggelaget, medlemmer, kunder og ansatte.

Navn - Bosør

Forslaget har som mål å skape ett felles boligbyggelag på Agder som dekker hele geografien på en god måte. For å tydeliggjøre dette får det nye boligbyggelaget nytt navn, Bosør BBL. Organisasjonsmessig blir det fra fusjonstidspunktet et nytt styre og ledelse balansert med representanter fra begge organisasjonene.

Begrunnelser for forslaget

Arendal BBL har, som nevnt, hatt en svært positiv utvikling de seinere årene. Arendal BBL er likevel et forholdsvis lite boligbyggelag og utgjør totalt under 1 % av boligsamvirket målt i antall medlemmer og forvaltede boliger.

Endringer i bransjen: I løpet av de siste årene har antall boligbyggelag i Norge blitt redusert fra over 100 til 37. Det skjer med andre ord en utvikling i retning av færre og større boligbyggelag. Dette skyldes at rammebetingelsene for boligbyggelagene har endret seg og kravene til å drive et fullverdig boligbyggelag er blitt større.

Nasjonale aktører kommer og kortere avstander: Lokalt ser vi at Agder har i større grad blitt én samlet bo- og arbeidsregion med gode forbindelser fra øst til vest. To tidligere fylker har blitt samlet til ett Agder. Vi ser at Arendal BBL og Sørlandet har overlappende virkeområde selv om Sørlandet er størst i vest og Arendal bbl i øst. Slik vil de to lagene måtte konkurrere med hverandre, eller evt. utfylle hverandre ved en sammenslåing. Flere boligbyggelag i landet ønsker å være nasjonale, og tilbyr tjenester over hele Norge også i vår region. Dette opplever vi også i vårt område. Andre tjenesteleverandører utfordrer boligbyggelagene med nye digitale løsninger.

Økt digitalisering

Stadig mer arbeid og kommunikasjon skjer digitalt. Kostnader til å utvikle og drifte digitale løsninger blir mer krevende for små boligbyggelag. Våre medlemmer og kunder forventer at produkter og tjenester skal være attraktive, innovative og konkurransedyktige, også på en nasjonal konkurransearena. Det vil være et konkurransefortrinn å ha flere kunder å dele kostnadene på.

Sårbarhet, arbeidspress og kompetanse

Det stilles stadig strengere krav til risikovurdering, internkontroll og økonomistyring. Små boligbyggelag er sårbare ved at nøkkelpersoner alene har ansvar for viktige prosesser i bedriften. Arendal BBL har også opplevd sterkt arbeidspress med risiko for helseskader og økt fravær. Fremover blir det også en større konkurranse om arbeidskraft og å skaffe riktig kompetanse. En robust og fremtidsrettet arbeidsgiver vil kunne skape attraktive arbeidsplasser og sterkere fagmiljø.

Kapitalkrevende bygging: Styret i Arendal BBL har ønsket å være et byggende boligbyggelag. Vi ser at bygging krever kapital og kompetanse og at vi allerede i dag møter store utbyggere som dominerer og tar større prosjekter i vårt område. Vi trenger å samle kreftene og være kompetente enten vi skal konkurrere med eller samarbeide med disse aktørene.

Vurdering av alternativer:

De siste 10-15 årene har styret i Arendal BBL hatt uformelle samtaler om mulig samarbeid med flere andre aktører i og utenfor regionen. Styret og ledelse har imidlertid ikke funnet det riktig å legge frem forslag om sammenslåing med andre før nå.

Å stå alene fremover er hele tiden et alternativ, men det vil påvirke hvilke ambisjoner som kan legges til grunn, det vil påvirke kostnadsnivå på tjenester og hvilke tjenester vi skal kunne tilby. Det vil bli mer krevende å opprettholde konkurransedyktige priser på våre tjenester.

SØBO er vår nærmeste bbl-nabo i vest og er et resultat av fusjonen mellom Agder Boligbyggelag og KOB i 2009. SØBO har i disse årene hatt en sterk utvikling og er i dag vår sterkeste konkurrent i vår region. Samtidig ser også SØBO at de blir utfordret av nasjonale aktører og at det skjer store endringer i samfunns- og rammebetingelser for boligbyggelagene. Derfor mener også styret i SØBO at det vil være bra for alle parter at vi etablerer ett felles boligbyggelag for Agder.

Styret i Arendal bbl mener at vi vil være bedre tjent med å skape et felles boligbyggelag sammen med Sjøbo, fremfor å være konkurrenter i samme marked. Det vil gi bedre tjenester og utnytte stordriftsfordeler, slik at vi kan tilby konkurransedyktige tjenester fremover.

Styret mener det er mer hensiktsmessig å samle ressursene i ett felles boligbyggelag fremfor å risikere at vår region blir splittet opp på flere boligbyggelag.

Anbefaling

Samtalene mellom SØBO og Arendal BBL har vært preget av et gjensidig ønske om å finne gode løsninger for fremtiden. Styret mener det er funnet frem til en god balanse i forhold til styrerepresentasjon og ledelse og ivaretagelse av ansatte.

Begge boligbyggelag har styrker som vil gi synergier i det videre arbeidet. I løpet av prosessen er vi blitt overbevist om at ett felles boligbyggelag på Agder vil være bra for medlemmer, kunder og ansatte.

De to styrenes anbefaling kan knyttes opp til hovedpunktene større, sterkere og fortsatt lokale.

Større

Felles ressurser, solid økonomi og styrket egenkapital vil gi bedre utviklingsmuligheter og sterkere konkurransekraft. En samlet organisasjon blir en tydeligere og sterkere aktør for hele Agder. Vi blir blant de 10 største boligbyggelagene i Norge, med 27 000 medlemmer og 650 boligselskap til forvaltning. Det nye boligbyggelaget får over 50 ansatte fordelt på Arendal og Kristiansand. Sammen får vi inntekter over 80 millioner og en samlet egenkapital på over 150 millioner i konsernet. Dette gir grunnlag for å fortsette med en sterk samlet kompetanse og gir solid utviklingskraft for årene fremover.

Bedre

Ett samlet fagmiljø gir en sterk samlet kompetanse og økt kapasitet til utvikling av bedre produkter og tjenester. Vi får mulighet for deltakelse i flere attraktive boligprosjekter på hele Agder - til glede for våre medlemmer. Sammen får vi flere fagressurser og mer spisskompetanse. Dette gir bedre grunnlag for innovasjon og nytenkning, og rom for økt grad av digitalisering og brukervennlige løsninger. Sammen får vi mer kapasitet til risikostyring og kvalitetskontroll. Sammen får vi en tydeligere rolle som en fremtids-rettet aktør i regionen.

Fortsatt lokale

Begge organisasjoner har kompetente og serviceinnstilte ansatte med lang og god kjennskap til kunder og lokalmarkedet. Dette skal vi bygge videre på. En fusjon vil trygge arbeidsplasser og sikre lokalt tilgjengelig kompetanse. Vi skal fortsatt ha fullverdige kontorer i Arendal og Kristiansand. Et felles boligbyggelag skal sikre gode, lokale, løsninger som oppleves bedre og mer attraktive for medlemmer, kunder og ansatte. Vi skal sammen bygge et felles boligbyggelag med lokal tilstedeværelse med attraktive arbeidsplasser.

Betydning for boligbyggelaget og boligutvikling

De to styrene mener at en fusjon av SØBO og Arendal BBL vil gi store fordeler for medlemmene og borettslagene. Samtidig vil vi få et større og sterkere boligbyggelag som er i enda bedre stand til å være med i utviklingen av vår region. Et felles boligbyggelag vil få et bedre utgangspunkt for videre utvikling av nye boliger i flere byer i tillegg til Arendal og Kristiansand. Vi ønsker å bli et boligbyggelag som i større grad bidrar til bygging og utvikling av nye attraktive boliger for våre medlemmer.

Betydning for medlemmene

Medlemmene i boligbyggelag deles i to grupper, de boende og de ikke-boende. De boende medlemmene bor i borettslag som er tilknyttede boligbyggelaget, mens de ikke-boende enten ikke har etablert seg eller de bor i andre boliger. Vi mener at fusjonen vil få en gunstig effekt for alle medlemmene, blant annet på følgende områder:

- Forkjøpsrett til flere attraktive boliger i hele Agder
- Felles forkjøpsrett i store deler av Norge gjennom både Storbysamarbeidet og «Felles forkjøpsrett»
- Alle medlemmer beholder sin nåværende ansiennitet
- De som har medlemskap i begge boligbyggelagene, beholder den beste ansienniteten
- Flere attraktive boligprosjekter på Agder – med forkjøpsrett, tilpasset ulike målgrupper
- Medlemsfordeler, bonus og rabatter hos flere regionale og nasjonale partnere
- Større tilbud av kulturarrangementer og opplevelser på Agder, bl.a. hos Arendal Kulturhus og Kilden.
- Flere og mer brukervennlige digitale løsninger
- Forenkling og modernisering av kundekommunikasjon
- Fortsatt lokal tilstedeværelse og god medlemservice i Arendal og Kristiansand
- Lavere medlemskontingent.

Betydning for boligselskapene

Ett samlet boligbyggelag for hele Agder vil også gi mange fordeler for boligselskapene, f.eks.:

- Fortsatt lokal tilstedeværelse og lokal service – både i Arendal og Kristiansand
- Sammenslåing sikrer effektivisering og fortsatt konkurransekraft
- Sterkere fagmiljøer – det beste fra to sterke organisasjoner – sammen blir vi enda bedre
- Utvidet tjenestetilbud – flere og smartere tjenester
- Økt spisskompetanse – flere ansatte gir mulighet til flere spesialister og færre «poteter»
- Økt innflytelse – ett felles boligbyggelag kan ta en tydeligere rolle – regionalt og nasjonalt
- Økt fokus på kvalitetssikring, trygghet og gode rutiner
- Mer attraktiv arbeidsgiver for nye talenter – sikre den beste kompetansen for våre kunder

Betydning for ansatte

Styrene i de to boligbyggelagene er enige om at alle ansatte skal kunne videreføre sitt ansettelsesforhold basert på gjeldende lønns- og arbeidsbetingelser. Bosør ønsker å kunne tilby konkurransedyktige betingelser for ansatte.

Alle skal kunne ha fast kontorplass på samme lokasjon som i dag. Dagens ledere blir prioritert i tilsvarende stillinger i det nye boligbyggelaget. Lokal ledelse og oppfølging skal ivaretas. Alle i ledergruppa skal være jevnlig til stede på begge lokasjoner.

Ansattrepresentasjonen i styret opprettholdes ved at det blir to ansatte i styret, en fra hver kontorlokasjon.

Gjennom prosessen er det gjennomført flere møter med tillitsvalgte og informasjonsmøter med alle ansatte. Det er også gitt god anledning til å komme med innspill og spørsmål. De ansatte ser betydning av å etablere ett felles boligbyggelag for Agder, og støtter opp om fusjonsplanene.

Et enstemmig styrevedtak

Styret i Arendal Boligbyggelag har fattet et enstemmig vedtak og vil sterkt anbefale generalforsamlingen en sammenslåing mellom Arendal BBL og Sørlandet Boligbyggelag til ett nytt boligbyggelag med navnet Bosør.

Arendal Boligbyggelag
12.05.2025

Jon Duus, Styreleder

Per Olav Nærestad, nestleder

Bodil Pihlfeldt Haugen

Inger Mari Hansen Sørvig, styremedlem

Sissel Andersen, styremedlem

Bjørn Magne Hansen, styremedlem (ansatt.rep)