



Dannelsen af Civica – en fusionshistorie

Årsmøde, Almennet, 24. november 2016



Baggrund

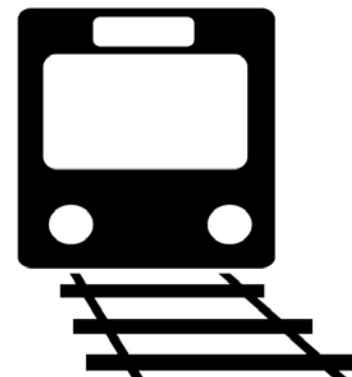
- Ca. 5.300 lejemålsenheder
- Alene i Odense – stiftet 1946, de pæne funktionærer fra Odense Kommune.
- Direktørskifte med virkning fra 1. maj 2012 – stopper igen primo december 2012
- Formand ”still going strong”
- OAB havde år forinden forsøgt fusion med FAB

Baggrund

- Ca. 6.300 lejemålsenheder
- Odense-baseret – stiftet 1947, arbejderboligforening fra Højstrup-bydelen
- Netop fusioneret med Middelfart Boligselskab - og Aarup Boligselskab
- Direktørskifte med virkning fra 1. januar 2011
- Formand var genvalgt på repræsentantskabsmøde i juni 2012 – ”sidste periode”

2013 – de hemmelige møder

- Den berømte togtur
- Ultimo januar de første, hemmelige møde med formænd/næstformænd, direktører s BL
- Møderække incl. weekend-seminar for bestyrelserne:
 - Fusion helt åbenlys fra start – der blev kun set fordele og meget få ulemper og begrænsninger.



2013 - De næste skridt

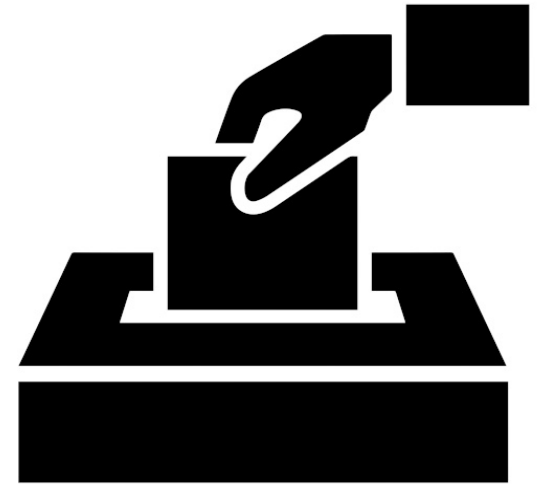
Omkring 1. maj 2013 offentliggøres planerne for såvel medarbejdere som den brede offentlighed:

- Fusionen er ikke en spareøvelse – ingen afskedigelser som følge af fusionen
- Skabe flere ”muskler”
- Gode og veldrevne boligorganisationer – men ægte fremtidssikring.
- Flere og bedre ydelser og services.

2013 - Ja eller nej?

Ekstraordinære repræsentantskabsmøder sidst i november:

- Information og kommunikation i stort omfang tilrettelagt til og for beboerdemokraterne = beslutningstagerne.
- I OAB blev 2/3-dels reglen kun opnået med 1 stemmes margin!



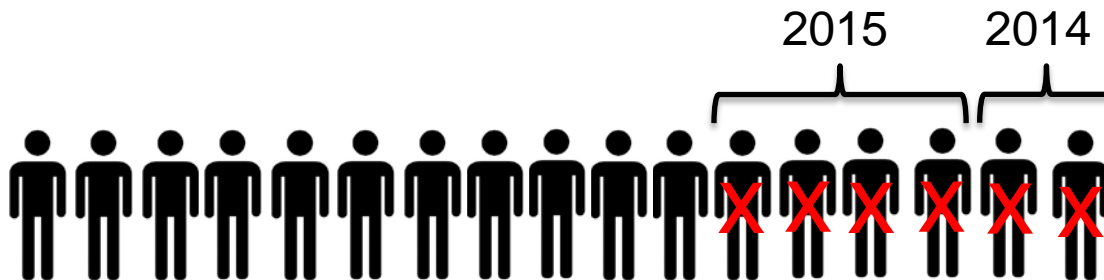
2013 - Hvad skal barnet hedde?

- Ny organisation meldt ud ved offentliggørelse:
 - Mere kundefokuseret.
 - Men ”posen skulle også rystes”
- Fusionsaftale:
 - Navnet Civica



Teknikaliteter

- Bestyrelsen
 - startende på 17
 - reduceres efter 6 måneder med 2,
 - og efter 1,5 år med yderligere 4 til det endelig antal



- Og en masse andre teknikaliteter

2014 -Har du pakket?

- Herefter i gang fra 1. januar 2014
 - - det vil sige meget kort planlægningsperiode.
- Flytter sammen i administrationen i marts/april 2014
- IT-konverterer juni 2014

... og så var vi for alvor fusioneret, eller rettere i gang!

Nu var træet for alvor rystet!



2014/15 - Mål og retning

- I sommer/efterår 2014 udarbejder bestyrelsen målsætnings- og værdiprogram
 - Ledelsen udarbejder 50 punkts handlingsprogram som godkendes i februar 2015 og som fortsat er retningsgivende.
- 2015 var ”ensretning af arbejdsgange og processer”
- Ved slutningen af året blev ”fusionen” aflyst – herefter var det almindelig forretningsudvikling.



2016 – Så er vi på plads

- 2016 har været året, hvor vi for alvor kom på plads
 - vi blev til Civica og fundamentet blev cementeret.
- I hele forløbet – fra vi startede i januar 2013 til fusionen ”var på plads” har det været et absolut must:
 - Den almindelige drift skulle fortsat køres uændret
 - Vi ville ikke/kunne ikke acceptere at miste momentum, eks.:
 - Ledelses- og organisationsudvikling
 - Byggeri og renoveringer

Civica i dag - nøgletal

- Civica har ca. 11.700 lejemålsenheder på Fyn – alt udlejet, selv ”Bøgeparken”
- Omsætning - huslejeindtægter i 2015 ca. kr. 600 mio.
- Egenkapital i alt ca. kr. 240 mio.:
 - Fri egenkapital kr. 138 mio.
 - Bunden egenkapital kr. 102 mio.
- Ca. 165 medarbejdere
- 128 afdelinger
- Omkring 35.000 ansøgere

Civica i dag - organisationen

- Udgangspunktet:
 - Noget "støvede"
 - Kampen for at bevare status quo
 - Ingen ydre/indre pres
- Væsentlig mere forandringsparathed
 - Mast igennem men også oprigtig parathed, eks:
 - Etablering af call-center
 - Vi kører LEAN



Civica i dag - organisationen

Nye funktioner:

- ***Udvikling og kommunikation*** – har været super funktioner at få ind i organisationen, som vi ikke kunne alene
- ***Byggeafdelingen*** – var en del af fusionsgrundlaget, opbygget med byggechef og nu 4 projektledere samt genhusningskoordinator.
- ***HR-funktion*** med selvstændig fokus på personaleområdet og ikke som en ”sidebeskæftigelse”

Civica i dag – image og muligheder

- Vi er uden diskussion blevet professionaliseret, som:
 - almen boligorganisation, bygherre, arbejdsgiver, arbejdsplads, m.v.
- Vi har kunnet arbejde med områder, som vi ellers ikke ville have kunnet arbejde med
 - ASA-strategi, kommunikation, udviklingsprojekter, digital selvbetjening, optimering af indkøb osv.
- Vi har fået en anden position, som minimum i Odense og på Fyn.
- Men hvis man spørger den enkelte beboer og den enkelte beboerdemokrat vil man altid kunne stille spørgsmålstegn – ”de gode gamle dage var bedre!”

Civica i dag – hvad har vi gang i?

Hvad har vi gang i:

- Vores Handlingsprogram, blandt andet:
 - It, digitalisering, selvbetjening.
 - Effektiv drift
 - Byggeri
- Effektiv Drift
 - Vores effektivitet
- Byggeri
 - Løbende nybyggeri – p.t. 178 ungdomsboliger på Odense Havn
 - Helhedsplaner:
 - 3 igangværende
 - 2 under opstart
 - 10 i "pipelinen" incl. de 4 store parker i Vollsmose
 - [Flyv med i Civicas univers.mp4](#)

Tak for
opmærksomheden