



BESTYRELSESMØDE

24. FEBRUAR 2017 KL. 13.00 PÅ HOTEL DES NORDENS

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

2. Sager til beslutning

2.1. Forretningsorden for bestyrelsen

Som aftalt tages forretningsordenen op hvert år på førstkommende ordinære bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet.

Den nuværende forretningsorden er vedlagt som **bilag 1**.

Forslag til ny forretningsorden er vedlagt som **bilag 2**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forretningsordenen.

2.2. Budgetter for 2017/2018

Alle budgetter er godkendt på afdelingsmøderne, med undtagelse af afd. 33, Korsløkkeparken C, afd. 37, Korsløkkeparken G og afd. 92, Trinekær. Budgetterne er vedlagt som **bilag 3**.

Der er bedt om udtalelser fra afdelingsbestyrelserne forinden behandling på bestyrelsesmødet og fremsendelse til tilsynsmyndigheden. Udtalelser fra afd. 33, Korsløkkeparken C, og afd. 37, Korsløkkeparken G, er vedlagt som **bilag 4**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetterne.

2.3. Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.3.1. Afdeling 51, Højstrupparken – rådgiverhonorar.

Som følge af, at Landsbyggefonden har godkendt en større anlægsbevilling end tidligere forudsat, er rådgiverhonoraret frem til skema A forøget, da dette beregnes ud fra den samlede anlægssum. Frem til den forventede formelle godkendelse af skema A i Byrådet og ved Landsbyggefonden er der derfor behov for forøgelse af reservationen fra dispositionsfonden på yderligere kr. 350.000. Der er tidligere reserveret kr. 4.700.000, så den samlede reservation udgør således kr. 5.050.000. Byrådet forventes at behandle sagen på byrådsmøde den 19. april 2017.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen reserverer yderligere kr. 350.000 til afdelingen.

2.3.2. Afdeling Birkeparken – rådgiverhonorar og forundersøgelser.

Landsbyggefonden har medtaget Birkeparken på deres "positivliste" og har i den forbindelse reserveret kr. 100 mill. til støttede anlægsarbejder i forbindelse med realiseringen af en helhedsplan. For at få igangsat sagen formelt skal der udarbejdes en prækvalifikationsansøgning, herunder laves tilstandsrapport og screeningsundersøgelser. På baggrund af prækvalifikationsansøgningen vil Landsbyggefonden behandle sagen, herunder deltage i en formel besigtigelse i Birkeparken, hvor indholdet af den kommende helhedsplan skal drøftes nærmere, herunder de økonomiske rammer.

Med udgangspunkt i prækvalifikationsansøgningen og drøftelserne ved besigtigelsen skal der efterfølgende udarbejdes en samlet helhedsplan, herunder et dispositionsforslag, som skal danne grundlag for beboerafstemningen og skema A.

Dette arbejde skal udføres af rådgivere og specialister, og udgifterne frem til et skema A vurderes at udgøre kr. 3.000.000 inkl. moms, som indtil godkendelsen af skema A foreslås afholdt af dispositionsfonden.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger kr. 3.000.000 til afdelingen indtil godkendelsen af skema A.

2.3.3. BoligSocialt Hus, bevilling til kommende helhedsplaner.

Den 12. januar 2017 blev BoligSocialt Hus orienteret om, at processen med ansøgningen af planen skulle se anderledes ud. Grundet en fejl i sagsbehandlingen fra Landsbyggefondens side, skulle der nu ansøges for en periode på 4 år i stedet for 1 år og 11 måneder – gældende for Risingplanen og Skt. Klemensparken inkl. Bolig-Socialt Hus. Det prækvalificerede beløb blev hævet fra 9,5 mio. kr. til 14,5 mio. kr. eks. lokal medfinansiering.

Det betyder en markant sænkning af bevillingen set over 4 år og dermed, at de aktiviteter og den organisering, som der hidtil er arbejdet med i forhold til beboere, afdelingsbestyrelserne, bestyrelsen og Odense Kommune, skal revideres endnu engang, samt at store dele af delaftalerne skal gennemskrives på ny. Der blev i forbindelse med arbejdsgruppens møde udarbejdet et konkret forhandlingsoplæg i form af et overordnet økonomisk scenarie og en række argumenter, som skal styrke os i at få forhandlet bevillingen op med 30%. Dvs. fra 14,5 mio. kr. til 18,8 mio. kr. eksklusiv lokal medfinansiering på 25%.

Det kan nu oplyses, at den endelige bevilling blev på 16 mio. kr., se vedlagte **bilag 5**.

FAB's andel af den lokale medfinansiering svarer til 703.284 kr.

Jacob Michaelsen redegør på mødet for aktivitetsplanen i den nye boligsociale helhedsplan.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en lokal medfinansiering på 703.284 kr.

2.4. Brug af resterende LAR-midler til vejgennemføring ved fælleshuset Korsløkken

Organisationsbestyrelsen bevilgede den 20. december 2013 kr. 895.000 til medfinansiering af LAR-projektet i afd. 37 Korsløkkeparken G (lokal afledning af regnvand). Omfanget af LAR-projektet er i anlægsfasen blevet reduceret, idet jordens ned-sivningsevne var bedre end forudsat, og dermed er omfanget af anlægsarbejderne reduceret med deraf følgende mindre udgift. Udgiften til LAR-projektet er opgjort til kr. 516.486 inkl. moms, og der resterer således kr. 378.514 af den oprindelige bevilling på kr. 895.000.

Dette beløb foreslås anvendt til etablering af vejgennemføring fra Korsløkkevej/-Nyborgvej til Johannes Larsens Vej i forbindelse med byggeriet af det kommende fælleshus i Korsløkken (se vedlagte **bilag 6 og 7**).

Oprindeligt var det i helhedsplanen forudsat, at vejadgangen til fælleshuset alene skulle ske fra Nyborgvej/Korsløkkevej. Dette forhold har været drøftet i styregruppen, og der er enighed om, at det ikke er optimalt, at der kun er adgang fra Nyborgvej/-Korsløkkevej. Derimod vil vejadgang fra begge sider åbne hele Korsløkken mere op og gøre området mere transparent. Udgiften til vejen er ved licitationen blevet prissat til kr. 395.856 inkl. moms, og der mangler således finansiering på kr. 17.342, som vil kunne afholdes af den overordnede budgetramme for fælleshuset. Det bemærkes, at vejgennemføringen kræver dispensation fra lokalplanen, denne er modtaget.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen overfører de resterende kr. 378.514 af den oprindelige bevilling af LAR-projekt til etablering af en vejgennemføring ved fælleshuset.

2.5. Nedrivningstilladelse, Korsløkken.

Se vedlagte **bilag 8**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen formelt godkender den samlede helhedsplan i Korsløkken, omhandlende afd. 34 Korsløkkeparken F, afd. 35 Korsløkkeparken E, afd. 37 Korsløkkeparken G og afd. 40 Korsløkkeparken K, i henhold til afdelingsmødernes, Landsbyggefondens samt Odense Kommunes tidligere godkendelser.

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen godkender nedlæggelse og nedrivning af nedenstående 8 boliger i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen for afd. 34 Korslækkeparken F:

På matrikel nr. 18c, ejerlav Ejby, Odense Jorder, ejendomsnummer: 212727, bygningsnummer 4:

- Korslækkevej 47, st.tv.
- Korslækkevej 47, 1.th.
- Korslækkevej 33, st.tv.
- Korslækkevej 33, 1.th.

På matrikel nr. 1d, ejerlav Ejby, Odense Jorder, ejendomsnummer: 1932777, bygningsnummer 1:

- Johannes Larsens Vej 32, st.tv.
- Johannes Larsens Vej 32, 1.th.
- Johannes Larsens Vej 12, st.tv.
- Johannes Larsens Vej 12, 1.th.

2.6. Navngivning af ny afdeling

Fælleshuset Korslækken skal etableres som en selvstændig afdeling under selskabet. Styregruppen har besluttet, at afdelingen skal hedde 1-39 Fælleshuset Korslækken.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver afdelingen 1-39 Fælleshuset Korslækken.

2.7. Afgivelse af areal, H.C. Lumbyesvej 41, Middelfart

FAB ejer et mindre stykke jord på ca. 65 m², som grænser op til privat nabo. Græsarealet har de sidste min. 20 år været passet af naboen, som har vundet hævde på råderet over arealet. Arealet overgår nu til ham uden honorering ved en ejendomsberigtigelse. Køber sørger for udmatrikulering af arealet og afholder alle udgifter herved.

Indstilling:

Bestyrelsen anmodes om tage meddelelsen om hævde samt udmatrikuleringen til efterretning.

2.8. Salg af ejerlejlighed, afdeling Odense Havn

På sidste bestyrelsesmøde godkendte bestyrelsen en ændring af ejerlejlighedsforeningens vedtægter, således at afdelingens salg af ejerlejligheden kunne gennemføres.

Der er nu tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde samt tingbogsattest.

I forlængelse af salget har vi rettet henvendelse til advokaten, som oplyser at bestyrelsen formelt skal godkende salget i henhold til vedtægternes § 3, stk. 4 og 5.

Indstilling:

Bestyrelsen anmodes derfor, jfr. ovenstående, om endeligt og formelt at godkende salget af ejerlejligheden.

3. Sager til drøftelse

3.1. Evaluering af afdelingsmøderne

Evaluering af det afholdte afdelingsmøder.

En udvidet statistik over møderne eftersendes, da alle møder endnu ikke er afholdt.

3.2. Afdeling 10, Bofællesskabet Glasværket – røgfri afdeling

Afdelingsbestyrelsen har fremsendt en mail til organisationsbestyrelsen med ønske om at afdelingen gøres røgfri. Ønsket var forinden indsendt som forslag til det ordinære afdelingsmøde og blev vedtaget.

Se vedlagte **bilag 9**.

4. Gensidig orientering

4.1. Likviditet.

Orientering om obligationsbeholdning og bankindestående.

Der henvises i øvrigt til det fremsendte perioderegnskab.

4.2. BSB Assens.

Fra den største afdeling, Skjoldvænget, har vi fået en forespørgsel om mulig fusion med FAB. De vil i så fald indgå på lige fod med alle andre FAB-afdelinger.

Nærmere orientering v/Bent Bøllingtoft.

4.3. Arbejdstøj.

Opfølgning v/Bent Bøllingtoft.

4.4. Fælles opnotering.

Mundtlig orientering v/Jacob Michaelsen.

4.5. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Kongens Port, Odense:

Orientering v/Bent Bøllingtoft.

Støberiet, Ringe:

Byggesagen forløber planmæssigt med en mindre tidsforskydning af fælleshuset på grund af jordbundsforhold. Udover jordbundsforhold har der ellers ikke været særlige uforudseelige udgifter. Opmuring af skalmur samt vinduesisætning er påbegyndt. Fælleshuset forventes at stå færdigt i april 2017, mens boligerne forventes færdige et år senere. Der indrettes 2 prøveboliger til november 2017.

Krybilyparken, Brylle:

Assens Byråd har den 25. januar 2017 godkendt skema B, og byggetilladelsen er blevet meddelt. Betaling for grunden inklusive de tidligere udførte byggemodningsarbejder forventes at være afklaret snart. Byggestart forventes herefter i marts 2017 med en byggetid på knap et år.

Plums Have, Assens:

Assens Byråd har den 25. januar 2017 godkendt skema A. Til godkendelsen er der knyttet nogle forudsætninger for den kommende bebyggelses udformning. Forudsætninger, som delvis svarer til konklusionen på en med kommunen afholdt workshop, skal afklares inden projekteringen kan igangsættes. Godkendelsen af skema A er på en lavere anskaffelsessum, end der er søgt om.

Sortekilde, Kerteminde:

Projekteringen er i fuld gang, og de eksisterende bygninger er ved at blive undersøgt og opmålt. Der er udarbejdet et tillæg til købsaftalen, der tager højde for den aktuelle bebyggelsesplan med tilhørende tidsplan og behov for forundersøgelser.

Egebjerg, Ferritslev:

Skema A er blevet fremsendt til kommunens godkendelse. Projektet indeholder 5 stk. 3-rums og 9 stk. 4-rums boliger på henholdsvis 100 og 115 m². Alle boliger udformes som etplans gårdhaveboliger, med krav der opfylder tilgængelighed.

Nordre Skole, Svendborg:

Orientering v/Bent Bøllingtoft.

To-parts midler, Odense:

Regeringen indgik den 18. marts 2016 aftale med KL om "Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge". Som led i aftalen kan der inden for en pulje på 640 mio. kr. ydes tilskud til etablering af almene familieboliger. Puljen er målrettet kommuner, der står til at modtage mange flygtninge. Kommunerne har fuld anvisningsret til boligerne.

Som led i aftalen er det også besluttet at afsætte 150 mio. kr. til etablering af midlertidige boliger og ombygning af egnede tomme bygninger til flygtninge, heraf 75 mio. kr. i 2016 og 75 mio. kr. i 2017. Denne pulje rette sig mod kommuner, hvor der er et akut behov for midlertidige boliger til flygtninge. Odense Kommune har modtaget en stor andel af de statslige to-parts midler.

I december er de såkaldte Bygherre-konkurrencer i Odense Kommune suspenderet til fordel for et nyt samarbejde om at udmønte den statslige pulje til nye almene boliger. Brug af denne pulje blev vedtaget af By- og Kulturudvalget den 12. december 2016, og forventes at kaste op til 490 boliger af sig de kommende år. Det blev besluttet, at

- 30% af boligerne skal placeres i områder med høj kommunal prioritet, de såkaldte byomdannelsesområder.
- 70% skal placeres i samarbejde mellem boligorganisationerne og Odense Kommune.
- Desuden blev det besluttet, at de 260 af boligerne skal være studieboligegnede.

FAB har i den forbindelse budt ind med en række forslag til, hvor der kan opføres billige almene familieboliger i Odense. De øvrige boligselskaber i Odense har også budt ind med forslag. FAB har været i dialog med Odense Kommune om den nærmere fordeling og prioritering, og det er aftalt, at Odense Kommune vender tilbage med et forslag til fordeling af boligerne.

5. Eventuelt

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 3. maj 2017 kl. 16.00 på kontoret.



REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

24. FEBRUAR 2017 KL. 13.00 PÅ HOTEL DES NORDENS

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Jimmy Andersen, Susanne Rasmussen, Kirsten Tønnes, Jan Andersen, Ib Poulsen, Jørgen Hundsdahl, Christian Bense, Annette Nielsen og Tina Rasmussen. Annelis Pedersen fra fraværende på grund af sygdom.

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Jens Svane og Britt Strehlau fra Fyns Almennyttige Boligselskab. Bent Bøllingtoft var ligeledes fraværende på grund af sygdom.

Formanden bød velkommen til bestyrelsesmødet. Han rettede en speciel velkomst til de to nyvalgte medlemmer, Annette Nielsen og Tina Rasmussen. Han oplyste, at der var udsendt en tillægsgagsorden, omfattende følgende 2 nye punkter:

- 2.9. Trækningsret, Landsbyggefondsmidler.
- 2.10. Finansiering af Fælleshuset Korsløkken.

Endvidere var eftersendt nye tegningsregler til behandling under dagsordenens pkt. 2.1, såfremt den nye forretningsorden vedtages, skrivelse fra afd. 0192 Trinekær til behandling under dagsordenens pkt. 2.2. samt statistik for afdelingsmøderne til behandling under dagsordenens pkt. 3.1.

Bestyrelsen godkendte det udsendte, hvorefter formanden gik over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

Referatet blev godkendt.

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

Formanden bemærkede, at udlejningstallene fra BSB er ren orientering, de er ikke en del af FAB.

2. Sager til beslutning

2.1. Forretningsorden for bestyrelsen

Som aftalt tages forretningsordenen op hvert år på førstkommande ordinære bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet.

Den nuværende forretningsorden er vedlagt som **bilag 1**.

Forslag til ny forretningsorden er vedlagt som **bilag 2**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forretningsordenen.

Vedtagelse:

Forslag til ny forretningsorden var udsendt som følge af reduktion i ledergruppens størrelse, således at Jacob Michaelsen i direktørens længerevarende fravær ligeledes kan underskrive selskabets dokumenter.

Bestyrelsen godkendte den nye forretningsorden.

Som følge af denne vedtagelse blev de reviderede tegningsregler ligeledes godkendt.

2.2. Budgetter for 2017/2018

Alle budgetter er godkendt på afdelingsmøderne, med undtagelse af afd. 33, Korsløkkeparken C, afd. 37, Korsløkkeparken G og afd. 92, Trinekær. Budgetterne er vedlagt som **bilag 3**.

Der er bedt om udtalelser fra afdelingsbestyrelserne forinden behandling på bestyrelsesmødet og fremsendelse til tilsynsmyndigheden. Udtalelser fra afd. 33, Korsløkkeparken C, og afd. 37, Korsløkkeparken G, er vedlagt som **bilag 4**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetterne.

Vedtagelse:

Formanden bemærkede, at der har været nogle udfordringer mht. budgetterne, både i forhold til afdelingsbestyrelser og beboere. Vi mangler et kursus om, hvad det vil sige at bo alment.

Bestyrelsen drøftede de pågældende budgetter.

Bestyrelsen drøftede herefter muligheden for at informere nuværende og kommende beboere bedre om, hvad det vil sige at bo alment. Det aftales, at der skal udarbejdes en let tilgængelig folder til nye lejere om, hvordan det er at bo alment. Det er også vigtigt, at organisationsbestyrelsen er up-to-date på budgetter, konteringer mv.

Bestyrelsen godkendte herefter alle afdelingernes budgetter, som videresendes til Tilsynet.

2.3. Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.3.1. Afdeling 51, Højstrupparken – rådgiverhonorar.

Som følge af, at Landsbyggefonden har godkendt en større anlægsbevilling end tidligere forudsat, er rådgiverhonoraret frem til skema A forøget, da dette beregnes ud fra den samlede anlægssum. Frem til den forventede formelle godkendelse af skema A i Byrådet og ved Landsbyggefonden er der derfor behov for forøgelse af reservationen fra dispositionsfonden på yderligere kr. 350.000. Der er tidligere reserveret kr. 4.700.000, så den samlede reservation udgør således kr. 5.050.000. Byrådet forventes at behandle sagen på byrådsmøde den 19. april 2017.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen reserverer yderligere kr. 350.000 til afdelingen.

Vedtagelse:

Formanden oplyste, at der er tale om en formalitet, risikoen for at pengene skal til udbetaling, er minimal.

Bestyrelsen reserverede herefter yderligere kl. 350.000 til afdelingen.

2.3.2. Afdeling Birkeparken – rådgiverhonorar og forundersøgelser.

Landsbyggefonden har medtaget Birkeparken på deres "positivliste" og har i den forbindelse reserveret kr. 100 mill. til støttede anlægsarbejder i forbindelse med realiseringen af en helhedsplan. For at få igangsat sagen formelt skal der udarbejdes en prækvalifikationsansøgning, herunder laves tilstandsrapport og screeningsundersøgelser. På baggrund af prækvalifikationsansøgningen vil Landsbyggefonden behandle sagen, herunder deltage i en formel besigtigelse i Birkeparken, hvor indholdet af den kommende helhedsplan skal drøftes nærmere, herunder de økonomiske rammer.

Med udgangspunkt i prækvalifikationsansøgningen og drøttelserne ved besigtigelsen skal der efterfølgende udarbejdes en samlet helhedsplan, herunder et dispositionsforslag, som skal danne grundlag for beboerafstemningen og skema A.

Dette arbejde skal udføres af rådgivere og specialister, og udgifterne frem til et skema A vurderes at udgøre kr. 3.000.000 inkl. moms, som indtil godkendelsen af skema A foreslås afholdt af dispositionsfonden.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger kr. 3.000.000 til afdelingen indtil godkendelsen af skema A.

Vedtagelser:

Formanden bemærkede, vi selvfølgelig ikke ville sige nej tak til pengene fra Landsbyggefonden.

Jens Svane tilføjede, at vi er ved at screene afdelingen for at se, hvad der skal laves.

Efter en kort drøftelse bevilgede bestyrelsen kr. 3.000.000 til afdelingen indtil godkendelsen af skema A.

2.3.3. BoligSocialt Hus, bevilling til kommende helhedsplaner.

Den 12. januar 2017 blev BoligSocialt Hus orienteret om, at processen med ansøgningen af planen skulle se anderledes ud. Grundet en fejl i sagsbehandlingen fra Landsbyggefondens side, skulle der nu ansøges for en periode på 4 år i stedet for 1 år og 11 måneder – gældende for Risingplanen og Skt. Klemensparken inkl. BoligSocialt Hus. Det prækvalificerede beløb blev hævet fra 9,5 mio. kr. til 14,5 mio. kr. eks. lokal medfinansiering.

Det betyder en markant sænkning af bevillingen set over 4 år og dermed, at de aktiviteter og den organisering, som der hidtil er arbejdet med i forhold til beboere, afdelingsbestyrelserne, bestyrelsen og Odense Kommune, skal revideres endnu engang, samt at store dele af delaftalerne skal gennemskrives på ny. Der blev i

forbindelse med arbejdsgruppens møde udarbejdet et konkret forhandlingsoplæg i form af et overordnet økonomisk scenarie og en række argumenter, som skal styrke os i at få forhandlet bevillingen op med 30%. Dvs. fra 14,5 mio. kr. til 18,8 mio. kr. eksklusiv lokal medfinansiering på 25%.

Det kan nu oplyses, at den endelige bevilling blev på 16 mio. kr., se vedlagte **bilag 5**.

FAB's andel af den lokale medfinansiering svarer til 703.284 kr.

Jacob Michaelsen redegør på mødet for aktivitetsplanen i den nye boligsociale helhedsplan.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en lokal medfinansiering på 703.284 kr.

Vedtagelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at Landsbyggefonden har lavet en sagsbehandlingsfejl. Det har medført frustrationer og spildt arbejde, da meget af det omfattende ansøgningsmateriale skal omskrives og justeres, og budgetter skal genberegnes. BoligSocialt Hus har den seneste uge arbejdet hårdt med at få udarbejdet en ny ansøgning, som nu skal dække 4 år i stedet for knap 2 år. Det giver en større medfinansiering, men egentlig en mindre årlig finansiering. Det er derfor også oplyst overfor Landsbyggefonden, at det kan blive svært at nå den samme faglige kvalitet.

Efter en kort drøftelse godkendte bestyrelsen en lokal medfinansiering på 703.284 kr.

2.4. Brug af resterende LAR-midler til vejgennemføring ved fælleshuset Korsløkken

Organisationsbestyrelsen bevilgede den 20. december 2013 kr. 895.000 til medfinansiering af LAR-projektet i afd. 37 Korsløkkeparken G (lokal afledning af regnvand). Omfanget af LAR-projektet er i anlægsfasen blevet reduceret, idet jordens ned-sivningsevne var bedre end forudsat, og dermed er omfanget af anlægsarbejderne reduceret med deraf følgende mindre udgift. Udgiften til LAR-projektet er opgjort til kr. 516.486 inkl. moms, og der resterer således kr. 378.514 af den oprindelige bevilling på kr. 895.000.

Dette beløb foreslås anvendt til etablering af vejgennemføring fra Korsløkkevej/-Nyborgvej til Johannes Larsens Vej i forbindelse med byggeriet af det kommende fælleshus i Korsløkken (se vedlagte **bilag 6 og 7**).

Oprindeligt var det i helhedsplanen forudsat, at vejadgangen til fælleshuset alene skulle ske fra Nyborgvej/Korsløkkevej. Dette forhold har været drøftet i styregruppen, og der er enighed om, at det ikke er optimalt, at der kun er adgang fra Nyborgvej/-Korsløkkevej. Derimod vil vejadgang fra begge sider åbne hele Korsløkken mere op og gøre området mere transparent. Udgiften til vejen er ved licitationen blevet prissat til kr. 395.856 inkl. moms, og der mangler således finansiering på kr. 17.342, som vil kunne afholdes af den overordnede budgetramme for fælleshuset. Det bemærkes, at vejgennemføringen kræver dispensation fra lokalplanen, denne er modtaget.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen overfører de resterende kr. 378.514 af den oprindelige bevilling af LAR-projekt til etablering af en vejgennemføring ved fælleshuset.

Vedtagelse:

Formanden bemærkede, at spørgsmålet om fælleshuset i Korsløkken kommer igen under dagsordenens pkt. 2.10.

Han tilføjede, at normalt tilbageføres ikke-brugte midler til dispositionsfonden, i dette tilfælde ses de gerne overført til et nyt projekt.

Bestyrelsen besluttede at overføre de resterende kr. 378.514 af den oprindelige bevilling af LAR-projekt til etablering af en vejgennemføring ved fælleshuset under forudsætning af bevilling under dagsordenens pkt. 2.10

2.5. Nedrivningstilladelse, Korsløkken.

Se vedlagte **bilag 8**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen formelt godkender den samlede helhedsplan i Korsløkken, omhandlende afd. 34 Korsløkkeparken F, afd. 35 Korsløkkeparken E, afd. 37 Korsløkkeparken G og afd. 40 Korsløkkeparken K, i henhold til afdelingsmødernes, Landsbyggefondens samt Odense Kommunes tidligere godkendelser.

Det indstilles endvidere, at bestyrelsen godkender nedlæggelse og nedrivning af nedenstående 8 boliger i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen for afd. 34 Korsløkkeparken F:

På matrikel nr. 18c, ejerlav Ejby, Odense Jorder, ejendomsnummer: 212727, bygningsnummer 4:

- Korsløkkevej 47, st.tv.
- Korsløkkevej 47, 1.th.
- Korsløkkevej 33, st.tv.
- Korsløkkevej 33, 1.th.

På matrikel nr. 1d, ejerlav Ejby, Odense Jorder, ejendomsnummer: 1932777, bygningsnummer 1:

- Johannes Larsens Vej 32, st.tv.
- Johannes Larsens Vej 32, 1.th.
- Johannes Larsens Vej 12, st.tv.
- Johannes Larsens Vej 12, 1.th.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte formelt den samlede helhedsplan i Korsløkken i henhold til ovenstående.

Bestyrelsen godkendte endvidere nedlæggelse og nedrivning af 8 boliger i Korsløkken i henhold til ovenstående.

2.6. Navngivning af ny afdeling

Fælleshuset Korsløkken skal etableres som en selvstændig afdeling under selskabet. Styregruppen har besluttet, at afdelingen skal hedde 1-39 Fælleshuset Korsløkken.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver afdelingen 1-39 Fælleshuset Korsløkken.

Vedtagelse:

Bestyrelsen stiftede og navngav afdelingen 1-39 Fælleshuset Korsløkken.

2.7. Afgivelse af areal, H.C. Lumbyesvej 41, Middelfart

FAB ejer et mindre stykke jord på ca. 65 m², som grænser op til privat nabo. Græsarealet har de sidste min. 20 år været passet af naboen, som har vundet hævd på råderet over arealet. Arealet overgår nu til ham uden honorering ved en ejendomsberigtigelse. Køber sørger for udmatrikulering af arealet og afholder alle udgifter herved.

Indstilling:

Bestyrelsen anmodes om tage meddelelsen om hævd samt udmatrikuleringen til efterretning.

Vedtagelse:

Bestyrelsen tog meddelelsen om hævd samt udmatrikuleringen til efterretning.

2.8. Salg af ejerlejlighed, afdeling Odense Havn

På sidste bestyrelsesmøde godkendte bestyrelsen en ændring af ejerlejlighedsforeningens vedtægter, således at afdelingens salg af ejerlejligheden kunne gennemføres.

Der er nu tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde samt tingbogsattest.

I forlængelse af salget har vi rettet henvendelse til advokaten, som oplyser at bestyrelsen formelt skal godkende salget i henhold til vedtægternes § 3, stk. 4 og 5.

Indstilling:

Bestyrelsen anmodes derfor, jfr. ovenstående, om endeligt og formelt at godkende salget af ejerlejligheden.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte endeligt og formelt salget af ejerlejligheden.

2.9. Nyt punkt: Trækningsret, Landsbyggefondsmidler

Vedtagelse:

Formanden bemærkede, at der på de netop afholdte afdelingsmøder var besluttet at fremrykke nogle arbejder, hvorfor en opdateret liste var blevet omdelt til bestyrelsen.

Jens Svane tilføjede, at der også var indkommet nye projekter, som skulle tids- og prissættes. De var sat på listen for at få den så opdateret som muligt.

Bestyrelsen godkendte den nye liste over trækningsretten.

2.10. Nyt punkt: Finansiering af fælleshuset Korsløkken

Vedtagelse:

Jacob Michaelsen tilføjede til det udsendte bilag, at Landsbyggefonden pludselig havde ændret forudsætningerne for finansiering af fælleshuset, trods godkendelse af både skema A og B. Vi er så langt i projektet, at vi skal i jorden på mandag, så det er både stødende og uprofessionelt og medfører, at vi fremadrettet skal dobbelttjekke og efterkontrollere alt i forhold til Landsbyggefonden. Heldigvis har FAB en sund økonomi, som gør det muligt at kunne finansiere fælleshuset på anden vis.

Formanden redegjorde for udgifterne ved at skrotte projektet. Han tilføjede, at en bevilling selvfølgelig vil rykke i dispositionsfonden.

Bestyrelsen drøftede herunder indgående muligheden for at ændre på fordelingen af midler – der var enighed om, at pengene skulle bevilges. Det kunne f.eks. være en mulighed at bevilge mere fra dispositionsfonden og dermed belaste trækingsretten mindre.

Enkelte påpegede, at det var svært at beslutte ud fra det foreliggende grundlag, når det først blev fremlagt kort tid før mødet. I forvejen var tillægget til dagsordenen kommet med meget kort frist inden bestyrelsesmødet.

I forbindelse med behandlingen af punkterne vedr. Landsbyggefonden var bestyrelsen enig om, at der skal fremsendes et "bekymringsbrev" til Landsbyggefonden.

Bestyrelsen vil gerne på et tidspunkt drøfte kriterierne for tildeling af midler fra trækingsretten. Jens Svane var enig, tilskudsprocenten er gennem flere år blevet nedsat, og fordelingen er måske ikke helt retfærdig længere. Det aftaltes, at der på næste bestyrelsesmøde skal foreligge opgørelser over både dispositionsfonds- og trækingsretsmidler.

Bestyrelsen bevilgede herefter de fornødne midler.

3. Sager til drøftelse

3.1. Evaluering af afdelingsmøderne

Evaluering af det afholdte afdelingsmøder.

En udvidet statistik over møderne eftersendes, da alle møder endnu ikke er afholdt.

Drøftelse:

Formanden bemærkede, at der igen i år har været udfordringer. Mange afdelinger har indsendt mange forslag, det kræver noget af inspektørerne. Han ser frem til en snak om, hvad der er gået godt, og hvad der er gået mindre godt, og om beslutningsgrundlaget er godt nok. Det virker ikke rimeligt, at inspektørerne skal beregne forslag for millioner af kroner med så kort varsel, måske skal det bringes op i BL-regi.

Han tilføjede, at det førstkommende formandsmøde også bruges til dette emne. Dem der sidder her om bordet skal være ordstyrere ved de enkelte grupper og sørge for, at alle bliver hørt.

Det blev også bemærket, at beslutningsnotatet giver inspektørerne udfordringer, når der er mange forslag. Der udarbejdes et nyt forslag, som sendes til organisationsbestyrelsen.

I en afdeling havde formanden haft 16 egne spørgsmål til budgettet samt en del på beboernes vegne, det er ikke i orden. Mange beboere efterlyser også referater fra afdelingsmøderne. Også disse ting skal drøftes med formændene på formandsmødet i marts.

Jens Svane bemærkede, at inspektørerne også har evalueret afdelingsmøderne. De har observeret, at beboerne har mere fokus på, hvad der skal renoveres og hvornår. Der er også større og større interesse for energirenoveringer mv., hvilket er positivt. Deres generelle opfattelse er, at møderne er gået godt i år med et par enkelte undtagelser.

Bestyrelsen drøftede herefter behandlingen af forslagene på møderne. Problemer med uindbudte gæster, bisiddere m.fl. blev ligeledes vendt. Også dette tages op på formandsmødet, måske skal det også med i det materiale, der udsendes til afdelingsbestyrelserne sammen med første udkast til indkaldelse.

3.2. Afdeling 10, Bofællesskabet Glasværket – røgfri afdeling

Afdelingsbestyrelsen har fremsendt en mail til organisationsbestyrelsen med ønske om at afdelingen gøres røgfri. Ønsket var forinden indsendt som forslag til det ordinære afdelingsmøde og blev vedtaget.

Se vedlagte **bilag 9**.

Drøftelse:

Formanden bemærkede, at ønsket om at gøre afdelingen røgfri skal ske fremadrettet ved tilføjelse i lejekontrakterne. Han tilføjede, at han støttede forslaget fuldt ud og håbede, at bestyrelsen gjorde det samme, hvilket var tilfældet.

Det aftaltes, at administrationen fremsender ønsket til Tilsynet for videre behandling.

4. Gensidig orientering

4.1. Likviditet.

Der redegøres for obligationsbeholdning og bankindestående.

Der henvises i øvrigt til det fremsendte perioderegnskab.

Drøftelse:

Formanden bemærkede, at han gerne fremadrettet så kvartalsvise periode-regnskaber som tidligere.

4.2. BSB Assens.

Fra den største afdeling i BSB, Skjoldvænget, har vi fået en forespørgsel om mulig fusion med FAB. De vil i så fald indgå på lige fod med alle andre FAB-afdelinger.

Nærmere orientering v/Bent Bøllingtoft.

Drøftelse:

I Bent Bøllingtofts fravær oplyste formanden, at folkene fra BSB føler sig rigtig godt modtaget, både til formandsmøder og kursusdag. De følte sig meget velkomne og fandt, at FAB er en god og sund butik.

Jacob Michaelsen tilføjede, at næste skridt er at administrationen holder møde med BSB og får processen sat i gang. De betaler jo også moms af administrationshonoraret, det bortfalder ved en fusion.

På forespørgsel til BSB's henlæggelser og dispositionsfond oplyste Jacob Michaelsen, at det ser fornuftigt ud. Der er dog nogle sager fra Domea, vi skal følge op på, inden vi har tallene.

4.3. Arbejdstøj.

Opfølgning v/Bent Bøllingtoft.

Drøftelse:

Formanden spurgte, hvordan de nye regler var blevet modtaget.

Tina Rasmussen oplyste, at chokket ikke helt havde lagt sig blandt kontorpersonalet, men ændringen var fuldt ud accepteret.

Formanden tilføjede, at der er lavet en kompensation for de nuværende ansatte, som får et tillæg pr. måned (ureguleret). Nye ansatte får ikke tillægget.

4.4. Fælles opnotering.

Mundtlig orientering v/Jacob Michaelsen.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at der er indkommet to bud på platforme, hvor den fælles opnotering kan køre, nemlig fra EG-Bolig og fra KTP. Der er fordele og ulemper, det er nu op til direktørgruppen at beslutte, hvilket system der skal vælges.

Formanden oplyste herefter, at der ligger en anden opgave omkring fælles opnotering for ungdomsboliger. Kollegieboligselskabet har kørt det mere eller mindre gratis i alle årene, men har nu kastet håndklædet i ringen. Det er FAB, der fordeler studieboligerne til KTP. Det rent IT-tekniske har kørt ved Kollegieboligselskabet. Pt. drøftes det i Boligsamarbejdet, vi må vente og se.

4.5. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Kongens Port, Odense:

Orientering v/Bent Bøllingtoft.

Drøftelse:

Formanden og Jens Svane gav en redegørelse for de strandede planer.

Støberiet, Ringe:

Byggesagen forløber planmæssigt med en mindre tidsforskydning af fælleshuset på grund af jordbundsforhold. Udover jordbundsforhold har der ellers ikke været særlige uforudseelige udgifter. Opmuring af skalmur samt vinduesisætning er påbegyndt.

Fælleshuset forventes at stå færdigt i april 2017, mens boligerne forventes færdige et år senere. Der indrettes 2 prøveboliger til november 2017.

Drøftelse:

Jens Svane oplyste, at vi forventer at afholde rejsegilde sidst i april i fælleshuset.

Krybilyparken, Brylle:

Assens Byråd har den 25. januar 2017 godkendt skema B, og byggetilladelsen er blevet meddelt. Betaling for grunden inklusive de tidligere udførte byggemodningsarbejder forventes at være afklaret snart. Byggestart forventes herefter i marts 2017 med en byggetid på knap et år.

Drøftelse:

Jens Svane oplyste, at sagen i store træk er på plads, vi fik det ned på rammebeløbet.

Plums Have, Assens:

Assens Byråd har den 25. januar 2017 godkendt skema A. Til godkendelsen er der knyttet nogle forudsætninger for den kommende bebyggelses udformning. Forudsætninger, som delvis svarer til konklusionen på en med kommunen afholdt workshop, skal afklares inden projekteringen kan igangsættes. Godkendelsen af skema A er på en lavere anskaffelsessum, end der er søgt om.

Drøftelse:

Jens Svane bemærkede, at "knasterne" er ved at være høvlet af. Formanden tilføjede at der havde været en fin artikel i Fyens Stiftstidende.

Sortekilde, Kerteminde:

Projekteringen er i fuld gang, og de eksisterende bygninger er ved at blive undersøgt og opmålt. Der er udarbejdet et tillæg til købsaftalen, der tager højde for den aktuelle bebyggelsesplan med tilhørende tidsplan og behov for forundersøgelser.

Drøftelse:

Jens Svane oplyste, at sagen gerne skal på byrådsmøde i juni.

Egebjergget, Ferritslev:

Skema A er blevet fremsendt til kommunens godkendelse. Projektet indeholder 5 stk. 3-rums og 9 stk. 4-rums boliger på henholdsvis 100 og 115 m². Alle boliger udformes som etplans gårdhaveboliger, med krav der opfylder tilgængelighed.

Drøftelse:

Jens Svane oplyste, at der er stor lokal interesse for byggeriet. Tina Rasmussen tilføjede, at Kundeservice får mange henvendelser om boligerne.

Nordre Skole, Svendborg:

Orientering v/Bent Bøllingtoft.

Drøftelse:

Formanden gav en nærmere redegørelse.

To-parts midler, Odense:

Regeringen indgik den 18. marts 2016 aftale med KL om "Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge". Som led i aftalen kan der inden for en pulje på 640 mio. kr. ydes tilskud til etablering af almene familieboliger. Puljen er målrettet kommuner, der står til at modtage mange flygtninge. Kommunerne har fuld anvisningsret til boligerne.

Som led i aftalen er det også besluttet at afsætte 150 mio. kr. til etablering af midlertidige boliger og ombygning af egnede tomme bygninger til flygtninge, heraf 75 mio. kr. i 2016 og 75 mio. kr. i 2017. Denne pulje rette sig mod kommuner, hvor der er et akut behov for midlertidige boliger til flygtninge. Odense Kommune har modtaget en stor andel af de statslige to-parts midler.

I december er de såkaldte Bygherre-konkurrencer i Odense Kommune suspenderet til fordel for et nyt samarbejde om at udmønte den statslige pulje til nye almene boliger. Brug af denne pulje blev vedtaget af By- og Kulturudvalget den 12. december 2016, og forventes at kaste op til 490 boliger af sig de kommende år. Det blev besluttet, at

- 30% af boligerne skal placeres i områder med høj kommunal prioritet, de såkaldte byomdannelsesområder.
- 70% skal placeres i samarbejde mellem boligorganisationerne og Odense Kommune.
- Desuden blev det besluttet, at de 260 af boligerne skal være studieboligegnede.

FAB har i den forbindelse budt ind med en række forslag til, hvor der kan opføres billige almene familieboliger i Odense. De øvrige boligselskaber i Odense har også budt ind med forslag. FAB har været i dialog med Odense Kommune om den nærmere fordeling og prioritering, og det er aftalt, at Odense Kommune vender tilbage med et forslag til fordeling af boligerne.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at der afholdes møde med kommunen i næste uge. Udbudsordningen er neutraliseret, denne gang sætter vi os og snakker sammen. Vi har budt ind med forskellige forslag.

5. Eventuelt

Formanden bemærkede, at FU måtte tage det ændrede mødetidspunkt for bestyrelsesmøder på sin kappe. Der havde været en henvendelse herom.

Bestyrelsen drøftede herefter, om møderne skal afholdes kl. 16 eller kl. 17. Konklusionen blev, at overordnet afholdes møderne kl. 16.

I kredsens arbejdes med fremtidens boliger og boligformer, de har set på bæredygtigt byggeri og generationens byhus. Det kunne være interessant med en drøftelse af, om FAB kan se sig selv i den slags byggeri.

Formanden oplyste, at alle er tilmeldt Almene Boligdage den 17.-18. november i Århus, ligesom der er bestilt hotelværelser.

Britt Strehlau omdelte et arbejdspapir, visende en samlet oversigt over de på nuværende tidspunkt planlagte møder og aktiviteter med nærmere detaljer.

Sluttelig takkede formanden for et godt møde og nogle gode beslutninger. Han rettede en speciel tak til Jens Svane. Måske skal han og/eller de andre afdelingsledere med til bestyrelsesmøder ind imellem. Det giver en god mening, nu hvor vi har fået en anden struktur.

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 3. maj 2017 kl. 16.00 på kontoret.

Mødet hævet kl. 16.15.

BESTYRELSESMØDE

3. MAJ 2017 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

2. Sager til beslutning

2.1. Forretningsorden

Som følge af Bent Bøllingtofts død og Jacob Michaelsens nye ansættelseskontrakt som direktør er det nødvendigt at tilrette forretningsordenen.

Den nuværende forretningsorden vedlægges som **bilag 1**, og udkast til ny forretningsorden vedlægges som **bilag 2**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den nye forretningsorden.

2.2. Tegningsregler

Den nye organisation med en direktør og ingen øvrig direktion kræver ligeledes tilretning af tegningsreglerne.

De nuværende tegningsregler vedlægges som **bilag 3**, og udkast til nye tegningsregler vedlægges som **bilag 4**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de nye tegningsregler.

2.3. Bemyndigelse – byggesag Rugårdsvej 33, Odense

Odense Kommune har modtaget en ramme for ca. 490 boliger med statsstøtte i.h.t. "Bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge". Boliger i bekendtgørelsen omtales også som billige boliger. Der ydes statsstøtte til andel af kommunens udgifter til kommunal grundkapital ved nybyggeri. Statsstøtten betinger, at halvdelen af boliger skal have et boligareal på max. 55 m². Kommunen skal som udgangspunkt have anvisningsretten til boligerne med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Af kommunens samlede ramme har FAB fået tildelt ca. 93 boliger med et samlet boligareal på 6.030 m². FAB havde, blandt flere forslag for placering af boliger, i samarbejde med CREO Arkitekter foreslået den kommunale parkeringsplads på Rugårdsvej 33. Der skal udarbejdes ny lokalplan, inden godkendelse af skema A-

ansøgning kan ske. Lokalplan og skema A-godkendelse skal foreligge senest i december 2017, for at kunne opnå statsstøtte. Kommunen har igangsat lokalplanarbejder, hvortil FAB som kommende bygherre skal bidrage. Omkring økonomien hertil henvises til nedenstående pkt. 2.5.1.

På nuværende tidspunkt er der placeret et såkaldt kommunalt "Park-og Bike" anlæg. Kommunen vil forbeholde sig mulighed for, at denne funktion også fremover, i kommunalt regi, vil være mulig.

Der vil være tale om et karrébyggeri med parkeringskælder, se vedlagte **bilag 5**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at arbejde videre med projektet.

2.4. Bemyndigelse – byggesag Tankefuld etape 2, Svendborg

Svendborg Kommune har ligeledes modtaget en ramme for statsstøttede boliger som nævnt ovenfor. Kommunen har foreslået, at FAB kan etablere ca. 70 boliger på storparcel i Tankefuld. Her foreligger der en eksisterende lokalplan, og en skema A-ansøgning kan derfor udarbejdes hurtigt.

Administrationen har indledt en drøftelse med kommunen om det endelige antal af planlagte boliger med hensyn til kommende efterspørgsel. Evt. kan udbygningen ske i 2 etaper (som dog fordyrer byggeudgifterne).

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at arbejde videre med projektet, herunder at udarbejde skema A-materiale.

2.5 Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.5.1. Rugårdsvej 33, Odense

Det er aftalt med CREO Arkitekter, at nødvendigt materiale, som skal indgå i lokalplanen i forbindelse med nybyggeriet på Rugårdsvej, udarbejdes af dem. Herudover skal der udarbejdes støjanalyser, som ligeledes skal indgå i lokalplanen. Det forventes, at der frem til udarbejdelse af skema A med tilhørende bilag og forundersøgelser skal disponeres over ca. kr. 600.000.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger kr. 600.000 til medvirken til udarbejdelse af lokalplan, støjanalyser mv. Beløbet vil efterfølgende indgå i byggesagens samlede regnskab.

2.5.2. MGO-plader

I sagen om MGO-pladerne i afdeling 0105 Skovparken, som bestyrelsen tidligere er orienteret om, er der nu foretaget en overdragelse til Byggeskadefonden, der overtager det videre forløb i sagen. Byggeskadefonden har indkaldt de implicerede parter til et forligsmøde. Vil der ikke komme enighed omkring dette, ender det som en voldgiftssag. Kommer sagen til Voldgiftsnævnet, vil det ikke stoppe processen, da den i første omgang finansieres internt, og derefter dækkes af Byggeskadefonden.

Sagen er uden udgift for afdelingen, bortset fra en selvrisiko på 5% af de forventede samlede omkostninger til udbedring, svarende til ca. kr. 150.000, som det foreslås at dispositionsfonden dækker. Sagen har i øvrigt været omtalt nogle gange og senest i Boligen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger kr. 150.000 til dækning af selvrisiko.

2.6. Afståelse af yderligere areal, H.C. Lumbyesvej, Middelfart

Efter beslutningen på sidste bestyrelsesmøde om afståelse af et mindre areal, har købers advokat rettet henvendelse til os igen med forespørgsel, om et yderligere areal på ca. 95 m² kan overdrages til køber.

Køber har ikke vundet hævd på arealet. Middelfart Kommune oplyser, at byggeretten ikke vil påvirkes. Arealet kan overdrages til køber ved en arealoverførsel, og køber afholder naturligvis alle omkostninger. Vi har ikke selv benyttet arealet eller kommer til det, da det ligger så tæt på parcellen.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at overdrage arealet vederlagsfrit mod at køber afholder samtlige udgifter.

2.7. Fælles opnotering.

Der er nyt omkring processen vedrørende fælles opnotering i Odense. Der vil på mødet være kommet oplysninger, som endnu ikke er tilgængelige, og derfor ikke kan sendes med ud. Derfor vil der være en nærmere orientering v/Jacob Michaelsen og Erling Nielsen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen på baggrund af den givne orientering beslutter det i oplægget fremlagte.

3. Sager til drøftelse

3.1. Feriefremleje - Airbnb

Det er blevet mere og mere udbredt at udleje sin bolig som feriebolig i de uger, man selv er på ferie, for eksempel gennem hjemmesider som Airbnb. Der ønskes en drøftelse af FAB's holdning til spørgsmålet.

De gældende regler for området er vedlagt som **bilag 6**.

3.2. Opfølgning på arbejdsweekenden samt status på effektiv drift

Redegørelse v/Jacob Michaelsen.

4. Tema

4.1 Dispositionsfonds- og Landsbyggefondsmidler

På baggrund af drøftelserne på sidste bestyrelsesmøde deltager regnskabschef Kirsten Eriksen i bestyrelsesmødet, hvor hun vil give en nærmere redegørelse.

5. Gensidig orientering

5.1. Likviditet.

Orientering om obligationsbeholdning og bankindestående.

5.2. BSB Assens.

På bestyrelsesmøde med BSB Assens den 28. marts 2017 drøftedes interessen for en mulig fusion med FAB.

Nærmere orientering v/Jacob Michaelsen.

5.3. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Kongens Port, Odense:

Bent Bøllingtoft havde kontaktet kommunens direktion for at sikre, at de tildelte ungdomsboliger kan disponeres af FAB i et andet projekt. Endelig afklaring er endnu ikke modtaget.

Støberiet, Ringe:

Byggesagen forløber planmæssigt i forhold til tidsplanen og byggebudgettet (eksklusiv førnævnte merudgifter til jordforhold). Der afholdes rejsegilde den 27. april 2017.

Krybilyparken, Brylle:

Der er indgået hovedentreprisekontrakt med NJ-Gruppen, og byggeriet er blevet påbegyndt.

Plums Have, Assens:

Der er blevet afholdt møder med kommunen om byggeriets placering og udformning. Der er opnået enighed om principper. Sælger har igangsat miljøundersøgelser for at kunne opnå miljøgodkendelse til, at der kan etableres boliger på grunden.

Sortekilde, Kerteminde:

Der er afholdt en prækvalifikation i henhold til Udbudsloven. Gennemgang af ansøgningsmaterialet er i gang, herefter udvælges 5 entreprenører, der skal afgive hovedentreprisetilbud. Licitationsresultatet forventes at foreligge medio juni 2017.

Egebjerg, Ferritslev:

Skema A er blevet godkendt den 27. februar 2017. Projekteringen er blevet igangsat, og der forventes udbud i fagentreprise hen over sommeren.

6. Eventuelt

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 20. juni 2017 kl. 16.00 på kontoret.

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

3. MAJ 2017 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Jimmy Andersen, Susanne Rasmussen, Kirsten Tønnes, Jan Andersen, Annelis Pedersen, Ib Poulsen, Jørgen Hundsdahl, Christian Bense, Annette Nielsen og Tina Rasmussen.

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Kirsten Eriksen og Britt Strehlau fra Fyns Almennyttige Boligselskab.

Formanden bød velkommen til bestyrelsesmødet. Han bemærkede, at det var Jacob Michaelsens første bestyrelsesmøde som direktør og overrakte ham en blomst fra bestyrelsen. Formanden rettede herefter en speciel velkomst til Kirsten Eriksen og oplyste, at fremadrettet vil afdelingslederne ind imellem deltage i bestyrelsesmøderne. Han gik herefter over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

Referatet blev godkendt.

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

Omkring BoligSocialt Hus bemærkede formanden, at der næste gang skal ske valg af formand og næstformand. De beboervalgte foreslår genvalg, men Landsbyggefonden ser gerne, at en fra Odense Kommune indtræder også. Han oplyste herefter, at den boligsociale helhedsplan for Rising og Skt. Klemensparken skal godkendes i Byrådet 17. maj.

2. Sager til beslutning

2.1. Forretningsorden

Som følge af Bent Bøllingtofts død og Jacob Michaelsens nye ansættelseskontrakt som direktør er det nødvendigt at tilrette forretningsordenen.

Den nuværende forretningsorden vedlægges som **bilag 1**, og udkast til ny forretningsorden vedlægges som **bilag 2**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den nye forretningsorden.

Vedtagelse:

Jørgen Hundsdahl bemærkede, at § 1 stk. 5 mere naturligt henhører under stk.2, samt at ordet "dog" bør slettes.

Dette var bestyrelsen enig i. Forretningsordenen vil blive tilrettet og underskrevet.

Formanden oplyste herefter, at direktøren havde udtrykt ønske om en lille gruppe, han kunne sparre med. Han foreslog bestyrelsen, at ansættelsesudvalget – formand, næstformand og Jørgen Hundsdahl – fortsætter som sparringpartner. Det vil naturligvis ikke være et besluttende organ, og skal derfor ikke med i forretningsordenen.

Bestyrelsen godkendte dette.

2.2. Tegningsregler

Den nye organisation med en direktør og ingen øvrig direktion kræver ligeledes tilretning af tegningsreglerne.

De nuværende tegningsregler vedlægges som **bilag 3**, og udkast til nye tegningsregler vedlægges som **bilag 4**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de nye tegningsregler.

Vedtagelse:

Annelis Pedersen bemærkede, at der var kommet nye titler på de 3 afdelingsledere i forhold til den nye organisationsplan.

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet nærmere, hvorefter den godkendte de nye tegningsregler, som på bestyrelsens vegne blev underskrevet af formand, næstformand og direktør i henhold til vedtægterne.

2.3. Bemyndigelse – byggesag Rugårdsvej 33, Odense

Odense Kommune har modtaget en ramme for ca. 490 boliger med statsstøtte i.h.t. "Bekendtgørelse om tilskud til etablering af almene familieboliger, som kan forbeholdes flygtninge". Boliger i bekendtgørelsen omtales også som billige boliger. Der ydes statsstøtte til andel af kommunens udgifter til kommunal grundkapital ved nybyggeri. Statsstøtten betinger, at halvdelen af boliger skal have et boligareal på max. 55 m². Kommunen skal som udgangspunkt have anvisningsretten til boligerne med henblik på løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Af kommunens samlede ramme har FAB fået tildelt ca. 93 boliger med et samlet boligareal på 6.030 m². FAB havde, blandt flere forslag for placering af boliger, i samarbejde med CREO Arkitekter foreslået den kommunale parkeringsplads på Rugårdsvej 33. Der skal udarbejdes ny lokalplan, inden godkendelse af skema A-ansøgning kan ske. Lokalplan og skema A-godkendelse skal foreligge senest i december 2017, for at kunne opnå statsstøtte. Kommunen har igangsat lokalplanarbejder, hvortil FAB som kommende bygherre skal bidrage. Omkring økonomien hertil henvises til nedenstående pkt. 2.5.1.

På nuværende tidspunkt er der placeret et såkaldt kommunalt "Park-og Bike" anlæg. Kommunen vil forbeholde sig mulighed for, at denne funktion også fremover, i kommunalt regi, vil være mulig.

Der vil være tale om et karrébyggeri med parkeringskælder, se vedlagte **bilag 5**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at arbejde videre med projektet.

Vedtagelse:

Jacob Michaelsen oplyste ud fra det viste bilag 5, at kommunen har nogle krav til byggeriet, som skal passe ind i området.

Ib Poulsen bemærkede, at det ville rart med noget lysere byggeri i området, det ville være æstetisk og gøre bygningerne mere synlige.

På forespørgsel oplyste Jacob Michaelsen, at halvdelen af boligerne skal være max. 55 m². To-partsmidlerne siger, at det skal være familieboliger, ikke ungdomsboliger. Boligerne indgår i den normale anvisningsret, som kommunen har.

Formanden bemærkede, at vi kigger på, om der kan indrettes hems.

Ib Poulsen bemærkede, at studieboligmarkedet mættes på et tidspunkt og foreslog, at vi kunne tænke de handicappede ind i projektet. Han stillede sin viden til rådighed, hvis det måtte ønskes.

Bestyrelsen bemyndigede herefter administrationen til at arbejde videre med projektet.

2.4. Bemyndigelse – byggesag Tankefuld etape 2, Svendborg

Svendborg Kommune har ligeledes modtaget en ramme for statsstøttede boliger som nævnt ovenfor. Kommunen har foreslået, at FAB kan etablere ca. 70 boliger på storparcel i Tankefuld. Her foreligger der en eksisterende lokalplan, og en skema A-ansøgning kan derfor udarbejdes hurtigt.

Administrationen har indledt en drøftelse med kommunen om det endelige antal af planlagte boliger med hensyn til kommende efterspørgsel. Evt. kan udbygningen ske i 2 etaper (som dog fordyrer byggeudgifterne).

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bemyndiger administrationen til at arbejde videre med projektet, herunder at udarbejde skema A-materiale.

Vedtagelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at vi gerne vil have kvote til almene boliger i Svendborg udover to-partsmidlerne. Vi tror ikke på, at der er behov for så mange små boliger i Tankefuld. Det vi hører er, at familier gerne vil flytte ud i lidt større boliger

Formanden tilføjede, at vi ikke bare skal opføre 70 boliger i Tankefuld, vi skal tænke os om og have mulighed for at slå bremserne i. Der er bindinger på puljen til to-parts midler, og skema A skal være inde inden nytår.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at arbejde videre med projektet, herunder udarbejdelse af skema A-materiale.

2.5 Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.5.1. Rugårdsvej 33, Odense

Det er aftalt med CREO Arkitekter, at nødvendigt materiale, som skal indgå i lokalplanen i forbindelse med nybyggeriet på Rugårdsvej, udarbejdes af dem. Herudover skal der udarbejdes støjanalyser, som ligeledes skal indgå i lokalplanen. Det forventes, at der frem til udarbejdelse af skema A med tilhørende bilag og forundersøgelser skal disponeres over ca. kr. 600.000.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger kr. 600.000 til medvirken til udarbejdelse af lokalplan, støjanalyser mv. Beløbet vil efterfølgende indgå i byggesagens samlede regnskab.

Vedtagelse:

Under henvisning til drøftelserne under dagsordenens pkt. 2.3. bevilgede bestyrelsen kr. 600.000 til udarbejdelse af lokalplan, støjanalyser mv.

2.5.2. MGO-plader

I sagen om MGO-pladerne i afdeling 0105 Skovparken, som bestyrelsen tidligere er orienteret om, er der nu foretaget en overdragelse til Byggeskadefonden, der overtager det videre forløb i sagen. Byggeskadefonden har indkaldt de implicerede parter til et forligsmøde. Vil der ikke komme enighed omkring dette, ender det som en voldgiftssag. Kommer sagen til Voldgiftsnævnet, vil det ikke stoppe processen, da den i første omgang finansieres internt, og derefter dækkes af Byggeskadefonden.

Sagen er uden udgift for afdelingen, bortset fra en selvrisiko på 5% af de forventede samlede omkostninger til udbedring, svarende til ca. kr. 150.000, som det foreslås at dispositionsfonden dækker. Sagen har i øvrigt været omtalt nogle gange og senest i Boligen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger kr. 150.000 til dækning af selvrisiko.

Vedtagelse:

Formanden bemærkede, at der kører mange sager i Landsbyggefonden, men at vi her står med en klokkeklar sag. Havnebo i Vejle har i øvrigt samme problem.

Bestyrelsen bevilgede herefter kr. 150.000 til dækning af selvrisiko.

2.6. Afståelse af yderligere areal, H.C. Lumbyesvej, Middelfart

Efter beslutningen på sidste bestyrelsesmøde om afståelse af et mindre areal, har købers advokat rettet henvendelse til os igen med forespørgsel, om et yderligere areal på ca. 95 m² kan overdrages til køber.

Køber har ikke vundet hævde på arealet. Middelfart Kommune oplyser, at byggeretten ikke vil påvirkes. Arealet kan overdrages til køber ved en arealoverførsel, og køber afholder naturligvis alle omkostninger. Vi har ikke selv benyttet arealet eller kommer til det, da det ligger så tæt på parcellen.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at overdrage arealet vederlagsfrit mod at køber afholder samtlige udgifter.

Vedtagelse:

Jacob Michaelsen fremviste arealet på et kort, det er en vold vi ikke selv bruger. En overdragelse påvirker ifølge mail fra Middelfart Kommune ikke vores byggeret.

Bestyrelsen besluttede at overdrage arealet vederlagsfrit, mod at køber afholder samtlige udgifter.

2.7. Fælles opnotering.

Der er nyt omkring processen vedrørende fælles opnotering i Odense. Der vil på mødet være kommet oplysninger, som endnu ikke er tilgængelige, og derfor ikke kan sendes med ud. Derfor vil der være en nærmere orientering v/Jacob Michaelsen og Erling Nielsen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen på baggrund af den givne orientering beslutter det i oplægget fremlagte.

Vedtagelse:

Jacob Michaelsen beklagede punktets vage indstilling, men vi måtte afvente bestyrelsesmøde i Civica, som først netop var blevet afholdt.

Formanden oplyste herefter, at boligsamarbejdet har lagt frem for direktørerne og kundecentrene, hvad der er muligheder. Unik, EG-bolig og KTP er undersøgt, og Unik blev valgt fra. Kristiansdal bruger KTP og har fundet en alliance, som bakker op om det. Civica mener det er for usikkert og anbefaler EG-bolig, som de bruger og vil arbejde videre med. De håber, at flere vil gå med her.

Jacob Michaelsen tilføjede, at der ikke er en lov om fælles opnotering, men et stort politisk ønske i landets største byer. I Århus er alle med, i Aalborg står en enkelt udenfor, og formanden supplerede med, at i København slår de sig i tøjret, her snakker vi om en indtægt på 50 mio. kr. Københavns borgmester siger, at der også her skal indføres fælles opnotering.

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet om fælles opnotering. Flere bemærkede, at det er en rigtig god idé, at det selvfølgelig skal være brugervenligt for kunderne, og at der skal laves en fordelingsnøgle.

Jacob Michaelsen oplyste, at der skal regnes på den fælles opnotering, udarbejdes en businesscase og aftales fordeling af indtægter og udgifter.

Omkring fordelene bemærkede formanden, det er bedre at vi selv laver en løsning, inden der kommer en lov. Den fælles opnotering for ungdomsboliger var et krav fra kommunen. Det vil også være et stærkt signal at sende til kommunen, at vi vil både byen og den fælles opnotering, hvis vi bakker op om Civica bliver det offentligt, at Kristiansdal igen ikke vil samarbejde. FU havde ikke mulighed at drøfte det, da vi som sagt måtte afvente Civicas bestyrelsesmøde. Han opfordrede derfor bestyrelsen til at beslutte, at vi undersøger mulighederne, herunder de økonomiske konsekvenser ved at gå med i Civicas model.

Bestyrelsen besluttede herefter, at der skulle arbejdes videre med at undersøge mulighederne og de økonomiske konsekvenser ved at gå med i Civicas model.

3. Sager til drøftelse

3.1. Feriefremleje - Airbnb

Det er blevet mere og mere udbredt at udleje sin bolig som feriebolig i de uger, man selv er på ferie, for eksempel gennem hjemmesider som Airbnb. Der ønskes en drøftelse af FAB's holdning til spørgsmålet.

De gældende regler for området er vedlagt som **bilag 6**.

Drøftelse:

Formanden bemærkede, at Airbnb har været praktiseret nogle steder i vores afdelinger. Det er ikke noget, vi vil promote, men vi er nødt til at have en holdning.

Jacob Michaelsen tilføjede, reglerne om feriefremleje er reguleret i lovgivningen. Vi kunne forestille os, at reglerne skal ligge på vores hjemmeside, men ikke lige først for. Desuden vil vi holde fast i og gøre opmærksom på, at der selvfølgelig gælder nogle skatteregler mellem Skat og lejer. Det er forhold, vi som selskab som sådan ikke skal blande os i.

Jimmy Andersen orienterede om en konkret sag. Der havde i den forbindelse været indbrud i flere kælderrum. Hvem tjekker, at ferielejerne ikke bare gør, som de vil, og at 6-ugers reglen overholdes.

Formanden oplyste, at det er en almindelig husordenssag med sædvanlig klagegang.

Annelis Pedersen bemærkede, at nogle lejere har ekstra værelser, som de udlejer, mens de selv bor i boligen. Dette undersøges nærmere.

Christian Bense foreslog, at der skulle opdateringsdato og disclaimer på reglerne, inden de blev publiceret.

Bestyrelsen aftalte, at reglerne omkring Airbnb lægges på hjemmesiden.

3.2. Opfølgning på arbejdsweekenden samt status på effektiv drift

Redegørelse v/Jacob Michaelsen.

Drøftelse:

Formanden oplyste, at forslagene som aftalt var udsendt til bestyrelsen ustruktureret. I sidste uge havde vi afholdt et lille pilotprojekt med nogle østfynske afdelingsbestyrelser samt Annelis Pedersen, som ikke havde været med på arbejdsweekenden. Vi vil senere se på, hvor mange og hvilke afdelingsbestyrelser, der skal involveres i projektet.

Jacob Michaelsen tilføjede, at processen har kørt i flere spor, nemlig organisationsbestyrelsen, alle ansatte og nogle afdelingsbestyrelser. Det har været rigtig godt. Nu er han sammen med ledergruppen i gang med analysefasen, hvor forslagene er blevet inddelt i forhold til de 7 berørte konti. Når vi lægger det hele sammen, er der lige nu ca. 60 idéer og forslag, som skal konkretiseres.

Han omdelte herefter eksempler på 3 forslag, opbygget efter baggrund, indstilling, fordele og ulemper, mulig besparelse, fakta bag vurdering, strategi og mål samt øvrige bemærkninger. De 3 forslag er meget forskellige, det omkring udlicitering er ret konkret at gå til. Det samme er det om energi og miljø, der er ikke så mange bløde værdier og holdninger i det, det retter sig kun mod administrationen, hvor udlicitering påvirker beboerne.

Det tredje eksempel, Work Smarter, er et af de rigtig bløde forslag, som handler meget om kompetencer og kompetenceudvikling. Det er rigtig svært at lave en businesscase på, da effektiviteten er svært at måle. Vi kan ikke lave en specifik beregning af de mulige besparelser, men det handler rigtig meget om medarbejder-tilfredshed og -udvikling – og den service, som kunderne heraf vil opleve samt andre afledte effekter, som kan være vanskelige at måle i kroner og ører.

Bestyrelsen roste det udførte arbejde, det gjorde tingene overskuelige og var over-ordentligt tilfredsstillende.

Jacob Michaelsen oplyste herefter, at vi ikke kan have alt klar til næste bestyrelsesmøde. Måske skal der udvælges nogle ting, der har mest effekt, størst potentiale og som bestyrelsen så skal forholde sig til. Det er jo bestyrelsen, der har det over-ordnede ansvar og tegner butikken. Hvis vi f.eks. sløjfer morgenpausen, skal vi have bestyrelsen i ryggen.

Formanden tilføjede, at bestyrelsen selvfølgelig skal være bekendt med alle forslag, det vigtigste er at være skarp på de overordnede ting. Lige det med morgenpausen er kutyme. Overordnet ville det være dejligt at få alle lokalaftaler ned på et ordentligt plan, der er lavet mange underlige aftaler.

Jørgen Hundsdahl bemærkede, at det er vigtigt med forventningsafstemning, der er mange gråzoner. Det handler om at give direktøren og ledergruppen det nødvendige ansvar og opbakning, og det med beboerdemokrati skal helt klart op i bestyrelsen.

Kirsten Tønnes var helt enig og tilføjede, at det er vigtigt også at sige, at der ikke skal spares for enhver pris. Der er noget der hedder kvalitet i det daglige arbejde.

Formanden tilføjede, at det er vigtigt også at få medarbejderne på banen. De skal uddannes og tage ejerskab, men selvfølgelig skal livskvalitet og arbejdsglæde ind i jobbet.

Ib Poulsen bemærkede, direktørskiftet sammen med presset udefra kan benyttes til at kigge på nogle ting på en anden måde. Der er en lang række kutymeregler, der måske skal ryddes op i. Men omkring beboerdemokrati fratager vi afdelingsbestyrelserne deres beslutningskompetence, det skal vi være klar på.

Det aftaltes sluttelig, at de vigtigste forslag behandles på næste bestyrelsesmøde, og at punktet effektiv drift fremadrettet sættes på dagsordenen til alle møder.

4. Tema

4.1 Dispositionsfonds- og Landsbyggefondsmidler

På baggrund af drøftelserne på sidste bestyrelsesmøde deltager regnskabschef Kirsten Eriksen i bestyrelsesmødet, hvor hun vil give en nærmere redegørelse.

Drøftelse:

Kirsten Eriksen gennemgik en række slides, som beskrev reglerne for dispositionsfonden, hvor indbetalingerne kommer fra, trækningssretten, landsdispositionsfonden og vores egen dispositionsfond, forventet udvikling frem til 2018/19 samt hvordan og hvor midlerne anvendes.

Slides'ene vedlægges nærværende referat.

Ib Poulsen bemærkede, at han gerne ser saldooversigt en gang årligt, men at han selvfølgelig har fuld tillid til administrationen.

Formanden takkede for gennemgangen.

5. Gensidig orientering

5.1. Likviditet.

Orientering om obligationsbeholdning og bankindestående.

Afkastet på obligationsbeholdningen udgør 0,76% for perioden 1/7 2016 – 31/3 2017. Til sammenligning udgør renten på 1- og 3-årige rentetilpasningsobligationer fortsat minusrenter på henholdsvis -0,50% og -0,17%. Endvidere er indskudsbevisrenten fastholdt på -0,65%.

Drøftelse:

Kirsten Eriksen bemærkede, at det er et stort område at sætte sig ind i.

Taget til efterretning.

5.2. BSB Assens.

På bestyrelsesmøde med BSB Assens den 28. marts 2017 drøftedes interessen for en mulig fusion med FAB.

Nærmere orientering v/Jacob Michaelsen.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at de var positive omkring fusion med FAB. Problemet er, at BSB Assens består af 2 afdelinger, som indbyrdes nok ikke er helt enige. Initiativet til fusion skal komme fra dem.

Formanden tilføjede, at ved en evt. fusion vil de også blive en del af dispositionsfonden.

5.3. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Kongens Port, Odense:

Bent Bøllingtoft havde kontaktet kommunens direktion for at sikre, at de tildelte ungdomsboliger kan disponeres af FAB i et andet projekt. Endelig afklaring er endnu ikke modtaget.

Støberiet, Ringe:

Byggesagen forløber planmæssigt i forhold til tidsplanen og byggebudgettet (eksklusiv førnævnte merudgifter til jordforhold). Der afholdes rejsegilde den 27. april 2017.

Krybilyparken, Brylle:

Der er indgået hovedentreprisekontrakt med NJ-Gruppen, og byggeriet er blevet påbegyndt.

Plums Have, Assens:

Der er blevet afholdt møder med kommunen om byggeriets placering og udformning. Der er opnået enighed om principper. Sælger har igangsat miljøundersøgelser for at kunne opnå miljøgodkendelse til, at der kan etableres boliger på grunden.

Parallelt hermed har FAB igangsat geotekniske jordbundsundersøgelser. Geoteknisk rapport viser, at der kan ske direkte fundering med randfundamenter. Flere steder dog til en større dybde end frostfri dybde. Det forventes, at entrepriseudbuddet kan ske i november 2017.

Sortekilde, Kerteminde:

Der er afholdt en prækvalifikation i henhold til Udbudsloven. Gennemgang af ansøgningsmaterialet er i gang, herefter udvælges 5 entreprenører, der skal afgive hovedentreprisetilbud. Licitationsresultatet forventes at foreligge medio juni 2017.

Egebjerg, Ferritslev:

Skema A er blevet godkendt den 27. februar 2017. Projekteringen er blevet igangsat, og der forventes udbud i fagentreprise hen over sommeren.

Drøftelse:

Til punktet igangværende byggesager og fremtidige byggerier oplyste formanden, at det jo havde været en meget stor del af Bent Bøllingtofts job. Der kigges nu på, hvordan det fremadrettet skal struktureres, der skal selvfølgelig ske nogle ændringer. Der vil blive orienteret nærmere på næste bestyrelsesmøde.

Han tilføjede, at byggesagerne kører godt med DAB på linjen.

6. Eventuelt

Annelis Pedersen takkede for opmærksomheden i forbindelse med sin sygdom.

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 20. juni 2017 kl. 16.00 på kontoret.

Mødet hævet kl. 18.55.

BESTYRELSESMØDE

20. JUNI 2017 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

2. Sager til beslutning

2.1. Helhedsplan, afdeling 33 Korslækkeparken C

Projektchef Henrik Max Rasmussen vil til dette punkt komme med en kort redegørelse for helhedsplanen, herunder huslejeniveau og procesplan.

Efter en lang proces med beboerinddragelse, projektoptimering og sagsbehandling i Landsbyggefonden er de fysiske helhedsplan nu klar til, at beboerne i Korslækkeparken C på et ekstraordinært afdelingsmøde skal stemme om planen.

Inden afstemningen, som er fastlagt til den 27. juni, vil der blive afholdt informationsmøde og to åbent-hus arrangementer, så beboerne er velinformerede inden afstemningsmødet.

Se ændring af dispositionsfondsmidler under dagsordenens pkt. 2.4.1.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender helhedsplanen i afdeling 33 Korslækkeparken C.

2.2. Godkendelse af indfrielse af andel af eksisterende lån.

Henrik Max Rasmussen deltager under behandling af dette punkt.

Som bekendt skal der ske nedrivning af 8 boliger i afd. 34 Korslækkeparken F i forbindelse med helhedsplanen i Korslækken.

I forhold til de planlagte gennembrydninger af 2 boligblokke i afdeling 34 (blok 34.6 og 34.7) som er en del af helhedsplanen, har FAB fået ministeriets godkendelse af nedrivning af 598 m² boligareal.

Nedrivningen er accepteret, men under forudsætning af, at der sker en forholdsmæssig nedbringelse af de oprindelige støttede lån, for at afdelingen ikke opnår dobbelt støtte for den del af boligarealet, der nedrives.

Beregningen af den forholdsmæssige nedbringelse af de oprindelige lån, som ligger til grund for Udbetaling Danmarks accept, er som følgende:

Samlet areal	Areal nedrives	m ² nedrives (% af samlet areal)
43.780 m ²	598 m ²	1,36%
Restgæld på oprindelige lån pr. 30/6-2016:	Nedbringelses faktor	Oprindelige lån nedbringes i alt:
kr. 12.079.599	1,36%	kr. 164.998

Udgiften foreslås i første omgang finansieret ved et lån fra dispositionsfonden. I forbindelse med letbanens færdiggørelse vil afdelingen modtage kompensation for arealer, der er overgået til Odense Kommune/letbanen ved ekspropriation, svarende til ca. kr. 350.000-400.000. Det foreslås, at en del af disse midler anvendes til den endelige finansiering af udlægget på kr. 165.000.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en forholdsmæssig indfrielse af de oprindelige lån, svarende til kr. 165.000 i afdeling 34, Korslækkeparken F.

2.3. Trækningsretten, afdeling 01 Næsbyvænget

Udgifterne til kloak i afdelingen er forøget gennem de seneste år. Vi har valgt at foretage fotoregistrering over tilstanden. Den har vist os, at rørene er i en meget dårlig tilstand i hele afdelingen.

En strømpeforing af hele rørføringen i afdelingen vil medføre en forventet udgift på ca. kr. 750.000.

Nuværende tildelingskriterie på trækningsretten er, at der gives 15%, når udgiften til husleje overstiger kr. 500 pr. m². Den nuværende leje udgør kr. 560,37. 15% af den forventede udgift til strømpeforing udgør kr. 112.500.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger ca. kr. 112.500 fra trækningsretten.

2.4 Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.4.1. Afdeling 33, Korslækkeparken C

På bestyrelsesmødet den 22. oktober 2014 bevilgede bestyrelsen kr. 787.500 fra dispositionsfonden til afdelingens helhedsplan. Selskabets udgift til kapitaltilførslen er imidlertid i forbindelse med Landsbyggefondens endelige finansieringsskitse blevet reduceret til kr. 200.000.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændring af den tidligere bevilling af kapitaltilførsel fra kr. 787.500 til kr. 200.000, herunder at mindreforbruget tilgår dispositionsfonden.

2.4.2. Afdeling 15, Fyrreparcken

På bestyrelsesmødet den 16. juni 2016 bevilgede bestyrelsen kr. 1.764.000 fra dispositionsfonden til afdelingens helhedsplan. Selskabets udgift til kapitaltilførslen er imidlertid i forbindelse med Landsbyggefondens endelige finansieringsskitse blevet reduceret til kr. 300.000.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændring af den tidligere bevilling af kapitaltilførsel fra kr. 1.764.000 til kr. 300.000, herunder at mindreforbruget tilgår dispositionsfonden.

2.5. Afdeling 99, Sortekilde

Den 30. maj 2017 afholdtes licitation på nedrivnings- og byggearbejder. Laveste tilbud på nedrivningsarbejder og laveste tilbud på hovedentreprise lå tilsammen over det budget, der var fastlagt forinden licitation. For at kunne gennemføre sagen har rådgiver lavet et sparekatalog, der resulterer i at kunne opnå besparelserne.

Der er derfor udarbejdet et skema B-budget, hvor der findes besparelser. Nærmere orientering.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med projektet.

3. Gensidig orientering

3.1. Likviditet.

Der redegøres for obligationsbeholdning og bankindestående.

3.2. BSB Assens.

Orientering om seneste nyt.

3.3. Styringsrapporten.

Udkast til styringsrapport for regnskabsåret 2015/2016 er vedlagt. – Se **bilag 1**

3.4. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

DAB, rammeudbud

DAB er i gang med et rammeudbud for teknisk rådgivning for nybyggeri og renovering. Administrationen har aftalt, at der samtidigt af DAB udbydes rammeaftaler for FAB.

Rugårdsvej 33, Odense:

Lokalplanarbejder er igangsat af Odense Kommune. I den forbindelse er der blevet udført trafikstøjrapport samt indhentet ledningsoplysninger. Forslaget til lokalplanen vil indeholde byggereregulerende krav. Det forventes, at godkendelse af lokalplan og skema A vil blive i december 2017. Der indledes grundkøbsforhandlinger med kommunen.

Støberiet, Ringe:

Byggeriet forløber planmæssigt.

Krybilyparken, Brylle:

Udgravning til vejkanter og fundamenter samt første støbning er udført. Der er kun behov for et mindre omfang af ekstrafundering. Grundkøbsvilkår er hermed afklaret.

Byggeriet forløber planmæssigt.

Plums Have, Assens:

De sidste byplanmæssige forhold er nu afklaret med kommunen. Der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen i forbindelse med at der skal etableres en mindre p-plads på grunden. Herefter vil projekteringen blive igangsat. Det forventes, at byggeriet udbydes i en hovedentreprise. Licitationen forventes omkring årsskiftet.

Egebjerg, Ferritslev:

Projektering er i gang, og der udsendes i indbudt fagentreprise.

Tankefuld, Svendborg:

Status ved Jacob Michaelsen.

3.5 Organisering

Orientering om fremtidig organisering.

4. Tema

4.1 Effektiv drift

Ledergruppen deltager under behandlingen af dette punkt.

På bestyrelsesmødet kan der stilles spørgsmål til de forskellige idéer, hvor ledergruppen vil være behjælpelig med besvarelser og konkretiseringer af de idéer, der vedrører deres respektive afdelinger.

Bilag 2 er et samlet katalog over idéer i forbindelse med "Effektiv drift" i FAB; der henvises til læsevejledning i kataloget.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, afviser eller efterspørger yderligere information for de enkelte tiltag for så vidt angår de tiltag, som bestyrelsen skal godkende.

Er der tiltag i den orienterende del, som bestyrelsen ønsker yderligere belyst, bedes bestyrelsen desuden beslutte dette.

5. Eventuelt

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 14. september 2017 kl. 16.00 på kontoret.

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

20. JUNI 2017 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Jimmy Andersen, Susanne Rasmussen, Kirsten Tønnes, Jan Andersen (kom senere), Annelis Pedersen, Ib Poulsen, Jørgen Hundsdahl, Christian Bense, Annette Nielsen og Tina Rasmussen.

Endvidere deltog Jacob Michaelsen og Britt Strehlau fra Fyns Almen-nyttige Boligselskab.

Henrik Max Rasmussen deltog under dagsordenens pkt. 2.1), 2.2) og 4), mens Kirsten Eriksen, Eva Jørgensen, Jens Svane og Lars Hauballe Frandsen deltog under dagsordenens pkt. 4).

Formanden bød velkommen til bestyrelsesmødet. Han bemærkede, at ledergruppen deltog under punktet om effektiv drift, mens Henrik Max Rasmussen yderligere deltog under punkterne om Korsløkken. Han gik herefter over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1 Referat fra sidste møde

Referatet blev godkendt.

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

Ingen bemærkninger.

2. Sager til beslutning

2.1. Helhedsplan, afdeling 33 Korsløkkeparken C

Projektchef Henrik Max Rasmussen vil til dette punkt komme med en kort redegørelse for helhedsplanen, herunder huslejeniveau og procesplan.

Efter en lang proces med beboerinddragelse, projektoptimering og sagsbehandling i Landsbyggefonden er de fysiske helhedsplan nu klar til, at beboerne i Korsløkkeparken C på et ekstraordinært afdelingsmøde skal stemme om planen.

Inden afstemningen, som er fastlagt til den 27. juni, vil der blive afholdt informationsmøde og to åbent-hus arrangementer, så beboerne er velinformerede inden afstemningsmødet.

Se ændring af dispositionsfondsmidler under dagsordenens pkt. 2.4.1.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender helhedsplanen i afdeling 33 Korsløkkeparken C.

Vedtagelse:

Formanden bemærkede, at Christian Bense ikke var inhabil under behandlingen af punktet.

Henrik Max Rasmussen gennemgik herefter en række slides, de vedlægges nærværende referat.

Det godkendende afdelingsmøde afholdes den 27. juni 2017, og renoveringen forventes at starte i blok 1 i august 2018. Renoveringen forventes færdig ultimo 2020.

Efter få opklarende spørgsmål godkendte bestyrelsen helhedsplanen.

2.2. Godkendelse af indfrielse af andel af eksisterende lån.

Henrik Max Rasmussen deltager under behandling af dette punkt.

Som bekendt skal der ske nedrivning af 8 boliger i afd. 34 Korsløkkeparken F i forbindelse med helhedsplanen i Korsløkken.

I forhold til de planlagte gennembrydninger af 2 boligblokke i afdeling 34 (blok 34.6 og 34.7) som er en del af helhedsplanen, har FAB fået ministeriets godkendelse af nedrivning af 598 m² boligareal.

Nedrivningen er accepteret, men under forudsætning af, at der sker en forholds-mæssig nedbringelse af de oprindelige støttede lån, for at afdelingen ikke opnår dobbelt støtte for den del af boligarealet, der nedrives.

Beregningen af den forholds-mæssige nedbringelse af de oprindelige lån, som ligger til grund for Udbetaling Danmarks accept, er som følgende:

Samlet areal	Areal nedrives	m² nedrives (% af samlet areal)
43.780 m ²	598 m ²	1,36%
Restgæld på oprindelige lån pr. 30/6-2016:	Nedbringelses faktor	Oprindelige lån nedbringes i alt:
kr. 12.079.599	1,36%	kr. 164.998

Udgiften foreslås i første omgang finansieret ved et lån fra dispositionsfonden. I forbindelse med letbanens færdiggørelse vil afdelingen modtage kompensation for arealer, der er overgået til Odense Kommune/letbanen ved ekspropriation, svarende til ca. kr. 350.000-400.000. Det foreslås, at en del af disse midler anvendes til den endelige finansiering af udlægget på kr. 165.000.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en forholds-mæssig indfrielse af de oprindelige lån, svarende til kr. 165.000 i afdeling 34, Korsløkkeparken F.

Vedtagelse:

Henrik Max Rasmussen bemærkede, at boligerne nedrives for at lave to porthuller i hver af de to meget lange blokke. Vi har haft en lang og god dialog med ministeriet, og det tog blot 6 uger at få tilladelsen.

Bestyrelsen godkendte herefter den forholdsmæssige indfrielse af de oprindelige lån.

2.3. Trækningsretten, afdeling 01 Næsbyvænget

Udgifterne til kloak i afdelingen er forøget gennem de seneste år. Vi har valgt at foretage fotoregistrering over tilstanden. Den har vist os, at rørene er i en meget dårlig tilstand i hele afdelingen.

En strømpeforing af hele rørføringen i afdelingen vil medføre en forventet udgift på ca. kr. 750.000.

Nuværende tildelingskriterie på trækningsretten er, at der gives 15%, når udgiften til husleje overstiger kr. 500 pr. m². Den nuværende leje udgør kr. 560,37. 15% af den forventede udgift til strømpeforing udgør kr. 112.500.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger ca. kr. 112.500 fra trækningsretten.

Vedtagelse:

Formanden henviste til den efterfølgende udsendte rettelse, hvor ansøgningen til trækningsretten kun udgør kr. 75.000, da tildelingskriteriet er 10% og ikke 15%.

Jacob Michaelsen oplyste, at vi påregner at få en oversigt med de nye tildelingskriterier på trækningsretten på dagsordenen til september-mødet.

Bestyrelsen bevilgede herefter kr. 75.000 fra trækningsretten.

2.4 Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.4.1. Afdeling 33, Korslækkeparken C

På bestyrelsesmødet den 22. oktober 2014 bevilgede bestyrelsen kr. 787.500 fra dispositionsfonden til afdelingens helhedsplan. Selskabets udgift til kapitaltilførslen er imidlertid i forbindelse med Landsbyggefondens endelige finansieringsskitse blevet reduceret til kr. 200.000.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændring af den tidligere bevilling af kapitaltilførsel fra kr. 787.500 til kr. 200.000, herunder at mindreforbruget tilgår dispositionsfonden.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte ændringen af den tidligere bevilling, herunder at mindreforbruget tilgår dispositionsfonden.

2.4.2. Afdeling 15, Fyrreparken

På bestyrelsesmødet den 16. juni 2016 bevilgede bestyrelsen kr. 1.764.000 fra dispositionsfonden til afdelingens helhedsplan. Selskabets udgift til kapitaltilførslen er imidlertid i forbindelse med Landsbyggefondens endelige finansieringsskitse blevet reduceret til kr. 300.000.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændring af den tidligere bevilling af kapitaltilførsel fra kr. 1.764.000 til kr. 300.000, herunder at mindreforbruget tilgår dispositionsfonden.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte ændringen af den tidligere bevilling, herunder at mindreforbruget tilgår dispositionsfonden.

2.5. Afdeling 99, Sortekilde

Den 30. maj 2017 afholdtes licitation på nedrivnings- og byggearbejder. Laveste tilbud på nedrivningsarbejder og laveste tilbud på hovedentreprise lå tilsammen over det budget, der var fastlagt forinden licitation. For at kunne gennemføre sagen har rådgiver lavet et sparekatalog, der resulterer i at kunne opnå besparelserne.

Der er derfor udarbejdet et skema B-budget, hvor der findes besparelser. Nærmere orientering.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med projektet.

Vedtagelse:

Efter en kort drøftelse godkendte bestyrelsen, at der arbejdes videre med projektet med de anførte ændringer og forudsætninger.

Det aftales, at Jacob Michaelsen holder bestyrelsen underrettet om forløbet via mail, da næste bestyrelsesmøde først afholdes til september.

3. Gensidig orientering

3.1. Likviditet.

Der redegøres for obligationsbeholdning og bankindestående.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

3.2. BSB Assens.

Orientering om seneste nyt.

Drøftelse:

Formanden oplyste, at han havde haft en snak med BSB's formand under det netop afholdte formandsmøde. Der havde været nogle misforståelser, og han bad os sende

et brev og foreslå fusion, som han kunne gå i den anden afdeling med. Der lægges op til, at vi kan indgå nærmere drøftelser.

Der fremsendes et brev til BSB's formand.

3.3. Styringsrapporten.

Udkast til styringsrapport for regnskabsåret 2015/2016 er vedlagt. – Se **bilag 1**

Drøftelse:

Annelis Pedersen forespurgte om der var noget nyt mht. mødehyppigheden.

Formanden oplyste, at det er der ikke. Han tilføjede, at kommunerne nu også skal forholde sig til effektiviseringerne som en del af styringsrapporten. Jacob Michaelsen tilføjede, at ham bekendt har Odense Kommune ansat en medarbejder, som bl.a. skal sidde med det. Vi skal mødes med hende efter sommerferien.

På forespørgsel oplyste Jacob Michaelsen, at det er administrationen, der vurderer afdelingerne og udfylder styringsdialogen.

3.4. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

DAB, rammeudbud

DAB er i gang med et rammeudbud for teknisk rådgivning for nybyggeri og renovering. Administrationen har aftalt, at der samtidigt af DAB udbydes rammeaftaler for FAB.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at vi har et rigtig godt samarbejde med DAB, det bliver rart at få lavet en rammeaftale med dem. De udbyder deres nybyggeri og renoveringer inden sommerferien.

Rugårdsvej 33, Odense:

Lokalplanarbejder er igangsat af Odense Kommune. I den forbindelse er der blevet udført trafikstøjrapport samt indhentet ledningsoplysninger. Forslaget til lokalplanen vil indeholde byggereregulerende krav. Det forventes, at godkendelse af lokalplan og skema A vil blive i december 2017. Der indledes grundkøbsforhandlinger med kommunen.

Drøftelse:

Formanden oplyste, at sagen er på byrådsmøde 28. juni.

Støberiet, Ringe:

Byggeriet forløber planmæssigt.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

Krybilyparken, Brylle:

Udgravning til vejkanter og fundamenter samt første støbning er udført. Der er kun behov for et mindre omfang af ekstrafundering. Grundkøbsvilkår er hermed afklaret.

Byggeriet forløber planmæssigt.

Drøftelse:

Formanden oplyste, at der afholdes rejsegilde den 31. august 2017. Invitation følger.

Plums Have, Assens:

De sidste byplanmæssige forhold er nu afklaret med kommunen. Der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen i forbindelse med at der skal etableres en mindre p-plads på grunden. Herefter vil projekteringen blive igangsat. Det forventes, at byggeriet udbydes i en hovedentreprise. Licitationen forventes omkring årsskiftet.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at byggeriet bliver udbudt til november.

Egebjerg, Ferritslev:

Projektering er i gang, og der udsendes i indbudt fagentreprise.

Drøftelse:

Formanden oplyste, at byggesagen startede op under en messe, hvor Bøllingtoft deltog. Folk var interesserede i at sælge deres huse og blive i området.

Tankefuld, Svendborg:

Status ved Jacob Michaelsen.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at sagen skal til politisk behandling i august, han tror på at vi kommer i mål med sagen.

3.5 Organisering

Orientering om fremtidig organisering.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen gennemgik organisationsændringen, slides vedlægges nærværende referat.

Han bemærkede, at Bøllingtofts og hans tidligere stilling efter bestyrelsens anbefaling var slået sammen til én. Der er naturligvis et overløb af opgaver, primært på byggesager, hvor vi for første gang har 5 sager undervejs på én gang. Der lægges derfor op til nogle ændringer, hvor teknisk afdeling og projektafdelingen arbejder sammen i en projektgruppe.

Byggestyring er et samarbejde mellem projekt og inspektører og prioriteres rigtig højt nu. Vi indfører samtidig en systematisk projektgruppe, som involverer de forskellige grupper i huset, så samarbejdet på tværs bliver endnu tydeligere.

Ib Poulsen bemærkede, at det ser velgennemtænkt ud. Det er dog vigtigt at huske, at det ikke må medføre mere bureaukrati.

Tina Rasmussen bemærkede afslutningsvis, at Kundeservice bliver rykket op og er med fra starten, vi skal ikke tage fejl af vigtigheden af at inddrage hinanden.

4. Tema

4.1 Effektiv drift

Ledergruppen deltager under behandlingen af dette punkt.

På bestyrelsesmødet kan der stilles spørgsmål til de forskellige idéer, hvor ledergruppen vil være behjælpelig med besvarelser og konkretiseringer af de idéer, der vedrører deres respektive afdelinger.

Bilag 2 er et samlet katalog over idéer i forbindelse med "Effektiv drift" i FAB; der henvises til læsevejledning i kataloget.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, afviser eller efterspørger yderligere information for de enkelte tiltag for så vidt angår de tiltag, som bestyrelsen skal godkende.

Er der tiltag i den orienterende del, som bestyrelsen ønsker yderligere belyst, bedes bestyrelsen desuden beslutte dette.

Drøftelse/vedtagelse:

Kirsten Eriksen, Eva Jørgensen, Henrik Max Rasmussen, Jens Svane og Lars Hau-balle Frandsen deltog under behandlingen af dette punkt.

Formanden indledte punktet med at rose ledergruppen for det flotte arbejde.

Jacob Michaelsen takkede også ledergruppen og bemærkede, at det er første gang i FAB's historie, at der er udarbejdet et decideret idékatalog. Vi valgte at gøre arbejdet selv frem for at hente ekstern bistand. Vi tror på, at vores medarbejdere og beboere selv er de bedst kvalificerede til at komme med forslag til forbedringer. Derudover har det været vigtigt for os – på trods af de triste omstændigheder – at holde fast i tidsplanen og få materialet færdigt til det sidste bestyrelsesmøde inden ferien. Det betyder også, at der kan være nogle stavfejl og andre trykfejl, som vi dog håber ikke skal tage fokus fra indholdet og drøftelsen på mødet.

Formanden bemærkede, at vi også skal lære af disse processer. Nogle af tingene er igangsat under den gamle direktør, bl.a. forsikringsudbud – forslag nr. 1. Det udviser en god besparelse. Han noterede den større selvrisiko i Vollsmose og spurgte, hvad det i værste fald kan koste afdelingerne.

Jens Svane redegjorde for skadesforløbet i afdelingerne i Vollsmose. Han tilføjede, at der er gjort forskellige tiltag, bl.a. opsætning af røgalarmer og elektronisk adgangskontrol.

Formanden bad herefter Jens Svane sætte ord på de forslag, som vedrører udlicitering – nr. 2 og 3.

Jens Svane oplyste, at der netop havde været afholdt kvartalsmøde med alle ejendomsbestyrelser og -afvisere. Sidste halvdel af mødet havde handlet om effektiv drift, og han havde oplyst, at bestyrelsen ville lægge sporet på møde i dag, så man kunne lige så godt hoppe på vognen og gøre sin indflydelse gældende. Det var blevet modtaget meget positivt, og folkene var glade for at være involveret. Jens Svane havde også oplyst, at det helt sikkert ikke ville medføre flere ansatte, men handler meget om kompetenceudvikling, omskoling, kurser mv.

Jens Svane tilføjede, at vi allerede er i gang med robotplæneklipperne, de første 6 kører allerede godt. Vi skal dog analysere afdelingerne grundigt og ikke bare indføre dem alle steder. Der skal tages hensyn til områdets indretning, geografi og spildtid.

Jens Svane oplyste, at fællesvaskerier benyttes mindre og mindre, flere får egne maskiner. Vi har indtil videre fået oplyst, at hvis eksterne leverandører står for vaskerierne, vil det ikke blive dyrere end nu, ligesom der ikke skal spares op til udskiftning af maskiner. Det skal analyseres i hvert enkelt tilfælde.

Formanden tilføjede, at det ville være godt at inddrage beboerdemokratiet, det er med til at give ejerfornemmelser.

Formanden bemærkede, at der netop har været afholdt kredsmøde om effektiv drift. Vi vil få fat i materialet og lægge det ud på webzonen. Det havde i øvrigt været et godt kursus med over 90 tilmeldte.

Omkring udearealer bemærkede Ib Poulsen, at man måske kan ændre få uhensigtsmæssigheder og dermed gøre tingene nemmere og billigere.

Jens Svane oplyste, at den model kører vi allerede. Vi har udliciteret i afdelingerne Højstrupparken og Birkeparken, ændret nogle ting og tilpasset områderne. Det har medført, at vi har fået penge tilbage fra firmaet, som passer områderne.

Annelis Pedersen bemærkede, at det overordnet er en rigtig god idé at inddrage beboerdemokratiet, hvor det bliver relevant. Det bliver jo formændene, der skal sælge ændringerne på beboermøderne.

Endvidere bad hun om tal ved inddragelse af e-boks eller andre digitale muligheder.

Eva Jørgensen oplyste, at Unik arbejder på at integrere e-boks i deres system, vi afventer og får priser hjem. I dag er det lige så dyrt som post.

Annelis Pedersen efterlyste herefter argumenter for og imod at ændre regnskabsåret til kalenderåret. Forslag nr. 17 under Orienteringspunkter.

Kirsten Eriksen svarede, at vi har undersøgt spørgsmålet, FAB har jo tidligere fulgt kalenderåret. Den væsentligste konsekvens vil være, at vi skal køre et regnskabsår igennem på 6 måneder, forlængelse til 18 måneder kan kun lade sig gøre i forbindelse med fusion. Endvidere vil det medføre, at afdelingsmøderne skal afholdes i juli-august, hvilket vil være meget uhensigtsmæssigt.

Jørgen Hundsdahl bemærkede, at omkring reduktion af personalegoderne er det ret vigtigt at tænke på påvirkningen af arbejdsmiljøet i forhold til værdien ved ændring.

Ib Poulsen forespurgte, om det "cirkus" der kører i forbindelse med afdelingsmøderne kan reduceres, f.eks. inspektørernes deltagelse.

Britt Strehlau oplyste, at det gjorde vi tidligere, men fravalgte det, da der skete alt for mange procedurefejl med efterfølgende ekstraordinære afdelingsmøder for at få rettet op på fejlene.

Formanden konkluderede afslutningsvis, at der havde været en rigtig god debat om punktet. Effektiv drift vil komme som et punkt på fremtidige bestyrelsesmøder, da det er vigtigt, at bestyrelsen er opdateret. Budskabet her skal være – også til afdelingslederne - at det er vigtigt at informere bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte hermed kataloget med de nævnte bemærkninger.

5. Eventuelt

Susanne Rasmussen meldte afbud til næste bestyrelsesmøde.

Jacob Michaelsen oplyste, at vi har haft besøg af Arbejdstilsynet og fået en grøn smiley.

Formanden takkede herefter bestyrelsen og ledergruppen for et godt møde med en rigtig god debat og ønskede alle en god sommer.

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 14. september 2017 kl. 16.00 på kontoret.

Mødet hævet kl. 18.35.

BESTYRELSESMØDE

14. SEPTEMBER 2017 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

2. Sager til beslutning

2.1. Revisionsprotokollat.

Kirsten Eriksen deltager under behandlingen af næstfølgende punkter.

Forelæggelse og underskrift af revisionsprotokollat vedr. revisionens omfang og rapportering (Vilkår for revisionsopgaven). Vedlagt som **bilag 1**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollatet.

2.2. Udkast til årsregnskab for hovedselskabet.

Kirsten Eriksen giver en nærmere orientering.

2.3. Management Letter.

Kirsten Eriksen giver en nærmere orientering.

2.4. Tegningsregler/prokura.

Efter drøftelser med revisionen fremlægges forslag til Prokura som erstatning for de tidligere tegningsregler, som er fastsat i vedtægterne. Prokuraen skal godkendes og underskrives af hele bestyrelsen. Kirsten Eriksen giver en nærmere orientering.

Se vedlagte **bilag 2**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver prokuraen.

2.5. Stiftelse og navngivning af ny afdeling i Ullerslev.

Jens Svane deltager under behandlingen af næstfølgende punkter.

Der har gennem længere tid været drøftelser omkring ejendomsfunktionærernes arbejdsforhold i Ullerslev.

Der er kig på en bygning i Ullerslev, Østervej 11, som ligger meget centralt og lige op til tre af afdelingerne. Bygningen giver mulighed for et ejendomsmesterkontor med plads til maskiner og diverse materialer, samlet på et sted. Ligeledes er der plads til selskabslokale, som flere af afdelingerne har efterspurgt. Bygningen kræver, at den bygges lidt om, så man får velfærdsforanstaltningerne i orden, dvs. der skal laves bad og omklædning.

Afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner i Ullerslev var før sommerferien indkaldt til en fremvisning og gennemgang af tankerne med ejendommen, der var en meget positiv stemning for projektet.

Med hjælp fra advokaterne skal der laves en driftsoverenskomst mellem afdelingerne, så det ikke er muligt at træde ud af aftalen, da dette ville medføre, at de øvrige afdelinger ville blive yderligere økonomisk belastet. Det er blevet anbefalet, at der oprettes en ny afdeling, som indeholder ejendomsmesterkontor og selskabslokale, og hvor udgifterne hertil fordeles mellem afdelingerne.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver afdeling 10102, Driftscenter Østfyn.

2.6. Tildelingsparameter, trækingsretten

Under henvisning til drøftelserne på sidste bestyrelsesmøde vedlægges forslag til tildelingsparameter for Landsbyggefondsmidler.

Jens Svane orienterer nærmere.

Se vedlagte bilag 3.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tildelingskriterierne.

2.7.1. Godkendelse af den fysiske helhedsplan i afd. 15, Fyrreparken

Henrik Max Rasmussen deltager under behandlingen af næstfølgende punkter.

Henrik Max Rasmussen vil komme med en kort redegørelse for helhedsplanen, herunder huslejeniveau, nedrivning af boliger og procesplan.

Efter en lang proces med beboerinddragelse, projektoptimering og sagsbehandling i Landsbyggefonden er den fysiske helhedsplan nu klar til, at beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde skal stemme om planen.

Inden afstemningen, som er fastlagt til den 5. oktober 2017, vil der blive afholdt informationsmøde og to åbent-hus arrangementer, så beboerne er velinformeret inden afstemningsmødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den fysiske helhedsplan i afd. 15, Fyrreparken, herunder godkender nedrivning af 18 boliger, jfr. **bilag 4**.

2.7.2. Godkendelse af indfrielse af andel af eksisterende lån i forbindelse med nedrivning af 18 boliger i afd.15, Fyrreparken.

I forhold til den planlagte gennembrydning af boligblokken ud mod Åsumvej samt delvis nedbrydning af nogle af etagerne, som er en del af helhedsplanen, skal der ansøges om ministeriets godkendelse af nedrivning af 1.411 m² boligareal.

Det forventes, at ministeriet tager udgangspunkt i en forholdsmæssig nedbringelse af de oprindelige støttede lån, for at afdelingen ikke opnår dobbelt støtte for den del af boligarealet, der nedrives.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en forholdsmæssig indfrielse af de oprindelige lån i afd. 15, Fyrreparken, svarende til kr. 1.170.472.

Udgiften skal i første omgang finansieres af dispositionsfonden. I forbindelse med den formelle nedrivningsansøgning til ministeriet udarbejder Landsbyggefonden en finansieringsskitse, og det vil på dette tidspunkt blive afklaret, hvorvidt udgiften helt eller delvist kan finansieres af statslige nedrivningspuljer. Indfrielse forventes at ske 2. kvartal i 2020.

2.8. Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.8.1. Kongens Torv, Odense

Byggesagen blev igangsat, men som bekendt aldrig udført.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at de afholdte byggesagsomkostninger dækkes af dispositionsfonden.

2.8.2. Afdeling, 19, Otterup

Jens Svane deltager under dette punkt.

Afdeling 19, Otterup, er fordelt på mange lokationer, hvilket også gør, at der pt. er mange forskellige huslejeniveauer.

Nu er der påkrævet en mere gennemgående renovering af primært klimaskærmen på mange af bygningerne.

Jens Svane vil foretage en detaljeret gennemgang på bestyrelsesmødet, da det er en meget kompleks sag.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen efter gennemgangen tildeler afdelingen midler. Der kan først sættes nærmere økonomi på efter bestyrelsens drøftelse og beslutning.

2.9. Aftale om fleksibel udlejning

På baggrund af ønske fra nogle virksomheder har Odense Kommune fremsendt en "Aftale om fleksibel udlejning til fordel for tilflyttere til Odense Kommune, der har beskæftigelse beliggende i Odense Kommune", som de anmoder bestyrelsen om at drøfte og behandle positivt. Se vedlagte **bilag 5**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender aftalen om fleksibel udlejning med Odense Kommune.

3. Gensidig orientering

3.1. Likviditet.

Der redegøres for obligationsbeholdning og bankindestående .

3.2. BSB Assens.

Orientering om seneste nyt v/Britt Strehlau.

3.3. Almene Boligdage.

Status.

3.4. Status på sagen om MGO-plader.

Byggeskadefonden har oplyst, at tømrerfirmaet er indstillet på at foretage udbedring. Byggeskadefonden mener, at sagen skal foretages uden nogen udgift for dem eller FAB (bortset fra den tidligere bevilgede selvrisiko), dette skal endeligt på plads.

I perioden op til udførelsestidspunktet vil overvågning for evt. yderligere skade blive foretaget af Byggeskadefonden. Afdelingsbestyrelsen bliver løbende informeret.

3.5. Effektiv Drift.

Jacob Michaelsen orienterer.

3.6. Fælles opnotering.

Erling Nielsen orienterer.

3.7. Stenkastersagen.

Jacob Michaelsen orienterer.

3.8. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Rugårdsvej 33, Odense:

Lokalplanforslaget har været i høring, og endelig vedtagelse afventes. Skema A-ansøgning udarbejdes i efteråret, så den kan vedtages endeligt inden årets udgang.

Støberiet, Ringe:

Fælleshuset blev afleveret den 21. juni 2017. Der færdiggøres to prøveboliger i en opgang. Byggeriet forløber planmæssigt og er foran tidsplanen.

Krybilyparken, Brylle:

Byggeriet forløber planmæssigt, tidsplan og budget overholdes. Der blev afholdt rejssegilde den 31. august 2017.

Plums Have, Assens:

De bygningsmæssige forhold er nu levet afklaret af kommunen. Drøftelser mellem kommunen og CREO arkitekter om endelig udformning af byggeriet har bevirket en forsinkelse på ca. 1 år.

Projekteringen er nu blevet genoptaget, og der forventes udbud sidst på året.

Egebjerg, Ferritslev:

Der er afholdt licitation i fagentreprise, og de laveste tilbud lå samlet ca. 20% over budgettet. Efterfølgende forhandlinger har ikke resulteret i besparelser, der vil være tilstrækkelige til at projektet kunne gennemføres.

Licitationen er blevet annulleret, og der udbydes nu i indbudt hovedentreprise med licitation ultimo september 2017.

Sortekilde, Kerteminde:

Forhandlinger med nedrivnings- samt hovedentreprenør er afsluttet. Der er fundet besparelser i et godt og konstruktivt samarbejde med hovedentreprenøren. Nedrivningsarbejder er påbegyndt.

Tankefuld III, Svendborg:

Der afventes en tilbagemelding fra kommunen om ønsket omfang af et kommende byggeri.

4. Tema

4.1 Strategi og mål for FAB: På vej mod næste periode/fremtiden

FAB har i de sidste par år været i gang med en rivende udvikling. Både indadtil og udadtil. Rygraden i den udvikling har været strategi- og målsætningsprogrammet fra 2014, hvor bestyrelsen og direktionen sammen kiggede i krystalkuglen og formulerede pejlepunkter og mål for selskabets kommende udvikling. Tilbage i 2014 var det fælles ønske og fokus, at FAB fremover skulle være tidssvarende, medmenneskelig og yde høj service.

Den nuværende strategi udløber allerede i 2019. For at være på forkant og sammen fokusere på den bedste udvikling for FAB, ønskes en indledende drøftelse af temaet, f.eks. med afsæt i følgende spørgsmål:

- Hvordan skal vi i bestyrelsen fremover gå til opgaven med at formulere FAB's nye strategi og mål, inden den nuværende strategiperiode udløber?
- Hvordan arbejder vi som bestyrelse bedst muligt sammen om FAB's strategi og mål?
- Hvordan sikrer vi, at vi i bestyrelsen kommer godt op i helikopteren, med henblik på fremtiden (og udviklingen i den almene sektor og samfundet)?

- Afledt af ovenstående: Bruger vi vores bestyrelsestid på det rigtige, og har vi fokus på de rigtige emner, når vi mødes? Hvordan er f.eks. vores fokus på driftssager i forhold til udviklingssager – og vil det være til gavn for FAB, at vi kigger indad på os selv og f.eks. laver et eftersyn af vores tid, vores fokus og vores bestyrelsesmøder?

5. Eventuelt

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 26. oktober 2017 kl. 16.00 på kontoret.



REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

14. SEPTEMBER 2017 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Jimmy Andersen, Annelis Pedersen, Kirsten Tønnes, Jan Andersen, Jørgen Hundsdahl, Christian Bense, Ib Poulsen, Annette Nielsen og Tina Rasmussen.

Susanne Rasmussen havde meldt afbud.

Endvidere deltog Jacob Michaelsen og Britt Strehlau fra Fyns Almen-nyttige Boligselskab.

Endelig deltog Kirsten Eriksen under pkt. 2.1), 2.2), 2.3) og 2.4), Jens Svane under pkt. 2.5), 2.6) og 2.8.2), mens Henrik Max Rasmussen deltog under pkt. 2.7.1) og 2.7.2).

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

Referatet blev godkendt.

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

På forespørgsel oplyste Jacob Michaelsen, at branding-samarbejdsaftalen med Colibo handler om FAB's intranet. Vi er i gang med at undersøge mulighederne for et "ekstra rum" til organisationsbestyrelsen. Systemet er ikke beregnet til opbevaring af særlige personfølsomme dokumenter, så det skal vi tage højde for.

Formanden bemærkede herefter, at informationsmaterialet også går ud til alle afdelingsbestyrelserne, så de er velinformeret. Tidligere var stoffet en del af bestyrelsesdagsordenerne.

2. Sager til beslutning

2.1. Revisionsprotokollat.

Kirsten Eriksen deltager under behandlingen af næstfølgende punkter.

Forelæggelse og underskrift af revisionsprotokollat vedr. revisionens omfang og rapportering (Vilkår for revisionsopgaven). Vedlagt som **bilag 1**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollatet.

Vedtagelse:

Kirsten Eriksen oplyste, at protokollatet er et standarddokument og en helt almindelig del af revisionsprocessen. Dette revisionsprotokollat omhandler revisionens omfang og rapportering samt ansvarsforhold og er senest fremlagt for bestyrelsen i 2012. Den nye version, som ligger til underskrift, er fremkommet grundet ændringer i revisorlovgivning og revisionsstandarder samt en ny sammensætning i FAB's bestyrelse.

Det er bestyrelsens ansvar at underskrive revisionsprotokollater, som bekræftelse på at de har læst og dermed er blevet bekendtgjort med indholdet. På forespørgsel oplyste hun, at alt ser korrekt ud.

Bestyrelsen godkendte og underskrev herefter revisionsprotokollatet.

2.2. Udkast til årsregnskab for hovedselskabet.

Kirsten Eriksen giver en nærmere orientering.

Vedtagelse:

Kirsten Eriksen orienterede om forventede slutresultat og årsagerne hertil. Resultatet overføres til arbejdskapitalen.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

2.3. Management Letter.

Kirsten Eriksen giver en nærmere orientering.

Vedtagelse:

Kirsten Eriksen oplyste, at vi havde "løbende revision" i juni måned. Et besøg, hvor revisionen foretager en gennemgang af beskrevne forretningsgange, og hvor de foretager stikprøvekontroller af faktisk udført arbejde i forhold hertil. På baggrund af dette besøg udarbejdes et Management Letter til ledelsen, hvor der er en opstilling af revisionens observationer.

Fokus er og har gennem flere år været rettet på opgaveløsninger med mulighed for besvigelser, altså opgaver omkring udbetalinger, adgangsrettigheder til systemer, procedure for husleje, rykkere m.fl. Revisionen udfylder Management Letter med anbefalinger til forbedringer til ledelsen, og ledelsen besvarer tilbage, hvorledes observationerne tænkes håndteret fremadrettet.

Vi har varetaget opgaven og meldt tilbage til revisionen.

Kirsten Eriksen tilføjede, at vi har en rigtig god dialog og et godt samarbejde med revisionen.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

2.4. Tegningsregler/prokura.

Efter drøftelser med revisionen fremlægges forslag til Prokura som erstatning for de tidligere tegningsregler, som er fastsat i vedtægterne. Prokuraen skal godkendes og underskrives af hele bestyrelsen. Kirsten Eriksen giver en nærmere orientering.

Se vedlagte **bilag 2**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver prokuraen.

Vedtagelse:

Kirsten Eriksen oplyste, at hun havde haft en samtale med banken, som havde haft spørgsmål til tegningsreglerne. Efter en snak med Jacob Michaelsen om at finde en endelig formulering har vi haft kontakt til Atlas-Ellebye Advokater, som har lavet udkast til en forenklet formulering "med længere holdbarhed".

I og med at Jacob Michaelsen kan tegne selskabet alene, bortset fra køb, salg eller pantsætning af fast ejendom, skal hele bestyrelsen underskrive prokuraen. Endvidere er afsnittet om længerevarende fravær fjernet.

Bestyrelsen godkendte og underskrev herefter prokuraen.

2.5. Stiftelse og navngivning af ny afdeling i Ullerslev.

Jens Svane deltager under behandlingen af næstfølgende punkter.

Der har gennem længere tid været drøftelser omkring ejendomsfunktionærernes arbejdsforhold i Ullerslev.

Der er kig på en bygning i Ullerslev, Østervej 11, som ligger meget centralt og lige op til tre af afdelingerne. Bygningen giver mulighed for et ejendomsmesterkontor med plads til maskiner og diverse materialer, samlet på et sted. Ligeledes er der plads til selskabslokale, som flere af afdelingerne har efterspurgt. Bygningen kræver, at den bygges lidt om, så man får velfærdsforanstaltningerne i orden, dvs. der skal laves bad og omklædning.

Afdelingsbestyrelser og kontaktpersoner i Ullerslev var før sommerferien indkaldt til en fremvisning og gennemgang af tankerne med ejendommen, der var en meget positiv stemning for projektet.

Med hjælp fra advokaterne skal der laves en driftsoverenskomst mellem afdelingerne, så det ikke er muligt at træde ud af aftalen, da dette ville medføre, at de øvrige afdelinger ville blive yderligere økonomisk belastet. Det er blevet anbefalet, at der oprettes en ny afdeling, som indeholder ejendomsmesterkontor og selskabslokale, og hvor udgifterne hertil fordeles mellem afdelingerne.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver afdeling 10102, Driftscenter Østfyn.

Vedtagelse:

Jens Svane oplyste supplerende til dagsordenen, at der er tale om en stor og velbeliggende bygning med god udenomsplads til containere mv. og mulighed for at lave fælles faciliteter for beboerne. I dag har kun 2 afdelinger eget fælleshus, og vi skal kun bruge 1/3 af bygningen til velfærdsfaciliteter.

Der skal stiftes en ny afdeling for at gøre det juridisk muligt. Alle 7 boligafdelinger skal (på et fælles møde) godkende købet og som følge heraf betale til ejendomsfunktionærernes faciliteter, mens 5 af de 7 afdelinger også skal betale til fælleslokalerne. Hvis en afdeling stemmer nej, falder projektet.

Ib Poulsen bemærkede vigtigheden af at fremhæve overfor afdelingerne, at det er en arbejdsmiljømæssig nødvendighed at gøre disse ting. I modsat fald kan vi ende med et påbud.

Efter få yderligere bemærkninger stiftede og navngav bestyrelsen afdeling 10102, Driftscenter Østfyn.

2.6. Tildelingsparameter, trækingsretten

Under henvisning til drøftelserne på sidste bestyrelsesmøde vedlægges forslag til tildelingsparameter for Landsbyggefondsmidler.

Jens Svane orienterer nærmere.

Se vedlagte bilag 3.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tildelingskriterierne.

Vedtagelse:

Jens Svane gennemgik det udsendte bilag. Forslaget går på at inddele tildelingsparameteret i 4 grupper: Leje pr. m2, Energi, Beliggenhed og Lejeparameter. Lejen gives karakterer fra 1 til 11, hvor 11 er den højeste leje. Energi gives karakterer fra 1 til 9, hvor 9 er dårligst. Beliggenheden gives karakterer fra 1 til 10, hvor 10 er dårligst, og lejeparameteret gives karakterer fra 1 til 5, hvor 5 er de sværeste at udleje. Der beregnes så en score på alle parametre. Teknisk afdeling mener, at vi således får den mest retfærdige fordeling af Landsbyggefondsmidlerne.

Bestyrelsen drøftede indgående forslaget. Der var bemærkninger om at alle 4 parametre vægtes lige meget, der er jo både subjektive og objektive vurderinger. Der var ligeledes forslag om at slå beliggenhed og lejeparameter sammen i et fælles parameter.

Jacob Michaelsen bemærkede, at ejendomsmæglerne ikke har problemer med at fastsætte parametre for beliggenhed. Derudover giver det mening, at medarbejdernes viden på dette område inddrages. Tilsammen giver de objektive kriterier og medarbejdernes vurdering et kvalificeret grundlag og model for vurdering af vores lejemål.

Efter yderligere drøftelser aftales det at forsøge med denne model i en periode og derefter vurdere den. Modellen fremlægges på førstkomende formandsmøde.

2.7.1. Godkendelse af den fysiske helhedsplan i afd. 15, Fyrreparken

Henrik Max Rasmussen deltager under behandlingen af næstfølgende punkter.

Henrik Max Rasmussen vil komme med en kort redegørelse for helhedsplanen, herunder huslejeniveau, nedrivning af boliger og procesplan.

Efter en lang proces med beboerinddragelse, projektoptimering og sagsbehandling i Landsbyggefonden er den fysiske helhedsplan nu klar til, at beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde skal stemme om planen.

Inden afstemningen, som er fastlagt til den 5. oktober 2017, vil der blive afholdt informationsmøde og to åbent-hus arrangementer, så beboerne er velinformeret inden afstemningsmødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den fysiske helhedsplan i afd. 15, Fyrreparken, herunder godkender nedrivning af 18 boliger, jfr. **bilag 4**.

Vedtagelse:

Opmærksomheden henledes på, at bilag 4 vedrører både dette og næste punkt.

Henrik Max Rasmussen gennemgik en række slides om den forestående helhedsplan.

Fyrreparken består nu af 504 boliger. 174 af disse ombygges til tilgængelighedslejligheder, der etableres elevator i 24 opgange. 16 boliger bliver sammenlagte – i den forbindelse nedlægges 8 lejligheder, og 18 boliger nedrives på grund af gennembrydninger. Efter renoveringen vil afdelingen så bestå af 478 lejligheder.

Gennembrydningerne vil ske i blokken ud mod Åsumvej, og alle blokke vil få helt nye facader med teglsten. Fælles- og udearealer er ligeledes omfattet med lys, stiforløb osv. Her kommer infrastrukturplanen også ind over, vi får ekstra midler til at lave oplevelsesbånd. Vi får ligeledes et nyt fælleshus i afdelingen. Som følge af renoveringen vil det blive nødvendigt at genhuse beboerne i 190 lejligheder.

Endelig fremvistes eksempler på fremtidig husleje for forskellige lejlighedstyper. Det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor beboerne skal tage stilling til helhedsplanen, afholdes den 5. oktober 2017.

Efter besvarelse af få opklarende spørgsmål godkendte bestyrelsen helhedsplanen, herunder nedrivning af de i bilag 4 nævnte 18 boliger.

2.7.2. Godkendelse af indfrielse af andel af eksisterende lån i forbindelse med nedrivning af 18 boliger i afd.15, Fyrreparken.

I forhold til den planlagte gennembrydning af boligblokken ud mod Åsumvej samt delvis nedbrydning af nogle af etagerne, som er en del af helhedsplanen, skal der ansøges om ministeriets godkendelse af nedrivning af 1.411 m² boligareal.

Det forventes, at ministeriet tager udgangspunkt i en forholdsmæssig nedbringelse af de oprindelige støttede lån, for at afdelingen ikke opnår dobbelt støtte for den del af boligarealet, der nedrives.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en forholdsmæssig indfrielse af de oprindelige lån i afd. 15, Fyrreparken, svarende til kr. 1.170.472.

Udgiften skal i første omgang finansieres af dispositionsfonden. I forbindelse med den formelle nedrivningsansøgning til ministeriet udarbejder Landsbyggefonden en finansieringsskitse, og det vil på dette tidspunkt blive afklaret, hvorvidt udgiften helt eller delvist kan finansieres af statslige nedrivningspuljer. Indfrielse forventes at ske 2. kvartal i 2020.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte en forholdsmæssig indfrielse af de oprindelige lån i afd. 15, Fyrreparken, svarende til kr. 1.170.472, med ovenstående bemærkninger.

2.8. Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.8.1. Kongens Torv, Odense

Byggesagen blev igangsat, men som bekendt aldrig udført.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at de afholdte byggesagsomkostninger dækkes af dispositionsfonden.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte, at afholdte byggesagsomkostninger dækkes af dispositionsfonden.

2.8.2. Afdeling, 19, Otterup

Jens Svane deltager under dette punkt.

Afdeling 19, Otterup, er fordelt på mange lokationer, hvilket også gør, at der pt. er mange forskellige huslejeniveauer.

Nu er der påkrævet en mere gennemgående renovering af primært klimaskærmen på mange af bygningerne.

Jens Svane vil foretage en detaljeret gennemgang på bestyrelsesmødet, da det er en meget kompleks sag.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen efter gennemgangen tildeler afdelingen midler. Der kan først sættes nærmere økonomi på efter bestyrelsens drøftelse og beslutning.

Vedtagelse:

Jens Svane indledte med at vise et luftfoto over Otterup, hvor det kunne ses hvor spredt bebyggelserne ligger.

Han gennemgik herefter de planlagte renoveringer og bemærkede, at både tage og vinduer mange steder er i dårlig forfatning, samtidig er huslejerne meget forskellige i afdelingen.

Jens Svane fremviste en oversigt over langtidsbudgetterne og gennemgik økonomien.

En helhedsplan er umiddelbart ikke en mulighed. For det første har det en meget lang tids-horisont, for det andet er der rigtig meget med tilgængelighed. Det har vi her i de fritliggende huse, og i andre kan det ikke etableres.

På forespørgsel oplyste Jens Svane, at der også er regnet på reparationsmodel, den vil medføre en større huslejestigning.

Efter indgående drøftelser besluttede bestyrelsen at bevilge et max. beløb fra dispositionsfonden.

2.9. Aftale om fleksibel udlejning

På baggrund af ønske fra nogle virksomheder har Odense Kommune fremsendt en "Aftale om fleksibel udlejning til fordel for tilflyttere til Odense Kommune, der har beskæftigelse beliggende i Odense Kommune", som de anmoder bestyrelsen om at drøfte og behandle positivt. Se vedlagte **bilag 5**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender aftalen om fleksibel udlejning med Odense Kommune.

Vedtagelse:

Bestyrelsen drøftede den fremsatte anmodning om fleksibel udlejning. På forespørgsel om evt. ulemper for vores nuværende beboere oplyste Tina Rasmussen, at den interne venteliste stadig respekteres.

Formanden oplyste supplerende, at vi kan indgå aftaler midlertidigt og i kortere perioder, ligesom når vi lukker nogle lejemaal ned og bruger til genhusning. I Korsløkken kom nogle narkohandlere ind, lukkede igen og flyttede hurtigt. Det kan vi undgå med denne plan. Det giver selvfølgelig administrationen mere arbejde, men giver også fordele.

Formanden oplyste endvidere, at private udlejere også var med til mødet med kommunen, samt at der bliver indgået tidsbegrænsede aftaler.

Bestyrelsen godkendte herefter aftalen om fleksibel udlejning med Odense Kommune.

3. Gensidig orientering

3.1. Likviditet.

Der redegøres for obligationsbeholdning og bankindestående.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

3.2. BSB Assens.

Orientering om seneste nyt v/Britt Strehlau.

Drøftelse:

Britt Strehlau oplyste, at hun og inspektøren havde været til et åbent bestyrelsesmøde i BSB Assens med rigtig pænt fremmøde. Der havde været rigtig mange spørgsmål og bemærkninger, en del havde udtrykt utilfredshed med vedligeholdelsen af de grønne områder. Hertil var blevet oplyst, at der sidste år havde været forslag om ansættelse af en ekstra mand, det var blevet nedstemt på grund af den medfølgende huslejestigning. Der var blevet spurgt, om FAB kunne gøre noget ved deres høje husleje. Hertil var svaret, at det kan vi ikke, da den primært skyldes dårlige lån.

Til gengæld var der stor tilfredshed med udsigten til at kunne få midler fra både Landsbyggefonden og dispositionsfonden.

Det var også blevet oplyst, at en fusion skal godkendes i begge bestyrelser og repræsentantskaber samt i både Odense og Assens kommuner.

Konklusionen på mødet var, at beboerne er overvejende positive overfor en fusion med FAB.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

3.3. Almene Boligdage.

Status.

Drøftelse:

Formanden erindrede om, at man selv skal huske at tilmelde sig workshops og/eller eks-kursioner.

Turen til og fra Århus sker med bus, og Civica's deltagere kører sammen med os. Bussen afgår fra Vestre Stationsvej 5 fredag den 17. november kl. 7.00.

Lørdag den 18. november tjekkes der ud hotellerne. Vi går herefter til Radisson, medbringende bagagen. Der er afgang med bus fra Radisson kl. 16 direkte til Odense.

3.4. Status på sagen om MGO-plader.

Byggeskadefonden har oplyst, at tømrerfirmaet er indstillet på at foretage udbedring. Byggeskadefonden mener, at sagen skal foretages uden nogen udgift for dem eller FAB (bortset fra den tidligere bevilgede selvrisiko), dette skal endeligt på plads.

I perioden op til udførelsestidspunktet vil overvågning for evt. yderligere skade blive foretaget af Byggeskadefonden. Afdelingsbestyrelsen bliver løbende informeret.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

3.5. Effektiv Drift.

Jacob Michaelsen orienterer.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen bemærkede, at dette er et nyt og vigtigt punkt på dagsordenerne.

Han fremviste herefter en række slides. Masterplanen følges, trods en turbulent tid og en del forandringer. Vi skal nu i gang med at indarbejde forslag mv. i de budgetter, inspektørerne skal i gang med.

Nyt fra effektiviseringsenheden: FAB har potentiale til effektivisering, afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 81%, region Syddanmarks gennemsnit er 78%. Vores potentiale baseret på de nyeste tal er 19,5 mio. kr., vi startede på 8 mio. kr. Tallene baserer sig på et vippeprincip, de 19,5 mio. kr. er et dynamisk tal, som afspejler vores potentiale i forhold til dem, vi bliver sammenlignet med. Det er to faktorer, som bevæger sig i forhold til hinanden.

Vi har fået ark på alle afdelinger på de 7 konti, om de er grønne, gule eller røde. Det skal Jens Svane og Dan Søgaard dykke ned i og se, hvad vi kan skrue på.

Next step: Alle i ledergruppen laver en plan for implementering af tiltag, det fylder rigtig meget for os lige nu. Vi har møde med en embedsmand fra Effektiviseringsenheden i næste uge, hvor vi har mulighed for at komme mere i dybden med materialet. Derudover virker Effektiviseringsenheden positive i forhold til den måde, vi har grebet det an på i FAB. Kommunikationen har, siden før ferien, ligget lidt stille, vi vil informere efter bestyrelsesmødet i dag, og efter at vi har modtaget de nyeste tal.

På forespørgsel oplyste Jacob Michaelsen, at vi kører efter benchmark-modellen, som BL anbefaler.

Formanden indskød, at kommunikationen er rigtig vigtig, der kører allerede historier i afdelingerne. Når tingene allerede er på Facebook, må nogen have kørt ved siden af kommunikationslinjen. Vi skal sælge budskabet rigtigt.

Jacob Michaelsen oplyste, at vi lægger kataloget ærligt ud for de ansatte, det vil naturligvis medføre nogle diskussioner. Han oplyste herefter, at vi skal have lavet et værktøj, så vi kan følge udviklingen og holde bestyrelsen orienteret.

3.6. Fælles opnotering.

Erling Nielsen orienterer.

Drøftelse:

Formanden oplyste, at der havde været afholdt møde i sidste møde. Der er stadig to modeller i spil, EG-bolig eller KTP. Vi tror ikke på KTP og er gået med på Civica's EG-model og håber, man vil tilslutte sig. Unik's link til EG er på plads.

3.7. Stenkastersagen.

Jacob Michaelsen orienterer.

Drøftelse/beslutning:

Jacob Michaelsen oplyste, at sagen som bekendt var tabt i Landsretten, der dermed gik imod Byretten i forhold til begrundelserne. Landsretten anerkender ikke, at det, der sker i Bøgeparken, har indflydelse i Birkeparken. De ser meget skarpt på matriklen, men Vollsmose hænger jo sammen.

Han oplyste herefter, at han havde drøftet spørgsmålet om at gå videre til Højesteret med vores advokat, men også oplyst at han ville høre bestyrelsens holdning.

Bestyrelsen var enig i, at sagen skulle forsøges anket til Højesteret.

3.8. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Rugårdsvej 33, Odense:

Lokalplanforslaget har været i høring, og endelig vedtagelse afventes. Skema A-ansøgning udarbejdes i efteråret, så den kan vedtages endeligt inden årets udgang.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at der lige nu er krav om en parkeringskælder. Økonomien kan måske give problemer, men den skal igennem i indeværende år for at få midlerne.

Støberiet, Ringe:

Fælleshuset blev afleveret den 21. juni 2017. Der færdiggøres to prøveboliger i en opgang. Byggeriet forløber planmæssigt og er foran tidsplanen.

Drøftelse:

Der har været mange til åbent-hus arrangementet og god PR på.

Krybilyparken, Brylle:

Byggeriet forløber planmæssigt, tidsplan og budget overholdes. Der blev afholdt rejsegilde den 31. august 2017.

Drøftelse:

Vi tror ikke, den giver problemer, det er nogle rigtig fine boliger.

Plums Have, Assens:

De bygningsmæssige forhold er nu levet afklaret af kommunen. Drøftelser mellem kommunen og CREO arkitekter om endelig udformning af byggeriet har bevirket en forsinkelse på ca. 1 år.

Projekteringen er nu blevet genoptaget, og der forventes udbud sidst på året.

Drøftelse:

Vi er i dialog med kommunen, der er stadig nogle små knaster.

Egebjerg, Ferritslev:

Der er afholdt licitation i fagentreprise, og de laveste tilbud lå samlet ca. 20% over budgettet. Efterfølgende forhandlinger har ikke resulteret i besparelser, der vil være tilstrækkelige til at projektet kunne gennemføres.

Licitationen er blevet annulleret, og der udbydes nu i indbudt hovedentreprise med licitation ultimo september 2017.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at vi ændrer projektet lidt, det bliver nok lide mere á la Brylle.

Sortekilde, Kerteminde:

Forhandlinger med nedrivnings- samt hovedentreprenør er afsluttet. Der er fundet besparelser i et godt og konstruktivt samarbejde med hovedentreprenøren. Nedrivningsarbejder er påbegyndt.

Drøftelse:

Også her havde der været rigtig mange til åbent hus. Nedbrydningen er nu i fuld gang, og vi påregner at afholde første spadestik sidst i oktober/først i november.

Tankefuld III, Svendborg:

Der afventes en tilbagemelding fra kommunen om ønsket omfang af et kommende byggeri.

Drøftelse:

By- og Kulturudvalget har godkendt projektet, som nu skal til byrådsbehandling. Vi tror på byggesagen og er også ret sikre på, at det kan lejes ud.

4.1 Strategi og mål for FAB: På vej mod næste periode/fremtiden

FAB har i de sidste par år været i gang med en rivende udvikling. Både indadtil og udadtil. Rygraden i den udvikling har været strategi- og målsætningsprogrammet fra 2014, hvor bestyrelsen og direktionen sammen kiggede i krystalkuglen og formulerede pejlepunkter og mål for selskabets kommende udvikling. Tilbage i 2014 var det fælles ønske og fokus, at FAB fremover skulle være tidssvarende, medmenneskelig og yde høj service.

Den nuværende strategi udløber allerede i 2019. For at være på forkant og sammen fokusere på den bedste udvikling for FAB, ønskes en indledende drøftelse af temaet, f.eks. med afsæt i følgende spørgsmål:

- Hvordan skal vi i bestyrelsen fremover gå til opgaven med at formulere FAB's nye strategi og mål, inden den nuværende strategiperiode udløber?
- Hvordan arbejder vi som bestyrelse bedst muligt sammen om FAB's strategi og mål?
- Hvordan sikrer vi, at vi i bestyrelsen kommer godt op i helikopteren, med henblik på fremtiden (og udviklingen i den almene sektor og samfundet)?
- Afledt af ovenstående: Bruger vi vores bestyrelsestid på det rigtige, og har vi fokus på de rigtige emner, når vi mødes? Hvordan er f.eks. vores fokus på driftssager i forhold til udviklingsager – og vil det være til gavn for FAB, at vi kigger indad på os selv og f.eks. laver et eftersyn af vores tid, vores fokus og vores bestyrelsesmøder?

Drøftelse/vedtagelse:

Formanden bemærkede, at det er et uhyre vigtigt punkt, det er vigtigt at se på strategi og mål. I betragtning af den fremskredne tid foreslog han at udsætte punktet til næste møde, eller eventuelt afsætte en aften til det. Den tidligere proces, hvor Rikke og Jacob var inde over, var rigtig god.

Bestyrelsen var enig i, at spørgsmålet krævede mere tid, end der var på et bestyrelsesmøde. Det var en god idé med en aften, eller måske under arbejdsweekenden.

Det aftaltes, at FU arbejder videre med det, Claudia Pring skal nok også indover.

5. Eventuelt

Annelis Pedersen bemærkede, at hun ikke længere kan se alle konti. Formanden oplyste, at som tidligere meddelt er systemet ikke gearret til det, men man kan til enhver tid kontakte administrationen med spørgsmål.

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 26. oktober 2017 kl. 16.00 på kontoret.

Mødet hævet kl. 19.50.



BESTYRELSESMØDE

26. OKTOBER 2017 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

1.3. Strategi og mål for FAB

Opfølgning v/formanden.

1.4. Intranet og Unik, organisationsbestyrelsen.

Lars Hauballe deltager under dette punkt.

Lars Hauballe vil foretage en gennemgang af de nuværende IT-løsninger for organisationsbestyrelsen samt en introduktion til intranettet. Hvilke muligheder og begrænsninger har vi, og hvor skal bestyrelsen fremadrettet tilgå materiale og informationer.

2. Sager til beslutning

2.1. Budgetforslag for 2018/2019

Kirsten Eriksen deltager under dette punkt.

Budgetforslag for 2018/2019 med kommentarer vedlægges som **bilag 1**.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende budgetforslaget.

2.2. Bestyrelsesvederlag, regulering

Bestyrelsesvederlaget kan på basis af prisindekset forhøjes til kr. 79,62 (tidligere kr. 78,29) pr. bolig for de første 100 lejermålsenheder, og til kr. 47,76 (tidligere kr. 46,97) pr. lejermålsenhed for resten. Reguleringen har først virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2017, dvs. udbetaling vil finde sted 30. juni 2019.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget.

3. Gensidig orientering

3.1. Likviditet.

Orientering om obligationsbeholdning og bankindestående.

3. kvartal har været præget af faldende renter, men danske realkreditobligationer har endnu engang klaret sig godt, og specielt i september har konverterbare realkreditobligationer gjort det bedre end tilsvarende statsobligationer. Dette skyldes, at udstedelsen af konverterbare obligationer faldt markant som følge af serieskifte ultimo august, og at der fortsat er interesse for realkreditobligationer fra udenlandske investorer.

3.2. BSB Assens.

Orientering om seneste nyt.

3.3. MGO-plader.

Byggeskadefonden har meddelt, at tømrerfirmaet vil foretage udskiftning af MGO-pladerne i afdelingen i Munkebo.

Der vil blive afholdt opstartsmøde den 24. oktober 2017. Jacob Michaelsen orienterer om seneste nyt efter mødet den 24. oktober.

3.4. Fælles opnotering.

Formanden orienterer.

3.5. Effektiv Drift.

Jacob Michaelsen orienterer.

3.6. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Sortekilde, Kerteminde:

Nedbrydningsarbejderne blev opstartet medio august 2017 og afsluttes medio november 2017, herefter påbegyndes genopbygning og nybyggeri, som forventes afsluttet foråret 2019. Der afholdes første spadestik den 7. november 2017 kl. 11.00.

Støberiet

Fælleshuset blev afleveret den 21. juni 2017. Der er blevet afholdt åbent hus arrangement i 2 stk. prøveboliger i en opgang, hvor der også var mulighed for at besigtige tagterrassen. Byggeriet forløber planmæssigt og forventes afleveret medio februar 2018, med udlejning fra 1. marts 2018.

Krybilyparken

Byggeriet forløber planmæssigt indenfor budget og tidsplan. Byggeriet forventes færdigt til indflytning den 1. marts 2018. Prøvebolig forventes færdig den 1. november 2017. Der er afholdtes rejsegilde den 31. august 2017.

Egebjerg, Ferritslev

Byggestart primo 2018

Der er afholdt ny indbudt licitation den 27. september 2017. Der indkom 3 tilbud. Der indledes forhandling med 2 tilbudsgivere for at tilpasse projektet til den fastsatte maksimale pris. Når det økonomisk mest fordelagtige tilbud er fundet, ansøges om skema B. Det forventes, at byggeriet påbegyndes i januar 2018.

Plums Gård

Der er ansøgt om en forøgelse af anskaffelsessummen, således den svarer til det, der oprindeligt ansøgt. Såfremt Byrådet ikke ønsker at imødekomme ansøgningen, skal projektet reduceres.

Rugårdsvej

Lokalplansforslaget har været i høring. Vedtagelse af endelig lokalplan afventes. Skema A ansøgning udarbejdes i efteråret, således dette kan vedtages senest december 2017. Der skal indledes grundkøbsforhandlinger med Odense Kommune.

Tankefuld, etape 2

Der er indledt grundkøbsforhandlinger. Skema A skal være godkendt senest inden årsskiftet.

Haarby

Der skal laves et prissat skitseforslag, som skal forelægges Byrådet i november til endelig godkendelse. Skema A forventes i slutningen af 2018 med byggestart primo 2020.

4. Tema

4.1 Tidssvarende Kundeservice

Eva Jørgensen deltager under dette punkt.

"Tidssvarende Kundeservice" er en af FAB's strategiske målsætninger. Eva Jørgensen fortæller om de forandringer og tiltag, der er foretaget i Kundeservice det seneste års tid og i tiden, der kommer.

5. Eventuelt

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 23. november 2017 på kontoret. Der startes med bestyrelsesmøde kl. 14.00 og efterfølgende repræsentantskabsmøde kl. 17.30.



REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

26. OKTOBER 2017 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Jimmy Andersen, Susanne Rasmussen, Annelis Pedersen, Kirsten Tønnes, Jørgen Hundsdahl, Christian Bense, Ib Poulsen, Annette Nielsen og Tina Rasmussen.

Jan Andersen havde meldt afbud.

Endvidere deltog Jacob Michaelsen og Britt Strehlau fra Fyns Almen-nyttige Boligselskab.

Endelig deltog Lars Hauballe under pkt. 1.4), Kirsten Eriksen under pkt. 2.1), og Eva Jørgensen under pkt. 4.1).

Formanden bød velkommen til mødet og oplyste, at der var en tilføjelse til dagsordenens pkt. 3.6), nemlig "Faaborg Sygehus, Faaborg-Midtfyn Kommune".

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

Jørgen Hundsdahl havde fremsendt kommentarer til referatet. De blev gennemgået, drøftet og præciseret til referatet.

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

Ib Poulsen bemærkede, at der var en lille stigning i antallet af rykkere og spurgte, om det er kontanthjælpsloftet, der slår igennem.

Jacob Michaelsen oplyste, at der er tale om normale udsving. Vi fornemmer ikke den store ændring i forhold til tidligere. Vi har jo også Henning i BoligSocialt Hus, som hjælper mange. Formanden tilføjede, at det også følges tæt i BL, der er ingen rød tråd endnu.

Formanden oplyste, at vi tager det med på næste bestyrelsesmøde i BoligSocialt Hus.

1.3. Strategi og mål for FAB

Opfølgning v/formanden.

Drøftelse:

Erling Nielsen fremviste en række slides, både om processen indtil nu, men også hvad der skal laves fremadrettet. De vedlægges nærværende referat som **bilag 1R**.

Jørgen Hundsdahl bemærkede, at det så rigtig godt og gennemtænkt ud og spurgte, om FU har fastlagt en dato i december. Efterfølgende er udsendt kalenderreservation til den 11. december. Claudia Pring deltager også.

1.4. Intranet og Unik, organisationsbestyrelsen.

Lars Hauballe deltager under dette punkt.

Lars Hauballe vil foretage en gennemgang af de nuværende IT-løsninger for organisationsbestyrelsen samt en introduktion til intranettet. Hvilke muligheder og begrænsninger har vi, og hvor skal bestyrelsen fremadrettet tilgå materiale og informationer.

Drøftelse:

Lars Hauballe fremviste en række slides omkring hjemmeside, intranet og bestyrelsesportal. De vedlægges nærværende referat som **bilag 2R**.

Lars Hauballe viste herefter hvorledes intranettet fungerer. Bestyrelsen oprettes med egen afdeling, hvor der også kan kommunikeres på tværs uden andre kan se det, ligesom der kan lægges dokumenter og blanketter op. Det er dog ikke et dokumenthåndteringssystem og af sikkerhedshensyn kan der ikke lægges dagsordener, referater mv. op på intra. Dette arbejder vi med at få ind i bestyrelseswebportalen

Bestyrelsen drøftede undervejs bl.a. om afdelingsbestyrelserne skal med på intra, ligesom Ib Poulsen mente, at emnet nok skal med under strategidrøftelserne, hvilket der var enighed om.

Efterfølgende er bestyrelsen oprettet på intra og i gang med brugen. Det aftales at evaluere om et halvt års tid.

2. Sager til beslutning

2.1. Budgetforslag for 2018/2019

Kirsten Eriksen deltager under dette punkt.

Budgetforslag for 2018/2019 med kommentarer vedlægges som **bilag 1**.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende budgetforslaget.

Vedtagelse:

Kirsten Eriksen oplyste, at processen i år har været anderledes end tidligere, idet alle afdelingsledere har været involveret og ansvarlige for egne konti, hvilket har været et rigtig godt grundlag.

Hun gennemgik herefter budgetforslaget. Det medfører, at administrationsbidraget kan reduceres med kr. 20 til kr. 3.175.

Kirsten Eriksen indstillede hermed budgettet til bestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen bemærkede, at det var flot arbejde og flot at inddrage afdelingslederne, hvorefter den godkendte budgettet.

2.2. Bestyrelsesvederlag, regulering

Bestyrelsesvederlaget kan på basis af prisindekset forhøjes til kr. 79,62 (tidligere kr. 78,29) pr. bolig for de første 100 lejemålsenheder, og til kr. 47,76 (tidligere kr. 46,97) pr. lejemålsenhed for resten. Reguleringen har først virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2017, dvs. udbetaling vil finde sted 30. juni 2019.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende forhøjelsen af bestyrelsesvederlaget.

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog at forhøje bestyrelsesvederlaget.

3. Gensidig orientering

3.1. Likviditet.

Orientering om obligationsbeholdning og bankindestående.

3. kvartal har været præget af faldende renter, men danske realkreditobligationer har endnu engang klaret sig godt, og specielt i september har konverterbare realkreditobligationer gjort det bedre end tilsvarende statsobligationer. Dette skyldes, at udstedelsen af konverterbare obligationer faldt markant som følge af serieskifte ultimo august, og at der fortsat er interesse for realkreditobligationer fra udenlandske investorer.

Drøftelse:

På forespørgsel oplyste Jacob Michaelsen, at stort set alle midler nu står i Danske Bank. Vi skal på et tidspunkt se på, om kapitalen skal spredes, det kræver lidt mere arbejde.

Taget til efterretning.

3.2. BSB Assens.

Orientering om seneste nyt.

Drøftelse:

Formanden oplyste, at BSB afholder bestyrelsesmøde den 1. og repræsentantskabsmøde den 14. november 2017. Begge disse møder samt de tilsvarende i FAB skal godkende fusionen, hvis 1 møde stemmer nej er den faldet.

Efterfølgende kan oplyses, at BSB på sit bestyrelsesmøde den 1. november enstemmigt vedtog at sige ja til fusion med FAB.

3.3. MGO-plader.

Byggeskadefonden har meddelt, at tømrerfirmaet vil foretage udskiftning af MGO-pladerne i afdelingen i Munkebo.

Der vil blive afholdt opstartsmøde den 24. oktober 2017. Jacob Michaelsen orienterer om seneste nyt efter mødet den 24. oktober.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at efter mødet forleden er der nu gang i udførelse af prøve på 2 huse, tømreren tager den på sig, mens arkitekten tager rådgiverdelen. Vi mener ikke, at vi har noget ansvar i den sag og mener således heller ikke, at den tidligere afsatte selvrisiko skal aktiveres.

Formanden oplyste herefter, at der p.t. ikke er afdelingsbestyrelse i afdelingen, den lander måske med en kontaktperson til det ordinære afdelingsmøde.

3.4. Fælles opnotering.

Formanden orienterer.

Drøftelse:

Formanden oplyste, at det nu kun er Kristiansdal, der ikke er med i den fælles opnotering. Det er et dårligt signal at sende, den må tilsynet tage.

Formanden oplyste herefter, den fælles opnotering nu så småt igangsættes med oprettelse af selskab mv.

3.5. Effektiv Drift.

Jacob Michaelsen orienterer.

Drøftelse/beslutning:

Jacob Michaelsen fremviste en række slides. De vedlægges nærværende referat som **bilag 3R**.

Først en oversigt over, hvor langt vi er nået siden sidst. Jens Svane har langt de fleste projekter, de er "klumpet" i 5 kasser med en projektleder på hver. Han skal nu have nedsat en styregruppe.

På næste bestyrelsesmøde kan vi sige lidt mere om, hvad vi går i gang med, ligesom der skal foretages en prioritering.

Formanden indskød, at der mangler en ting på oversigten, nemlig den lovede information af beboerdemokratiet. Vi har effektiv drift som primært tema på næste formandsmøde. Jacob Michaelsen tilføjede, at vi nu går i gang med at kigge på et styringsværktøj.

På forespørgsel om eventuelle forslags behandling på de forestående afdelingsmøder oplyste Jens Svane, at inspektørerne er i gang med at se på afdelingernes budgetter. Dan Søgaard er ved at analysere nøgletal på afdelingsniveau, så vi allerede nu får ting indarbejdet i budgetterne.

Jacob Michaelsen fremviste herefter sliden "Investering i FAB". Han bemærkede, at 2015/2016 har været et mærkeligt år. En turbulent tid, som vi ikke kunne forudse, da vi lavede budgettet sidst. Vi kommer ud med et overskud på ca. 2 mio. kr., som normalt skal ned i arbejdskapitalen. Han har imidlertid kort talt med FU om de penge, som vi jo ikke har regnet med, kan investeres i effektiv drift. Han ville derfor foreslå bestyrelsen at øremærke de 2 mio. kr. til effektiv drift, så overskuddet bruges til arbejdet for det.

Ib Poulsen bemærkede, at det næsten var genialt. Der mangler dog fuld transparens på tingene, det er vigtigt at vide, hvad vi gør, når vi båndlægger pengene. En investering i FAB bør være fuldt projektbeskrevet.

Jørgen Hundsdahl tilføjede, at det ligner en lidt for tidlig julegave. Udvikling på flere niveauer er fantastisk vigtigt. På denne måde får vi skabt kapitalen til at komme videre, det kan kun gå for langsomt.

Jacob Michaelsen bemærkede, at det vil være et vigtigt signal fra bestyrelsen til medarbejderne: "Vi vil jer faktisk gerne". Tallet 2 mio. kr. passer fint med investeringerne i den kommende tid, sagen behøver ikke at lukke der.

Ib Poulsen mente, at de 2 mio. kr. fra overskuddet er en passende ramme at arbejde videre med i første omgang.

Jimmy Andersen tilføjede, at vi aldrig tidligere i bestyrelsen har drøftet, om vi skulle bruge et overskud til at udvikle forretningen.

Flere bestyrelsesmedlemmer var helt enige i det fornuftige i at investere overskuddet i effektiv drift, og at det var vigtigt at komme i gang. Det er en investering i gode medarbejdere, større arbejdsglæde og mere livskvalitet og alt sammen med til at give en bedre boligorganisation.

Bestyrelsen var enig i at investere overskuddet i effektiv drift, og sagen vil blive fremlagt til beslutning på det kommende møde.

3.6. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Sortekilde, Kerteminde:

Nedbrydningsarbejderne blev opstartet medio august 2017 og afsluttes medio november 2017, herefter påbegyndes genopbygning og nybyggeri, som forventes afsluttet foråret 2019. Der afholdes første spadestik den 7. november 2017 kl. 11.00.

Drøftelse:

Første spadestik er fremrykket til den 7. november på grund af det forestående kommunalvalg.

Støberiet

Fælleshuset blev afleveret den 21. juni 2017. Der er blevet afholdt åbent hus arrangement i 2 stk. prøveboliger i en opgang, hvor der også var mulighed for at besigtige tagterrassen. Byggeriet forløber planmæssigt og forventes afleveret medio februar 2018, med udlejning fra 1. marts 2018.

Drøftelse:

Tina Rasmussen oplyste, at Kundeservice er i gang med udsendelse af tilbud. Der er endnu ikke mange, der "bider på". Det er derfor besluttet at holde endnu 3 åbent-husarrangementer i henholdsvis december, januar og februar.

Krybilyparken

Byggeriet forløber planmæssigt indenfor budget og tidsplan. Byggeriet forventes færdigt til indflytning den 1. marts 2018. Prøvebolig forventes færdig den 1. november 2017. Der er afholdtes rejsegilde den 31. august 2017.

Drøftelse:

Også her vil der komme prøveboliger.

Egebjerg, Ferritslev

Der er afholdt ny indbudt licitation den 27. september 2017. Der indkom 3 tilbud. Der indledes forhandling med 2 tilbudsgivere for at tilpasse projektet til den fastsatte maksimale pris. Når det økonomisk mest fordelagtige tilbud er fundet, ansøges om skema B. Det forventes, at byggeriet påbegyndes i januar 2018.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at vi håber, vi kommer i mål, vi afventer nærmere forhandlinger.

Plums Gård

Der er ansøgt om en forøgelse af anskaffelsessummen, således den svarer til det, der oprindeligt er ansøgt. Såfremt Byrådet ikke ønsker at imødekomme ansøgningen, skal projektet reduceres.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at der er en vis interesse for at sælge os yderligere grund. Der er nogle bevaringsværdige bygninger på området, og kommunen vil gerne lave en stor plan. Vi kunne godt være interesserede, måske kan der indrettes et fælleshus i tømmergården. Vi går i dialog med kommunen.

Rugårdsvej

Lokalplansforslaget har været i høring. Vedtagelse af endelig lokalplan afventes. Skema A-ansøgning udarbejdes i efteråret, således dette kan vedtages senest december 2017. Der skal indledes grundkøbsforhandlinger med Odense Kommune.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at vi har været til forhandlinger med kommunen omkring grundsalget. Lokalplanen er vedtaget

Tankefuld, etape 2

Der er indledt grundkøbsforhandlinger. Skema A skal være godkendt senest inden årsskiftet.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at tingene kører efter planen.

Haarby

Der skal laves et prissat skitseforslag, som skal forelægges Byrådet i november til endelig godkendelse. Skema A forventes i slutningen af 2018 med byggestart primo 2020.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at der ikke er noget nyt siden udsendelse af dagsorden.

Nyt pkt:

Faaborg Sygehus, Faaborg-Midtfyn Kommune

Orientering/drøftelse/beslutning:

Jacob Michaelsen oplyste, at der er mulighed for en byggesag på området. Han orienterede nærmere og oplyste, at han har brug for en tilkendegivelse fra bestyrelsen, om vi kan og vil det her.

Han bad derfor – vel vidende, at sagen måske ikke bliver til noget – bestyrelsen bevilge penge til udarbejdelse af skitser, det drejer sig om max. 50.000 kr. Det sidste Byråds-møde i år afholdes den 4. december.

Bestyrelsen drøftede, om spørgsmålet skulle løftes op til et beslutningspunkt. Af hensyn til sagens hastende karakter godkendtes dette.

Under drøftelserne blev bemærket, at det gamle sygehus ligger i den gode ende af byen, samt at det var meget positivt, at de selv havde henvendt sig.

En enig bestyrelse besluttede, at det selvfølgelig skal prøves, og godkendte at der bruges 50.000 kr. til udarbejdelse af skitser.

4. Tema

4.1 Tidssvarende Kundeservice

Eva Jørgensen deltager under dette punkt.

”Tidssvarende Kundeservice” er en af FAB’s strategiske målsætninger. Eva Jørgensen fortæller om de forandringer og tiltag, der er foretaget i Kundeservice det seneste års tid og i tiden, der kommer.

Orientering/drøftelse:

Eva Jørgensen fremviste en række slides. De vedlægges nærværende referat som **bilag 4R**.

Målet var en bedre service, både overfor ansøgere, beboere, kommuner og samarbejdspartnere. Samtidig var det også et mål at give en bedre intern service i FAB, hvilket der havde været stort behov for.

Eva Jørgensen gav herefter en gennemgang af hele processen frem til nu. Hun oplyste bl.a., at vi i april/maj var vi begyndt at sende flytteafregningerne ud via mail, og i maj begyndte vi at få lejekontrakterne underskrevet via digital signatur. De enkelte teams var med til at implementere løsningerne.

Der var også arbejdet med fællesopgaver, hvad betyder arbejdsglæde og godt arbejdsmiljø, ligesom der var arbejdet med egen forståelse af, hvilke opgaver man løser, f.eks. helhedsplaner, nybyggerier mv. Det giver god identitet og faglig stolthed.

En ny slide viste Kundeservice i dag. Den var justeret på et fællesmøde med fokus på fælles info, som alle har gavn af. Der afholdes fortsat temadage, på den næste skal arbejdes med, hvad en kunderådsgiver er i 2020. Alle de små teams arbejder videre med effektive arbejds-gange, Unik og kommunikation. Der arbejdes med helhedsplaner og nybyggeri, og alle skal deltage i projektarbejder. Det giver større indblik og forståelse, samtidig med at de kan se, hvor vigtig deres viden er. For nylig har vi implementeret Skype 4 Business, det har været en rigtig god oplevelse og givet en helt anden tilgang til arbejdet.

Eva Jørgensen viste herefter en slide med næste skridt: Vi er nu i gang med at iværksætte digitale forbrugsregnskaber, og som det næste skal vi forberede os til fælles opnotering. Samtidig arbejdes videre med Work Smarter – mere digitalt og mindre manuelt – som en del af effektiv drift.

En ny slide viste åbningstiderne i dag. En stor del af ekspeditionerne er flyttet fra personlig henvendelse til mails, og presset på telefonerne er størst lige ved åbningstid, specielt den første lille times tid, samt ved frokosttid.

Eva Jørgensen fremviste herefter forslag til nye åbningstider. Indstillingen er telefontid mandag – torsdag kl. 9 til 14, og ekspeditionstid mandag – torsdag kl. 10 til 14. Det vil medføre en lidt kortere åbningstid, fra de nuværende 22 timer til 20 timer på telefonen og 16 timer på skranken. Gevinsten vil være øget tid til både det daglige arbejde og til udviklings- og projektarbejde. Det giver samtidig en lidt større mulighed for at være fleksibel, da det kan aftales individuelt.

Christian Bense bemærkede, at der ikke var en enkelt dag med længere åbningstid.

Eva Jørgensen oplyste, at det ikke er i de sene timer, folk kommer. Desuden vil det kræve bemanning af både skranke og telefoner.

Jørgen Hundsdahl bemærkede, at han hørte Eva Jørgensen sige, at mange flere henvendelser kommer pr. mail. Kunne man så ikke bare holde butikken åben hele tiden? Det ville sende et godt signal om en kanon god kundeservice.

Eva Jørgensen oplyste, at det vil medføre, at 5 medarbejdere er bundet af kundeservice, minimum 1 ved skranken og 3-4 ved telefonerne. Det her er det mest effektive og giver øget mulighed for at være fleksibel på andre tidspunkter.

Jørgen Hundsdahl foreslog en ordning med et smiley-tryk, når man går ud, som det kendes mange steder.

Eva Jørgensen bemærkede, at fokus har været på ensretning af svar, de havde brugt energi på at lave gode svar og evaluere og justere dem. Men det kunne være interessant at se på, når teamet er faldet på plads.

Hun oplyste herefter, at hun gerne ser de nye åbningstider pr. 1. december 2017, så vil vi være ensrettet med de øvrige boligorganisationer. Det kniber lidt teknisk at følge med. Man må ikke bare ændre tingene, der skal gå mindst 10 år. Der skal være forudsigelighed, vi kan f.eks. ikke bare rette vores anciennitetsberegning. Der kan dog også være nogle lov-mæssige ændringer, dem skal vi selvfølgelig rette os efter.

Formanden takkede Eva Jørgensen.

5. Eventuelt

Annette Nielsen meldte afbud til næste bestyrelsesmøde, hun kan dog godt komme med til det efterfølgende repræsentantskabsmøde. Hun deltager ligeledes i Almene Boligdage.

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 23. november 2017 kl. 14.00 på kontoret med efterfølgende repræsentantskabsmøde kl. 17.30.

Mødet hævet kl. 19.05.



BESTYRELSESMØDE

23. NOVEMBER 2017 KL. 14.00 PÅ KONTORET.

Statsaut. revisor Mette Holy Jørgensen og Kirsten Eriksen deltager i bestyrelsesmødet.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

2. Sager til beslutning

2.1. Fremtidig brug af orienteringsmaterialet og bestyrelsens behov for information.

v/formanden.

2.2. Regnskab for Fyns Almennyttige Boligselskab

Til behandling foreligger resultatopgørelser for tiden 1/7 2016 – 30/6 2017 for hovedselskabet og afdelingerne i henhold til den på hjemmesiden offentliggjorte årsberetning og regnskabet.

Årets resultat i alle afdelinger er overført til resultatkontoen i overensstemmelse med reglerne.

Afdelingernes regnskab er pt. til godkendelse i de afdelinger, hvor der er afdelingsbestyrelse.

Årets resultat er realiseret med et overskud på kr. 2.062.000, som overføres til arbejdskapitalen.

Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler. På den baggrund er mellemværende med afdelinger forrentet med 0,81%, og dispositionsfonden er forrentet med samme sats. Forrentningen ligger over det budgetterede og må betegnes som et tilfredsstillende resultat.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende regnskabet.

2.3. Revisionsprotokol

Kopi af revisionsprotokol og spørgeskema er vedlagt som **bilag 2**.

Original revisionsprotokol vil foreligge på mødet til gennemgang og underskrift. Direktøren har underskrevet fuldstændighedserklæring.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokol og spørgeskema.

2.4. Årsberetning

Årsberetningen er lagt på hjemmesiden.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen.

2.5. Fusion med Boligselskabet BSB Assens

Som tidligere aftalt sættes spørgsmålet om fusion med Boligselskabet BSB Assens (BSB) nu til beslutning – naturligvis under den forudsætning, at deres bestyrelse har sagt ja til fusion med FAB på deres møde den 1. november 2017. Det indstilles, at fusionen sker pr. 1. juli 2018.

Spørgsmålet om fusion skal ligeledes godkendes på begge boligorganisationers repræsentantskabsmøder, som afholdes henholdsvis den 14. november 2017 og den 23. november 2017 (umiddelbart efter dette bestyrelsesmøde).

Bestyrelsen for Boligselskabet BSB har på sit møde den 1/11 2017 godkendt fusionen.

Repræsentantskabet for Boligselskabet BSB har på sit møde den 14/11 2017 ligeledes stemt ja til fusion.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter fusion med Boligselskabet BSB Assens (BSB) pr. 1. juli 2018.

2.6. Navngivning af nye afdelinger

2.6.1. Svendborg

Byggesagen vedrørende 50 nye boliger i Tankefuld er nu så langt i processen, at afdelingen skal stiftes og navngives. FAB har som bekendt i forvejen boliger i Tankefuld, og afdelingen er navngivet afd. 0193 Tankefuld.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver den nye afdeling i Svendborg afd. 103, Tankefuld II.

2.6.2. Odense

Byggesagen vedrørende ca. 80 nye boliger, beliggende Rugårdsvej 33, er nu så langt i processen, at afdelingen skal stiftes og navngives. Navneforslag eftersendes. Afdelingsnummeret bliver 101.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver afdelingen på Rugårdsvej 33.

2.6.3. Assens

Byggesagen vedrørende ca. 20 nye boliger, beliggende i Haarby, er nu så langt i processen, at afdelingen skal stiftes og navngives. Navneforslag eftersendes. Afdelingsnummeret bliver 104.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver afdelingen i Haarby.

2.7. Etablering af ejendomsmesterkontor i Ullerslev

Jens Svane deltager under dette og det efterfølgende punkt.

Som tidligere omtalt mangler ejendomsfunktionærerne i Ullerslev nogle godkendte og gode velfærdsfaciliteter. Dette forslag lægger op til køb af ejendom på Østervej 11 i Ullerslev. En centralt beliggende ejendom, hvor der er plads til både kontor og velfærdsfaciliteter samt opbevaring af maskinpark på et samlet sted.

Forslaget er til afstemning den 22. november 2017.

Etablering af ejendomsmesterkontor har været forsøgt stemt hjem 2 gange før ved ekstraordinære afdelingsmøder for alle afdelingerne i Ullerslev, men begge gange er forslaget blevet nedstemt.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen, i tilfælde af et nyt nej til ejendomsmesterkontor og velfærdsfaciliteter, beslutter en etablering af selvsamme på Østervej 11 i Ullerslev.

Hvis der stemmes ja til forslaget om ejendomsmesterkontor på Østervej 11 i Ullerslev den 22. november 2017, bortfalder denne indstilling.

2.8. Etabling af sikring af skrænt, afd. 01, Næsbyvænget

Gennem mange år har afdelingen haft det problem, at en ca. 62 m lang skrænt skrider, den ligger ned til en bæk. Beboerne har gennem årene selv fyldt meget jord på, men nu er der risiko for at husene kan få sætningsskader.

Vi har derfor fået en rådgiver til at vurdere sagen incl. økonomi, og projektet vil beløbe sig til ca. 1,3 mio. kr. incl. moms. Se vedlagte **bilag 3**.

Projektet skal godkendes ved offentlige myndigheder, ligesom der skal udføres geotekniske undersøgelser før en evt. igangsættelse.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at bevilge 1,3 mio. kr. fra dispositionsfonden til afdeling 01, Næsbyvænget.

2.9. Effektiv drift

På seneste møde i bestyrelsen var der enighed om at bevilge 2 mio. kr. til strategisk udvikling og investering i FAB i forbindelse med Effektiv Drift i budgetårene

2017/2018, 2018/2019 og 2019/2020. Den ene mio. kr. øremærkes en pulje til organisationsudvikling og kompetenceudvikling af FAB's medarbejdere, og er rent organisatorisk og strategisk – udvikling af strategi og god ledelse i bestyrelsen og ledergruppen og samarbejde mm. Puljen skal ses som ekstra midler i forhold til de penge, der allerede er afsat i vores budgetter for de kommende år.

Den anden mio. kr. øremærkes til en pulje til Effektiv Drift. Disse midler kan bruges til ekstra krævende analyser og rådgivning, som FAB med fordel kan tilkøbe, hvis vi ikke selv har tiden og evnerne til at udarbejde analyserne. Det kunne f.eks. være analyse af fordele ved fælles indkøb, fordele ved brug af droneteknologi, eller optimering af vores grønne områder. Bestyrelsen vil løbende blive orienteret om, til hvilke formål pengene bevilges.

Regnskabs- og bogføringsmæssigt overføres der 2 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, hvorfra bestyrelsen bevilger de 2 mio. kr.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender

- 1) Overførsel af 2 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.
- 2) Bevilger pengene til de to puljer fra dispositionsfonden.

3. Gensidig orientering

3.1. Repræsentantskabsmødet

FU fremlægger forslag om dirigent, revisor og stemmeudvalg.

3.2. Evaluering, Almene Boligdage

Der evalueres på de netop afholdte Almene Boligdage i Århus.

3.3. Likviditet.

Orientering om obligationsbeholdning og bankindestående.

Den Europæiske Central Bank (ECB) fortsætter med opkøb af statsobligationer og har forlænget perioden yderligere med 9 måneder, altså frem til udgangen af september 2018. Ifølge Danske Capital's Markedskommentar pr. 31. oktober 2017 forventes det tidligst at blive i midten af 2019, at ECB hæver renten første gang.

3.4. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Sortekilde, Kerteminde:

Intet nyt siden sidst.

Støberiet

Intet nyt siden sidst.

Krybilyparken

Intet nyt siden sidst.

Egebjerg, Ferritslev

Der er afholdt ny indbudt licitation den 27. september 2017, og der indkom 3 tilbud. Projektet skal tilpasses til den afsatte økonomi. Det forventes, at byggeriet påbegyndes i foråret 2018.

Plums Gård

Intet nyt siden sidst.

Rugårdsvej

Intet nyt siden sidst.

Tankefuld, etape II

Intet nyt siden sidst.

Haarby

Intet nyt siden sidst.

Faaborg, Det gamle Sygehus

Orientering v/Jacob Michaelsen.

Skårup Seminarium

Orientering v/Jacob Michaelsen.

4. Eventuelt

Der er indres om bestyrelsens møde om afdelingsmøder mv. den 6. december 2017 kl. 16.30 samt strategiworkshopen den 11. december kl. 16.30. Begge dage afsluttes med "lidt let mad".

Næste bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 1. marts 2018 kl. 16.00 på kontoret. Mødekalender for 2018 samt kalenderreservationer følger snarest.



REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

23. NOVEMBER 2017 KL. 14.00 PÅ KONTORET.

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Jimmy Andersen, Susanne Rasmussen, Annelis Pedersen, Kirsten Tønnes, Jan Andersen, Jørgen Hundsdahl, Christian Bense, Ib Poulsen og Tina Rasmussen.

Annette Nielsen havde meldt afbud.

Endvidere deltog statsaut. revisor Mette Holy Jørgensen fra PwC samt Jacob Michaelsen, Kirsten Eriksen og Britt Strøhlau fra Fyns Almen-nyttige Boligselskab.

Endelig deltog Jens Svane under dagsordenens pkt. 2.8) og Henrik Max Rasmussen under dagsordenens pkt. 3.4).

Formanden bød velkommen til bestyrelsesmødet. Han rettede en speciel velkomst til Mette Holy Jørgensen og gik herefter over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

Annelis Pedersen havde haft en indsigelse til sidste referat.

En sætning blev omformuleret, hvorefter referatet blev godkendt.

1.2. Spørgsmål til informationsmaterialet

Intet.

2. Sager til beslutning

2.1. Fremtidig brug af orienteringsmaterialet og bestyrelsens behov for information.

v/formanden.

Vedtagelse:

Erling Nielsen oplyste, at han og Kirsten Eriksen havde drøftet de bilag med økonomiske nøgletal, der medsendes informationsmaterialet til bestyrelsesmøderne. Der er et ønske om ikke at være presset tidsmæssigt, når der skal være møde, ligesom de havde talt om, hvor meget informationerne bruges.

Han tilføjede, at selvfølgelig skal bestyrelsen være bevidst om, hvad der sker, og selvfølgelig skal informationerne laves. De havde derfor talt om, at informationerne kommer til at ligge fast under webzonen. De skal måske også indgå i årshjulet.

Formanden foreslog derfor, at der laves en opgørelse over de økonomiske nøgletal hvert kvartal – noget er også for afdelingsbestyrelserne – som lægges over i webzonen, hvor alle kan tilgå dokumenterne.

Bestyrelsen vedtog herefter ovenstående forslag.

2.2. Regnskab for Fyns Almennyttige Boligselskab

Til behandling foreligger resultatopgørelser for tiden 1/7 2016 – 30/6 2017 for hovedselskabet og afdelingerne i henhold til den på hjemmesiden offentliggjorte årsberetning og regnskabet.

Årets resultat i alle afdelinger er overført til resultatkontoen i overensstemmelse med reglerne.

Afdelingernes regnskab er pt. til godkendelse i de afdelinger, hvor der er afdelingsbestyrelse.

Årets resultat er realiseret med et overskud på kr. 2.062.000, som overføres til arbejdskapitalen.

Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler. På den baggrund er mellemværende med afdelinger forrentet med 0,81%, og dispositionsfonden er forrentet med samme sats. Forrentningen ligger over det budgetterede og må betegnes som et tilfredsstillende resultat.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende regnskabet.

Vedtagelse:

Mette Holy Jørgensen indledte punktet med at fortælle om sit syn på det forgangne regnskabsår. FAB havde sagt farvel til medarbejdere, og regnskabsafdelingen havde været lidt i knæ og ikke haft en leder. Bent Bøllingtoft havde gjort, hvad han kunne, og med hjælp udefra var det lykkedes at komme godt igennem processen. Kirsten Eriksen var heldigvis kommet til, det var set fra revisionens side rigtig godt, der kom ro på. Vi har oplevet, at der er kommet en rigtig god stemning i afdelingen, hvor medarbejderne tidligere var pressede og tiden knap. I har været gennem et rigtig presset år, det var også forfærdeligt med Bent Bøllingtofts død. Efterfølgende har Jacob Michaelsen sat sig ind i tingene, det er FAB kommet rigtig godt igennem.

Igennem effektiv drift har I formået at få hele organisationen med, det er rigtig godt for FAB og giver en god stemning og et godt fundament. Også overgangen til Unik har givet udfordringer ved implementeringen, også det er klaret.

I år har Økonomiafdelingen selv klaret alle regnskaberne, det er super godt.

Mette Holy Jørgensen gik herefter over til regnskabet. Selskabet kommer ud med et overskud på godt 2 mio. kr. Det skyldes primært besparelser på personaleudgifterne, hvor poster ikke er blevet genbesat, ligesom der er modtaget lønrefusion. Der har i årets løb også været foretaget nødvendig investering i IT.

Endvidere er erhvervslejemålet i Englandsgade blevet solgt, ligesom byggesags-honoraret har været mindre end tidligere. Sidstnævnte er rigtig svært at budgettere, især ude i afdelingerne.

Egenkapitalen udgjorde ved årets start 161 mio. kr. og pr. 30. juni 2017 186 mio. kr. Den fordeler sig på 145 mio. kr. i dispositionsfonden og 41 mio. kr. i arbejdskapital. Fremadrettet kommer FAB til at bruge 185 mio. kr. på de store helhedsplaner, som skal finansieres. Landsbyggefonden kigger på dispositionsfonden og forventer, at FAB også bidrager med penge. Selskabet står godt, og det kunne være godt at få lavet en prognose på dispositionsfondens udvikling fremadrettet. Der nedlægges lejemål og kommer dermed mindre ind i administrationsbidrag, ligesom der gives tilskud til flere ting ud i fremtiden. Det skal sikres, at der ikke bruges flere penge, end der er til rådighed.

Formanden oplyste, at arbejdet med prognosen allerede er igangsat.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne, som er underskrevet digitalt.

2.3. Revisionsprotokol

Kopi af revisionsprotokol og spørgeskema er vedlagt som **bilag 2**.

Original revisionsprotokol vil foreligge på mødet til gennemgang og underskrift. Direktøren har underskrevet fuldstændighedserklæring.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokol og spørgeskema.

Vedtagelse:

Mette Holy Jørgensen gik herefter over til revisionsprotokollen. Det er her, revisor kommunikerer med organisationsbestyrelsen, og det væsentligste er, at der en blank revisionspåtegning. Af betydelige forhold nævnes, at Englandsgade er solgt, det er dejligt. Der er endvidere en anbefaling om beskrivelser af forretningsgange, nogle ting gøres anderledes nu, og det er godt at få dem beskrevet.

Revisionen har endvidere set på forhøjede risici for besvigelser, f.eks. at ingen kan overføre penge til sig selv. Der er intet konstateret, der er gode forretningsgange i administrationen.

Med hensyn til reglerne om hvidvaskning kan Erhvervsstyrelsen ikke finde ud af, om almene boligorganisationer er omfattet eller ej. Kirsten Eriksen oplyste, at vi har fokus på det lige nu. Revisor tilføjede, at bestyrelsen bør have en drøftelse om forretningsgange mv. en gang årligt, det vil være sundt. Der er intet krav om tjekliste.

Mette Holy Jørgensen oplyste herefter, at tingene fungerer rigtig godt. De har haft enkelte forslag omkring forbedringer, bl.a. i forhold til lønnen, og selskabet er allerede i gang med at finde et nyt lønsystem.

Jacob Michaelsen oplyste, at revisionens Management Letter har været drøftet på et bestyrelsesmøde. Hertil bemærkede revisor, at bestyrelsen kan stole på de tal, de får oplyst.

6 afdelinger kommer ud med underskud. De 3 af dem er i Korsløkken og skyldes ombygningerne, i øvrigt kan mindre underskud aldrig undgås. Der er regler for afvikling af under- og overskud, disse regler overholdes.

Sagen mod Rambøll om afdeling 37 er afsluttet med et fornuftigt resultat, godt at den er lukket ned. På reguleringskonti er alt i orden. Revisionen har også set på vedligeholdelsesplanerne, henlæggelserne er tilstrækkelige i alle afdelinger, ligesom der er henlagt til fraflytninger.

Der er endvidere set på forbrugsregnskaber, det er vigtigt at selskabet får opkrævet tilstrækkeligt. Enkelte afdelinger fik en anbefaling om at øge aconto betalingen, dette er udført.

Revisionen har ligeledes set på forvaltningen. Der er set på sparsommeligheden, er pengene brugt fornuftigt. Det er konstateret, at udbud ved nybyggerier er i orden, og de afholdte omkostninger er også i orden. Der er også set på økonomistyringen, der er løbende en god styring. Hele arbejdet omkring effektiv drift kører fornuftigt, en god proces er i gang, og der er god styring. Her anbefales en løbende opfølgning.

Produktiviteten er ligeledes god, administrationsbidraget er reduceret i næste års budget. Der er således stigende produktivitet, og der er lavet en plan, som er ved at blive implementeret. Begreberne hænger sammen, det er vigtigt at der også udarbejdes et nyt målsætningsprogram, når bestyrelsen laver en ny strategi.

FAB er godt i gang med digitaliseringen, der vil fremadrettet komme endnu flere ting. At bestyrelsen har iPads viser også, at I er med. Som noget nyt skal regnskaberne underskrives digitalt i år. Det gælder om at få lavet størst mulig IT-sikkerhed, og det er også vigtigt at træne medarbejderne i, hvad de skal være opmærksomme på. Fremtidens økonomifunktion vil blive mere og mere automatiseret og digitaliseret, og økonomiafdelingen skal analysere de indkomne data, hvilket også vil give et stærkere beslutningsgrundlag.

Tiltrækning af de rigtige medarbejdere er en stor udfordring, også til Projekt-afdelingen kan det være svært at finde de rigtige. Det er vigtigt, at FAB positionerer sig som en god arbejdsplads, et sted man gerne vil være ansat.

Mette Holy Jørgensen oplyste videre, at den nye persondataforordning træder i kraft den 28. maj 2018, herefter skal alle persondata behandles på en særlig måde. Der er ligeledes strengere krav til rapportering og risiko for store bøder.

Jacob Michaelsen oplyste, at vi for et stykke tid siden er gået i gang med at se på, hvordan vi opbevarer og udveksler data. Et nyt projekt er igangsat i samarbejde med JDM og Unik og vil blive præsenteret for bestyrelsen i det nye år.

Endelig oplyste revisor, at forløbet og samarbejdet med FAB har været rigtig godt set fra deres side. De er blevet godt modtaget og har fået gode svar på deres spørgsmål, alt i alt en rigtig god proces, og revisionen kommer her gerne.

Bestyrelsen kvitterede for roserne og takkede for en fyldestgørende og forståelig gennemgang.

2.4. Årsberetning

Årsberetningen er lagt på hjemmesiden.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte årsberetningen.

2.5. Fusion med Boligselskabet BSB Assens

Som tidligere aftalt sættes spørgsmålet om fusion med Boligselskabet BSB Assens (BSB) nu til beslutning – naturligvis under den forudsætning, at deres bestyrelse har sagt ja til fusion med FAB på deres møde den 1. november 2017. Det indstilles, at fusionen sker pr. 1. juli 2018.

Spørgsmålet om fusion skal ligeledes godkendes på begge boligorganisationers repræsentantskabsmøder, som afholdes henholdsvis den 14. november 2017 og den 23. november 2017 (umiddelbart efter dette bestyrelsesmøde).

Bestyrelsen for Boligselskabet BSB har på sit møde den 1/11 2017 godkendt fusionen.

Repræsentantskabet for Boligselskabet BSB har på sit møde den 14/11 2017 ligeledes stemt ja til fusion.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter fusion med Boligselskabet BSB Assens (BSB) pr. 1. juli 2018.

Vedtagelse:

Formanden oplyste, at både BSB's bestyrelse og repræsentantskab har godkendt fusionen med FAB.

Jørgen Hundsdahl spurgte, om nogle havde kigget dybt i BSB og sikret, at FAB ikke "køber katten i sækken".

Formanden oplyste, at alt selvfølgelig er undersøgt. De har et problem med nogle lån, de ikke kan komme ud af, ellers er alt i orden.

Efter en kort drøftelse godkendte bestyrelsen en fusion med Boligselskabet BSB Assens. Den skal ligeledes behandles på det efterfølgende repræsentantskabsmøde.

2.6. Navngivning af nye afdelinger

2.6.1. Svendborg

Byggesagen vedrørende 50 nye boliger i Tankefuld er nu så langt i processen, at afdelingen skal stiftes og navngives. FAB har som bekendt i forvejen boliger i Tankefuld, og afdelingen er navngivet afd. 0193 Tankefuld.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver den nye afdeling i Svendborg afd. 103, Tankefuld II.

Vedtagelse:

På forespørgsel om, hvorfor det skal være to afdelinger, oplyste Jacob Michaelsen, at den ene afdeling slet ikke findes endnu – og hver afdeling er en selvstændig juridisk og økonomisk enhed. Afdelingsmøderne kan på et senere tidspunkt beslutte en sammenlægning.

Bestyrelsen stiftede og navngav herefter afdeling 103, Tankefuld II.

2.6.2. Odense

Byggesagen vedrørende 92 nye boliger, beliggende Rugårdsvej 33, er nu så langt i processen, at afdelingen skal stiftes og navngives. Navneforslag eftersendes. Afdelingsnummeret bliver 101.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver afdelingen på Rugårdsvej 33.

Vedtagelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at vi har afholdt en navnekonkurrence på kontoret. Projektafdelingen har imidlertid været i byens gamle arkiver og konstateret, at der i gammel tid lå et kongeledshus – en gård, som kongen red igennem, når han skulle ind til byen. De havde derfor foreslået, at afdelingen skulle døbes Kongeledet eller Kongens Karré, hvilket var forslagene til bestyrelsen.

Efter en kort drøftelse stiftede og navngav bestyrelsen herefter afdeling 101, Kongens Karré.

2.6.3. Assens

Byggesagen vedrørende ca. 20 nye boliger, beliggende i Haarby, er nu så langt i processen, at afdelingen skal stiftes og navngives. Navneforslag eftersendes. Afdelingsnummeret bliver 104.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen stifter og navngiver afdelingen i Haarby.

Vedtagelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at der også her havde afholdt navnekonkurrence, og at Sara havde indsendt flere forslag, bl.a. Haarby Lund.

Efter en kort drøftelse stiftede og navngav bestyrelsen herefter afdeling 104, Haarby Lund.

2.7. Etablering af ejendomsmesterkontor i Ullerslev

Jens Svane deltager under dette og det efterfølgende punkt.

Som tidligere omtalt mangler ejendomsfunktionærerne i Ullerslev nogle godkendte og gode velfærdsfaciliteter. Dette forslag lægger op til køb af ejendom på Østervej 11 i Ullerslev. En centralt beliggende ejendom, hvor der er plads til både kontor og velfærdsfaciliteter samt opbevaring af maskinpark på et samlet sted.

Forslaget er til afstemning den 22. november 2017.

Etablering af ejendomsmesterkontor har været forsøgt stemt hjem 2 gange før ved ekstraordinære afdelingsmøder for alle afdelingerne i Ullerslev, men begge gange er forslaget blevet nedstemt.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen, i tilfælde af et nyt nej til ejendomsmesterkontor og velfærdsfaciliteter, beslutter en etablering af selvsamme på Østervej 11 i Ullerslev.

Hvis der stemmes ja til forslaget om ejendomsmesterkontor på Østervej 11 i Ullerslev den 22. november 2017, bortfalder denne indstilling.

Vedtagelse:

Formanden oplyste, at afdelingerne på deres fælles møde havde vedtaget at købe ejendommen og indrette faciliteter til ejendomsfunktionærerne, mens resten af bygningen lukkes ned indtil videre. Indstillingen til bestyrelsen bortfalder således.

Jan Andersen oplyste herefter, at teknisk afdeling havde lavet et suverænt flot arbejde inden mødet. Formanden lovede at viderebringe roserne.

2.8. Etabling af sikring af skrænt, afd. 01, Næsbyvænget

Gennem mange år har afdelingen haft det problem, at en ca. 62 m lang skrænt skrider, den ligger ned til en bæk. Beboerne har gennem årene selv fyldt meget jord på, men nu er der risiko for at husene kan få sætningsskader.

Vi har derfor fået en rådgiver til at vurdere sagen incl. økonomi, og projektet vil beløbe sig til ca. 1,3 mio. kr. incl. moms. Se vedlagte **bilag 3**.

Projektet skal godkendes ved offentlige myndigheder, ligesom der skal udføres geotekniske undersøgelser før en evt. igangsættelse.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at bevilge 1,3 mio. kr. fra dispositionsfonden til afdeling 01, Næsbyvænget.

Vedtagelse:

Jens Svane deltog under behandlingen af dette punkt. Han fremviste fotos af skrænten og de berørte boliger.

Han oplyste herefter, at 2 af de 10 boliger på Næsbyvænget har problemer. Der er en højdeforskel på 4 meter ned til bækken. Terrænet sætter sig, en carport er allerede forsvundet og vi frygter nu, at det går ud over boligerne. Beboerne har gennem årene selv kørt en del jord på. Vi har haft fat i et ingeniørfirma, som har fremsendt forslag til sikring ved at banke en spunsvæg ned. Han tilføjede, at vi selvfølgelig også skal i dialog med kommunen om matrikelskel mv.

Jens Svane oplyste herefter, at huslejeniveauet umiddelbart ser lavt ud, afdelingen har imidlertid allerede besluttet strømpeforing af kloaker, og om et par år kommer der vindues- og dørudskiftning. Afdelingen vil ikke få meget tilskud til den tid.

Formanden tilføjede, at problemet også er, at lejerne/afdelingsbestyrelsen gennem årene selv har passet og vedligeholdt boligerne. Det medfører nu, at ved fraflytning kommer der store udgifter til afdelingen til køkkener og badeværelser mv.

Jacob Michaelsen foreslog, at der skal foretages yderligere undersøgelser, inden der træffes en beslutning – hvem har forpligtelsen, hvad med huslejeniveauet osv., kan afdelingen selv betale lidt.

Formanden konkluderede herefter, at der skal foretages yderligere undersøgelser, inden bestyrelsen bevilger midler.

2.9. Effektiv drift

På seneste møde i bestyrelsen var der enighed om at bevilge 2 mio. kr. til strategisk udvikling og investering i FAB i forbindelse med Effektiv Drift i budgetårene 2017/2018, 2018/2019 og 2019/2020. Den ene mio. kr. øremærkes en pulje til organisationsudvikling og kompetenceudvikling af FAB's medarbejdere, og er rent organisatorisk og strategisk – udvikling af strategi og god ledelse i bestyrelsen og ledergruppen og samarbejde mm. Puljen skal ses som ekstra midler i forhold til de penge, der allerede er afsat i vores budgetter for de kommende år.

Den anden mio. kr. øremærkes til en pulje til Effektiv Drift. Disse midler kan bruges til ekstra krævende analyser og rådgivning, som FAB med fordel kan tilkøbe, hvis vi ikke selv har tiden og evnerne til at udarbejde analyserne. Det kunne f.eks. være analyse af fordele ved fælles indkøb, fordele ved brug af droneteknologi, eller optimering af vores grønne områder. Bestyrelsen vil løbende blive orienteret om, til hvilke formål pengene bevilges.

Regnskabs- og bogføringsmæssigt overføres der 2 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, hvorfra bestyrelsen bevilger de 2 mio. kr.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender

- 1) Overførsel af 2 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.
- 2) Bevilger pengene til de to puljer fra dispositionsfonden.

Vedtagelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at han i forlængelse af drøftelserne på sidste bestyrelsesmøde gerne ville have bevillingen ført til protokol rent formelt. Også fordi revisor er med på mødet i dag og kan bekræfte, at det er tilladt. Revisor bekræftede dette.

Jørgen Hundsdahl bemærkede, at der lægges op til, at de 2 mio. kr. deles i to lige store dele. Det er svært at vide, om 1 mio. kr. er nok til kompetenceudvikling. Det er også vigtigt med en stærk ledelsesstreng.

Jacob Michaelsen oplyste, at som drøftet sidst er kompetenceudvikling ret dyrt, der er endnu ikke lavet fremskrivning. Men vi har bl.a. en stor teknisk afdeling, som har behov for at lære mere om ledelse.

Ib Poulsen var helt enig med Jørgen Hundsdahl, det er vigtigt at afsætte midler nok. Det er en god idé, at der udarbejdes en struktureret plan med mål, og måske også med prioriterede retningslinjer.

Formanden bemærkede, at det er derfor pengene flyttes over i dispositionsfonden. Jacob Michaelsen tilføjede, at der selvfølgelig vil blive udarbejdet mere specifikt materiale.

Mette Holy Jørgensen tilføjede, at det er et rigtig godt signal at sende til medarbejder-

ne.

Bestyrelsen besluttede herefter at overføre 2 mio. kr. til dispositionsfonden til efterfølgende bevilling til de to puljer.

3. Gensidig orientering

3.1. Repræsentantskabsmødet

FU fremlægger forslag om dirigent, revisor og stemmeudvalg.

Drøftelse:

Mette Holy Jørgensen forlod mødet under behandlingen af dette punkt.

Bestyrelsen enedes om at foreslå repræsentantskabsmødet følgende: Britt Strehlau som dirigent og et stemmeudvalg, bestående af Kurt Nielsen fra Korsløkkeparken E, Vibeke Andersen fra Sønderport samt Majbritt Thomsen fra administrationen.

Formanden foreslog at foreslå genvalg af revisor, det er dejligt at der er en rigtig godt samarbejde. På forespørgsel oplyste Jacob Michaelsen, at de også er skarpe på prisen. Man enedes herefter om at foreslå genvalg af revisor.

Bestyrelsen drøftede herefter, hvem der skulle foreslås som 1.-suppleant, nuværende er Bjarne Andersen fra Fyrreparken. Det drøftedes ligeledes, om formanden skulle tage en snak med den nuværende 1.-suppleant herom. Der havde været drøftelser på formandsmødet, hvor det også var blevet sagt, at suppleanter er på valg hvert år, her er ingen automatik. Det var en anden situation sidste år, hvor der var en ledig plads i bestyrelsen på spil.

Formanden foreslog herefter Nishant Ganeshalingam som 1.-suppleant. Han er ung, interesseret og vil bringe mangfoldigheden ind i bestyrelsen. Bestyrelsen tilsluttede sig dette.

Formanden oplyste herefter, at beretningen er til debat på repræsentantskabsmødet. Han uddyber selv effektiv drift, mens direktøren orienterer om nybyggerierne. Formanden vender herefter til Demokratinet.dk, som var et emne på Almene Boligdage. Afdelingsbestyrelserne kan nu få et dokument på deres frivillige arbejde, de unge kan bl.a. bruge det i deres jobsøgning. Han beskrev herefter fremgangsmåden.

Endelig oplyste formanden, at der vil blive afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde umiddelbart efter det ordinære, da vedtægterne kræver 2/3 fremmøde for at få godkendt vedtægtsændringer i første omgang, og her kommer ikke det krævede antal. Britt Strehlau tilføjede, at problemet er de "tomme" afdelinger uden nogen form for beboerdemokrati. Dem har vi 14 af, og hver af dem tæller også som 1 repræsentantskabsmedlem i den samlede opgørelse.

3.2. Evaluering, Almene Boligdage

Der evalueres på de netop afholdte Almene Boligdage i Århus.

Drøftelse:

Formanden bemærkede, at han havde været utroligt skuffet over den udsendte evaluering, hvor der ikke var mulighed for at sætte ekstra ord på svarene. Han forventer, at der også vil ske evaluering på BL's kommende bestyrelsesmøde. I hvert

fald havde nogle af problemerne i Århus været frokosten, festen og de mange trapper, men heldigvis havde selve de Almene Boligdage været gode.

Bladet Boligen kommer fremover som et magasin 6 gange årligt. Det havde været rigtigt godt i Århus, man havde hele tiden været a'jour.

Jan Andersen foreslog, at vi kunne have det som et mål at blive nomineret med et projekt, hver gang der er Almene Boligdage.

Formanden bemærkede, at til næste gang har vi Sortekilde, lad det være vores mål.

3.3. Likviditet.

Orientering om obligationsbeholdning og bankindestående.

Den Europæiske Central Bank (ECB) fortsætter med opkøb af statsobligationer og har forlænget perioden yderligere med 9 måneder, altså frem til udgangen af september 2018. Ifølge Danske Capital's Markedskommentar pr. 31. oktober 2017 forventes det tidligst at blive i midten af 2019, at ECB hæver renten første gang.

Drøftelse:

Kirsten Eriksen oplyste, at en opdatering viste, at afkastet var steget til 0,35%.

Ib Poulsen bemærkede, at det kunne være spændende med en sammenligning, hvor vi kunne følge historikken i udviklingen.

Kirsten Eriksen noterede sig ønsket.

3.4. Igangværende byggesager og fremtidige byggerier.

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt.

Sortekilde, Kerteminde:

Intet nyt siden sidst.

Drøftelse:

Susanne Rasmussen forespurgte, om der bruges udenlandsk arbejdskraft. Jacob Michaelsen oplyste, at dem, der har nedbrydningsarbejdet, har indgået aftale med nogle polske arbejdere. Det er ikke os, der har indgået den aftale.

Formanden tilføjede, at der er indgået aftale med Byg til Vækst.

Støberiet

Intet nyt siden sidst.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

Krybilyparken

Intet nyt siden sidst.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

Egebjerg, Ferritslev

Der er afholdt ny indbudt licitation den 27. september 2017, og der indkom 3 tilbud. Projektet skal tilpasses til den afsatte økonomi. Det forventes, at byggeriet påbegyndes i foråret 2018.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at der er indgået en aftale med Odense Bygningservice.

Plums Gård

Intet nyt siden sidst.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

Rugårdsvej

Intet nyt siden sidst.

Drøftelse:

Henrik Max Rasmussen orienterede om de igangværende forhandlinger og undersøgelser.

Projektet forventes udbudt i en omvendt totalentreprise, hvor prisen oplyses, og entreprenørerne bliver bedømt på, hvor meget de kan tilbyde indenfor denne ramme.

Tankefuld, etape II

Intet nyt siden sidst.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

Haarby

Intet nyt siden sidst.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

Faaborg, Det gamle Sygehus

Orientering v/Jacob Michaelsen.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at der stadig er en del "måske'er". Det gamle sygehus dækker et ret stort område, og kommunen vil gerne udnytte nogle eksisterende gamle bygninger og nedrive resten. Det pågår pt. forhandlinger.

Skårup Seminarium

Orientering v/Jacob Michaelsen.

Drøftelse:

Henrik Max Rasmussen oplyste, at der er nogle bevaringsværdige bygninger, men også mulighed for at bygge nyt. Vi har været i drøftelser med Svendborg Kommune, som er positive. Udgangspunktet for kommunen er en 0-løsning, det skal vi regne lidt på.

Jacob Michaelsen tilføjede, at det er muligt, at bestyrelsen kommer til at bevilge nogle penge til skitser og projektudvikling.

4. Eventuelt

Mødekalender for 2018 blev omdelt, kalenderreservationer følger snarest.

Der er indres om bestyrelsens møde om afdelingsmøder mv. den 6. december 2017 kl. 16.30 samt strategiworkshopen den 11. december kl. 16.30. Begge dage afsluttes med "lidt let mad".

Næste bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 1. marts 2018 kl. 16.00 på kontoret.

Formanden takkede Mette Holy Jørgensen for deltagelsen i mødet.

Mødet hævet kl. 16.40.