

BESTYRELSESMØDE

1. MARTS 2018 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

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**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forretningsordenen.

2.2. Budgetter for 2018/2019

De sidste ordinære afdelingsmøder er endnu ikke afholdt ved dagsordenens udsendelse. Til dato er alle budgetter godkendt på afdelingsmøderne. De sidste møder vil være afholdt inden bestyrelsesmødet. Skulle en afdeling forkaste et budget, vil det blive fremsendt til bestyrelsen forud for mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetterne.

2.3. Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.3.1. Afdeling 01, Næsbyvænget

I fortsættelse af drøftelserne på sidste bestyrelsesmøde har Teknisk Afdeling endnu engang gennemgået problemerne med skrænten, der skrider og truer med at medføre sætnings-skader på husene. Der er blevet udarbejdet et projekt, som kan løse problemet. Det vil medføre udgifter på kr. 1.300.000 incl. moms.

Det er blevet undersøgt, om andre kan have en forpligtelse i forhold til projektet. Dette er ikke tilfældet, da vi selv har ansvaret for egen grund.

Der blev her opstillet 3 modeller for evt. tilskud fra dispositionsfonden.

Uanset hvilken model bestyrelsen vælger, vurderer Kundeservice, at afdelingen vil kunne bære huslejestigningen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen med afsæt i en drøftelse af de tre forslag bevilger midler fra dispositionsfonden til projektet.

2.4. BL 3. kreds, indstilling af kandidater til repræsentantskabet

Der afholdes kredsvalg møde torsdag den 19. april 2018. Forinden mødet kan der opstilles kandidater.

Det ser ud til, at FAB ikke kan få rådighed over det antal pladser, vi har nu.

Se siden <https://www.bl.dk/kredsvalg/>

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og indstiller kandidater.

2.5. Kvote til ungdomsboliger – Gartnerbyen

I forbindelse med den tidligere projektudvikling af Kongens Port i 2016 fik FAB som bekendt tilsagn på skema A og tildelt en kvote på 50 ungdomsboliger af Odense Kommune til opførelse af ca. 2500 m² ungdomsboliger til "Kongens Port". Projektet blev udviklet i samarbejde med Reitan Ejendomme, men faldt senere til jorden.

FAB har i løbet af 2017 haft en dialog med By- og Kulturforvaltningen, og forskellige placeringsmuligheder har været drøftet. By- og Kulturforvaltningen har bl.a. lagt vægt på, at projektet ville kunne realiseres med et Skema A inden udgangen af 2018. Vi har i december været i dialog med Skjøde om en placering i det visionære projekt Gartnerbyen, hvor vi i samarbejde med Skjøde har lavet en forespørgsel til By- og Kulturforvaltningen.

By- og Kulturforvaltningen har 21/2 2018 meddelt FAB, at de kan imødekomme ønsket om opførelse af 50 almene ungdomsboliger i Gartnerbyen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med en realisering af byggesagen.

3. Gensidig orientering

3.1. Likviditet

Der redegøres for selskabets likviditet.

I forhold til udmeldt afkast pr. 31/12 2017 er der sket et fald på 0,14% i januar måned, hvilket hænger sammen med, at der er en tiltagende forventning i markedet om stigende inflation og dermed rentestigning i begyndelsen af 2018.

Forventningerne om fortsatte rentestigninger blev endvidere forøget i sidste uge, hvor der blev udmeldt nye stærke jobtal fra USA, som blandt andet viste, at lønningerne stiger mere end forventet.

Der er en tæt sammenhæng mellem inflation og renter, og højere inflationsforventninger har derfor spredt frygt blandt investorer om, at den amerikanske centralbank vil hæve renterne markant mere og hurtigere end hidtil ventet.

3.2. Vollsmose

Orientering om seneste udvikling v/Erling Nielsen og Jacob Michaelsen.

3.3. Effektiv drift

Orientering v/Jacob Michaelsen.

4. Tema

4.1 Udvidelse af FU (Forretningsudvalget)

FAB har i en årrække haft et FU bestående af formand og næstformand fra bestyrelsen samt direktøren. I en periode deltog FAB's kundechef også herunder som sekretær. Pt. består FU af formand, næstformand og direktør med sidstnævnte som sekretær. FU varetager planlægningen af bestyrelsesmøderne og kan træffe beslutning i hastesager, jf. i øvrigt forretningsordenens § 4.

FAB er inde i hastig udvikling med vigtige emner som Effektiv Drift, afslutning på en igangværende strategiperiode og opstart af en ny strategiperiode. Der er en række store helhedsplaner og konkrete nybyggerier i gang og på vej, som indebærer viden om det ansvar og de økonomiske risici, man som organisationsbestyrelse har. Samtidig er der landspolitisk fokus på nedrivning af almene boliger i udsatte boligområder, og lokalt i Odense er der et øget fokus på de almene boligers rolle i byen og i byudviklingen.

Der er brug for, at FAB i højere grad får dagsordensat vigtige emner og temaer på bestyrelsesmøderne og får drøftet bestyrelsens politiske holdninger til disse. For at fremme dette arbejde kan man overveje at udvide FU, så FU i højere grad kommer til løbende at planlægge og arbejde med temaer, som kan komme på bestyrelsesmøderne. På den måde er der flere fra bestyrelsen, der aktivt kan medvirke til at dagsordensætte og fremme vigtige temaer.

Erfaringer fra andre boligselskaber viser i øvrigt også større FU'er, herunder også forskellige nedsatte udvalg, som arbejder med bestemte emner. Herudover kan man overveje fx i lighed med BL at nedsætte udvalg, som kan arbejde med temaer.

5. Eventuelt

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 25. april 2018 kl. 16.00 på kontoret.

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

1. MARTS 2018 KL. 16.00 PÅ KONTORET.

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

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

Formanden bød velkommen til bestyrelsesmødet. Han bemærkede, at dagsorden og info som noget nyt er lagt på bestyrelsens intranet. Det nye Nyhedsbrev var også sendt ud til alle formænd.

Han bemærkede herefter, at dagens dagsorden ikke er så lang, bestyrelsesmøderne skal mere bruges til at drøfte holdninger og politikker. Der havde netop været en større sag i pressen i dag omkring ghettoer, parallelsamfund mv., mere herom senere. Han gik herefter over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

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**.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forretningsordenen.

Vedtagelse:

Forretningsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

2.2. Budgetter for 2018/2019

De sidste ordinære afdelingsmøder er endnu ikke afholdt ved dagsordenens udsendelse. Til dato er alle budgetter godkendt på afdelingsmøderne. De sidste møder vil være afholdt inden bestyrelsesmødet. Skulle en afdeling forkaste et budget, vil det blive fremsendt til bestyrelsen forud for mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetterne.

Vedtagelse:

Formanden oplyste, at samtlige budgetter er godkendt på afdelingsmøderne.

Han bemærkede herefter, at Claudia Pring er ved at udarbejde en samlet evaluering, der vil senere blive afholdt et separat møde herom. Er der andre ting, vi skal have vendt, gør vi det også på det møde.

Bestyrelsen godkendte herefter budgetterne.

2.3. Bevilling af midler fra dispositionsfonden

2.3.1. Afdeling 01, Næsbyvænget

I fortsættelse af drøftelserne på sidste bestyrelsesmøde har Teknisk Afdeling endnu engang gennemgået problemerne med skrænten, der skrider og truer med at medføre sætnings-skader på husene. Der er blevet udarbejdet et projekt, som kan løse problemet. Det vil medføre udgifter på kr. 1.300.000 incl. moms.

Det er blevet undersøgt, om andre kan have en forpligtelse i forhold til projektet. Dette er ikke tilfældet, da vi selv har ansvaret for egen grund.

Der blev her opstillet 3 modeller for evt. tilskud fra dispositionsfonden.

Uanset hvilken model bestyrelsen vælger, vurderer Kundeservice, at afdelingen vil kunne bære huslejestigningen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen med afsæt i en drøftelse af de tre forslag bevilger midler fra dispositionsfonden til projektet.

Vedtagelse:

Bestyrelsen drøftede indgående de opstillede scenarier. Formanden oplyste uddybende, at lejerne har behandlet husene som deres egne, huslejen var meget lav, da vi overtog administrationen og senere fusionerede.

Bestyrelsen bevilgede derefter et beløb fra dispositionsfonden til reparation af skrænten.

2.4. BL 3. kreds, indstilling af kandidater til repræsentantskabet

Der afholdes kredsvalgmøde torsdag den 19. april 2018. Forinden mødet kan der opstilles kandidater.

Det ser ud til, at FAB ikke kan få rådighed over det antal pladser, vi har nu.

Se siden <https://www.bl.dk/kredsvalg/>

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og indstiller kandidater.

Vedtagelse:

Formanden oplyste, at Jens Pilholm stopper som næstformand i kredsrepræsentantskabet. Han har talt med forretningsføreren i Holmegården i Nyborg, hun gør et rigtig godt stykke arbejde.

Vi ønsker også at få flere med fra kystbyerne, hvilket medfører, at vi må afgive nogle pladser. FU har talt om at genindstille Erling Nielsen som kredsformand, Jimmy Andersen, Jan Andersen og Jørgen Hundsdahl som repræsentanter og Christian Bense som suppleant, mens Susanne Rasmussen ikke genopstiller.

Bestyrelsen var enig i ovenstående, men drøftede muligheden af at opstille flere kandidater som suppleanter. Der var enighed om, at dette kan ske på mødet, hvis behov opstår.

Formanden oplyste afsluttende, at der er kredsrepræsentantskabsmøde om 14 dage, lad os lige vente og se hvad der sker her. Desuden samles bestyrelsen inden kredsvalgsmødet for at evaluere afdelingsmøderne, her kan spørgsmålet også drøftes.

2.5. Kvote til ungdomsboliger – Gartnerbyen

I forbindelse med den tidligere projektudvikling af Kongens Port i 2016 fik FAB som bekendt tilsagn på skema A og tildelt en kvote på 50 ungdomsboliger af Odense Kommune til opførelse af ca. 2500 m² ungdomsboliger til "Kongens Port". Projektet blev udviklet i samarbejde med Reitan, men faldt senere til jorden.

FAB har i løbet af 2017 haft en dialog med By- og Kulturforvaltningen, og forskellige placeringsmuligheder har været drøftet. By- og Kulturforvaltningen har bl.a. lagt vægt på, at projektet ville kunne realiseres med et Skema A inden udgangen af 2018. Vi har i december været i dialog med Skjøde om en placering i det visionære projekt Gartnerbyen, hvor vi i samarbejde med Skjøde har lavet en forespørgsel til By- og Kulturforvaltningen.

By- og Kulturforvaltningen har 21/2 2018 meddelt FAB, at de kan imødekomme ønsket om opførelse af 50 almene ungdomsboliger i Gartnerbyen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med en realisering af byggesagen.

Vedtagelse:

Formanden orienterede om forløbet efter samarbejdet med Reitan var ophørt.

Jacob Michaelsen oplyste supplerende, at sagen var kommet lidt på bagkant. Det er Skjøde, der har købt jorden i Gartnerbyen, og også dem der opfører vores boliger i Ferritslev.

Jacob Michaelsen fremviste herefter planer over både området og lejlighederne. Han bemærkede, at vi gerne vil have bestyrelsens opbakning til at arbejde videre med projektet, vi skal have skema A godkendt i indeværende år. Indtil nu har der ikke være udgifter forbundet med projektet.

Bestyrelsen drøftede kort samarbejde med private investorer og kommunens ønske om, at boligerne ved Dalum Papirfabrik ikke skal være almene.

Bestyrelsen godkendte herefter, at der arbejdes videre med en realisering af byggesagen i Gartnerbyen.

3. Gensidig orientering

3.1. Likviditet

Der redegøres for selskabets likviditet.

I forhold til udmeldt afkast pr. 31/12 2017 er der sket et fald på 0,14% i januar måned, hvilket hænger sammen med, at der er en tiltagende forventning i markedet om stigende inflation og dermed rentestigning i begyndelsen af 2018.

Forventningerne om fortsatte rentestigninger blev endvidere forøget i sidste uge, hvor der blev udmeldt nye stærke jobtal fra USA, som blandt andet viste, at lønningerne stiger mere end forventet.

Der er en tæt sammenhæng mellem inflation og renter, og højere inflationsforventninger har derfor spredt frygt blandt investorer om, at den amerikanske centralbank vil hæve renterne markant mere og hurtigere end hidtil ventet.

Drøftelse:

Taget til efterretning.

3.2. Vollsmose

Orientering om seneste udvikling v/Erling Nielsen og Jacob Michaelsen.

Drøftelse:

Formanden oplyste, at det længe ventede udspil til boligforlig var kommet fra regeringen i dag. Det var et meget stort chok for os og ikke, hvad vi havde forventet. Der må fremadrettet max. være 40% familieboliger i de 16 udsatte boligområdet i Danmark, nu er der næsten udelukkende familieboliger.

Det bliver lidt af en opgave at komme derned i Vollsmose. Boligmassen kan øges ved at der bygges en masse private boliger. Det bliver måske lidt nemmere, når Letbanen kommer ud i området. Der kan måske laves seniorbofællesskaber i højhusene, måske også ungdomsboliger, så falder procenten også. Kommunen vil gerne have os til at rive boliger ned, men hvad vi skal gøre med de nuværende beboere, har de ingen planer for. Et andet problem er, hvem der skal betale festen.

Det nuværende boligforlig udløber i år, og regeringens mål er at 12 mia. kr. fra Landsbyggefonden skal betale planerne. Vi skal have en plan klar til sommer i samarbejde med kommunen, det er en virkelig stor opgave. Hvis vi ikke selv gør noget, overtager regeringen styringen.

Bestyrelsen drøftede indgående problematikken, herunder også salg af boliger. Der var enighed om, at vi er nødt til at gå i gang allerede nu og glemme vrede og frustrationer. Det er os, der skal betale regningen for regeringens forfejlede integrationspolitik, ligesom man glemmer, at det ikke er murstenene med menneskerne, der er problemet.

Formanden bekræftede, at vi er nødt til at sidde med ved bordet og forventer indkaldelse til møde med kommunen snarest. Vi skal også sørge for at få fortalt de gode historier om alt det, der allerede er i gang. Bestyrelsen for Vollsmose Sekretariatet må også i gang med den gode fortælling, ligesom afdelingsbestyrelserne derude gør et godt stykke arbejde.

Jacob Michaelsen var helt enig. Vi har ikke mange kort at spille med, og skal ikke sætte os selv uden for indflydelse.

Efter yderligere drøftelser konkluderede formanden, at vi har fået nogle input til mødet med kommunen. Vi kan jo starte med at sige, at 25% af boligerne i Gartnerbyen og Dalum skal være almene, så kan lejerne fra Vollsmose flytte derud, og vi kan sælge eller nedrive nogle boliger.

3.3. Effektiv drift

Orientering v/Jacob Michaelsen.

Drøftelse:

Jacob Michaelsen oplyste, at vi nu er gået over i implementeringsfasen – hele 2018 vil gå med at implementere de vedtagne projekter. Nogle er nået i mål, andre er i projektfase. Han tilføjede, at vi har brug for at afrapportere til bestyrelsen og fremviste nogle slides, som også er et styreredskab i ledergruppen. Den giver et overblik over, hvor langt vi er.

Ib Poulsen bemærkede, at han godt kunne tænke sig på et tidspunkt også at se, hvornår vi når ikke bare de tidsmæssige, men også de økonomiske mål.

Jacob Michaelsen var enig men tilføjede, at det er svært med mål, der flytter sig. Vi er i gang med at finde et værktøj, der kan beregne de konkrete effektiviseringer. Kirsten Eriksen forsøger sammen med revisionen at finde et redskab.

Flere bestyrelsesmedlemmer bemærkede, at det også handler om at give respons til medarbejderne, ligesom vi skal kommunikere bedre omkring driftsfællesskaber, robotklippere mv., der opleves nogle steder frustration blandt folkene ude i afdelingerne. Vi skal være opmærksomme på, at forandringer skaber usikkerhed i organisationen.

Hertil oplyste Jacob Michaelsen, at han for tiden er på tur rundt i alle afdelingerne og snakker med alle folkene. Vi har hele tiden sagt, at der ikke er planer om at fyre folk, men også at vi ikke skal være flere ansatte. Men vi kan og vil ikke udstede garantier. Han har drøftet med Jens Svane, om han også skulle tage ud i afdelingerne og tale med nogle ansatte på tomandshånd.

Der var enighed om, at det er vigtigt med en organisation, man tør stole på. Der bliver arbejdet med tingene, gjort nogle tanker og fundet nogle løsninger. Det er altid vanskeligt med kulturændringer og forandringer. Det er også uhyre vigtigt, at kommunikationen her i bestyrelsen også er optimal og up to date.

4. Tema

4.1 Udvidelse af FU (Forretningsudvalget)

FAB har i en årrække haft et FU bestående af formand og næstformand fra bestyrelsen samt direktøren. I en periode deltog FAB's kundeforfatter også herunder som sekretær. Pt. består FU af formand, næstformand og direktør med sidstnævnte som sekretær. FU varetager planlægningen af bestyrelsesmøderne og kan træffe beslutning i hastesager, jf. i øvrigt forretningsordenens § 4.

FAB er inde i hastig udvikling med vigtige emner som Effektiv Drift, afslutning på en igangværende strategiperiode og opstart af en ny strategiperiode. Der er en række store helhedsplaner og konkrete nybyggerier i gang og på vej, som indebærer viden om det ansvar og de økonomiske risici, man som organisationsbestyrelse har. Samtidig er der landspolitisk

fokus på nedrivning af almene boliger i udsatte boligområder, og lokalt i Odense er der et øget fokus på de almene boligers rolle i byen og i byudviklingen.

Der er brug for, at FAB i højere grad får dagsordensat vigtige emner og temaer på bestyrelsesmøderne og får drøftet bestyrelsens politiske holdninger til disse. For at fremme dette arbejde kan man overveje at udvide FU, så FU i højere grad kommer til løbende at planlægge og arbejde med temaer, som kan komme på bestyrelsesmøderne. På den måde er der flere fra bestyrelsen, der aktivt kan medvirke til at dagsordensætte og fremme vigtige temaer.

Erfaringer fra andre boligselskaber viser i øvrigt også større FU'er, herunder også forskellige nedsatte udvalg, som arbejder med bestemte emner. Herudover kan man overveje fx i lighed med BL at nedsætte udvalg, som kan arbejde med temaer.

Drøftelse/beslutning:

Jacob Michaelsen bemærkede, at ghetto-udspillet og Vollsrose er et eksempel på det, der sker for organisationer som vores, der er udefra kommende opmærksomhed på os – hvad skal vi, og hvad skal vi ikke, som der ikke i samme omfang har været tidligere. Tidligere skulle vi "bare" leje boliger ud, i dag har vores branche stor politisk opmærksomhed. Vi har også flere store byggesager, store renoveringssager mv., det hele bliver mere komplekst og bestyrelsen skal forholde sig til flere og flere ting, fx miljø, sundhed, kriminalitet, alt det bolig-sociale, beboerdemokrati og meget mere.

I dag har været et godt eksempel på, at vi bevæger os en anden retning. I får mere info løbende via intra, og det er jer, der sætter retningen også politisk, vi skal styre efter den. Han bad derfor bestyrelsen om at tage en snak to og to – hvad tænker I om en udvidelse af FU, og hvordan kunne man med fordel organisere sig smartere i bestyrelsen for at skærpe vores strategiske fokus.

Bestyrelsen drøftede forslaget indgående.

Herefter konkluderede formanden, at FU godt kan være lidt sårbar. Der er behov for et par stykker mere, der er med til at sætte retningen. De 5 kunne også være dem, der siger at her og her er der behov for ad hoc udvalg. Her er direktøren også med, han er linket til medarbejderne. Der er også nogle ansatte, der kan en masse ting, Claudia, afdelingslederne, Britt.

Ib Poulsen bemærkede, at det er vigtigt med klare opgaver og klare målsætninger i ad hoc udvalgene, både tidsmæssigt og indholdsmæssigt.

Formanden var enig og tilføjede, at der selvfølgelig skal være et behov for udvalg, det kan fx være noget, der kommer op på et formandsmøde.

Jacob Michaelsen bemærkede, at han også kunne forstå, at bestyrelsen er for at udvide FU. Han tilføjede, at for tiden kigger han og sekretæren på, hvad der var på dagsordenen sidste år, følger årshjulet, ser på hvad der skal på af bevillinger mv., det er måske lidt for smalt. Hvis flere er med til at kigge på, kan det give de mere strategiske bestyrelsesmøder, vi skal have.

Formanden konkluderede herefter, at FU udvides med to personer, og at det nuværende FU indstiller, hvem det skal være.

Efterfølgende kan det oplyses, at FU indstiller Tina Rasmussen og Jørgen Hundsdahl til at indtræde i FU. Begge har accepteret og indkaldes til de kommende, kalendersatte FU-møder.

5. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede de udsendte evalueringsskemaer.

Jacob Michaelsen bemærkede, at vi har en fælles opgave i at lave nogle gode møder. Derfor var skemaerne lavet i første omgang og kan bruges til en konstruktiv debat. Overordnet set har årets møder kørt rigtig godt, men vi skal have feed-back'en kørt mere i system. De sidste 2-3 år har vi ikke nået en ordentlig konkret debat på det bestyrelsesmøde, hvor vi evaluerede.

Jørgen Hundsdahl bemærkede, at skemaerne ikke forhindrer nogen i at snakke med en inspektør, det har han selv gjort. Det ene udelukker ikke det andet.

Ib Poulsen tilføjede, at det måske skulle fremgå lidt klarere, at det handler om at gøre møderne bedre. Vi skal måske også snakke om de gamle kulturer i møderne, måske tage tredje part med, nemlig formændene. Hvad synes de om det, hvad er deres behov?

Formanden oplyste, at temaet kommer med på formandsmødet i næste uge og at nogle afdelinger i øvrigt også melder ind, hvem de ønsker skal komme til deres møde.

Jacob Michaelsen tilføjede, at der også er forskel på afdelinger og afdelingsmøder. Det her handler ikke om personer, men en god drøftelse. Rutine og historik kan støtte et godt møde.

Sluttelig aftalte bestyrelsen at mødet om evaluering af afdelingsmøder afholdes onsdag den 21. marts kl. 17.00 på kontoret. Kalenderreservation udsendes. Ib Poulsen melder afbud den dag.

Formanden takkede for et godt møde og nogle gode debatter.

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 25. april 2018 kl. 16.00 på kontoret.

Mødet hævet kl. 18.50.