

FYNS ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB



R E F E R A T

af

ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. maj 2021 kl. 17.00

i Odense Koncerthus

Tilstedeværende: 36 repræsentantskabsmedlemmer, heraf 11 bestyrelsesmedlemmer.

Endvidere deltog 6 administrative medarbejdere.

Dagsorden:

- 1) **Valg af dirigent.**
- 1a) **Godkendelse af forretningsorden.**
- 2) **Nedsættelse af stemmeudvalg.**
- 3) **Afstemning om dispensationsansøgning for Solbakken.**
Hanne Rosenberg Christiansen giver en status på sagen.
- 4) **Afstemning om lovbestemt udviklingsplan for Solbakken.**
Hanne Rosenberg Christiansen fremlægger den lovbestemte udviklingsplan.
- 5) **Orientering om udviklingsplanen for Fremtidens Vollsmose.**
Erling Nielsen og Jacob Michaelsen giver en status på arbejdet med Fremtidens Vollsmose.
- 6) **Eventuelt.**

Bestyrelsesformand Erling Nielsen bød velkommen til repræsentantskabsmødet.

Referat:

Ad pkt. 1): Britt Strehlau blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.

Ad pkt. 1a): Forretningsordenen blev godkendt.

Ad pkt. 2): Til stemmeudvalget valgtes Marianne Ostendorf fra afd. Nedergården, Luca Kretzchmer fra afd. Korsløkkeparken B og Jon Wähler fra afd. Højstrupparken.

Ad pkt. 3): Gennemgangen af punkterne skete overordnet set samlet, afstemningerne skete separat.
og pkt. 4): De på mødet gennemgåede slides vedlægges nærværende referat.

Hanne Rosenberg Christiansen gennemgik først baggrunden for indsendelsen af dispensationsansøgningen og derefter indholdet i den lovbestemte udviklingsplan.

Dispensationsansøgning

FAB, Civica, Odense Boligselskab samt Odense Kommune ansøgte den 31. marts 2021 Indenrigs- og Boligministeriet om dispensation fra kravet om at reducere andelen af almene familieboliger i boligområdet Solbakken til højst 40% inden 2030. Der blev ansøgt, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4, om dispensation til at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til 60,7%.

D. 3/5 2021 modtog boligorganisationerne og kommune afslag på ansøgningen med den begrundelse, at Solbakken ikke opfyldte kriteriet om dømte. Afslaget betyder, at andelen af almene familieboliger skal reduceres til max. 40% inden år 2030.

Ved indsendelse af ansøgningen var den betinget af repræsentantskabets godkendelse, men grundet COVID-19, var det på daværende tidspunkt ikke muligt at afholde møde, hvorfor ansøgningen var til afstemning på dagens møde.

Lovbestemt udviklingsplan for Solbakken

Boligområdet Solbakken består af boligafdelingerne Riisingsparken (FAB), Solbakken og Påskeløkken (Civica) samt Smedeløkken (Odense Boligselskab). Der er i alt 644 boliger i de fire afdelinger og der bor ca. 1.300 beboere.

For at reducere andelen af familieboliger giver lovgivningen mulighed for at anvende følgende værktøjer: ommærkning til ældre- og/eller ungdomsboliger, salg, nedrivning og nybyggeri.

En ommærkning vil være den mindst gennemgribende foranstaltning for boligområdet. FAB og de øvrige to boligorganisationer har ikke ønsket at sælge eller nedrive boliger. En stor del af boligerne bliver derfor ommærket, men det har ikke været muligt at nå de 40% med ommærkning alene, da boligernes størrelse og indretning ikke giver mulighed for dette.

For at nå de 40% vil der på sigt også blive opført privat nybyggeri. Sammen med udviklingsplanen indsendes en ansøgning om områdeudvidelse med henblik på, at der såvel i det eksisterende boligområde som i det nye område opføres privat nybyggeri. Der arbejdes endvidere med, at arealer fra Syddansk Erhvervsskole på sigt også kan indgå i området med henblik på opførelse af privat nybyggeri. Samlet set skal der opføres ca. 200 nye private boliger, primært uden for det eksisterende område, da der ikke er plads til så mange boliger i det nuværende område.

Af de i alt 644 boliger i området ommærkes 306 familieboliger - 226 til ungdomsboliger og 80 til ældreboliger.

FABs afd. Riisingsparken har 147 familieboliger, hvoraf 96 ommærkes til ungdomsboliger og 36 familieboliger laves til tilgængelighedsboliger med efterfølgende ommærkning til ældreboliger.

Der er allerede forskellige godkendte planer for området, som udviklingsplanen skal spille sammen med. Riisingsparken godkendte i 2019 en fysisk helhedsplan, i 2020 blev Infrastruktur- og Byrumsplanen godkendt, i 2021 den boligsociale helhedsplan og generelt set er der en positiv udvikling i området.

Drøftelse og spørgsmål

Det blev bemærket, at forureningsgraden ved nedrivning er stor, hvilket FAB er bevidst om og har konstant fokus på at være en grøn og bæredygtig boligorganisation.

Spørgsmål om nuværende beboere skal flytte – ommærkningen gennemføres i takt med den naturlige fraflytning. Udviklingsplanen skal være gennemført inden år 2030. Der er en naturlig fraflytning hvert år.

Spørgsmål om nye boliger – der ansøges om at udvide det nuværende område med arealer tilhørende Civica og Odense Kommune, arealer som er beliggende nord for afdelingen Solbakken med henblik på nybyggeri på disse arealer. Derudover har der været en indledende dialog med Syddansk Erhvervsskole ift. på sigt at inddrage dele af skolens arealer i området, også med henblik på nybyggeri.

I det nuværende boligområde vil der ske en fortætning i form af nybyggeri for derved i 2030 at have opført ca. 200 private boliger og derved nå en reduktion til 40%.

Finansiering – den finansiering som indgår i udviklingsplanen, er finansieringen af de fysiske helhedsplaner i Riisingsparken og Solbakken (Civica).

Udlejning – såfremt boligerne når de er omdannet, ikke kan udlejes som ungdoms- og ældreboliger, udlejes de efter den almindelige venteliste.

Udviklingsplanen er d. 27/5 2021 til afstemning på repræsentantskabsmøder i de tre berørte boligorganisationer.

Planen skal indsendes til Indenrigs- og Boligministeriet inden d. 1/6 2021.

Odense Byråd behandler udviklingsplanen d. 16/6 2021, hvorefter beslutningen sendes til ministeriet.

Afstemning om dispensationsansøgning for Solbakken.

Skriftlig afstemning om dispensationsansøgningen.

Resultat: 5 stemmer imod og 31 stemmer for, dispensationsansøgningen blev således godkendt af repræsentantskabet.

Afstemning om lovbestemt udviklingsplan for Solbakken.

Skriftlig afstemning om den lovbestemte udviklingsplan.

Resultat: 4 stemmer imod og 32 stemmer for, udviklingsplanen blev således godkendt af repræsentantskabet.

Ad pkt. 5): Jacob Michaelsen gav en orientering om udviklingsplanen for Fremtidens Vollsmose. Disse slides er ligeledes vedlagt nærværende referat.

Fyrreparken er godt i gang med en fysisk helhedsplan, og da den fysiske helhedsplan blev godkendt efteråret 2017 og således før ghettolovgivningen trådte i kraft, skal Fyrreparken ikke rive boliger ned som en del af Vollsmoses udviklingsplan. Renoveringen forventes at være færdig i 2023.

Birkeparken – den fysiske helhedsplan forventes at komme til afstemning sensommer/efterår 2021. Som en del af den lovbestemte udviklingsplan for Vollsmose, skal der i Birkeparken nedrives 200 boliger og som følge heraf er der en stor genhusningsopgave. Det er vigtigt for FAB, at genhusningen, både permanent og midlertidig, sker på en god og værdig måde.

De samlede planer for Fremtidens Vollsmose fra 2019-2030 indeholder mange ting. Renoveringer, infrastruktur, etablering af et arealudviklingselskab, salg af arealer, nybyggeri af private boliger, genhusning mv.

Formanden for Fyrreparken oplyste, at afdelingen bliver rigtig flot. Lige nu bærer afdelingen naturligt præg af renoveringsarbejdet med maskiner mv. Det forventes, at det nye beboerhus kan tages i brug efter sommerferien.

Formanden for Birkeparken oplyste, at han ser positivt på udviklingsplanen i Vollsmose og tror det bliver godt. Der vil være en naturlig udskiftning blandt beboerne, men der er også mange, som ønsker at blive i Vollsmose og synes at bl.a. Fyrreparken bliver godt. Der er selvfølgelig også en frygt for, hvad man mister.

Et andet afdelingsbestyrelsesmedlem fra Birkeparken tilføjede, at der også er en dyster side på det hele. Der bliver tale om tvangsforflytninger af lejere, der har boet i afdelingen hele deres liv, det medfører naturligvis stor usikkerhed og er meget ærgerligt.

Der blev sendt en opfordring til alle de tilstedeværende fra FABs øvrige afdelinger om at tænke i inklusion og tage godt imod de beboere fra Vollsmose, som måtte komme til at bo i deres afdelinger.

FABs formand gav udtryk for, at der er stor forståelse for at nogle beboere er usikre på fremtiden ift. at de skal flytte fra et område, hvor de har boet i mange år.

Pr. d. 1/6 2021 ansættes en boligsocial brobygger i BoligSocialt Hus, som har til opgave at hjælpe udsatte borgerne godt på vej i deres nye boligområde.

Jacob Michaelsen redegjorde herefter for planlagt salg af arealer, hvor der skal bygges private boliger.

Der pågår pt. en dialogproces omkring udvælgelse af investor med henblik på at denne kan indgå som fjerde part, sammen med FAB, Civica og Odense Kommune i et kommende arealudviklingselskab.

Det forventes, at der ved årets udgang kan indgås en aftale med en investor.

På spørgsmål om nødvendigheden af et arealudviklingselskab blev det oplyst, at det stadig er FABs arealer, der indgår i selskabet. Med nedrivningerne kommer Birkeparken til at miste penge. Ved at sælge de arealer, hvor der tidligere lå boliger, skal nogle af udgifterne dækkes.

Planen for Fremtidens Vollsmose skal være gennemført i år 2030. Der skal udvikles sammen med en privat investor, da FAB fortsat har almene boliger i Birkeparken og gerne vil samarbejde med en investor, som vil udvikle hele området.

Den overordnede vision for Vollsmose er blandede boligområder, og beboerne i Vollsmose skal også fremover kunne se sig selv som en del af området. Ambitionen er et inkluderende boligområde, som selvfølgelig også skal være både grønt og bæredygtigt.

Der blev opfordret til gå ind på hjemmesiden www.fremtidensvollsmose.dk for at læse mere om udviklingen af området.

Resultatet fra aftenens ekstraordinære repræsentantskabsmøder i både Civica og OBO vil blive sendt ud til FABs repræsentantskabsmedlemmer snarest.

Efterskrift: Såvel Civica som Odense Boligselskab godkendte den lovbestemte udviklingsplan for Solbakken.

Ad pkt. 6): I maj måned fik alle afdelingsbestyrelser mail om, at ordinære afdelingsmøder for 2021 er aflyst. De næste ordinære afdelingsmøder finder sted januar-februar 2022. Der vil blive afholdt stiftende møder i tre afdelinger, og såfremt enkelte afdelinger har nogle store projekter der skal besluttes, vil der blive afholdt ekstraordinære møder.

Da ikke flere herefter ønskede ordet, takkede dirigenten for et godt møde og gav ordet til formanden. Han takkede dirigenten og herefter de tilstedeværende for at være mødt op og stemme både dispensationsansøgningen og udviklingsplanen for Solbakken igennem.

Mødet hævet kl. 19.15.

Bestyrelsesformand



Erling Nielsen

Dirigent



Britt Strehlau