



BESTYRELSESMØDE

7. SEPTEMBER 2021 KL. 15.45 PÅ STUDIETUREN

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Susanne Rasmussen, Annelis Pedersen, Kirsten Tønnes, Jan Andersen, Annette Nielsen, Tina Rasmussen, Ib Poulsen, Nishan Ganeshalingam og Lars Lindgaard Nielsen.

Endvidere deltog Conny Krog, Jacob Michaelsen, Jens Svane og Henrik Max Rasmussen. Jacob Michaelsen var referant på mødet.

Fravær med afbud: Bjarne Andersen

Formanden bød velkommen til mødet, der denne gang blev gennemført på studieturen og gik herefter over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

Der er ikke indkommet rettelser eller kommentarer til referatet fra seneste bestyrelsesmøde.

1.2 Opfølgingslisten

Opfølgingslisten er ajourført og lagt på Intra.

Formanden bemærkede, at det er vigtigt at huske, at såfremt man har noget til listen eller andre opfølgende eller opklarende spørgsmål, så tages det inden bestyrelsesmødet, så mødet kan afvikles effektivt.

2. Sager til beslutning

2.1. Status på generationsbofællesskab i Båring og valg af rådgiver og bevilling af rådgiverhonorar *(Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt)*

Sagsindhold

På organisationsbestyrelsens møde d. 6/5 2021 blev der orienteret om FAB og Middelfart Kommunes partnerskabsaftale om et kommende generationsbofællesskab i Båring. Der er nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra FAB og Middelfart Kommune, som arbejder med proces og inddragelse.

Middelfart Kommune afholder et borgermøde d. 21/9 2021, hvor kommunen fortæller om deres bevæggrunde for at etablere et generationsbofællesskab og FAB præsenterer sig som almen boligorganisation, og fortæller om hvad det vil sige at bo alment, samt om vilkår og grundlag for det almene i et byggeprojekt, samt hvad det betyder at projektet er et generationsbofællesskab, indflytningskriterier, socialt fællesskab og rammer, m.m.

I det videre procesforløb skal der tilknyttes ekstern rådgiver, som bl.a. skal udarbejde skitseforslag med tilhørende projektøkonomi, og medvirke i den videre lokalplanproces i samarbejde med Middelfart kommune. Det foreslås i den forbindelse, at der indgås rådgiveraftale med navngiven arkitekt. Udgiften til rådgivningen finansieres af byggesagen, men indtil der foreligger et formelt tilsagn for skema A, er der behov for, at dispositionsfonden dækker udlægget til den midlertidige finansiering af udgiften.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger et fastsat beløb frem til godkendelsen af Skema A, og at der indgås rådgiveraftale med ERIK Arkitekter A/S.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte bevillingen på på det fastsatte beløb og det blev også godkendt at indgå en rådgiveraftaler med den foreslåede arkitekt.

2.2. Bevilling til yderligere undersøgelser til brug for 3 helhedsplaner efter LBF-besigtigelse (Fåborg, Nedergården, Mosegårdsparken B) (Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt)

Organisationsbestyrelsen bevilligede den 22/11 2018 midler til at igangsætte udarbejdelse af prækvalifikationsansøgninger til Landsbyggefonden vedrørende afd. 45 Fåborg, afd. 14 Nedergården og afd. 12 Mosegårdsparken B. Prækvalifikationsansøgningerne blev indsendt til Landsbyggefonden i 2020, og projekt materialet er efterfølgende blevet gennemgået af Landsbyggefonden, som besigtigede de 3 afdelinger i juni 2021. Ved besigtigelsen meddelte Landsbyggefonden, at de 3 afdelinger er blevet prækvalificeret, og sagerne medtages dermed i Landsbyggefondens videre planlægning og budgetlægning. Fonden har i forbindelse med besigtigelserne stillet krav om yderligere byggetekniske undersøgelser, herunder grønne screeninger i h.t. den nye lovgivning. Undersøgelserne skal danne grundlag for den videre sagsbehandling, herunder vurdering af omfanget af den økonomiske støtte der kan forventes fra Landsbyggefonden. Ingeniørfirmaet Ingeniør´ne A/S har i den forbindelse udarbejdet et detaljeret undersøgelsesprogram for hver af de 3 afdelinger med tilhørende økonomiske overslag. Udgifterne til undersøgelserne udgør fastsatte beløb til afd. 45 Fåborg, afd. 14 Nedergården og afd. 12 Mosegårdsparken B.

Ud over udgifterne til undersøgelsesprogrammer vil der også være udgifter til udarbejdelse af reviderede skitseoplæg med tilhørende økonomiske beregninger, og færdiggørelse af de endelige helhedsplaner, som skal danne grundlag for beboerafstemningerne og skema A. Disse udgifter anslås at udgøre et fastsat beløb pr. afdeling. Udgifterne foreslås afholdt af dispositionsfonden indtil Landsbyggefonden og kommunerne har godkendt skema A, hvorefter udgifterne bogføres på de 3 helhedsplaner.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilger fastsatte beløb til forundersøgelser og udarbejdelse af helhedsplaner vedrørende afd. 45 Faaborg, afd. 14 Nedergården samt afd. 12 Mosegårdsparken B.

Dialog på mødet:

Annette Nielsen deltog ikke i behandlingen og den senere vedtagelse af dette punkt; da hun udover at være organisationsbestyrelsesmedlem også er beboer i afd. Faaborg.

Vedtagelse:

Bestyrelsen bevilligede de indstillede beløb til forundersøgelser og udarbejdelse af helhedsplaner vedrørende afd. 45 Faaborg, afd. 14 Nedergården samt afd. 12 Mosegårdsparken B.

2.3. Udlejning via f.eks. Air BNB

Sagsindhold

FABs organisationsbestyrelse har på møde i maj 2017 drøftet og vedtaget retningslinjer for, hvordan FAB skal arbejde med feriefremleje i forhold til lejere, som benytter AirBnB til at fremleje deres lejemål i kortere tid.

FABs nuværende retningslinjer: <https://mk0fabodk974kv2ffkv.kinstacdn.com/wp-content/uploads/2017/08/Retningslinjer-for-Feriefremleje.pdf>

På baggrund af henvendelse fra bestyrelsesmedlem Jan Andersen dagsordensættes emnet til drøftelse og evt. beslutning om revidering af de gældende retningslinjer. Administrationen har bedt FABs advokat om at undersøge gældende praksis på området. Nedenfor følger oplæg fra Jan Andersen.

Administrationen afventer svar advokat og eftersender samlet input til behandlingen af punktet.

Oplæg fra Jan Andersen:

FAB skal have udarbejdet retningslinjer m.m. for udlejning af lejemål via bl.a. AirBnB el andre portaler Dette er der mulighed for gennem lovgivningen og der er andre boligselskaber / foreninger der har sådanne udlejningsregler

Bilag 1: Udkast til nye retningslinjer – Feriefremleje (indsendt fra Odense Havn)

Bilag 2: Input fra administrationen om feriefremleje

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning om eventuelle justeringer af de gældende retningslinjer.

Vedtagelse:

Det blev besluttet, at FABs retningslinjer skærpes, og st der sker en tydeligere kommunikation om emnet dels til afdelingsbestyrelser og dels på hjemmeside og andre medier. Ordlyden i retningslinjerne sker i et samarbejde med Jan Andersen.

2.4 Årlig opfølgning på godkendte udviklingsplaner for hårde ghettoområder - Vollsmose

Sagsindhold

Det følger af bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder, at boligorganisationen via kommunen hvert år til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen fremsender en status for gennemførelsen af udviklingsplanen – vurderet i forhold til opfyldelse af milepæle og mål.

Med henblik på at give den årlige status til styrelsen d. 1. oktober 2021 er skemaet for afrapportering udfyldt.

De væsentlige redskaber i udviklingsplanen for Fremtidens Vollsmose mht. at opnå en andel på max 40 % almene familieboliger er:

- Nedrivning og renovering af almene familieboliger
- Salg af arealer og nybyggeri af private boliger og erhverv

Der er ingen ændringer af de valgte redskaber i forhold til sidste afrapportering.

Der fremsendes en opdateret plan for salg af arealer og nybyggeri af private boliger og erhverv til Indenrigs- og Boligministeriet, når arealudviklingselskabet er etableret. Dette forventes i første halvår 2022.

Bilag 3: Afrapportering 2021 af udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose

Bilag 4: Opgørelse af initiativer i udviklingsplanen for Fremtidens Vollsmose

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afrapporteringen med henblik på indsendelse til ministeriet.

Vedtagelse:

Afrapporteringen blev godkendt.

3. Sager til drøftelse

3.1. Evaluering af årets HCA-Festivals – som 1. trin i en drøftelse vedr. FABs evt. fortsat sponsorat af festivalen

Sagsindhold

FAB har nu været sponsor for HCA-festivals i en tre-årig periode fra 2019-2021. På grund af de nationale Corona-restriktioner blev HCA-festivalen aflyst i sommeren 2020, og FAB har reelt kun været aktiv på festivalen i 2 år. HCA har ført en passende andel af deres sponsorater fra det aflyste år tilbage til alle sponsorer.

Sponsoratet med HCA er tegnet ud fra et strategisk sigte:

Det blå spor – moderne forretning: Det er vigtigt for FAB at brande og markedsføre sig i Odense og på Fyn og netværke med lokale beslutningstagere og aktører. Som sponsor i HCA festivals følger der en god portion synlighed med via fysisk og digital eksponering, samt ved en række årlige netværks-arrangementer, hvor der er deltagelse af kommunale beslutningstagere og aktører, som det politisk og "public-affairs-mæssigt" gavner FAB at pleje og bygge relationer til.

Det røde spor – socialt ansvar: Før-under og efter festivalen har FAB og Boligsocialt Hus arbejdet sammen HCA om at hverve frivillige til festivalen fra FABs udsatte boligområder, som et led i BSHs beskæftigelsesindsats og FABs strategi om at løfte et socialt ansvar. Derudover har FAB/BSH sammen med HCA begge år sørget for kulturelle arrangementer under festivalen i udsatte boligområder – i 2021 med fodbold-shows i Korsløkken, Riising og Vollsmose (blev desværre aflyst pga. højt smittetal).

BSH rapporterer, at der minimum er 28 frivillige, der har meldt sig til HCA (samlet tal fra Rising og Vollsmose). Det ser dermed ud til at FABs/BSHs målsætning på at skaffe 20 frivillige er opfyldt for denne festival.

Det gule spor – medarbejder-pleje og trivsel: Ved begge festivaler har FAB qua sit sponsorat kunne tilbyde alle medarbejdere og deres nærmeste husstand billigere billetter til fredagskoncerten, samt været vært ved et socialt ryste-sammen-arrangement på Vestre Stationsvej før koncerten. Dette arrangement er blevet særdeles vel modtaget af medarbejderne. Det er alfa og omega for FAB at være en god, social arbejdsplads, som værner om og plejer gode medarbejdere i en tid, hvor der er stor konkurrence om kompetencer.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen evaluerer HCA festivals og på kommende bestyrelsesmøde - ud fra et kommende nyt sponsor-oplæg fra HCA – beslutter om FAB skal fortsætte sit engagement i festivalen.

Vedtagelse:

Der udarbejdes retningslinjer/politik for sponsorater mv. i FAB til senere behandling og godkendelse i organisationsbestyrelsen.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

4.1.1. Vollsmose

Orientering ved direktør

Jacob gav en kort orientering omkring processen med valg af investor til udviklingsselskabet.

4.1.2. Solbakken

Status på sagen ved formand og direktør.

Jacob gav en kort orientering omkring processen vedr. Solbakken. Helhedsplanen er for år tilbage godkendt af beboerne, og afventer nu behandling i Odense Kommune slut november og først december. Herefter kan vi komme videre med den nødvendige renovering og efterfølgende ommærkning. Herudover skal der – i lighed med Vollsmose – laves en årlig afrapportering af udviklingsplanen for Solbakken. Da oplysningen om, at der også for 2021 skal laves en sådan, netop blev modtaget inden bestyrelsesmødet, får bestyrelsen rapporten til skriftlig godkendelse.

4.2. Demensvenlig boligorganisation

FAB indgik i 2020 en samarbejdsaftale med Alzheimerforeningen og Odense Kommune (Ældre- og Handicapforvaltningen) om projekt RUM'lighed, som er støttet af Trygfonden.

Projektets formål er at give boligorganisationers driftspersonale, kommunalt ansatte, beboere, frivillige og andre i det nære civilsamfund bedre mulighed for at forstå, hvilke konsekvenser demenssygdom har, samt hvordan man kan hjælpe aleneboende med demens.

FAB har sammen med en konsulent fra Ældre- og Handicapforvaltningen gennemført kursusforløb for FABs medarbejdere i driften. 65 medarbejdere har været på kursus og kan kalde sig demensvenner. To afdelingsbestyrelser (Tofteparken A og B) er også blevet demensvenner.

FAB fortsætter samarbejdet med Ældre- og Handicapforvaltningen, så vi sikrer at nye medarbejdere i driften også bliver demensvenner. Der arbejdes også fortsat med at flere afdelingsbestyrelser bliver demensvenner.

Samarbejdet og kursusforløbene for medarbejderne og bestyrelser betyder, at FAB nu kan kalde sig demensvenlig boligorganisation.

Uge 38 er demensuge i Odense Kommune og i den forbindelse afholdes forskellige arrangementer. FAB vil kommunikere om samarbejdet og at FAB nu er en demensvenlig boligorganisation.

Dialog på mødet:

Der var opbakning til projektet og ønske om også at udbrede kendskabet til Demensvenner til afdelingsbestyrelser.

4.3. Udlejningsaftaler

I forlængelse af Rammeaftale om udlejning af almene boliger i Odense har FAB indgået udlejningsaftaler med Odense Kommune. Overblik over udlejningsaftaler til orientering.

Bilag 5: Oversigt over udlejningsaftaler 2021.

Formanden orienterede om underskriftssceance. Det er vigtigt at få fortalt, hvilken opgave, det er vi løser, og at det er vores medarbejdere, som skal være skrappe i telefonen, og stille personlige spørgsmål til ansøgere – bare for at kunne få en bolig.

4.4. Status og nyt fra BL

Kort orientering om nyt fra BL ved formand.

Erling orienterede om BLs vinkel på det kommende kommunalvalg, herunder også strømninger fra KBH.

Derudover blev der givet yderligere information omkring arbejdet i kredsene.

Endelig var der en opfordring til at alle meldte sig på BLs nyhedsbrev, der sker rigtig meget på alle dagsordner, så det er vigtigt at følge med.

4.5. FABs 75 års jubilæum

Kort orientering om status v./ Jan Andersen.

Jan gav en kort orientering om arbejdet med dagen på baggrund af bestyrelsens beslutning på seneste møde. Der var opbakning til det videre arbejde fra organisationsbestyrelsen.

PAUSE

5. TEMA: Det grønne udvalg (60 min.)

Det er godt gang i FABs grønne udvalg, og vi er godt i gang med at gå den grønne vej. Det "grønne" er også et stort emne, der kan have mange forgreninger og sammenfletninger. Noget er småt og godt fx vilde haver, insekthoteller, LED pærer, bæredygtigt service i administration. Andet er større og mere kompliceret, cirkulært byggeri, upcycling, EL-ladestander, og grøn omstilling i driften.

Og i FAB gik vi jo bare i gang - nedsatte et grønt udvalg og så bare udover stepperne. I takt med at vi får mere og mere i gang – og det rækker langt ind i en ny strategiperiode, har vi brug for at få drøftet "den grønne vej"; hvad betyder det egentlig, og hvad forstår vi i FAB ved grøn omstilling og flere lignende relevante spørgsmål.

Med afsæt i studieturens grønne tema, er det oplagt og aktuelt med en samlet status fra det grønne udvalg og en drøftelse af relevante indsatser og ikke mindst i forhold til valg og prioriteringer af indsatser.

På mødet vil der være et oplæg og efterfølgende mini-workshop.

Dialog på mødet:

Ib Poulsen indledte med at holde et oplæg om det Grønne Udvalgs arbejde og status for de igangsatte projekter (oplæg er vedlagt referatet). Med afsæt i oplægget, hvor der især var fokus på grønne tiltag inden for de 3 hovedområder 'grønt byggeri', 'grøn drift' samt 'grøn adfærd', havde bestyrelsen temadrøftelser i 3 grupper, hvor følgende emner blev behandlet:

- Hvilke fokusområder og indsatser skal prioriteres fremadrettet og hvorfor?
- Hvordan sikrer vi, at FAB holder fokus på den grønne omstilling.
- Er der andre vigtige ting at tage højde for?

Opsamling:

Overordnet var der enighed om, at det er godt at være ambitiøs og nødvendigt at have en plan for grøn omstilling i forhold til bygninger og drift samt i forhold til beboeradfærd.

Af konkrete tiltag blev nævnt:

- Adfærdsændring hos beboerne, da lokalt ansvar medfører globalt ansvar.
- Renovation og affaldssortering er vigtig i forhold til den grønne omstilling, herunder vigtigt med kommunikation og information til vores beboere (sammenhæng med det røde spor).
- Visualisering af forbruget, beboerinddragelse i beslutningerne og oplysning om grøn omstilling er mulige redskaber til ændring af adfærd. Herudover kan interne konkurrencer i afdelingerne om bedste indsatser til reduceret forbrug være en god kick-starter.
- Etablering af ladestandere til elbiler og affaldssorteringsordning i alle afdelinger.
- Mere fokus på bæredygtighed i mindre renoveringsprojekter.
- Etablering af "Vild med Vilje"-områder i eksisterende afdelinger.
- På længere sigt vil et samarbejde med eksperter fra f.eks. SDU om innovative tiltag være med til at skubbe flere projekter i gang. Disse vil eventuelt kunne sponsoreres af den grønne pulje.
- Fokus på den grønne omstilling kunne fastholdes ved, at den sættes på dagsordenen på både formands- og bestyrelsesmøderne. Kommunikation og oplysning er også afgørende for succes og ikke mindst samarbejdet med det nystiftede Røde Udvalg.

Efter opsamlingen afsluttede formanden for det Grønne Udvalg temadrøftelsen med at takke for alle de gode input, som det Grønne Udvalg vil arbejde videre med, og drøfte på kommende møde den 5. oktober.

6. Eventuelt

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 28. oktober 2021 kl. 16.00 på kontoret.

Beretning

Bestyrelsesmedlemmerne gav input til den årlige beretning.

Evaluering af BUS

Da der allerede er meget til oktobermødets dagsorden, og der er brug for en grundig evaluering, afholdes der et separat mødet om dette. Mødet afholdes på administrationen den 6/10 fra 15.30-17.30.