

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

23. NOVEMBER 2023 KL. 14.00, PÅ KONTORET

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Ib Poulsen, Susanne Rasmussen, Annelis Pedersen, Jan Andersen, Kirsten Tønnes, Nishan Ganesh, Christian Bense, Lars Lindgaard, Annette Nielsen og Tommy Richterhausen.

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Henrik Max Rasmussen og Lars Wazar Hauballe fra FAB.

Formanden bød velkommen til årets sidste bestyrelsesmøde.

Punkterne 4.4. og 4.5. foreslås gennemgået i forlængelse af punkt 2.2.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde 26. oktober 2023

Der er indkommet en enkelt rettelse/tilføjelse til referatet, og en ny version af referatet blev lagt på IntraNettet den 13. november 2023.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til referatet, og det blev derfor godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

Der var denne gang ingen spørgsmål til listen.

2. Sager til beslutning

2.1. Boligsocial brobygger

Sagsindhold

I forbindelse med omdannelsen af Fremtidens Vollsmose besluttede FAB, Civica og Odense Kommune i 2021 i fællesskab at ansætte en boligsocial brobygger. Brobyggerens primære opgave er at hjælpe de beboere som er permanent genhuset godt på vej i deres nye boligområde.

Brobyggeren er ansat i BoligSocialt Hus for at have et fagligt fællesskab med de øvrige boligsociale medarbejdere. Ansættelsesperioden følger projektperioden for BoligSocialt Hus, dvs. til udgangen af september 2024. I årene efter 2024 vil der fortsat være et stort behov for en boligsocial brobygger, hvorfor der søges om forlængelse af ansættelsen indtil foreløbigt udgangen af 2026.

Brobyggeren har tæt samarbejde med genhusningskonsulenter i såvel FAB som Civica og mange forskellige kommunale aktører og har i det hele taget et stort samarbejde med foreninger mv.

Brobyggeren er finansieret af FAB, Civica og Odense Kommune. Den årlige økonomiske ramme er på et oplyst beløb med en fordelingsnøgle på 50% til FAB/Civica og 50% til Odense Kommune. Boligorganisationernes andel fordeles jf. en fordelingsnøgle baseres på antallet af boliger som er omfattet af permanent genhusning dvs. andelen af boliger som skal nedrives.

I perioden den 1/10 2024 til den 31/12 2026 har indsatsen en samlet økonomisk ramme på et oplyst beløb, hvor Odense Kommune finansierer den ene halvdel og boligorganisationerne den anden halvdel.

FABs andel forventes at udgøre et oplyst beløb for perioden den 1/10 2024 til den 31/12 2026.

Evaluering af indsatsen og stillingtagen til videre forløb efter 2026 vil ske i efteråret 2025, hvor parterne mødes for at drøfte indsatsens evt. videre forløb. Helhedsplanen i Birkeparken forventes at være afsluttet ved udgangen af 2026.

Der er udarbejdet en erfaringsopsamling fra brobyggerens arbejde i perioden juni 2021-oktober 2023, hvor resumé af opsamlingen kan læses i det vedhæftede bilag.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender fortsættelsen af indsatsen med en boligsocial brobygger samt en delt finansiering af den boligsociale brobygger i perioden den 1/10 2024 til og med 2026.

FABs finansiering på et oplyst beløb indeholdes allerede i den afsatte pulje til boligsociale formål.

Bilag 1 – Resumé vedr. erfaringer med den boligsociale brobygger-ordning.

Dialog på mødet:

Der er virkelig gode erfaringer med ordningen, og der var fuld opbakningen fra hele bestyrelsen til at fortsætte ordningen, og udgiften til denne ordning blev også vurderet at være givet godt ud.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte fortsættelsen af indsatsen med en boligsocial brobygger samt en delt finansiering af den boligsociale brobygger i perioden den 1/10 2024 til og med 2026.

FABs finansiering på det oplyste beløb indeholdes allerede i den afsatte pulje til boligsociale formål.

2.2. Valg af bygherrerådgiver vedrørende 30 seniorboliger i Højby og 24 seniorboliger på Bredalsvej, Korsløkken afd. 32.

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold

FAB ansøgte i februar 2023 om kvoter til seniorboliger med 2 konkrete projekter, og et arkitektfirma udarbejdede i den forbindelse 2 skitseforslag, som blev indsendt til Odense Kommune. Det ene projekt vedrører 30 seniorboliger i Højby og det andet 24 seniorboliger på Bredalsvej som infill byggeri i afdeling 32 Korsløkken. Den 31. marts 2023 meddelte Odense Kommune, at FAB's projekter ville blive indstillet til politisk godkendelse med henholdsvis 30 seniorboliger i Højby og 12 seniorboliger på Bredalsvej.

På bestyrelsesmødet 11. maj 2023 besluttede organisationsbestyrelsen at anvende 12 af FAB's nyboligkvoter, så det ansøgte projekt med 24 seniorboliger på Bredalsvej kan realiseres. By- og Kulturudvalget har på sit seneste møde den 8. november 2023 godkendt den administrative indstilling om tildeling af kvoter til de to projekter, og den videre proces kan nu igangsættes.

For begge projekters vedkommende er der behov for bistand fra ekstern rådgiver, som skal bearbejde projekterne med efterfølgende udarbejdelse af udbudsmateriale til totalentrepriseudbud. Rådgiveren skal ligeledes levere diverse materiale og beregninger til brug for udarbejdelse af lokalplaner i samarbejde med Odense Kommunes planafdeling. I forhold til projektet på Bredalsvej skal der ligeledes udarbejdes materiale til brug for den kommende beboerinddragelsesproces, da projektet skal godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde inden lokalplanarbejdet kan igangsættes. Det foreslås, at et oplyst arkitektfirma, som har udarbejdet de to skitseforslag, vælges som bygherrerådgiver på de to projekter.

Når rammer og indhold for lokalplanerne er fastlagt, kan skema A indsendes til formel kommunal godkendelse. Forinden skal organisationsbestyrelsen der stifte og navngive de to nye afdelinger, ligesom organisationsbestyrelsen skal godkende eventuelle sammenlægninger med eksisterende afdelinger. Efterfølgende kan udbudsmaterialet udarbejdes, og projekterne sendes i totalentrepriseudbud, og efter afholdelse af licitation kan skema B indsendes til kommunal godkendelse. Inden godkendelse af skema B skal organisationsbestyrelsen godkende køb af kommunalt grundareal i forbindelse med projektet i Højby, og køb af eget grundareal i afdeling 32, Korsløkken. Udgifter til køb af grundarealer indgår i den samlede anlægsramme, og belaster ikke hovedselskabets økonomi. Den forventede anskaffelsessum udgør to oplyste beløb.

Det forventes, at byggeriet af seniorboligerne i Højby kan påbegyndes i slutningen af 2025, og seniorboligerne på Bredalsvej i starten af 2026.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at:

- Der indgås bygherrerådgivningsaftale med det oplyste arkitektfirma, vedrørende 30 seniorboliger i Højby, og der bevilges et udlæg på et oplyst beløb til diverse rådgivningsydelser og lokalplanudarbejdelse.
- Der indgås bygherrerådgivningsaftale med det oplyste arkitektfirma, vedrørende 24 seniorboliger på Bredalsvej, Korsløkken afd. 32, og der bevilges et udlæg på et oplyst beløb til diverse rådgivningsydelser og lokalplanudarbejdelse.

Dialog på mødet:

Byggechefen gennemgik præsentation omkring disse to projekter.

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog at:

- Der indgås bygherrerådgivningsaftale med det oplyste arkitektfirma, vedrørende 30 seniorboliger i Højby, og der bevilges et udlæg på et oplyst beløb til diverse rådgivningsydelser og lokalplanudarbejdelse.
- Der indgås bygherrerådgivningsaftale med det oplyste arkitektfirma, vedrørende 24 seniorboliger på Bredalsvej, Korsløkken afd. 32, og der bevilges et udlæg på et oplyst beløb til diverse rådgivningsydelser og lokalplanudarbejdelse.

2.3. Afrapportering strategi

Sagsindhold

Direktøren gennemgår udvalgte dele af den første afrapportering af den nye strategi. Afrapporteringen er vedlagt som bilag.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afrapporteringen.

Bilag 2 – Afrapportering på strategi

Dialog på mødet:

Direktøren gennemgår præsentation med status på strategien, hvor han fremhævede nogle enkelte punkter. Forud for mødet er der blevet fremsendt en større gennemgang af de opnåede resultater i strategien.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte afrapporteringen.

3. Sager til drøftelse

3.1. Evaluering af HCA Festivals

Sagsindhold:

I 2022 indgik FAB for anden gang en 3-årig sponsoraftale med HCA Festivals. Udover branding, synlighed og diverse Odense-networking i HCA Festivals sponsornetværk, som består af både lokale politikere, erhvervsfolk og NGO'er, indeholder sponsoratet aktiviteter, der understøtter flere af FABs strategiske spor:

- Det røde spor: Rekruttering af frivillige fra FABs boligområder via Boligsocialt Hus samt kulturarrangementer under festivalen i udvalgte udsatte boligområder - til glæde for FABs beboere
- Rødt og grønt spor: Samarbejde med blomsterfestivalen, hvor FAB modtager restplanter og stauder, som ellers skulle smides ud, fra festivalen til stor glæde for beboere og de lokale driftscentre, som anlægger blivende bede i områderne, fx i sansehaven i Korsløkken. I 2023 gik blomsterne til beboere og bede i Korsløkken og Riisingparken.
- Det røde spor: Årligt socialt arrangement for FABs organisationsbestyrelse delvist finansieret qua sponsoratets billetpakke.
- Det gule spor: Årligt socialt familie-arrangement for FABs medarbejdere, hvor billetter fra FABs sponsorpakke samt delvis egenfinansiering giver medarbejdere mulighed for til en billig pris at deltage i HCA festivals fredagskoncert i Kongens Have. FAB er dertil vært ved et for-arrangement på Vestre Stationsvej et par timer inden koncerten, hvor der serveres øl, vin & snacks.

Indstilling:

FAB har som særlig klausul en mulighed for at opsiges sponsoratet årligt. Det indstilles, at bestyrelsen kort evaluerer HCA sponsoratet og træffer beslutning om, hvorvidt den nuværende sponsoraftale - set i lyset af den økonomiske situation i FAB - skal opsiges i indeværende år inden aftalens udløb, eller om FAB skal fortsætte sit sponsorat til og med HCA Festivals 2024, hvorefter FAB alligevel skal genforhandle aftalen og evt. kan stoppe sponsoratet eller nedjustere sponsorpakken.

Dialog på mødet:

FAB har nu igennem en årrække været sponsor for HCA Festivals. HCA Festivals har vokset sig meget stor, og det er nu ved at være én af nordens største kulturfestivaler.

Via vores sponsoraftale med HCA Festivals har vi også en god mulighed for at tilbyde medarbejderne koncertbilletter til en skarp pris ved et fælles medarbejderarrangement.

Vores sponsorat giver også en branding-værdi og noget synlighed, ligesom der kan være noget godt netværk i forbindelse med nogle af arrangementerne, og det har også en værdi overordnet set.

Måske er det vigtigt, at vi via f.eks. på bestyrelsesforum får meldt ud, at der er rigtig mange gratis arrangementer under HCA Festivals. – Der var forslag om en særlig informations-skrivelse til vores beboere omkring festivalen, så vi også er med til at gøre opmærksom på, at festivalen tilbyder noget for alle og at mange ting er gratis at deltage i.

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog at fortsætte sponsoratet af HCA Festivals i 2024.

Omfanget af FABs eventuelle sponsorat for 2025 og frem, besluttet når de fremtidige sponsorpakker er fastlagt og offentliggjort fra festivalens side.

Bestyrelsen vil blive orienteret om mulighederne for fremtidige sponsorater af festivalen, når disse er kendte.

3.2. Klimapartnerskab

Sagsindhold:

FAB har fra Borgmesterforvaltningen i Odense Kommune modtaget en henvendelse og invitation til at deltage i Odense Klimapartnerskab. Der kan læses mere om

Klimapartnerskabet her: [Odense Klimapartnerskab](#) og i vedhæftede materiale. Der ønskes en drøftelse af mulig deltagelse i Klimapartnerskabet, herunder i givet fald på hvilke vilkår.

I vedhæftede materiale 'Kontingenter' kan man læse vilkår og udbytte for at være Klimapartner for virksomheder med 20 ansatte og op.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter mulighederne for deltagelse i Klimapartnerskabet.

Bilag 3 – Kontingenter – uddybende beskrivelse

Dialog på mødet:

Odense Kommune ønsker flere medlemmer i Odense Klimapartnerskab og har derfor kontaktet FAB.

Vedtagelse:

Grundlaget er stadig for løst, så vi melder positivt tilbage til Odense Kommune, men tilslutter os ikke aftalen førend vi kan se, hvad vi reelt vil opnå for det oplyste kontingent, og så må punktet om eventuelt klimapartnerskab tages op igen på et senere bestyrelsesmøde.

3.3. Repræsentantskabsmødet

Sagsindhold:

Som aftalt på seneste bestyrelsesmøde skal mødeafviklingen mv. af det efterfølgende repræsentantskabsmøde drøftes.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter afviklingen af det efterfølgende repræsentantskabsmøde, herunder drøftelse af opstillede kandidater og eventuelle forslag til kandidater.

Bilag 4 – Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde

Bilag 5 – FABs årsberetning for 2022/2023

Bilag 6 – Opdateret bestyrelseshåndbog

Vedtagelse:

Der var ikke forslag til yderligere kandidater til valget til bestyrelsen, og de kandidater fra bestyrelsen, der genopstiller til organisationsbestyrelsen, blev ønsket et godt valg.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Der orienteres om sagerne på repræsentantskabsmødet, så derfor blev der ikke givet særskilt orientering på dette bestyrelsesmøde.

4.2. Nyt fra formanden

4.3. Afrapportering og status på det boligsociale arbejde

Den nuværende boligsociale helhedsplan for BoligSocialt Hus udløber med udgangen af september 2024. I regi af bestyrelsen for BoligSocialt Hus er der udarbejdet en prækvalifikation for en ny helhedsplan for perioden oktober 2024 og fire år frem. For FABs vedkommende er der ansøgt om støtte til de samme boligafdelinger, som indgår i den nuværende plan samt afd. 33 Korslækkeparken C. Der afventes pt. svar fra Landsbyggefonden ift. prækvalifikationen, så det vides endnu ikke med sikkerhed, hvilke afdelinger der vil indgå i en kommende plan.

Den kommende plan vil være indenfor rammerne af samme bevilling som den nuværende plan, dvs. det er, så vidt vides, følgende indsatsområder der skal arbejdes med:

- Beskæftigelse
- Uddannelse og livschancer
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

Processen for den nye helhedsplan er, at der er inddragelse af relevante parter i de kommende måneder, hvorefter planen udarbejdes. I de relevante FAB boligafdelinger er planen på til beslutning på de ordinære afdelingsmøder og i organisationsbestyrelsen på det første møde i 2024.

BoligSocialt Hus løfter en stor opgave og foruden at løfte opgaverne i helhedsplanen igangsættes nye initiativer. Et eksempel på dette er Multihuset i Rising, som er omdrejningspunkt for Fælles om Bæredygtighed, hvor beboerne mødes om bæredygtige tiltag. Også på det kriminalitetsforebyggende område indgår BSH med en aktiv rolle og er en del af SSP-bestyrelsen og forretningsudvalget. Læs mere her: [Forside - BoligSocialt Hus](#)

Dialog på mødet:

Det skal drøftes på bestyrelsesmødet for BSH i december, hvor der er forslag om, at der kommer flere boligområder til. Højemarks-kvarteret i Bolbro og Jens Juels Vej indstilles til at komme med ind under BSHs område.

Den nye ghettoliste, der offentliggøres d. 1/12, er endnu ikke klar, men vi forventer ikke, at flere af FABs afdelinger kommer på listen.

4.4. Orientering om projektændringer i helhedsplanen for Birkeparken (fjernelse af fælleslokaler på øverste etager)

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Orientering ved byggechefen

Dialog på mødet:

Byggechefen gennemgik oplæg på mødet. Slides vil være tilgængelige sammen med referatet.

Det har desværre vist sig, at ombygningen af de øverste etager i højhuset til fællesrum er meget dyrt pga. krav om forstærkning af etagerne. Dette vil, hvis det gennemføres, medføre en ekstraudgift på et oplyst beløb.

Der er derfor nu forslag om, at der i stedet renoveres 5 boliger på disse etager. – Hvis det gennemføres, kan merudgiften på det oplyste beløb spares.

Dette vil desuden betyde, at der ikke skal opføres et planlagt trappetårn, der er budgetteret til et oplyst beløb. – Denne besparelse vil så kunne bruges på at renovere de fem boliger samt opførelse af et fælleshus et andet sted.

Denne ændring påvirker ikke hele planen for Birkeparken, da der er indlagt en 'buffer' mht. antallet af nedrevne boliger.

4.5. Orientering om status for udbud af Sofielund Plejecenter

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Orientering ved byggechefen

Dialog på mødet:

Byggechefen gennemgik oplæg på mødet.

Der blev herefter givet en status på nogle af det øvrige byggesager

Højstrupparken:

Riisingsparken:

Thors Have:

Albanigade:

4.6. Regulering af el og gas aconto

Efter et par år med stigning i priserne og store udsving på gas og el, er priserne i 2023 stabile.

I november 2022 blev aconto beløb sat op i boligafdelinger, som modtager varmforsyning produceret af gas. Desuden blev acontobeløb sat op ved beboere, som betaler el aconto til FAB.

Med udgangspunkt i de stabiliserede priser på gas og el nedsættes aconto betalinger pr. 1. oktober og 1. november 2023 med 45% for gas og 60% for el på de lejemaal, som ikke er reguleret i forbindelse med afslutning af et forbrugsregnskab.

Det betyder, at nedsættelsen berører de beboere, som ikke har boet i lejemalet i hele forbrugsregnskabsåret samt de lejemaal, som skal genudlejes.

Der er i beregning af nedsættelsen af acontobeløbene taget udgangspunkt i priserne og udviklingen, men også forventet forbrug i m³ og kW.
Det er fortsat et fokus i Kundeservice at følge prisudviklingen i forhold til den påvirkning der sker fra både klimadagsordner og uroligheder i verden.
Ved ændringer som kan påvirke beboernes økonomi, vil aconto beløbene igen blive reguleret.

Bilag 7 – Udvikling i gaspriser

Bilag 8 – Udvikling i elpriser

Dialog på mødet:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemærkede, at det er rigtig fint med fokus på området.

4.7. Status på granskningsresultater

I driftsbekendtgørelsen for almene boliger § 64 er det fastlagt, at der hvert 5. år skal ske en ekstern uvildig granskning af de almene boligafdelingers langtidsplan (PPV-plan) for vedligeholdelse og fornyelse.

Udarbejdelsen af disse granskningsrapporter forestås af en ekstern gransker. Til dato er 79 afdelinger i FAB færdiggransket, og ud af disse er der modtaget 43 granskningsrapporter. Af disse er 30 afdelinger markeret som grønne, og 13 afdelinger er markeret som røde. En afdeling markeres med rødt når vurdering af restlevetider, tilstandsvurdering og økonomi er samlet vurderet mere end 20% forskellig fra afdelingens PPV-plan. I en grøn afdeling kan der på enkelte poster være afvigelser, der afviger med mere end 20%, men som ikke påvirker afdelingens samlede granskningsresultat. De resterende afdelingers granskning foregår i de kommende måneder, og det forventes at alle afdelinger er færdiggransket medio februar 2024. De sidste granskningsrapporter forventes at være modtaget i løbet af marts 2024. Når granskningsrapporten er udarbejdet, har boligorganisationen 6. måneder til at kommentere på den gennemførte granskning. Indtil da betragtes rapporten som foreløbig. Kommentarer i de endelige og frigivne granskningsrapporter, indgår som en integreret del af det materiale, som er tilgængeligt for de kommunale tilsynsmyndigheder.

Det har i branchen været uklart hvilke forventninger, der har været til selve kommenteringen af den enkelte afdeling, og detaljeringsgraden af denne. Der har derfor været efterspurgt en vejledning i forhold til dette. Landsbyggefonden har derfor den 3. oktober 2023 udsendt et notat med inspiration til hvordan et sæt standardkommentarer kunne udarbejdes. Med udgangspunkt i dette har man i Teknik og Drift udarbejdet et sæt standardkommentarer, og en procedure for hvordan der skal arbejdes videre med granskningsrapporterne.

De to standardkommentarer tager udgangspunkt i, at vi vurderer at granskningsresultatet er retvisende, eller at granskningsresultatet i alle tilfælde ikke vurderes at være retvisende i forhold til FABs opfattelse af tilstand og omkostninger for de granskede bygningsdele. I begge situationer noteres det også, at FAB i alle tilfælde vil gennemgå afdelingens PPV-plan, og i tilfælde hvor granskers vurdering og FABs vurdering er forskellige, vil FAB gennemføre en kvalitetssikring af afdelingens PPV-plan og tilstandsvurdering. Skulle kvalitetssikringen vise, at der skal ændres på tilstand, levetid og/eller omkostninger på enkelte bygningsdele for at PPV-plan og tilstandsvurdering vil være retvisende, vil dette blive gjort i henhold til FABs retningslinjer for budgetlægning det kommende år. Resultatet af kvalitetssikringen af den enkelte afdeling gemmes lokalt, så denne vil kunne udover at kunne bidrage til den kommende budgetlægning, også vil kunne tilgås i forbindelse med f.eks. styringsdialog, eller i forhold til drøftelser med bestyrelserne. Inspektørens gennemgang af de enkelte afdelinger opstartes medio marts 2024, og vil skulle være afsluttet primo juni 2024, så resultaterne vil kunne indarbejdes i budgetterne for 2025/2026.

Dialog på mødet:

Idéen med hele lovgivningen omkring granskning er, at vi skal ende ud med nogle bedre langtidsbudgetter for boligafdelingerne.

Der var spørgsmål til, om dette projekt vil rette op på de afdelinger, som er lidt udfordret med hensyn til henlæggelser, og det er netop ét af målene med hele projektet omkring granskning.

Det er idéen, at tilsynskommunerne skal kigge ned i disse rapporter og tage dialogen med boligorganisationerne i forbindelse med styringsdialogmøderne, hvis der er noget som ser foruroligende ud for nogle boligafdelinger.

5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 7. marts 2024.

Der var enighed om, at der havde været nogle gode snakke om emnerne.

Stor tak til Annelis for hendes næsten 23 års medlem af organisationsbestyrelsen.

Erling har 25 års jubilæum i organisationsbestyrelsen d. 24/11 2023; stort tillykke med det.

Mødet blev hævet kl. 16:15.