

WEB-REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

7. SEPTEMBER 2022 KL. 16.00, PÅ KONTORET

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

Endvidere deltog Jacob Michaelsen og Lars Hauballe Frandsen fra FAB

Formanden bød velkommen til første bestyrelsesmøde efter sommeren og gik straks over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

Ingen rettelser og kommentarer til sidste referat, og det blev dermed godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

Der var ingen spørgsmål til opfølgningslisten.

2. Sager til beslutning

2.1. Salg af Tagtækkervej

Sagsindhold

FAB har 2 erhvervslejemål liggende på adressen; Tagtækkervej 3, 5230 Odense M. Grundarealet udgør 5.160 m² og det bebyggede areal udgør i alt 1.698 m² jævnfør BBR. For år tilbage husede bygningerne FABs daværende gartnerhold og tømrerafdeling. I dag er erhvervslejemålene udlejet til hhv. el-firmaet Caverion samt tømrerfirmaet Magnus Truelsen & Buch.

Den ene lejer har opsagt deres lejemål til ophør pr. 1. marts 2023. Hvor den anden lejer netop har forlænget deres lejemål frem til 1. marts 2024. Derefter vil de flytte til egne nyetablerede lokaler.

Begge lejemål er nedslidte indvendigt. Derudover er facadepartier af ældre dato. Det samme gælder tagbeklædningen, der indenfor meget kort tid bør udskiftes. Hverken vinduer, facader (ældre vinduer) eller tag (nu 30 mm isolering) er energimæssigt tidssvarende, hvilket forøger bygningens samlede energiforbrug.

Derudover er alle installationer af ældre dato.

Projektbeskrivelse:

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed nær Rosengårdscentret.

I henhold til kommuneplan 14.C.5-Gørtlervej, er området udlagt til: "Generel anvendelse er centerområde, specifik anvendelse er angivet til butikker. Bebyggelsesprocenten er 50% og bygningshøjden må max være 12 meter".

Grundarealet på de 5.160 m² kan derfor ikke anvendes til boligbyggeri.

Fra Region Syddanmark har FAB, her medio august måned, fået oplyst at hele matriklen (Tagtækkervej 3) er blevet klassificeret som "Måske forurennet", fordi der har været tømrerværksted med træimprægnering fra før 1991 til efter 2000. Der har desuden været elektronikvirksomhed fra før 1986 til efter 1992 og maskinværksted fra 1965 til efter 1970. I henhold til erhvervsmægler Colliers, ses der at være gode udviklingsmuligheder på matriklen, i forhold til at sælge arealet med nuværende bygninger. Derefter vil en mulig køber eventuelt ændre fremtidige anvendelsesmuligheder indenfor gældende kommuneplan. Dette vil nok medføre en nedrivning af de nuværende ikke tidssvarende bygninger, og erstatte dem med nyt erhvervsbyggeri.

Odense kommunes byråd skal godkende salg af erhvervslejemål i en almen boligorganisation.

Ligeledes skal et salg godkendes af boligorganisationens øverste myndighed.

Indstilling:

Der indstilles at bestyrelsen drøfter, og beslutter, om der skal indledes en proces med henblik på salg af Tagtækkervej 3.

Bilag 1: Tagtækkervej

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog, at skal indledes en proces med henblik på salg af Tagtækkervej 3.

2.2. Årlig afrapportering på godkendte udviklingsplaner for hårde ghettoområder - Vollsmose og Solbakken

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 2022 er skemaet for afrapportering udfyldt for henholdsvis Vollsmose og Solbakken.

Vollsmose

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

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

Der er ingen ændringer af de valgte redskaber i forhold til de tidligere afrapporteringer. Siden sidste afrapportering er der etableret et arealudviklingsselskab for Fremtidens Vollsmose.

Solbakken

De væsentligste redskaber i udviklingsplanen for Solbakken er ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger og ældreboliger.

Udviklingsplanen blev godkendt i 2021, så det er første afrapportering.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- a) Afrapportering 2022 for Fremtidens Vollsmose med henblik på indsendelse til ministeriet.
- b) Afrapportering 2022 for Solbakken med henblik på indsendelse til ministeriet.

Bilag 2: Afrapportering 2022 af udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose

Bilag 3: Opgørelse af initiativer i udviklingsplanen for Fremtidens Vollsmose

Bilag 4: Afrapportering 2022 af udviklingsplan for Solbakken samt opgørelse af initiativer

Dialog på mødet:

Formanden gav en kort status på de to områder.

Udviklingsplanen for Vollsmose går sin gang, og det kører pt. efter planen.

Udviklingsplanen for Solbakken er ret ny, så her er processen endnu ikke kommet så langt, men indtil videre går det også planmæssigt her.

Vedtagelse:

Herefter godkendte bestyrelsen:

- a) Afrapportering 2022 for Fremtidens Vollsmose med henblik på indsendelse til ministeriet.
- b) Afrapportering 2022 for Solbakken med henblik på indsendelse til ministeriet.

2.3 Sammenlægning af afdeling 62 Elmehaven og afdeling 111 Krogsbølle

Sagsindhold

På bestyrelsesmøde den 10/6 2020 godkendte bestyrelsen, at den nye afdeling 111 Krogsbølle sammenlægges med en af følgende afdelinger: Afdeling 19

Otterup, afdeling 58 Sletten, eller afdeling 62 Elmehaven.

Der har været dialog med bestyrelserne i forhold til, at Krogsbølle sammenlægges med Elmehaven. Regnskabsmæssigt gælder sammenlægningen fra den 1/7 2023. I praksis for beboerne gælder sammenlægningen fra den 1/12 2022, hvor der er indflytning i Krogsbølle.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at:

- a) Afdeling 111 Krogsbølle bliver en del af afdeling 62 Elmehaven.
- b) Den samlede afdeling kommer til at hedde afdeling 62 Elmehaven – Krogsbølle.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte at:

Afdeling 111 Krogsbølle bliver en del af afdeling 62 Elmehaven, og at den nye samlede afdeling kommer til at hedde afdeling 62 Elmehaven – Krogsbølle.

3. Sager til drøftelse

3.1. Bestyrelseshåndbog

Sagsindhold:

I forlængelse af bestyrelsens workshop omkring en ny bestyrelseshåndbog, og med afsat i de input som blev indsamlet denne dag, er der nu udarbejdet et udkast til en bestyrelseshåndbog for FAB, som er vedlagt som bilag (kun tekst).

Desuden vedlægges det vedtagne bestyrelseskompas også som bilag.

Bestyrelsen bedes drøfte indholdet og eventuelt komme med rettelser eller tilføjelser.

Bestyrelseshåndbogen er ikke så omfattende i sin nuværende form, og derfor bedes bestyrelsen desuden drøfte, om det er nødvendigt at udarbejde en pixi-udgave af denne.

Såfremt der ønskes materiale til information omkring arbejdet i FABs organisationsbestyrelse, så kan man enten gøre selve håndbogen tilgængelig eller udarbejde et enkelt fakta-ark med de meste relevante punkter.

Bestyrelseshåndbogen vil herefter blive layoutet og være klar forud for repræsentantskabsmødet, så den kan uddeles til den valgte organisationsbestyrelse i november.

På mødet vil der være nogle på forhånd udarbejdede spørgsmål til fælles drøftelse med afsæt i bestyrelseskompas og bestyrelseshåndbog.

Det foreslås desuden, at efter drøftelsen på bestyrelsesmødet, så vil arbejdet omkring rekruttering til organisationsbestyrelsen med afsæt i bestyrelseshåndbogen herefter fortsætte i "Det røde udvalg".

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter materialet og den videre proces.

Bilag 5: Udkast - bestyrelseshåndbog

Bilag 6: Bestyrelseskompas

Vedtagelse:

De indkomne rettelser og tilføjelser skal indarbejdes i teksten.

Herefter rundsendes teksten til bestyrelsen for hurtig endelig godkendelse, hvorefter der kan arbejdes med layout og trykning, så det kan offentliggøres forud for repræsentantskabsmødet i november.

Bestyrelseshonorar mv. kan fremover kun udbetales via bestyrelsesmedlemmets bikort.

Der tages et nyt gruppebillede efter repræsentantskabsmødet.

Omfanget af bestyrelsens deltagelse i afdelingsmøderne 2023 skal vedtages inden afdelingsmøderne starter i januar 2023.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

Dialog på mødet:

Planen til ministeriet omkring Vollsmose er godkendt.

Der er ansat en 'brobygger' til at varetage og rådgive de borgere, der skal fraflytte Vollsmose, og hun gør det virkelig godt.

Hun hjælper med det praktiske både i forbindelse med udflytning og indflytning i det nye område.

Pt. arbejder hun med Civicas beboere, og hun vil også skulle hjælpe til i forbindelse med genhusningen af FABs beboere i Birkeparken. Det blev besluttet, at hun på et tidspunkt skal præsenteres for bestyrelsen.

Der har været afholdt 1. runde samtaler med kandidater til bestyrelsesformandsposten i arealudviklingsselskabet; det er nogle 'tunge' kandidater der har søgt og de kommer med rigtig meget erfaring hver især. – Der er nu udvalgt to kandidater, der går videre til 2. samtale.

4.2. Højstrupparken

Orientering om asbestsagen og afdelingens økonomi.

Dialog på mødet:

Der er stadig udfordringer i Højstrupparken omkring asbest. Et nyt firma er sat på sagen, men det er stadig forbundet med udfordringer i hverdagen.

På næste bestyrelsesmøde vil der blive givet en opdatering bl.a. omkring økonomien i hele denne kedelige sag.

4.3. Riisingsparken

Orientering om kommende udbud og forventede høje priser.

Dialog på mødet:

I Riisingsparken er der blevet ommærket 17 boliger fra familieboliger til ungdomsboliger. Der er desværre i denne byggesag også udfordringer mht. priser på udbud. Her er vi fortsat ramt af høje priser i markedet ligesom alle andre bygherrer. Der forventes byggestart om ca. 1 år.

4.4. Hårbylund

Orientering om konkursen i byggesagen

Dialog på mødet:

Hovedentreprenøren gik konkurs som følge af et andet projekt; der var ikke nogle problemer med økonomien omkring FABs byggeri i Hårbylund.

Dette forsinkede byggesagen, og der måtte et nyt udbud til. To af håndværkerfirmaerne på byggeriet blev i den forbindelse udskiftet, og byggeriet kører nu videre.

Flere boliger var lejet ud inden konkursen; disse har næsten alle holdt fast i lejekontrakterne på trods af forsinkelserne, og der er pt. kun 1-2 ledige boliger tilbage.

4.5. Problemstillinger ved øremærkede P-pladser

Lars Hauballe giver en uddybende orientering om punktet.

I forlængelse af en indkommen forespørgsel omkring muligheden for øremærkede P-pladser i afdeling Skovbrynet, er regler og retningslinjer på området blevet undersøgt ved bl.a. KABs juridiske afdeling. På mødet vil der blive redegjort for dels tilbagemeldingerne fra KAB omkring de generelle retningslinjer på området og dels for den aktuelle sag fra Skovbrynet.

Dialog på mødet:

Lars Hauballe gennemgik emnet ud fra slides, som er tilgængelige på Intranettet.

4.6. Revidering af FABs vedtægter

Repræsentantskabet har de seneste år godkendt tilføjelser/justeringer til FABs vedtægter. I forbindelse med dette arbejde er administrationen blevet opmærksom på, at vedtægterne generelt set trænger til en justering/opdatering ift. normalvedtægterne og dette arbejde pågår med henblik på behandling på årets repræsentantskabsmøde.

Dialog på mødet:

BL er inde over dette arbejde, så vi kan få tilrettet FABs vedtægter, så de er up to date. Punktet behandles på næste bestyrelsesmøde.

4.7. Frits Jørgensens Have – fra generationsbofællesskab til bolig med fællesskab

I det nybyggede Frits Jørgensens Have i Faaborg har FAB arbejdet med tanken om et generationsbofællesskab. Det har dog vist sig, at efterspørgslen for og ønsket om et generationsbofællesskab ikke har været tilstrækkeligt til stede. Der er bl.a. gennem en markedsanalyse, blevet givet udtryk for, at der er ønske om fællesskab i en eller anden form, men dog ikke alt for rammesæt – dvs. at det f.eks. ikke nødvendigvis skal være forskellige aldersgrupper, der flytter ind.

Udlejningssituationen gør det nødvendigt at åbne for en bredere målgruppe til de nye boliger, så det er til alle, der ønsker en almen bolig i Faaborg og ikke blot et ønske om at bo i generationsbofællesskab.

Kommunikation og markedsføring omkring Frits Jørgensens Have ændrer derfor fokus til den bredere målgruppe. Frits Jørgensens Have vil således blive markedsført som almene boliger med gode rammer for fællesskab.

Dialog på mødet:

Det har ikke været muligt at leje alle boliger ud under de oprindelige planer for "Generationernes hus" og de resterende boliger lejes nu ud som helt almindelige almene familieboliger.

Der er fortsat mange henvendelser på boligerne, men der er stadig en del ledige boliger.

4.8. Nyt plejecenter i Tankefuld

Orientering ved direktøren

5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 27. oktober 2022 kl. 14.00 (bemærk det tidligere mødetidspunkt).

Mødet blev hævet kl. 18:15