

WEB-REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

6. MAJ 2021 KL. 16.00, AFHOLDT PÅ KONTORET.

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

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Brian Pedersen og Lars Hauballe Frandsen fra FAB.

Formanden bød velkommen til årets første fysiske bestyrelsesmøde. Sidste bestyrelsesmøde, der blev afholdt online, gik fint, og med lidt justeringer kunne der være mulighed for, at bestyrelsen kunne afholde andre online-møder i fremtiden. Herefter gik formanden over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste møde

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

Vedtagelse:

Referatet blev godkendt uden kommentarer.

1.2 Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

Dialog på mødet:

Der var ingen spørgsmål til listen.

2. Sager til beslutning

2.1. Godkendelse af finansiel politik

Sagsindhold

På bestyrelsesmødet 4. marts 2021 fremlagde vi et udkast til en investeringspolitik for FAB. På mødet var der enighed om, at lade vores rådgiver gennemgå udkastet og udarbejde et nyt oplæg, som indeholder de områder der skal til, for at politikken også kan bruges som grundlag for vores kommende samarbejdspartnere i kapitalforvaltningen.

I forbindelse med den dialog der har været mellem FAB og en mulig leverandør, stod det klart at vi med fordel kunne udvide politikken til også at omfatte de overordnede

retningslinjer for finansiering af større projekter. Vi har derfor udvidet politikken og som følge deraf omdøbt den til finansiel politik.

På mødet vil endvidere blive givet en status på arbejdet med den mulige leverandør og omlægningen af vores kapitalforvaltning.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende det fremsendte udkast til Finansiell Politik for FAB.

Bilag 1: Finansiell politik

Vedtagelse:

Politikken blev vedtaget, og den består således som den er, men der skal laves et forklarende bilag, som gør indholdet i politikken nemmere at forstå for 'menigmand'.

På næste bestyrelsesmøde træffes der beslutning om fremtidige samarbejdspartnere omkring kapitalforvaltningen i FAB.

3. Sager til drøftelse

3.1. Status på Covid 19, herunder økonomiske konsekvenser

Sagsindhold

I forbindelse med håndteringen af smitteudbrud i Vollsmose og andre udsatte og nærmere definerede boligområder vurderet ud fra incidensen inden for sognegrænser, har det været nødvendigt at intensivere rengøringen, opsætte spritdispensere og foretage afspritning af kontakflader herunder gelænder, dørhåndtag og øvrige adgangsveje. Indsatsen fortsætter pt. i udvalgte områder, og afstemmes løbende med kommunens taskforce. Udgifterne forbundet med indsatserne er betydelige, og udspecificeret i det vedlagte bilag. Bilaget tager ikke højde for fremtidige udgifter, men viser forbruget i perioden op til bestyrelsesmødet. FAB er som sådan ikke blevet pålagt opgaven, men kraftigt opfordret til det af Odense Kommune, som har fået det pålagt af styrelsen for patientsikkerhed. Som samfundsaktør har vi naturlig også en interesse i at få nedbragt smitten, og som alle andre må vi også hjælpe til med at få nedbragt smitten.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har økonomiske konsekvenser, og det er pt. ikke muligt at opgøre det endelige forbrug. Det er fortsat også vanskeligt at skønne det kommende forbrug fordi det baserer sig på smittetrykket og nogle centralt definerede grænser for, hvornår der skal sættes ekstra indsatser ind. FAB er i dialog med Odense Kommune ift. muligheden for at få gjort det endnu mere præcist, hvad det er der forventes og hvornår. Vi har gjort opmærksom på, at det er beboernes penge, og det således er centralt, at der kun iværksættes ekstra indsatser, hvor det er helt nødvendigt og ikke ud fra et kommunalt forsigtighedsprincip. Hertil kommer, at vi har bedt PwC om at undersøge, om der er refusionsmuligheder. PwC har oplyst, at de ikke har viden om eller kendskab til, hvorvidt der er refusionsmuligheder. Det er nok tvivlsomt hvorvidt der er muligheder for refusion, men spørgsmålet er også rettet til Odense Kommune. Der bør dog tages stilling til, om og hvordan udgifterne skal fordeles i FAB. Man kan forestille sig en model, hvor det er afdelingen, der afholder omkostningerne, eller en model hvor afdelingen afholder 50 % og dispositionsfonden afholder 50%. Eller en helt tredje model.

Der henvises i øvrigt til: <https://bl.dk/bl-informerer/2021/4/2821-lokale-beredskaber-mellem-kommuner-og-boligorganisationer-begraenser-smittespredning/>

Bilag 2: Oversigt og økonomi – særlig Coronaindsats (fremsendes inden mødet i opdateret form)

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter sagen herunder spørgsmålet om fordelingsnøgle

Vedtagelse:

Punktet tages med på næste bestyrelsesmøde, og så vil der forhåbentligt være kommet tilbagemeldinger om, hvorvidt det er realistisk at opnå refusion fra enten kommunen, staten eller andre.

3.2. Effektiv drift, vol. 1, evaluering og rapportering samt vol. 2, ny aftale

Sagsindhold

Det besluttede initiativ omkring Effektiv Drift i den almene sektor er nu afsluttet, og på mødet vil processen og resultaterne blive drøftet. Der er lavet en opsamling på de besluttede og igangsatte Effektiv Drift-projekter i FAB som kan læses i bilagene.

Som afløser for den "gamle" effektiviseringsaftale som løb fra 2016 til og med 2020, har BL, KL og Boligministeriet forhandlet en ny aftale om effektivisering af den almene sektor. Den nye aftale løber fra 2021 til 2026 og skal ses som en forlængelse af den gamle aftale, men ud over opfølgningen i den eksisterende benchmark-model, vil der være fokus på følgende områder:

- Effektive indkøb vare- og tjenesteydelser
- Energieffektivisering
- Bedre rammer for kommunalt tilsyn

Der skal samlet for sektoren effektiviseres 1,8 mia. kr., hvoraf man forventer de 0,3 mia. kr. kan hentes ved energieffektiviseringer. Således skal der igen hentes 1,5 mia. kr. fra driftseffektiviseringer. Dog vil vi blive "godskrevet" det beløb vi er kommet over målsætningen fra den gamle aftale på 1,5 mia. kr.

Som opstart på effektiv drift vol. 2 i FAB, har administrationen afholdt en lille workshop, hvor der er blevet fastlagt en organisering af det fremtidige arbejde med den nye aftale. Strukturen følger retningslinjerne i FABs projekthåndbog og forankres i økonomiafdelingen. Der udarbejdes en struktureret rapporteringsform som samtidig kan danne grundlag for gennemgang på styringsdialog møderne.

Som en del af arbejdet med bedre rammer for det kommunale tilsyn, vil der blive fokuseret på opfølgning af afdelinger, som ikke er grønne, i henhold til de årlige effektiviseringsmålinger.

Indsatsområderne i den "gamle" effektiviseringsaftale er efter den endelige afrapportering, gennemgået og har ført til at enkelte områder videreføres i effektiv drift vol. 2. Herefter vil alle andre indsatsområder betragtes som værende afsluttet eller implementeret i den daglige drift.

På mødet vil der blive gennemgået en kort præsentation som indgang til drøftelser.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at Effektiv Drift vol. 1 i FAB evalueres og drøftes. Desuden indstilles det til bestyrelsen at drøfte arbejdet med den nye effektiviseringsaftale samt omfanget af effektiviseringen af indkøbsområdet, hvor der kan være flere hensyn at tage.

Bilag 3: Evaluering af Effektiv Drift vol 1

Vedtagelse:

Der skal afholdes en workshop for bestyrelsen, hvor de overordnede linjer skal besluttes. Direktøren, økonomichefen og formanden koordinerer dette.

3.3. Sagen om Østjysk Bolig**Sagsindhold**

I forbindelse med sagen i Østjysk Bolig er der udarbejdet en advokatundersøgelse, som gennemgår en række forhold om emner, som har ført til, at politiet efterforsker sagen. Sagen har stor interesse for sektoren, og giver naturligvis anledning til, at man som almen aktør kigger indad og med afsæt i rapporten foretager et gennemsyn bl.a. af egne kontroller.

Advokatundersøgelsen kan tilgås her: <https://www.oestjyskbolig.dk/Files/Images/2021-04-april/Advokatundersoegelse-vedroerende-eventuelle-uregelmAessigheder-i-Oestjysk-Bolig-Anonymiseret-sammenfatning.pdf>

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter sagen med henblik på evt. iværksættelse af egne tiltag.

Vedtagelse:

Centralt vedtagne politikker skal præsenteres for bestyrelsen, så de overordnede rammer er kendte for bestyrelsen og de har mulighed for at kommentere på disse. IT-politikken udsendes til bestyrelsen sammen med dette referat.

Desuden skal FAB følge de anbefalinger, der kommer ud i branchen som følge af denne sag om Østjysk Bolig.

3.4. Studietur september 2021**Sagsindhold**

Grundet Covid 19 har studieturen været udskudt. Studieturen er nu kalendersat fra 7/9-9/9. Vedlagte bilag beskriver programmet for turen. Der ønskes en kort drøftelse af programmet.

Bilag 4: Tidligere udarbejdet program for turen**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter programmet for studieturen.

Vedtagelse:

Udviklingen i Tyskland følges og så skal punktet med på bestyrelsesmødet i juni.

Inden mødet skal de økonomiske tal og muligheder for udsættelse/annullering undersøges, så de kan præsenteres på juni-mødet.

3.5. Det røde udvalg – etablering og sammensætning af udvalg

Sagsindhold

I forbindelse med arbejdet omkring det røde spor i FABs strategi, har formand og næstformænd udtrykt ønske om, at der etableres et udvalg i tilknytning til det røde spor.

BUB (afdelingen beboerdemokrati og udvikling af boligområder) arbejder med det røde spor i regi af såvel formandsmøderne som i den daglige drift. I dette arbejde forsøger BUB at tilgodese den mangfoldighed, der er repræsenteret i FABs beboerdemokrati, således at der er en bred inddragelse af beboerdemokratiet i forhold til geografi, erfaring, alder, afdelingens størrelse mv. Det vil ligeledes være værdifuldt for et kommende rødt udvalg, af det er bredt repræsenteret.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter formål og sammensætning af et evt. kommende rødt udvalg.

Vedtagelse:

Ib Poulsen og Annelis Pedersen blev valgt som de to medlemmer fra organisationsbestyrelsen til "Det røde udvalg".

Der skal informeres om "Det røde udvalg" og vælges tre medlemmer fra afdelingsbestyrelserne på formandsmødet i juni.

3.6. Supplerende boligsociale indsatser

Sagsindhold

På møde den 4/3 2021 blev bestyrelsen orienteret om, at der i regi af bestyrelsen for BoligSocialt Hus (BSH) arbejdes med en beskrivelse af supplerende boligsociale indsatser (dvs. indsatser, der ikke får støtte fra Landsbyggefonden). Der er boligafdelinger/områder, hvor der kan være behov for en indsats i større eller mindre omfang og hensigten er, at kommune og/eller boligorganisation kan igangsætte en given indsats.

Eksempler på supplerende boligsociale indsatser kan f.eks. være:

- CKS-netværk
- Frivillige aktiviteter / styrket civilsamfund
- Tryghedsvandringer (de ligger i regi af SSP)
- Kriminalitetsforebyggende arbejde, hærværk og positiv anmelderkultur
- Opstart af nabo-hjælp
- Fremskudt beskæftigelsesindsats
- Uddannelsesvejledning
- Støtte til særlige udsatte grupper
- Tidligt forebyggende børn- og ungeindsatser
- Brobygning mellem kommunale institutioner og beboere
- Sundhedsindsatser

Supplerende boligsociale indsatser ligger godt i tråd med det røde spor, "vi tager vores almene og sociale ansvar alvorligt", og kan være med til at understøtte dette arbejde med de af bestyrelsen allerede afsatte midler til boligsociale formål.

Bestyrelsen for BSH ønsker, at de respektive bestyrelser i boligorganisationerne repræsenteret i BSH samt Odense Kommune, drøfter nedenstående spørgsmål i relation til

notatet "supplerende boligsociale indsatser", som er vedhæftet dagsordenen.

- Er notatet "Supplerende boligsociale indsatser" dækkende i sin nuværende form?
- Skal notatet danne baggrund for en aftale mellem parterne
- Hvordan og hvornår aktiveres aftalen?

Bestyrelsens betragtninger og pointer fra drøftelsen vil blive bragt videre til bestyrelsen for BSH på næstkommende møde den 10/5 2021, således at notatet og en evt. aftale kan tilpasses ønsker og behov fra de respektive boligorganisationer i BSH.

Bilag 5: Notat om supplerende boligsociale indsatser

Økonomiske konsekvenser

Såfremt der på et tidspunkt igangsættes supplerende boligsociale indsatser i FAB afdelinger, forventes dette at have en økonomisk konsekvens. Udgifterne hertil bevilges fra de af bestyrelsen allerede afsatte midler til boligsociale formål.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter notatet "supplerende boligsociale indsatser" og herunder forholder sig til ovenstående spørgsmål med henblik på, at der kan gives en tilbagemelding om FABs holdning på det kommende bestyrelsesmøde i BSH d. 10/5-21.

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog, at notatet var dækkende for området, og at det kan danne baggrund for en aftale.

Mht. aktiveringen, så besluttede bestyrelsen, at aftalen kan aktiveres, når alt omkring aftalen er faldet på plads med de øvrige boligorganisationer og Odense Kommune.

Der kan derfor arbejdes videre med notatet i BSH frem mod en ny aftale.

3.7. Eventuel udskydelse af de ordinære afdelingsmøder til 2022

Sagsindhold

Grundet covid 19 har de ordinære møder i 2020 ikke været afholdt. Budgetterne for budgetåret 21-22 er vedtaget af henholdsvis organisationsbestyrelsen og ved urafstemning. Den gradvise genåbning af landet betyder, at der inden længe – med mindre smittetrykket stiger igen – vil være mulighed for at afholde ordinære møder inden for gældende restriktioner.

Det er ikke realistisk at afholde møderne inden sommerferien, der er ganske enkelt for kort tid til at få planlagt og varslet møderne, og der er en lang række andre møder ikke mindst for bestyrelsen og for administrationen, som har været udskudt og planlagt til, at det kan lade sig gøre.

På den anden side af sommerferien er der HCA og bestyrelsen har en studietur planlagt, og der er også andre møder og aftaler, som ikke kan flyttes. Normalt starter budgetprocessen i oktober og løber i november og december, så man er klar til de ordinære møder i 2022. Hertil kommer, at der jf. det røde spor skal tilrettelægges et tema på de ordinære møder, som kræver planlægning og forberedelse ikke mindst af bestyrelsen. Afholdelse af møder i oktober/november og så igen januar/februar ville kunne opfattes som unødvendigt og ineffektivt. Og forskellen mellem af noget vedtages i oktober/november eller januar/februar er reelt meget lille. Fx vil en petanque bane eller bål sted der besluttes i oktober ikke bliver etableret før mødet i januar/februar. Der kan dog være situationer, hvor man fx ønsker at

stille op som bestyrelsesmedlem eller udtale mistillid mod den siddende afdelingsbestyrelse, hvor man således må acceptere at vente til afholdelse af ordinære møder.

FAB har en række renoveringssager, hvor man har afventet muligheden for afstemning, og hvor vi er i gang med at planlægge urafstemninger. Men det ser ud til nu, at de kan gennemføres. Uanset om de gennemføres som urafstemning eller fysisk afstemning, skal de gennemføres. (der er ved at blive udarbejdet en liste)

Ud fra en betragtning om effektiv drift, at vi bruger tiden og ressourcerne på det rigtige sammenholdt med det beboerdemokratiske forhold, at der er reelt kun er ca. 4 måneder mellem de 2 møder, foreslår administrationen, at man i år sonderer mellem de møder, hvor der er nødvendige renoveringer på vej, som afholdes - og møder hvor det reelt ikke vil gøre en forskel om man aflyser mødet for 2021 og venter til det ordinære møde i 2022.

Aflysning af de ordinære afdelingsmøder for 2021 vil i givet fald kunne ske med hjemmel i de midlertidige regler på området.

Læs mere i BL Informerer 26: <https://bl.dk/bl-informerer/2021/4/2621-lempelse-af-forsamlingsforbud-yderligere-genaabning-og-forlaengelse-af-midlertidige-regler/>

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter spørgsmålet.

Vedtagelse:

Afdelingsmøderne i 2021 aflyses som en indirekte konsekvens af Corona samt med baggrund i dels en stor administrativ byrde, dels ud fra et økonomisk aspekt og endelig, at møderne i efteråret 2021 ville ligge meget tæt på 2022 møderne.

Dermed ville der være stort overlap i indhold for 2021- og 2022-møderne, såfremt de skulle afholdes, som det vurderes ville være ineffektivt og omkostningstungt.

Det skal undersøges, hvad det betyder for valgperioderne, så der kan meldes noget ud til afdelingsbestyrelserne.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

Vedtagelse:

Bestyrelsen tager gennemgangen til efterretning, der er ikke ændringer i bestyrelsens holdninger til, at der hverken skal ske salg eller nedrivning. Der er fortsat villighed til at benytte ommærkning som greb, og selvom det virker urealistisk med fortætning i Riisingparken skal muligheden dog undersøges med forbehold for, at der skal være bevares bokvalitet for de nuværende beboere.

4.2. Kontaktpersonordning - Organisationsbestyrelsen som kontaktpersoner for afdelingsbestyrelserne

Bestyrelsen har tidligere besluttet at dens medlemmer fungerer som kontaktpersoner for de enkelte afdelingsbestyrelser.

Notatet der beskriver denne ordning er opdateret april 2021 og vedhæftet sagen til orientering.

Bilag 6: Notat omkring kontaktpersonsordning

Vedtagelse:

Notat blev taget til efterretning.

4.3. Likviditet

De aktuelle tal blev gennemgået

Vedtagelse:

Oplysningerne om selskabets likviditet blev taget til efterretning.

4.4. Boligsocial helhedsplan for Korsløkken, Rising og Ejerslykke

Den boligsociale helhedsplan var til urafstemning i boligafdelingerne i perioden 6.-15. april 2021. Helhedsplanen blev godkendt i alle afdelinger med følgende resultat:

BOLIGOMRÅDE:	AFDELING:	RESULTATER (JA)	RESULTATER (NEJ)
Rising	Påskeløkken	Ja: 88	Nej: 8
	Solbakken	Ja: 136	Nej: 23
	Smedeløkken	Ja: 24	Nej: 0
	Riisingsparken	Ja: 46	Nej: 12
	Samlet	Ja: 294	Nej: 43
Korsløkken	Korsløkkeparken E	Ja: 45	Nej: 13
	Korsløkkeparken F	Ja: 193	Nej: 11
	Korsløkkeparken G	Ja: 60	Nej: 8
	Samlet	Ja: 298	Nej:32
Ejerslykke	Ejerslykke	Ja: 219	Nej:36

Bestyrelsen i FAB har godkendt helhedsplanen pr. mail april 2021, og bestyrelserne i Civica og OBO har ligeledes godkendt helhedsplanen. Planen skal nu behandles i Odense Kommune i fagudvalg, Økonomiudvalg og Byråd (d. 19/5-21) og slutteligt en endelig godkendelse fra Landsbyggefonden. Den nye plan træder i kraft den 1/6 2021.

Bilag 7: Boligsocial helhedsplan for Korsløkken, Rising og Ejerslykke 2021-2024.**Vedtagelse:**

Godkendelsen af de boligsociale helhedsplaner for Korsløkken, Rising og Ejerslykke blev bekræftet af bestyrelsen.

4.5. Middelfart, partnerskabsaftale

Orientering ved direktør.

Vedtagelse:

Notatet og gennemgangen blev taget til efterretning. Der var ros til arbejdet.

4.6. Det gule spor

Orientering ved direktør.

Vedtagelse:

God drøftelse.

5. Eventuelt

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 10. juni 2021 kl. 16.00 på kontoret.

Mødet blev hævet kl. 19:40