

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

7. SEPTEMBER 2023 KL. 16.00, PÅ KONTORET

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

Afbud fra: Lars Lindgaard Nielsen

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Betina Gagsch, Brian Pedersen, Peter Rothman Boas, Jens Svane og Lars Wazar Hauballe fra FAB.

Formanden bød velkommen til bestyrelsesmødet, og særlig velkommen til Tommy, der på dette møde deltager i sit første bestyrelsesmøde.

Det blev godkendt af den øvrige bestyrelse, at punkt 3.1 behandles efter punkt 2.3 af hensyn til oplægsholderne.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde og sidste ekstraordinære bestyrelsesmøde

Ingen indkomne rettelser; begge referater blev derfor godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

2. Sager til beslutning

2.1. Brandsikring af beboelsesbygninger

Betina Gagsch deltager under dette punkt med oplæg

Sagsindhold

Jfr. bekendtgørelsen omkring brandsikring skal det sikres, at der i trappeopgange mv. ikke er henstillet effekter, der kan fremme en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand. Som selskab skal vi holde vores ejendomme i forsvarlig og sikker stand, og derfor har vi pligt til at påtale ulovlige forhold.

Da der over tid er blevet henstillet flere og flere effekter i mange af vores opgange mv., planlægges der i 3. kvartal 2023 en indsats for at få beboerne til at fjerne de ting, de har stående – både ved deres entredør, i bunden af trappeopgangen mv.

Alle beboere der bor i etageejendomme, vil blive varslet via digital post og opslag i opgange. Fra brevet modtages/opslaget er ophængt vil den enkelte beboer få 14 dage til at få fjerne

egne ting, så fællesarealerne igen vil være ryddet. Dørmåtter vil fortsat kunne ligge foran hoveddøren. Vores forventning er, at langt de fleste vil efterleve vores henstilling, men også at nogle få ikke vil. Disse beboere modtager endnu et varsel/påkrav med en frist på 7 dage til at få bragt forholdene i orden. Er tingene fortsat ikke fjernet, vil tingene blive fjernet af personalet, og opbevaret et passende antal dage, hvorefter det bortskaffes.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ovenstående proces.

Dialog på mødet:

Betina Gagsch gennemgik oplæg omkring brandsikring.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte den fremlagte proces omkring brandsikring i boligafdelingerne, og der kan således arbejdes videre med dette.

2.2. Skabelon til brug for udarbejdelsen af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog

Betina Gagsch deltager under dette punkt

Sagsindhold

I forhold til realiseringen af det blå spor i strategien er der igangsat et projekt der har til formål at få opdateret/udarbejdet vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog for alle afdelinger i FAB. Til brug for udarbejdelsen af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog i de enkelte afdelinger er der udarbejdet to skabeloner, som skal ligge til grund for det videre arbejde. Formålet med at opdatere de to dokumenter er, at der fremadrettet arbejdes ud fra et tidssvarende ensrettet grundlag, til gavn for både lejer og administration.

Efter godkendelse af de to skabeloner vil der blive udarbejdet vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger for i første omgang hhv. syv og ni afdelinger i et pilotprojekt. Dette vil ske i samarbejde mellem inspektør og afdelingsbestyrelse. Det endelige materiale vil ligge klar ultimo december 2023, og vil blive sendt til godkendelse på afdelingsmøderne i 2024 hvorefter de implementeres.

Arbejdet med de otte afdelinger evalueres efter afdelingsmøderne, og der vil herefter blive fastlagt en plan for det videre arbejde i de resterende afdelinger.

Skabelon for de to standarddokumenter er vedlagt som bilag.

Indstilling:

Det indstilles at Organisationsbestyrelsen godkender de to standarddokumenter samt ovenstående proces.

Bilag 1: Råderetskatalog - Skabelon

Bilag 2: Vedligeholdelsesreglement - Skabelon

Dialog på mødet:

Betina Gagsch gennemgik oplæg omkring råderetskataloger og vedligeholdelsesreglement.

I arbejdet med udkastet til nye vedligeholdelsesreglementer, er der blevet taget udgangspunkt i BLs skabelon for vedligeholdelsesreglementer og tilføjet nogle lokale FAB-tiltag.

Med hensyn til råderetskataloger, så er dette kun vedtaget i ganske få afdelinger i FAB.

Dette medfører, at beboerne i de fleste af FABs afdelinger skal ansøge om alle boligændringer, og det er administrativt tungt med lange sagsbehandlingstider.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte de to standarddokumenter og den fremlagte proces for det fortsatte arbejde med nye vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger.

2.3. Årlig afrapportering af de lovbestemte udviklingsplaner for Vollsmose og Solbakken

Peter Boas deltager under dette punkt med et uddybende oplæg om udviklingsplanen for Solbakken og herunder FABs afdeling Riisingsparken

Sagsindhold

Afrapporteringen er baseret på sidste års afrapporteringer og er for Vollsmose opdateret vedrørende nedrivninger og renoveringer.

Vollsmose

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

Mht. nybyggeri er det ikke realistisk at nå målsætningerne til de hidtil fastsatte tidspunkter med 12.300 m² erhvervsareal (svarende til 164 boliger), der er klar til ibrugtagning i 2024 og 364 boliger klar til ibrugtagning i 2025.

Det foreslås derfor at justere tidsplanen for nybyggeri, så planlagt nybyggeri i de første par år fra 2024 og frem rykkes, så det indgår i de efterfølgende år men fortsat indenfor perioden af parallelsamfundsaf-talen.

Den foreslåede justering er indarbejdet i vedhæftede udkast til afrapportering. Det betyder, at der afrapporteres, at målsætningen om max 40 % almene familieboliger fortsat er opnået inden udgangen af 2029.

Solbakken

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

Pr. 15/8 2023 er der ommærket i alt 48 familieboliger til ungdomsboliger (heraf har FAB ommærket 38 boliger).

Antal private boliger er ændret fra 206 til 210 private boliger pga. opdaterede oplysninger i forbindelse med den fysiske renovering i afd. Solbakken.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- a) Afrapportering 2023 for Fremtidens Vollsmose med henblik på indsendelse til ministeriet.
- b) Afrapportering 2023 for Solbakken med henblik på indsendelse til ministeriet.

Bilag 3: Afrapportering 2023 udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose

Bilag 4: Opgørelse af initiativer i udviklingsplanen 2023 for Fremtidens Vollsmose

Bilag 5: Afrapportering 2023 udviklingsplan for Solbakken

Bilag 6: Opgørelse af initiativer i udviklingsplanen 2023 for Solbakken

Dialog på mødet:

Peter Boas gennemgik oplæg omkring Riisingsparken.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte både afrapportering 2023 for Fremtidens Vollsrose med henblik på indsendelse til ministeriet og afrapportering 2023 for Solbakken med henblik på indsendelse til ministeriet.

2.4. Whistleblower-ordning

Brian Pedersen deltager under dette punkt

Sagsindhold

I 2021 vedtog Folketinget en lov som implementerer det såkaldte Whistleblowerdirektiv fra EU. Det betyder at boligorganisationer med mellem 50 og 249 ansatte, senest 17. december 2023 skal have etableret en whistleblowerordning.

I den forbindelse har Landsbyggefonden forestået et udbud af en rammeaftale, som er endt med en whistleblowerordning håndteret af advokatfirmaet Kromann Reumert.

På mødet gennemgås rammerne for benyttelse af aftalen nærmere.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender etableringen af en Whistleblowerordning for FAB igennem advokatfirmaet Kromann Reumert under den af Landsbyggefonden indgåede rammeaftale.

Dialog på mødet:

Brian Pedersen gennemgik oplæg omkring ordningen.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte etableringen af en Whistleblowerordning for FAB igennem advokatfirmaet Kromann Reumert under den af Landsbyggefonden indgåede rammeaftale.

2.5. Bestyrelsesvederlag

Brian Pedersen deltager under dette punkt

Sagsindhold

Udvalget for God Almen Ledelse (GAL) har for nyligt udsendt en orientering om, hvordan man som organisation skal forholde sig til bestyrelsesudgifter og vederlag.

Udvalget har forholdt sig til, hvordan almene organisationer skal forholde sig til bestyrelsesmedlemmer, der har en tabt arbejdsfortjeneste. Udvalget har i den forbindelse spurgt i ministeriet og fået vedhæftede svar, som er udsendt til almene boligorganisationer:

Særligt om tabt arbejdsfortjeneste

Der kan ikke ydes erstatning for tabt arbejdsfortjeneste til organisationsbestyrelsens medlemmer, medmindre erstatningen modregnes i bestyrelsens samlede vederlag. Social- og Boligstyrelsen har i maj 2023 overfor BL meddelt, at der efter styrelsens opfattelse " ... *ikke samtidig med bestyrelsesvederlag kan udbetales godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste, og at det samlede vederlag for bestyrelsesarbejdet ikke kan overskride de beløbsgrænser og retningslinjer, der følger af almenboligloven § 14 a og driftsbekendtgørelsen § 14. Disse regler er udtømmende*".

I FAB har vi i mange år haft en fast praksis, hvor vi har udbetalt dokumenteret tabt arbejdsfortjeneste i et mindre omfang primært til formanden ved siden af det samlede vederlag. FABs praksis har ikke været nævnt eller påtalt af revisor.

Som det fremgår af ovenstående, så skal den nuværende praksis ændres, således at der ikke kan udbetales tabt fortjeneste ved siden af det samlede vederlag.

FU har drøftet sagen og foreslår, at der fremadrettet ikke udbetales tabt fortjeneste, men at der samtidig sker en regulering af de nuværende satser for udbetaling af vederlag internt i bestyrelsen. Forslag til ny regulering fremgår af bilag.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender FUs forslag til satser for vederlag og herunder godkender, at den nye praksis sættes i værk med virkning fra regnskabsåret 23/24.

Bilag 7: Forslag til regulering af satser for bestyrelsesvederlag

Dialog på mødet:

Brian Pedersen gennemgik det fremsendte bilag 7.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte FUs forslag til satser for vederlag og godkender, at den nye praksis sættes i værk med virkning fra regnskabsåret 23/24.

2.6. Kapitalmuligheder – Herunder ny tilpasset investeringspolitik

Brian Pedersen deltager under dette punkt

Sagsindhold

1. april 2023 trådte nye regler i kraft for investering af fællesmidler i de almene boligorganisationer. Grundlæggende betyder det, at der nu er mulighed for at investere op til 30% af afdelingernes midler i aktier. Det er dog ikke helt så simpelt og der vil være behov for en del justeringer i måden vi håndtere vores kapitalforvaltning på, ikke mindst en tilpasning af vores finansielle politik. På mødet gennemgås de nye regler og konsekvenserne heraf. Yderligere fremlægges en tidsplan for tilpasning til de nye regler.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender planen og det videre forløb for tilpasning af FABs finansielle politik.

Dialog på mødet:

Brian Pedersen gennemgik oplæg omkring kapitalforvaltning.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte planen omkring at overgå til at investere i aktier samt at fortsætte med Hemonto som tovholder. Desuden blev det vedtaget, at der skal laves et udbud omkring FABs kapitalforvaltning i foråret 2024, således at de nye aftaler kan træde i kraft fra 1. juli 2024.

2.7. Ændringer til bestyrelseshåndbogen

Sagsindhold

I forlængelse af beslutning under punkt 2.5., vil der være et behov for rettelse i bestyrelseshåndbogen.

I samme ombæring følges der op omkring ændringer til bestyrelseshåndbogen som følge af nedlæggelse af "Det røde udvalg" og "Det grønne udvalg" og endelig er der indkommet et forslag fra et bestyrelsesmedlem omkring en tilføjelse til bestyrelseshåndbogen.

Forslag til ændringer i ordlyden for så vidt angår udvalgene, det indkomne forslag samt andre redaktionelle rettelser er vedlagt som bilag. – Rettelsen der udspringer af punkt 2.5 drøftes på mødet ud fra vedtagelsen på mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og vedtager ny mening og/eller ordlyd til bestyrelseshåndbogen, og at rettelserne bliver indskrevet i bestyrelseshåndbogen.

Bilag 8: Forslag til rettelser i bestyrelseshåndbogen

Dialog på mødet:

Beslutningen omkring bestyrelsesvederlaget skal indskrives i bestyrelseshåndbogen.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til rettelserne.

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog de fremsendte rettelser til bestyrelseshåndbogen og disse bliver indskrevet i bestyrelseshåndbogen, sammen med beslutningen omkring bestyrelsesvederlaget.

2.8. Fastsættelse af retningslinjer for feriefremleje og præcisering af korttidsudlejning.

Sagsindhold

Ved bestyrelsesmødet d. 7. september 2021 blev retningslinjer for feriefremleje skærpet. Efterfølgende er der modtaget ønske om præcisering af begrebet "korttidsudlejning". Korttidsudlejning indgår som en væsentlig del af retningslinjerne, men har ikke været beskrevet tidligere.

Der er behov for at skelne mellem den tilladte periode for feriefremleje og hyppig korttidsudlejning, som sidestilles med erhvervsudlejning, hvilket ikke er tilladt.

I den forbindelse har FAB været i dialog med BL for at få deres anbefaling. Der er ikke retspraksis på området, men BL anbefaler, at definitionen af korttidsfremleje er 5 dage.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de reviderede retningslinjer for feriefremleje og herunder præcisering af korttidsudlejning.

Bilag 9: Feriefremleje med korttidsudlejning

Dialog på mødet:

Der var ikke yderligere spørgsmål til det fremsendte, som blev modtaget positivt.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte de reviderede retningslinjer for feriefremleje og præcisering af korttidsudlejning.

3. Sager til drøftelse

3.1. Indkøb

Jens Svane og Brian Pedersen deltager under dette punkt

På mødet gives en status på arbejdet med implementeringen af indkøbspolitikken.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager status på arbejdet med implementering af indkøbspolitikken til efterretning.

Dialog på mødet:

Brian Pedersen og Jens Svane gennemgik oplæg omkring FABs indkøbspolitik.

Vedtagelse:

Bestyrelsen drøftede oplæggene og tog status på arbejdet med implementering af indkøbspolitikken til efterretning.

3.2. Effektivitetstal

Brian Pedersen deltager under dette punkt med oplæg

På mødet gennemgås årets effektivitetstal og udvalgte fokusområder (herunder status på granskning for FAB).

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager status på arbejdet med effektivitetstal til efterretning.

Dialog på mødet:

Brian Pedersen gennemgik oplæg omkring FABs effektivitetstal.

Vedtagelse:

Bestyrelsen tager status på arbejdet med effektivitetstal til efterretning.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Dialog på mødet:

Solbakken er blevet behandlet tidligere på mødet.

Der blev givet en update på arbejdet Vollsmose; herunder status for arealudviklingsselskabet for Vollsmose.

4.2. Nyt fra formanden

Dialog på mødet:

I BL kører der for tiden en proces omkring kredsens arbejde i fremtiden.

Vi følger udviklingen på området.

4.3. Puljer, Status – Herunder dispositionsfonden

Brian Pedersen deltager under dette punkt med oplæg

På mødet gives en status over puljer og bevillinger samt forventningen til træk på "manko"-delen.

Dialog på mødet:

Brian Pedersen gennemgik oplæg omkring puljer mv.

4.4. Forretningsgange i FAB

Brian Pedersen deltager under dette punkt med oplæg

I henhold til driftsbekendtgørelsens §13, stk. 5, skal organisationsbestyrelsen tilse at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder. I forbindelse med vores strategi frem mod 2030, er der igangsat et arbejde med at systematisere og ensrette dette område. På mødet gives en status på processen.

Dialog på mødet:

Brian Pedersen gennemgik oplæg omkring arbejdet med udarbejdelse af forretningsgangsbeskrivelser i FAB.

5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Formanden fremlagde, at det havde været et langt men godt møde, hvor der er blevet taget mange gode beslutninger, der blev gjort lettere af gode oplæg fra medarbejderne, så bestyrelsen føler sig trygge i at tage beslutninger på et godt grundlag.

Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 26. oktober 2023 kl. 16.00.

Mødet blev hævet kl. 18:55.