

WEB-REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

11. MAJ 2023 KL. 16.00, PÅ KONTORET

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

Endvidere deltog Ibrahim Al Hasan, formand for afdelingsbestyrelsen i Birkeparken samt Jacob Michaelsen, Brian Pedersen, Henrik Max Rasmussen og Lars Wazar Hauballe fra FAB.

Formanden bød velkommen til bestyrelsesmødet, hvor der bl.a. er besøg fra afdelingsbestyrelsen i Birkeparken. Herefter blev der taget fat på selve dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

Der er ikke indkommet kommentarer til det seneste referat, og det er hermed godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

Der var ikke spørgsmål til denne.

2. Sager til beslutning

2.1. Bestyrelsens overordnede holdning til boligafdelingers indmeldelse i eksterne foreninger/organisationer; herunder den aktuelle sag i Birkeparken

(Ibrahim Al Hasan deltog under dette punkt)

Sagsindhold

Der har fra Birkeparkens side været udtrykt interesse for at indmelde hele afdelingen kollektivt i foreningen Lejernes Hus, hvor afdelingen så skal afholde udgiften til det årlige kontingent, hvor det normalt er den enkelte beboer/husstand der indmelder sig enkeltvis og selv afholder udgiften til det årlige kontingent.

Der kan komme andre forslag eller ønsker om en boligafdelings kollektive indmeldelse i foreningerne eller organisationer, og derfor vil det være godt, hvis bestyrelsen træffer beslutning omkring boligafdelingernes kollektive medlemskab af disse foreninger eller organisationer.

Endvidere bør det besluttes hvordan denne beslutning på bedste vis skal kommunikeres ud til beboerdemokratiet og aktuelt, hvordan kommunikationen og dialogen med

afdelingsbestyrelsen i Birkeparken eventuelt via en ny kontaktperson skal varetages, så der igen kan opbygges en god relation mellem afdelingsbestyrelsen i Birkeparken og administrationen/organisationsbestyrelsen.

Herudover vil der blive givet en status på den aktuelle sag.

Indstilling:

Bestyrelsen bedes træffe en overordnet beslutning omkring boligafdelingernes mulighed for kollektiv indmeldelse i diverse foreninger/organisationer.

Endvidere bedes bestyrelsen træffe beslutning omkring, hvordan dette skal kommunikeres ud til beboerdemokratiet, og herunder den aktuelle kommunikation med Birkeparken.

Dialog på mødet:

Formanden opsummerede indledningsvis sagens gang hidtil, og de aftaler der allerede er indgået, hvorefter ordet blev givet til Ibrahim Al Hasan.

Det har været en svær tid i Birkeparken både for beboerne, afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen, hvor der er blevet truffet mange svære beslutninger særligt i forbindelse med helhedsplanen og den overordnede 'ghettoplan'.

I forhold til det fremsendte budget for Birkeparken for regnskabsåret 2023/2024 har afdelingsbestyrelsen bl.a. været forundret over stigningen på konto 114, der indeholder både lønninger til de ansatte og bl.a. udgiften til trappevask, der har været drøftet med inspektøren og driftsmesteren.

Afdelingsbestyrelsen føler ikke, at de fik tilstrækkelige svar på deres spørgsmål forud for afdelingsmødet, og derfor blev der fremsat ændringsforslag på selve afdelingsmødet, på trods af at afdelingsbestyrelsen på forhånd havde godkendt det udsendte budget.

Ibrahim medgav, at dette ikke var gennemtænkt og beklagede dette, men det hang sammen med manglende forståelse af den overordnede budget-proces.

Formanden opsummerede derfor omkring budgetprocessen, hvor der var enighed omkring begge parter (red. administrationen og afdelingsbestyrelsen) kan gøre det bedre fremadrettet. – I den forbindelse blev det nævnt, at der allerede bliver der fulgt op med et planlagt møde mellem afdelingsbestyrelsen i Birkeparken og økonomichefen samt driftsmesteren.

Afdelingsbestyrelsen er efter yderligere oplysninger nu villige til at trække deres ændringsforslag omkring reducere af udgiften på konto 114 tilbage, således at det oprindelige budget har opbakning fra afdelingsbestyrelsen. (red. dette budget er også det som organisationsbestyrelsen har godkendt og videresendt til Odense Kommune)

Med hensyn til medlemskab af Lejernes Hus, så har det ifølge Ibrahim været drøftet i Birkeparken igennem længere tid i Birkeparken, og der har været udvist interesse til dette medlemskab fra mange beboeres side for bl.a. at kunne få juridisk rådgivning.

Afdelingsbestyrelsen i Birkeparken er forundrede over, at organisationsbestyrelsen afviste medlemskabet i Lejernes Hus, når denne holdning fra organisationsbestyrelsens side ikke var blevet indikeret på forhånd, efter forslaget blev fremsendt fra afdelingsbestyrelsen. Her bemærkede formanden, at der var ca. 350 indkomne forslag til årets afdelingsmøder, så organisationsbestyrelsen forholder sig ikke til alle disse indkomne forslag på forhånd. Organisationsbestyrelsen forholder sig normalt kun til de forslag, som måtte blive forelagt bestyrelsen for deres endelige godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens argument for medlemskab af Lejernes Hus er, at det skal være et supplement til den rådgivning, der allerede gives fra FABs medarbejdere.

Lærkeparken er allerede medlem af Lejernes Hus, og de har ifølge Ibrahim været glade for deres medlemskab, hvor en del beboere har fået en god rådgivning fra Lejernes Hus.

Ved at tegne et kollektivt medlemskab for Birkeparken, bliver det billigere pr. lejemål end ved individuelle medlemskaber for den enkelte lejer/husstand.

En del af beboerne i Birkeparken har ifølge Ibrahim været nervøse for bl.a. deres huslejestigninger i forbindelse med den igangværende helhedsplan, og derfor har de efterspurgt en mere uvildig rådgivning, end den som FAB kan give.

Flere fra organisationsbestyrelsens medlemmer gav på mødet dog udtryk for, at de mente, at den rådgivning, som FAB giver beboerne er uvildige nok, og at de ikke mente, at der var belæg for og fornuft i at betale for et medlemskab af Lejernes Hus, der medfører en ikke uvæsentlig udgift for Birkeparken

Herefter forlod Ibrahim bestyrelsesmødet og takkede for taletiden. – Organisationsbestyrelsen fortsatte herefter deres interne drøftelse.

Der var et ønske fra en samlet organisationsbestyrelse om at afvente kommunens holdning til spørgsmålet omkring muligheden for at en almen boligafdeling kollektivt kan indmelde sig i f.eks. Lejernes Hus, inden organisationsbestyrelsen træffer beslutning herom.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen vedtog, at der afventes en tilbagemelding fra Odense Kommune omkring Birkeparkens medlemskab af Lejernes Hus før organisationsbestyrelsen træffer en beslutning.

Punktet skal derfor tages op igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.

2.2. Fravigelse af krav om røgfrie boliger i Sofielund Plejecenter

(Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt)

Sagsindhold

På bestyrelsesmødet 11. november 2020 besluttede bestyrelsen, at alle fremtidige nybyggerier skal være røgfrie gældende både for bygninger og indenfor selve matriklen. Dette medfører, at nybyggerier med lempede eller ingen regler om røgfrihed skal godkendes af bestyrelsen inden byggeriet tages i brug.

I forbindelse med indsendelse af ansøgning om godkendelse af skema A for det kommende Sofielund Plejecenter har Svendborg Kommune meddelt, at kommunen ikke kan godkende, at de 48 plejeboliger bliver røgfrie. Dette begrundes blandt andet med, at målgruppen, herunder især demente, kan have vanskeligt ved at efterleve et forbud. Samtidig skal Svendborg Kommune overholde plejeboligarantien, og skal kunne tilbyde borgere på garantiventelisten en plejebolig inden for to måneder. Det vil i den sammenhæng ikke være muligt at tage højde for, om borgere er ikke rygere eller rygere. Der kan således ikke opnås godkendelse af skema A, såfremt kravet om røgfrie boliger fastholdes, og det anbefales derfor, at bestyrelsen undtagelsesvis frafalder kravet, så de 48 plejeboliger ikke er omfattet. Det bemærkes, at der endnu ikke er fastlagt en konkret og mere detaljeret rygepolitik for Sofielund Plejecenter, men der arbejdes hen imod, at begrænse rygningen mest muligt.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at kravet om røgfrie boliger fraviges i Sofielund Plejecenter.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte, at kravet om røgfrie boliger fraviges i Sofielund Plejecenter.

Dog ønskes det, at det meldes videre til Svendborg Kommune, at FAB ønsker en rygepolitik på plejecenteret.

3. Sager til drøftelse

3.1. Opfølgning på ansøgning af seniorboligkvoter

(Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt)

Sagsindhold

På bestyrelsesmødet 9. marts 2023 orienterede byggechefen om ansøgning til Odense Kommune vedrørende seniorboligkvoter til henholdsvis et projekt på Bredalsvej med 24 boliger og 30 boliger i Højby. Den 31. marts meddelte Odense Kommune, at der var modtaget 12 ansøgninger og, at FAB's projekter ville blive indstillet til politisk godkendelse med henholdsvis 12 seniorboliger på Bredalsvej og 30 seniorboliger i Højby.

I forhold til Bredalsvej vil det ikke være hensigtsmæssigt kun at opføre halvdelen af de ansøgte 24 boliger – dels vil byggeriet virke "amputeret" i sit udtryk, dels vil der ikke være økonomisk robusthed i projektet. Samtidig vurderes der at være stor efterspørgsel efter seniorboliger i området, så udlejning af 24 boliger vurderes realistisk. Det foreslås derfor, at der anvendes 12 af FAB's nyboligkvoter, således at det ansøgte projekt med 24 seniorboliger kan realiseres. Det bemærkes, at brug af nyboligkvoter skal godkendes af Odense Kommune, og dette skal i givet fald drøftes med kommunen og efterfølgende indarbejdes i den politiske godkendelsesproces. På nuværende tidspunkt har FAB anvendt 174 nyboligkvoter af de bevilgede 226 kvoter, så de 12 kvoter skal i givet fald tages af de 52 tilbageværende kvoter, hvorefter der resterer 40 kvoter til senere brug.

Indstilling:

Bestyrelsen bedes drøfte og beslutte, om der skal ske anvendelse af 12 nyboligkvoter til projektet på Bredalsvej afd. 32, Korsløkken.

Vedtagelse:

Bestyrelsen vedtog at der kan ske anvendelse af 12 nyboligkvoter til projektet på Bredalsvej afd. 32, Korsløkken.

4. Gensidig orientering

4.1. Orientering om aktuelle byggesager og helhedsplaner

(Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt)

Orientering ved byggechefen

Dialog på mødet:

Byggechefen gav en kort update på de igangværende byggesager og helhedsplaner, hvor der er sket nyt siden sidst.

4.2. Opdatering på dispositionsfonden

(Brian Pedersen deltog under dette punkt)

Orientering ved økonomichefen

Dialog på mødet:

Økonomichefen gennemgik oplæg om dispositionsfond og mankolån.

Der har været afholdt et online-møde med Landsbyggefonden i denne uge omkring de nye retningslinjer for støtte fra henholdsvis Landsbyggefonden og egen dispositionsfond. – De vigtigste pointer fra dette møde var opsat i de gennemgåede slides.

Vi følger udviklingen på området tæt.

4.3. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

Dialog på mødet:

Infrastrukturplanen er færdig, og der er indvielse på onsdag (red. d. 17. maj 2023).

Den nye direktør for arealudviklingselskabet er startet, og hun er nu i færd med at rekruttere folk til organisationen.

I Solbakken arbejdes der med to løsninger, og det undersøges nu, om det er muligt at kunne gennemføre det bedste af disse to alternativer.

4.4. Proces for rekruttering til organisationsbestyrelsen

Orientering ved direktøren

Dialog på mødet:

Der er lagt en video med formanden ude på hjemmesiden som reklame for "Åben bestyrelse" d. 8. juni 2023.

Der skal desuden gøres reklame for "Åben bestyrelse" på det kommende bestyrelsesforum d. 25. maj 2023.

På september-mødet skal den videre proces drøftes.

4.5. Opdatering på proces for ny strategi og handlinger

Orientering ved direktøren

Dialog på mødet:

Direktøren gav et kort oplæg om processen for strategien. Strategien vil blive gennemgået for alle medarbejdere på en "Faglig fredag" d. 26. maj 2023 fysisk og via Teams, så alle kan deltage.

Der vil ske en løbende ad hoc beboerinddragelse efter behov i de enkelte handlinger/projekter, ligesom VN vil blive meget involveret i særligt det gule spor.

4.6. Opsamling på evaluering af afdelingsmøder

Orientering ved formanden.

Dialog på mødet:

Processen kører i 'det røde spor', og der er blevet evalueret grundigt på afdelingsmøderne i 2023 i flere grupper, og der kigges desuden på, hvordan fremtiden kunne se ud for selve afdelingsmøderne og afviklingen af disse.

Det vil blive præsenteret på juni-mødet, hvor Hanne Rosenberg vil komme med et oplæg.

4.7. Status på Sct. Joseph

Orientering ved direktøren

Dialog på mødet:

Hele situationen omkring Sct. Joseph vil blive gennemgået på juni-mødet.

4.8. Status på Tagtækkervej

Orientering ved direktøren

Dialog på mødet:

Der er her tale om erhvervslejemålet ved Rosengårdcenteret, hvor bestyrelsen tidligere har givet grønt lys for et muligt salg af bygningerne.

Det ser positivt ud med hensyn til et salg til en fornuftig pris.

Organisationsbestyrelsen vil blive opdateret, når der er nyt i sagen.

5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Inden nytår skal FAB ifølge lovgivning på området have opsat en Whistleblower-ordning. BL har allerede lavet en ordning/aftale med Kromann/Reumert, som vi kan tilmelde os, og det er ved at blive undersøgt pt.

Næste bestyrelsesmøde er onsdag den 21. juni 2023 kl. 16.00.

Mødet blev hævet kl. 18:33.