

REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

7. MARTS 2024 KL. 16.00, PÅ KONTORET

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Ib Poulsen, Susanne Rasmussen, Jan Andersen, Annette Nielsen, Kirsten Tønnes, Lars Lindgaard Nielsen, Nishan Ganesh, Tina Jørgensen, Erland Christensen og Tommy Richterhausen.

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Henrik Max Rasmussen, Brian Pedersen og Hanne Rosenberg Christiansen fra FAB.

Formanden bød velkommen med en særlig velkomst til Tina Jørgensen og Erland Christensen som nye bestyrelsesmedlemmer, da det var første ordinære møde efter repræsentantskabsmødet.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ekstraordinære bestyrelsesmøde

Ingen bemærkninger til referatet, som dermed blev godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

2. Sager til beslutning

2.1. Forretningsorden for bestyrelsen

Sagsindhold

Som vedtaget i denne tages forretningsordenen op hvert år på førstkommande ordinære bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet.

Der er indført nedenstående rettelser i forretningsordenen i forhold til den sidst godkendte fra april 2020.

- s. 1, § 1 stk. 8: Boligselskabernes Landsforening ændret til BL – Danmarks Almene Boliger
- s. 2 § 3: vedtægternes § 10 stk. 4 ændret til § 12, stk. 4
- s. 2 § 5 stk 2: jfr. vedtægternes § 11 ændret til § 13.
- s. 3 § 9: vedtægternes § 11 stk. 4 ændret til vedtægternes § 12 stk. 4
- s. 5 § 15: Suppleanter indkaldes normalt ved varigt forfald, jfr. vedtægternes § 9 stk. 5 ændres til § 11, stk. 5.
- s. 5 § 16: Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af bestyrelsen med den i § 7 angivne stemmeflerhed ændres til vedtægterne § 13, stk. 3
- s. 5 §17: Ny titel og ordlyd: § 17 Ikrafttrædelse og gyldighed

Denne forretningsorden træder i kraft straks efter bestyrelsens vedtagelse og er gældende indtil nye beslutninger træffes af bestyrelsen og/eller ved ændring af de underskrivende parter. Mindre redaktionelle ændringer skal ikke godkendes af bestyrelsen.

Der er med undtagelse af ændringerne i §17 kun tale om henvisninger, nye paragrafer mv. og altså ikke ændringer i selve meningen af forretningsordenen.

Ændringerne i §17 indføres for at bestyrelsen ikke hvert år skal godkende forretningsordenen, og således fremadrettet kun skal godkende forretningsordenen ved ændringer i selve teksten (udover redaktionelle ændringer) og/eller ved ændring af de underskrevne parter.

Er der bemærkninger til forretningsordenen, bedes de indsendes inden bestyrelsesmødet, så der er mulighed for forberedelse af forslag til eventuelle rettelser til bestyrelsesmødet.

Bilag 1: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen 2024.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at tilrette og/eller godkende den reviderede forretningsorden.

Dialog på mødet:

FU foreslår, at forretningsordenen kun er til beslutning i bestyrelsen, når der er ændringer, ellers ikke. Dette fremgår af forretningsordenen § 17.

Vedtagelse:

Forretningsordenen blev godkendt.

2.2. Godkendelse af ikke godkendte afdelingsbudgetter

Sagsindhold

Afdelingsbudgetter, der blev nedstemt på afdelingsmødet eller som ikke kunne vedtages på grund af manglende fremmøde fremlægges til drøftelse og godkendelse.

Nedenstående afdelingers budget kunne ikke vedtages på afdelingsmødet, da der ikke var fremmødt beboere til mødet.

- 28 Frederiksbroen
- 29 Landsbysamfund
- 59 Ejby Plejecenter

Organisationsbestyrelsen har fået tilsendt de pågældende afdelingers budgetter og det kræver såvel bestyrelsens som kommunens godkendelse at kunne vedtage afdelingernes budget, når afdelingsmødet ikke har kunnet godkende dette.

Det bemærkes i samme forbindelse, at der efter organisationsbestyrelsens møde d. 7. marts 2024 fortsat skal afvikles nogle få afdelingsmøder. Derfor kan det blive nødvendigt at fremsende budgetter til godkendelse af organisationsbestyrelsen pr. mail efter mødet, så der kan varsles huslejeforhøjelser (med forbehold for kommunens godkendelse) inden udgangen af marts 2024 med effekt pr. 1. juli 2024.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender de fremsendte afdelingsbudgetter for regnskabsåret 2024/2025.

Bilag 2a-2c. Ikke godkendte afdelingsbudgetter (nogle eftersendes eventuelt)

Dialog på mødet:

Når der ikke er en afdelingsbestyrelse eller når der ikke er fremmødte beboere til afdelingsmødet, så går godkendelsen af budgettet videre til organisationsbestyrelsen.

Vedtagelse:

De tre budgetter for henholdsvis afd. 28 Frederiksbroen, afd. 29 Landsbysamfund og afd. 59 Ejby Plejecenter blev godkendt.

2.3. Strategi for FABs nybyggerier

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold

I FAB er det at opføre nye boliger en del af kerneopgaven. FAB har almene boliger der geografisk dækker hele Fyn, og bygger alle typer af almene boliger, og orienterer sig løbende mod efterspørgsel og behov. Samtidig afdækkes løbende muligheder for opførelse af nye bæredygtige boligtyper og fællesskaber, så der tilføres ny viden og erfaring til organisationen, som gør FAB til en interessant og strategisk samarbejdspartner inden for den almene sektor.

I takt med at omfanget af nybyggerisager igennem de senere år er øget markant, er der brug for en strategi for FABs nybyggerier, som præciserer og synliggør vores ambitionsniveau og retning i forhold til vores nybyggerier. Strategien tager afsæt i FABs "Strategi 2023... på vej mod 2030" med særligt fokus på grønt og bæredygtigt byggeri, men har samtidig også fokus på behov og efterspørgsel, så vi fremadrettet fortsat kan tilbyde gode og attraktive boliger til vores kunder. Strategien sikrer, at der i beslutningsprocessen træffes kvalificerede valg med afsæt i det strategiske analysearbejde, herunder at beslutninger træffes på de rigtige tidspunkter i processen. Strategien indeholder også beskrivelse af beslutningsprocesser og organisering frem til endelig beslutning om igangsætning af et byggeprojekt. Strategien tager afsæt i et længere tidsperspektiv, men skal samtidig også tage højde for den løbende samfundsudvikling, og bør derfor genbesøges/revideres hvert 2-4 år, så ændringer i behov og efterspørgsel løbende indarbejdes.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen kommenterer og godkender Strategi for FABs nybyggerier

Bilag 3: Strategi for FABs nybyggerier

Dialog på mødet:

Præsentation af strategi for nybyggeri. At opføre nye boliger er en kerneopgave for FAB, hvorfor det er vigtigt, at det sker ud fra et kvalificeret og fyldestgørende beslutningsgrundlag, som bl.a. en strategi for nybyggeri er grundlaget for. Der var en god dialog omkring emnet og flere input til videre kvalificering.

Vedtagelse:

Strategi for nybyggeri blev godkendt med henblik på en videre kvalificering.

2.4. Puljemidler fra grønt og rødt spor

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold

I forbindelse med FABs forrige strategi 2019-2023 blev der som bekendt etableret et grønt udvalg, herunder bevilget et oplyst beløb i strategiperioden til implementering af bæredygtighedstiltag i diverse projekter. Kommissoriet for det grønne udvalg blev godkendt af bestyrelsen på møde den 21. november 2019, hvoraf det fremgår, at det grønne udvalg kunne disponere over et oplyst beløb årligt af puljemidlerne. De resterende puljemidler

anvendes af administrationen til ekstern bistand til diverse ideoplæg ifm. kvoteansøgninger, juridisk bistand m.v.

Det grønne udvalg har i strategiperioden anvendt puljemidler til diverse projekter, herunder blandt andet til biodiversitet og analyse af el-laderstanderbehovet i FABs afdelinger. På bestyrelsesmødet den 29. marts 2023 blev det imidlertid besluttet at nedlægge det grønne udvalg, og det foreslås derfor, at de resterende puljemidler fra det grønne udvalg på et plyst beløb anvendes med afsæt i strategien for FAB. Således anbefales det at overføre et oplyst beløb til puljen for kompetenceudvikling og et oplyst beløb til puljen for strategi og organisationsudvikling. Det resterende beløb overføres til den samlede grønne pulje blandt andet til udarbejdelse af ideoplæg ved kvoteansøgninger samt juridisk bistand og anden ekstern rådgivning i forbindelse med kommende byggeprojekter.

De resterende puljemidler til ekstern bistand på et oplyst beløb foreslås ligeledes overført til den samlede grønne pulje som herefter udgør et oplyst beløb.

Ligeledes blev der i tilknytning til strategiens røde spor etableret et rødt udvalg, hvor der på bestyrelsesmøde d. 28/10 2021 blev afsat et oplyst beløb specifikt til arbejdet i det røde udvalg.

Det røde udvalg besluttede at indgå samarbejde med ekstern part om projekt børnedemokrati, men af forskellige årsager blev projektet ikke igangsat.

I lighed med det grønne udvalg, er også det røde udvalg nedlagt.

I den røde pulje er der uforbrugte midler på et oplyst beløb. De uforbrugte puljemidler foreslås overført til den boligsociale pulje med henblik på anvendelse til boligsociale og/eller beboerdemokratiske indsatser.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- A. At de resterende puljemidler fra det grønne spors bæredygtighedspulje på et oplyst beløb anvendes i henhold til ovenstående
- B. At de resterende puljemidler fra det røde spor overføres og tilføres til bevillingen til boligsociale og/eller beboerdemokratiske indsatser fra dispositionsfonden

Dialog på mødet:

Der var opbakning til den beskrevne disponering af puljerne.

Vedtagelse:

Indstillingen blev godkendt.

2.5. Birkeparken

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold

I den lovbestemte udviklingsplan for Fremtidens Vollsrose, er det som bekendt besluttet, at der skal nedrives ca. 1000 boliger, hvoraf 200 boliger nedrives i Birkeparken. På bestyrelsesmødet den 23. november 2023 blev bestyrelsen orienteret om, at det skulle undersøges om antallet af nedrivninger af boliger i Birkeparken kunne reduceres til 195 boliger, da helhedsplanen i modsat fald ville påføres meget store ekstraudgifter til etablering af forstærkninger af højhusets konstruktion. I helhedsplanen var der planlagt nedlæggelse af 5 lejligheder i højhusets øverste etager, som skulle anvendes til fællesfunktioner.

I forbindelse med myndighedsbehandlingen blev man bekendt med, at den ændrede anvendelse medfører krav til forstærkning af bygningens konstruktioner med en ekstraudgift på et oplyst beløb til følge.

For at sikre projektet mod denne væsentlige overskridelse af anlægsbudgettet, er helhedsplanen blevet justeret, så opholdsfunktionerne der var tiltænkt i højhusets øverste etager, i stedet bliver placeret i 4 gavle i stueplan, og de oprindelige 5 boliger i højhuset bibeholdes.

Den ændrede anvendelse medførte tillige et krav om en ny flugtvej. Denne skulle etableres som et udvendigt trappetårn, og ville medføre en udgift på et oplyst beløb, der er indeholdt i budgettet. Dette beløb anvendes i stedet til etablering af vinduer i begge gavle på højhuset, så den ønskede tryghedsskabende åbenhed trappetårnet ellers også kunne give fastholdes, samt til opgradering af de 4 gavle og de tilhørende omkringliggende udearealer.

Sagen har været drøftet med Landsbyggefonden, som har godkendt ændringen. Sagen har også været drøftet med Odense Kommune, som ligeledes har godkendt projektændringen i forhold til, at lovkravet om nedbringelse af almene familieboliger til maksimalt 40 % fortsat overholdes, og dermed ikke kræver ny politisk godkendelse. Og da de ønskede funktioner til styrkelse af fællesskabet i afdelingen fortsat vil være indeholdt i helhedsplanen, og da ændringen ikke har negative økonomiske konsekvenser for beboerne i afdelingen, vurderes det, at ændringen ikke vil medføre en ny beboerdemokratisk afstemning, og beboerne er blevet orienteret om sagen på det ordinære afdelingsmøde den 21. februar 2024, hvor både løsning og håndtering blev positivt modtaget.

Bestyrelsen godkendte på møde den 21. juni 2023 formelt nedrivningen af de 200 boliger på specifikt adresseniveau. Af hensyn til den formelle videre sagsbehandling, herunder ansøgning til ministeriet, er der behov for bestyrelsens formelle godkendelse af de nu 195 boliger på specifikt adresseniveau.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen formelt godkender 195 specifikke adresser, der skal nedrives, jf. vedlagte adresseoversigt.

Bilag 4: Adresseoversigt nedrivninger i Birkeparken

Bilag 5: Nedrivningsoversigt, Birkeparken

Dialog på mødet:

Der var ingen bemærkninger til punktet.

Vedtagelse:

Indstillingen blev godkendt.

2.6. Godkendelse af råderetskataloger

Sagsindhold:

I forhold til realiseringen af det blå spor i strategien blev der igangsat et projekt, der havde til formål at få opdateret/udarbejdet råderetskatalog for udvalgte afdelinger i FAB.

Dette er blevet gennemført for ni afdelinger. Erfaringerne fra disse kommer til at lægge til grund for det videre arbejde, med at få udarbejdet råderetskatalog for de resterende afdelinger.

Formålet har været at sikre, at der fremadrettet arbejdes ud fra et tidssvarende ensrettet grundlag, til gavn for både beboere og administration.

Nedenstående råderetskataloger er godkendt på de første otte afdelingers ordinære afdelingsmøder. Det 9. råderetskatalog forventes godkendt den 14. marts 2024, og vil blive sendt til endelig godkendelse snares derefter.

Råderetskataloger med kollektiv råderet ifm. modernisering af køkken og bad, vil medføre en huslejestigning på mere end 5%, og vil derfor skulle sendes til efterfølgende endelig godkendelse ved kommunen.

- a) Afd. 4 - Mosekrogen (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 4 - Mosekrogen. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 1. februar 2024.
- b) Afd. 17 - Tjørnehaven (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 17 - Tjørnehaven. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 24. januar 2024.
- c) Afd. 26 – Niels Bohr Parken (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 2 – Niels Bohr Parken. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 25. januar 2024.
- d) Afd. 49 - Sydfyn (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 49 - Sydfyn. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 6. marts 2024.
- e) Afd. 55 - Vissenbjerg (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 55 - Vissenbjerg. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 18. januar 2024.
- f) Afd. 62 – Bofællesskaberne Elmehaven-Kirkebakken (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 62 - Bofællesskaberne Elmehaven-Kirkebakken. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 6. marts 2024.
- g) Afd. 91 - Skovbrynet (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 91 - Skovbrynet. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 1. februar 2024.
- h) Afd. 98 - Plumsgård (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 98 - Plumsgård. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 25. januar 2024.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse af råderetskataloger for ovenstående afdelinger.

Bilag 6a-6h: Råderetskataloger

Dialog på mødet:

Pilotprojekt i otte ovenstående boligafdelinger vedr. nyt råderetskatalog. Der blev fra et bestyrelsesmedlem givet udtryk for, at oplevelsen på nogle af afdelingsmøderne har været, at det kan være svært for beboerne at forstå forskellen på individuel råderet, kollektiv råderet, forbedringer og forandringer. Der er et stort arbejde i at gøre det kommunikativt enkelt og forståeligt, såvel i selve råderetskataloget som når det fremlægges og der var en opfordring til at arbejde med dette.

Muligheden for at afholde ekstraordinære møder, hvor kun råderetskataloget er til drøftelse og beslutning blev nævnt. Der var også forslag om en pixibog ift. kort at beskrive, hvad råderet går ud på samt at lade sig inspirere hos andre boligorganisationer ift. deres kommunikation om råderet.

Vedtagelse:

Indstillingen blev godkendt.

2.7 Røgfrie boliger – ved beslutning i FAB's eksisterende boligafdelinger

Sagsindhold:

Ved de årlige ordinære afdelingsmøder kan beboere stille forslag om ændring af ordensreglementet således at boligafdelingen fremover er en røgfri boligafdeling. Denne beslutning har hjemmel i almenboligloven § 40. Beslutninger vedtaget af det ordinære afdelingsmøde ændrer boligafdelingens ordensreglement. En sådan beslutning kan som udgangspunkt ændres ved hvert ordinært afdelingsmøde med simpelt flertal.

En beslutning i boligafdelingen om rygeforbud betyder:

- Rygeforbud på fællesarealer for alle nuværende og kommende beboere.
- Rygeforbud i de enkelte lejemål gældende for *kommende* beboere. Beslutningen kan ikke tilføjes i eksisterende lejeaftaler.

Det vil være uhensigtsmæssigt, både juridisk og markedsføringsmæssigt, hvis der ofte ændres i en boligafdelings status som røgfri/ikke røgfri boligafdeling.

Der er ikke retspraksis i forhold til, hvilken betydning en ændring af et rygeforbud i en boligafdeling kan have for den enkelte lejer, som ved indflytning har tilvalgt en bolig med rygeforbud.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt, om afdelingsmødets beslutning om røgfri boligafdeling betragtes som en indstilling til organisationsbestyrelsen om at beslutte, at boligafdelingen fremover er røgfri. Hvis organisationsbestyrelsen tilslutter sig indstillingen kan kommende lejekontrakter ved ny udlejning i boligafdelingen tilføjes rygeforbud i lejekontraktens §11 særlige vilkår.

Det betyder at afdelingsmødets beslutning fastholdes og ikke kan ændres på kommende ordinære afdelingsmøder.

Ønsker en boligafdeling efterfølgende at fjerne rygeforbuddet skal organisationsbestyrelsen beslutte dette evt. med et passende varsel. Denne beslutning kan ske efter indstilling fra afdelingsmødet eller indstilling fra organisationsbestyrelsen.

Fremtidig proces:

1. Forslag om røgfri boligafdeling modtages før det ordinære afdelingsmøde. Administrationens bemærkninger til forslaget vil være:
En vedtagelse af forslaget vil blive betragtet som en indstilling til FABs organisationsbestyrelse om at beslutte, at boligafdelingen fremover er røgfri. Herefter vil dette fremgå af både afdelingens ordensreglement samt kommende lejekontrakter. Beslutningen vil betyde, at alle fællesarealer er røgfrie og dette er gældende for alle. Røgfrie lejemål vil være gældende for kommende lejere.
2. Afdelingsmødet beslutter at indstille til organisationsbestyrelsen, at boligafdelingen fremover ønskes røgfri.
3. Beslutningen om røgfri boligafdeling indstilles til organisationsbestyrelsen til førstkommande bestyrelsesmøde efter afdelingsmøderne.
4. Ved organisationsbestyrelsen beslutning om at vedtage rygeforbud efter boligafdelingernes indstilling overgår implementering herefter til administrationen.
5. Med grundlag i referatet ændres lejekontrakter og boligafdelingens informationer.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ny praksis vedr. røgfri boliger, som beskrevet i sagsfremstillingen.

Dialog på mødet:

Er det vedtaget, er det at betragte som røgfri. Skal den beslutning ændres, skal den i OB. Hvis det skrives i lejekontrakten under § 11 under særlige vilkår er det at betragte som gældende.

Skal være tydeligt at det er røgfri bolig.

Vedtagelse:

Indstillingen blev godkendt.

2.8 Kredsvalgmøde 2024

Sagsindhold:

Den 17. april 2024 afholder BLs 3. kreds kredsvalg.

Kredsrepræsentantskabet består af 17 personer fra kredsens medlemsorganisationer.

FAB er medlemsorganisation og kan herigennem opstille kandidater. Vi har brug for en god proces i forhold til at FAB skal opstille kandidater, og fristen for opstilling af kandidater er den 12. april 2024. Formanden uddyber på mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at FU får mandat til at sikre den videre koordinering af mulige kandidater fra FAB til opstilling til kredsvalgmødet.

Dialog på mødet:

Kredsen er med til at udvikle og afholde konferencer. Vigtigt med repræsentation fra hele Fyn. Kredsen har to repræsentantskabsmøder om året.

Det blev foreslået, at Erling Nielsen og Jan Andersen opstilles som FABs kandidater til kredsbestyrelsen.

Vedtagelse:

Indstillingen blev godkendt, og det blev vedtaget, at Erling Nielsen og Jan Andersen bliver opstillet som FABs kandidater til kredsbestyrelsen.

3. Sager til drøftelse

3.1. Proces for udvikling og tilpasning i FAB, herunder revideret strategi

Kort oplæg ved JM

Dialog på mødet:

Bestyrelsen fik en orientering på mødet.

Vedtagelse:

Indstilling om at bestyrelsen giver FU mandat til at drøfte de nærmere planer med direktøren med henblik på en gennemgang på det kommende bestyrelsesmøde blev godkendt.

3.2. Organisationsbestyrelsesmedlemmernes deltagelse i møder og arrangementer

Sagsindhold:

Som aftalt på det ekstraordinære bestyrelsesmøde i januar 2024 skal bestyrelsen drøfte og forventningsafstemme, i hvilket omfang det forventes, at organisationsbestyrelsens medlemmer deltager i møder og arrangementer.

Drøftelsen vil blandt andet tage udgangspunkt i organisationsbestyrelsens egen bestyrelseshåndbog.

Drøftelsen sker både som generel forventningsafstemning bestyrelsens medlemmer imellem og som indføring i bestyrelsens arbejde for de nyvalgte.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og afstemmer omfanget/forpligtelserne omkring organisationsbestyrelsesmedlemmernes deltagelse i møder og arrangementer.

Dialog på mødet:

Drøftelse af hvilke møder organisationsbestyrelsen forventes at deltage i og herunder blev det præciseret, at det forventes at medlemmerne deltager i Bestyrelsesforum møderne. Dette tilføjes i Bestyrelseshåndbogen.

Vedtagelse:

Det tilføjes i Bestyrelseshåndbogen, at organisationsbestyrelsen deltager i Bestyrelsesforum møderne.

3.3. 24 almene boliger opført som fortætningsbyggeri i Korsløkken afd. 32 (Bredalsvej)

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold:

FAB har som bekendt fået kvoter til at lave fortætningsbyggeri på friarealet ved Korsløkken afd. 32 ved Bredalsvej. I forbindelse med projektet skal byggesagen afholde udgiften til byggeretten, som vil udgøre et oplyst beløb, og som er fastsat med afsæt i den offentlige vurdering. Normalt vil provenuet fra grundsalg i en afdeling blive anvendt til at nedbringe eksisterende lån, hvilket medfører huslejenedsættelse, og dermed være medvirkende til at beboerne bakker op om fortætningsbyggeriet. Men da alle lån i afdelingen er udamortiserede kan indtægten fra grundsalget ikke tilgå afdelingen, og provenuet skal i henhold til lovgivningen i stedet tilfalde dispositionsfonden, og beboerne opnår således ikke en huslejenedsættelse, og opbakningen til fortætningsbyggeriet vil derfor formentlig være relativt begrænset.

For at sikre en bred opbakning til byggeriet foreslås det derfor, at halvdelen af provenuet svarende til et oplyst beløb, anvendes til istandsættelse af beboernes fælleshus samt tiltag i udearealerne, som f.eks. orangeri eller andre tiltag, som besluttet i samråd med beboerne. Inden der tages en nærmere dialog med afdelingsbestyrelsen, anmodes bestyrelsen om at drøfte muligheden for at en del af provenuet kan tilgå afdelingen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter anvendelsen af provenuet for grundsalget.

Dialog på mødet:

Der var opbakning til, at halvdelen af provenuet går til boligafdeling 32. Der var opfordring til inddragelse af afdelingsbestyrelsen og evt. senere beboerne ift., hvad provenuet skal anvendes til i afdelingen.

Vedtagelse:

Indstillingen blev godkendt.

3.4. Skema A tilsagn fra Landsbyggefonden vedrørende 3 helhedsplaner (Mosegårdsparken afd. 12, Nedergården afd. 14 og Fåborg afd. 45) herunder påvirkninger og konsekvenser for dispositionsfonden og afledte virkninger

Henrik Max Rasmussen og Brian Pedersen deltog under dette punkt

Sagsindhold:

FAB har siden 2021 løbende haft dialog med Landsbyggefonden om helhedsplanerne i Mosegårdsparken afd. 12, Nedergården afd. 14 og Fåborg afd. 45. Der er i den forbindelse blevet lavet diverse undersøgelser og udarbejdet tilstandsrapporter for at underbygge og dokumentere de nødvendige bygningsmæssige arbejder. Landsbyggefonden har på baggrund heraf den 20. december 2023 fremsendt skema A tilsagnsskrivelser for de 3 helhedsplaner, som ekstraordinært er meddelt forinden og med forbehold for beboernes godkendelse, samt med krav om FABs og kommunalbestyrelsernes formelle godkendelse inden den 31. maj 2024. Dette giver nogle tidsmæssige udfordringer, og der er dialog med kommunerne om at få hastebehandlet sagerne i det politiske system. Samtidig giver det nogle økonomiske udfordringer da omfanget af støttede arbejder i de 3 helhedsplaner dels er begrænset i forhold til Landsbyggefondens tidligere økonomiske rammer for støttetilsagn, og dels at Landsbyggefondens tilsagn er betinget af et egetbidrag, som skal finansieres af FAB. Egetbidraget er for Mosegårdsparken fastlagt til et oplyst minimumsbeløb, for Nedergården et oplyst minimumsbeløb og for Fåborg et oplyst minimumsbeløb. Samlet årligt egetbidrag udgør således et oplyst samlet minimumsbeløb.

Landsbyggefonden har i forbindelse med de 3 tilsagn ligeledes udmeldt årlige driftstøttelån til de 3 afdelinger på henholdsvis et oplyst beløb til Mosegårdsparken, et oplyst beløb til

Nedergården og et oplyst beløb til Fåborg. Samlede årlige driftstøttelån udgør således et samlet oplyst beløb. Det skal bemærkes, at Landsbyggefonden i den forbindelse forudsætter, at FAB efter 15 år overtager Landsbyggefondens driftsstøttelån, således FAB herefter selv yder den fulde driftsstøtte til afdelingerne, herunder påbegynder driftslånsudbetalingerne til Landsbyggefonden.

Ydermere er henlæggelsesniveauet i afdelingerne relativt begrænset, herunder især i Fåborg afd. 45, hvorfor der vil være behov for yderligere egenfinansiering af en væsentlig del af de ustøttede arbejder af hensyn til at sikre et fremtidigt rimeligt og betalbart huslejeniveau.

De økonomiske udfordringer har efter modtagelsen af tilsagnene været drøftet med Landsbyggefonden, herunder muligheden for yderligere driftsstøtte, og Landsbyggefonden har i den forbindelse anmodet om, at der udarbejdes uddybende redegørelser, som nærmere beskriver de økonomiske udfordringer, herunder det forventede fremtidige huslejeniveau.

Foranlediget af den begrænsede økonomiske opbakning og støtte fra Landsbyggefonden undersøges alternative finansieringsmodeller, og Økonomichef Brian Pedersen og Bygechef Henrik Max Rasmussen vil på bestyrelsesmødet gennemgå sagsøkonomi og finansieringsmuligheder af projekterne.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen på baggrund af oplægget drøfter de økonomiske udfordringer for de tre helhedsplaner, herunder mulige finansieringsmodeller.

Dialog på mødet:

På baggrund af oplæg var der drøftelse af mulige finansieringer af de tre helhedsplaner, herunder beregninger for de enkelte planers økonomi såfremt planerne finansieres med eller uden huslejestøtte fra Landsbyggefonden.

Vedtagelse:

Finansieringen af og beslutning om de tre helhedsplaner er til beslutning på et senere bestyrelsesmøde.

3.5. Igangværende byggesager

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold:

I lighed med tidligere bestyrelsesmøder giver Bygechef Henrik Max Rasmussen en status på FABs igangværende og afsluttede byggesager.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager oplægget til efterretning.

Dialog på mødet:

Orientering om helhedsplaner i Højstrupparken, Fyrreparken, Jens Juels Vej, Riisingsparken og Birkeparken samt byggesagerne Sofielund Plejecenter, Albanigade, Islandsgade, Bredalsvej, Højby, Båring.

Vedtagelse:

Oplæg taget til efterretning.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

Dialog på mødet:

Orientering om de to lovbestemte udviklingsplaner for henholdsvis Vollsmose og Solbakken.

5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Næste bestyrelsesmøde er onsdag den 24. april 2024 kl. 16.00.