

REFERAT FRA HOVEDBESTYRELSESMØDE DEN 15. OKTOBER 2024 KL.15.15

DAGSORDEN

1. Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmøde den 2. september 2024.
2. 36 almene seniorboliger Bellinge Fælled.
3. Fysisk helhedsplan afdeling 6, Skt. Klemensparken.
4. Orientering om afholdte afdelingsmøder i august / september 2024.
5. Administration af Faaborg Boligforening
 - 1) Udlejningsopgaver og økonomiopgaver løses fra Odense kontoret fra 1. november 2024.
 - 2) Administrationsaftale for 2025 ændres, således at der opkræves honorar for de opgaver, der tidligere blev løst fra Faaborg kontoret.
6. Forvaltningsrevision, målsætningsprogram, dokumentationspakker
7. Strategiseminar den 4. november 2024.
8. Planlægning af bestyrelsesarbejdsdagen den 15. november 2024.
9. Mødeplan for 2. halvår 2024.
10. Siden sidst.
11. Eventuelt.

Tessa Johansen bød velkommen til hovedbestyrelsesmødet.

Ad. 1:

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 2. september 2024 blev godkendt.

Ad. 2:

OK Nygård har været i gang med at sprøjteså i afdeling 29, Bellinge Fælled.

Hovedbestyrelsen udtrykte stor utilfredshed med, at der var flere jordstykker, hvor beboeren ikke havde fjernet, den beplantning, som beboeren selv har tilføjet på jordstykket, trods 4 adviseringer. Der var ønske om at boligforeningens advokat inddrages. Det blev aftalt at sagen drøftes på et ekstraordinært hovedbestyrelsesmøde den 23. oktober 2024 kl. 15.30.

Referat fra det ordinære afdelingsmøde den 10. september 2024 er underskrevet af formand Ove Nellemann Laursen og dirigent Bjarne Zetterström. Referatet er lagt på hjemmesiden. Hovedbestyrelsen har valgt af afholde udgiften til dirigenten.

Ad. 3:

Der blev afholdt Åbent hus lørdag den 5. oktober 2024 fra kl. 13.00-15.00 og søndag den 6. oktober 2024 fra kl. 13.00-15.00. Der blev forud for Åbent hus arrangementet indrykket 4

annoncer i Fyns Stiftstidende. Der var mulighed for at se 5 boliger, fordelt på 3 gårdhuse og 2 rækkehuse. Afdelingsbestyrelsen og hovedbestyrelsen stod for arrangementet. Der kom rigtig mange til Åbent hus arrangementet og alle var enige om, at det havde været en stor succes.

Nyhedsbrev og statusorientering er omdelt til beboerne den 2.oktober 2024, med invitation til beboerne om at også er meget velkomne til Åbent Hus arrangementet.

Ad. 4:

Der blev orienteret om de ordinære afdelingsmøder, der blev afholdt i september 2024.

Ad. 5:

Notat om administration af Faaborg Boligforening blev gennemgået. Det blev besluttet at udlejningsopgaver og økonomiopgaver løses fra Odense kontoret fra 1. november 2024. Der ansættes yderligere en udlejningsmedarbejder på Odense kontoret. Ansættelsen sker på fuld tid, da flere af de erfarne medarbejdere har udtrykt ønske om at gå lidt ned i tid. Det blev godkendt at administrationsbidraget eksklusive moms forhøjes med 750 kr. pr. lejemålsenhed. I vedlagte notat er der lavet en beregning, hvor momsen på 25% på den tidligere lønudgift i Faaborg Boligforening deles med 12,5% til Faaborg Boligforening og 12,5% til Arbejdernes Boligforening.

Tillæg til administrationsaftale for 2025 for Faaborg Boligforening og Arbejdernes Boligforening blev godkendt og underskrevet.

Ad. 6.1:

Tillæg til administrationsaftale for 2025 for Boligforeningen Grønløkken og Arbejdernes Boligforening blev godkendt og underskrevet.

Ad. 6.2:

Dokumentationspakke for 2024 vedrørende regnskaber for 2023 blev gennemgået.

Afsnit 1 om Boligorganisationen og overvejelser om egne muligheder, udfordringer og risici blev gennemgået.

Afsnit 5 med kritiske nøgletal for afdelingerne blev gennemgået. Der henlægges for lidt i mange afdelinger i regnskaberne for 2023. Henlæggelserne er opjusteret kraftigt i budgetterne for 2024 og 2025.

I afsnit 6 med effektivitetstal er afdeling 2 Østergården og afdeling 23 Remisen blevet røde, med effektivitetstal på under 70%. Det blev besluttet at analyserer effektivitetstallene på bestyrelsesarbejdsdagen den 15. november 2024. Nøgletalsanalysen for 2023 gennemgås med fokus på de 7 regnskabskonti, som indgår i effektivitetsberegningen. Endvidere bruges tvillingeværktøjet til analyse af, hvordan afdelingernes 2023 tal ligger, sammenlignet med afdelingens tvillinger.

Ad. 6.3:

Lønpakke for Helle Jakobsen blev gennemgået.

Ad. 7:

Informationsmateriale til Dorte Hjerrild blev gennemgået.

Ad. 8:

Tessa Johansen og Helle Jakobsen udarbejder udkast til dagsorden for bestyrelsesarbejdsdagen den 15. november 2024. Ønsker om punkter:

- Bestyrelsesevaluering
- Demokratispil
- Effektivitetstal og sammenligning med tvillinger
- Overordnet målsætning og målsætningsprogram
- God almen ledelse

Ad. 9:

Mødeplan fastlægges på bestyrelsesmødet den 15. november 2024.

Ad. 10:

Helle Jakobsen orienterede om bemanningen.

Fra oktober 2024 er ungdomsboliger i Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Odense Boligselskab, Pårup Andelsboligforening og Arbejdernes Boligforening overført fra Studiebolig-Odense til Boligøen.

Pr. 1. januar 2025 indføres der et differentieret ventelistegebyr, hvor passive ansøgere betaler 100 kr. og aktive ansøgere, der modtager tilbud betaler 200 kr.

Som følge af leveringstid på tagplader kan udskiftning af 72 tage i afdeling 8 desværre først igangsættes i april 2025.

Landsbyggefonden har meddelt at den skønnet årlig ydelse på 6,5% på et 30 årigt realkreditlån på 1.625.000 kr. vil kunne fratrækkes 100% i de driftslån, der ydes til afdeling 6, Skt. Klemensparken og afdeling 9, Lille Glasvej.

Ad. 11

Der var forespørgsel til igangværende undersøgelse af, om der er farlige altaner i Arbejdernes Boligforening.

Konference for organisationsbestyrelser den 21. - 22. september 2024 blev evalueret. Det faglige indhold havde været rigtig godt og der var enighed om at det havde været en rigtig god konference.

Uacceptabel adfærd fra en af deltagerne blev drøftet. Det blev aftalt at den pågældende deltager hurtigst muligt indkaldes til et møde, hvor det indskærpes at den slags opførsel er uacceptabel.

Forsikringsforhold ønskes afklaret i forbindelse med at beboere bruger boligforeningens værktøj i afdelingen.

Forslag om velkomstmøder, hvor nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer inviteres til en introduktion til arbejdet i afdelingsbestyrelsen.

Forslag om at der fremover indkaldes til formandsmøder.

Forslag om at der udarbejdes nyhedsbreve, som udsendes til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Forslag om at der arrangeres et julehygge arrangement for afdelingsbestyrelserne. Dato for afholdelse af julehygge fastsættes på bestyrelsesarbejdsdagen den 15. november 2024.

Mødet hævet kl. 18.45

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

Formand Tessa Johansen