

REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 24. JUNI 2020 KL.18.00

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Beretning.
3. Godkendelse af regnskaber for 2020.
Forelæggelse af budget og evaluering af målsætningsprogram.
4. Indkomne forslag.
 - a. Bemyndigelse til forandring af afdelingernes ejendomme.
 - b. Bemyndigelse til grundkøb og iværksættelse af nybyggeri.
 - c. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.
 - d. Forslag om ændring af vedtægter af 17. maj 2017.
 - e. Øvrige indkomne forslag.
5. Valg af formand.
På valg: Tessa Johansen - modtager genvalg
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg: Bent Skov - modtager genvalg
Jacqueline Levin - modtager genvalg
Annemarie Krogkær - modtager genvalg
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt

Tessa Johansen bød velkommen til repræsentanterne. Velkommen til Lene Olsen, Heidi W. Hansen, Lars Vølund og Helle Jakobsen fra administrationen.

Bent Skov gennemgik liste med repræsentantskabet og konstaterede at 40 repræsentanter var mødt op.

Ad. 1: Valg af dirigent

Bent Skov blev valgt som dirigent. Lene Olsen og Heidi W. Hansen blev valgt som stemmeudvalg. Helle Jakobsen blev valgt som referent.

Bent Skov konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og at forsamlingen var beslutningsdygtig. Da 2/3 af i alt 57 repræsentanter, svarer til 38 repræsentanter, vil forslag af ændring af vedtægter kunne godkendes, hvis 2/3 af de 40 fremmødte repræsentanter stemmer for forslaget om ændring af vedtægter. Dagsordenen til mødet blev godkendt.

Ad. 2: Beretning

Formand Tessa Johansen aflagde bestyrelsens beretning:

Beretning for året 2019/2020

De sidste 3 måneder har været præget af at statsminister Mette Frederiksen lukkede Danmark ned den 11. marts 2020. Kontoret på Rugårdsvej og alle vores viceværtsskottorer lukkede ned. Fælleshusene lukkede, og i en periode valgte vi også at spærre vores legepladser af.

Viceværterne synede uden at fraflytter deltog og kun nødvendige arbejder i boligerne blev udbedret. De fleste medarbejdere i administrationen arbejdede hjemmefra og fysiske afdelingsmøder, bestyrelsesmøder og informationsmøder blev aflyst. Både hovedbestyrelsesmøder og diverse interne og eksterne møder er i de sidste måneder blevet afviklet digitalt.

Her sidst i juni 2020 er Danmark ved at være lukket op igen. Corona smitten er her stadig og vi skal fortsat passe på hinanden, holde afstand og spritte hænder af. Og som i kan se i dag har vi sørget for at vi kan afholde dette møde, således at vi holder behørig afstand til hinanden.

Det har været et travlt år for Arbejdernes Boligforening, men også et rigtigt spændende år. Vi har haft indflytning i ungdomsboligerne i Gartnerbyen og de 45 familieboliger på Krakas vænge i Bolbro og også blevet klar til indflytning. Herudover arbejder vi stadig med fysisk renovering af afdeling 9, Lille Glasvej og for en fysisk helhedsplan for afdeling 6, Skt. Kløvensparken. Den fælles venteliste i BoligØen er stadig meget tidskrævende. Så generelt har administrationen været meget presset.

Jeg vil gerne takke alle afdelingsbestyrelserne, for den store opbakning til vores infomøder, lokalkurser og kredsmøder om effektiv drift. Vi er rigtig glade for det store stykke arbejde, som I alle gør i jeres afdelinger. En stor tak til jer.

Også en stor tak til hovedbestyrelsen, for jeres indsats for organisationen. Det har igen i år været travlt og spændene.

Ungdomsboligerne på Hibiscusvej i Gartnerbyen

I januar 2019 var der rejsegilde på vores 85 ungdomsboliger på Hibiscusvej i Gartnerbyen. De 85 ungdomsboliger stod klar til indflytning den 1. september 2019. Ikea havde stået for indretning af en prøvebolig og der blev trukket lod om, hvem der vandt møbler og inventar fra den flotte prøvebolig. Der er fællesvaskeri og fælleslokale i stueetagen og udeområderne bliver også brugt flittigt. Fyns Almennyttige Boligselskab har indflytning i 50 ungdomsboliger den 1. august 2020. Og de unge mennesker i både AB og FAB's ungdomsboliger deles om fællesvaskeriet og fælleslokalerne i AB og FAB på Hibiscusvej.

På afdelingsmødet i februar 2020 blev der valgt 5 medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Velkommen til jer. Byggeregnskabet for byggeriet er endnu ikke godkendt af Odense Kommune. Byggeskadefonden har været på 1-års gennemgang og vi forventer at modtage endelig eftersynsrapport medio 2020.

Afdeling 27, 45 familieboliger på Krakas Vænge

Den 2. april 2019 var der var 1. spadestik på Krakas vænge, som var opstarten af byggeriet af 45 almene familieboliger, som efter færdiggørelsen vil blive sammenlagt med den nuværende afdeling 5, Bolbroparken. Som følge af corona situationen valgte vi at stoppe op med udlejningen i 6 uger. Dog var alle 45 familieboliger klar til indflytning den 1. juni 2020. Status er i dag at der er udlejet 30 almene boliger. Boligerne udlejes på BoligØen, og der bliver tilbudt til rigtig mange på listen, der desværre ikke er reelt interesserede. Opførelsen af de 18 garager er desværre blevet forsinket til august 2020, pga. en projekteringsfejl fra arkitekten.

Afdeling 29, Seniorbofællesskabet Bellinge Fælled

Det går fremad i Bellinge med de 36 seniorboliger. Vi havde en del udfordringer med placering af en vandrende, der skal løbe ind over vores grund. Vi har købt grunden af Odense Kommune med overtagelse pr. 31. december 2019. Arbejdsgruppen har fået lavet et værdigrundlag, og interessegruppen har været inddraget i indretning af de 3 boligtyper. Der bliver 8 stk. type A bolig til enlige, 14 stk. type B boliger, som kan søges af både par og enlige og 14 stk. type C boliger, som kan søges af par. Vores rådgivere fra Arkitektfirmaet RUM har i foråret arbejdet med et EU udbud af projektet. Vi har haft licitation den 18. maj 2020 og medio juni 2020 blev der fundet en vinder, som vil stå for opførelsen af de 36 almene seniorboliger. 2. halvår 2020 bruges til projektering. Byggeriet forventes igangsat ultimo 2020 med forventer indflytning ultimo 2021 / primo 2022.

Administrationen og bemanningen

Pr. 1. januar 2019 overtog vi administrationen af Faaborg Boligforening. Dette har betydet at vi har kunne udvide vores administration ved ansættelse af Lene Olsen, som kom fra en stilling som regnskabschef i Diabetesforeningen. Regnskabschef Heidi W. Hansen har valgt at gå på efterløn fra 1. januar 2021. Med virkning fra 1. januar 2021 vil Lene Olsen tage over efter Heidi W. Hansen. Lene Olsen bliver således økonomichef fra 1. januar 2021. Louise Ørdal bliver udlært som økonomielev d. 1. september 2020 og tilbydes en tidsbegrænset stilling som økonomiassistent til den 1. september 2021. Der er ansat en økonomielev pr. 1. september 2020. Tina Rieper, der har været sygemeldt i en længere periode, er nu igen tilbage på næsten fuld tid.

Henrik Søltoft og Peter Jørgensen er ansat som ejendomsfunktionærer. I malerafdelingen er Anders Jensen ansat og vores malerelev Sandra Nielsen er i juni 2020 blev udlært og har fået tilbudt ansættelse som malersvend.

Effektiv drift

Arbejdet med at effektivisere fortsætter. Henrik Søltoft står i spidsen for Odense City-teamet af ejendomsfunktionærer. I Odense Vest afsnittet har Jesper Fabrin været inddraget i planlægning af byggeriet af 85 ungdomsboliger i Gartnerbyen og 45 familieboliger i vores eksisterende afdeling 5. Dette således at vi vælger nogle løsninger, der er hensigtsmæssige at renholde og vedligeholde.

Vi forsøger at holde huslejen i ro så meget som muligt. I afdelinger med indekslån og rentetilpasningslån, bør huslejen stige med prisudviklingen på disse poster. Men herudover tilstræber vi at prisstigninger på forbrugsudgifter, renholdelse, almindelig vedligeholdelse mv. de næste 4 år i størst muligt omfang, kan opvejes af effektivitetsforbedringer.

Der har været arbejdet med nye regler om kildesortering, hvilket har medført at flere afdelinger stod foran etablering af MOLOK affaldssystemer. Der er fremsat et politisk forslag om generel ensretning for renovation i hele landet. Vi har derfor set os nødsaget til at stoppe projektet indtil vi har overblik, over konsekvenser og eventuelle nye retningslinjer fra regeringen.

Generelt er det vores opfattelse, at foreningen og afdelingerne er veldrevne og at vores nøgletal ligger fint sammenlignet med de foreninger og afdelinger, som vi kan sammenlignes med. På trods heraf skal vi naturligvis bestræbe os på at leve op til de nye bestemmelser om effektivisering og holde fokus på at gennemføre de besparelspotentialer, som vi kan, under hensyntagen til at vi fortsat ønsker at yde en god service og administration.

BL - Danmarks Almene Boliger er ved at opsummere boligorganisationernes bidrag til FN's verdensmål. Vi har indsendt rapporten "Vores Bidrag" til FN's verdensmål for 2019.

Et af bestyrelsens mål, er at gøre AB digital og derved spare både tid og penge. Derfor vil administrationen fremadrettet benytte e-Boks til at sende personlige breve til lejerne. Jeg vil i den forbindelse opfordre jer til at tilmelde Arbejdernes Boligforening til e-Boks og også opfordre jeres beboere til, at huske at tilmelde AB. Vi sparer faktisk 10 kr pr brev der sendes i e-Boks i stedet for almindeligt brev, så der er en hel del penge at effektivisere med på den konto

Fraflytning

I 2019 valgte 278 beboere af flytte fra Arbejdernes Boligforening, det svarer til 16,4%. 76 beboere flyttede til en anden bolig i Arbejdernes Boligforening. Af de 278 fraflytninger fik 239 deres penge tilbage. 39 fraflyttede boligen med en gæld. Det samlede tab på fraflyttere er medtaget i afdelingernes regnskaber for 2019, med 649.000 kr. – et tab der dækkes ved tilskud fra foreningens dispositionsfond.

Boligpolitik

Både i 3. kreds Fyn og i Odense har ghettopakken igen i år fyldt rigtig meget.

I 16 hårde ghettoer skal andelen af familieboliger nedbringes med 60% ved nedrivning, salg eller ændring til eksempelvis ungdomsboliger. I Vollsmose er det planlagt at 1.000 boliger skal nedrives.

Andre boligområder i Odense med over 1.000 boliger har en kæmpe udfordring. For hvis boligområdet er på ghettolisten 4 år i træk vil hammeren falde og der vil skulle ske nedrivning af 60% af boligerne. Rising området og Korsløkkeparken er i øjeblikket i risiko for at komme på ghettolisten for 4. år i træk, medmindre beboersammensætningen ændres drastisk. Vi har derfor set tiltag, hvor Odense Kommune tilbød dømte beboere en check for at flytte fra Rising området.

Den 12. maj 2020 blev der indgået et boligforlig fra 2021-2026. Mest markant er aftalen om at der afsættes 30 mia kr. til renoveringsstøtte, hvoraf de 18,4 mia kr. anvendes til at afvikle hele den lange kø i landsbyggefonden. Vi har selv en fysisk helhedsplan for afdeling 6, Skt. Klemensparken, der ligger i kø i landsbyggefonden. Den fysiske helhedsplan omfatter opretningsarbejder, vedligeholdelse og forbedringer for i alt 294 mio kr.

Som en del af boligforliget vil den fysiske helhedsplan for afdeling 6, Skt. Klemensparken skulle screenes for at sikre at eventuelle grønne tiltag indarbejdes.

Strategisk udlejningsaftale mellem Odense Kommune og boligorganisationerne i Odense Kommune

Som følge det øgede fokus på en blandet by har Odense Kommune i efteråret 2019 udviklet et monitoreringsværktøj, hvor nøgletal for alle almene boligafdelinger i Odense Kommune analyseres. Monitoreringsværktøjet udkommer 3 gange årligt.

I efteråret 2019 er der igangsat et arbejde med at udarbejde en strategisk udlejningsaftale mellem Odense Kommune og boligorganisationerne. En arbejdsgruppe, bestående af repræsentanter fra Odense Kommune, Boligorganisationerne og BL's afdelingschef Anne-sophie Hansen har arbejdet med den strategiske udlejningsaftale, der forventes at kunne træde i kraft den 1. januar 2021.

Boligøen

Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Odense Boligselskab og Arbejdernes Boligforening etablerede i efteråret 2018 BoligØen, som er en fælleportal med udlejning af familieboliger. Der har været en del opstartsudfordringer, som forventes løst ved justeringer på hjemmesiden vedrørende søgekriterier mv. I Arbejdernes Boligforening fortrækker vi fortsat en model, hvor der skelnes med passive ansøgere og aktive ansøgere. Ønsket er italesat i bestyrelsen.

Boligsocial helhedsplan for afdeling 6, Skt. Klemensparken, Rising og Boligsocialt Hus

Afd 6 Skt. Klemensparken er med helhedsplanen for Boligsocialt Hus frem til maj 2021. Fremadrettet sammenlægges Vollsmosesekretariatet og BoligSocialt hus, således at de boligsociale indsatser i Odense Kommune varetages under en samlet ledelse og en bestyrelse.

Organiseringen er fordelt på 1) Vollsmose og 2) Områder med en boligsocial helhedsplan og 3) Øvrige Odense. Vi ved endnu ikke om vi i Arbejdernes Boligforening er en del af organiseringen fra 1. juni 2021. Desværre kan vi ikke forvente at få midler fra landsbyggefonden til en ny boligsocial indsats fra 1. juni 2021.

Fusion af Andelsboligforeningen Hedelundparken og Arbejdernes Boligforening

På ordinær generalforsamling den 13. november 2019 i Andelsboligforeningen Hedelundparken blev der stemt ja til fusion. Da mindre end 2/3 af de stemmeberettigede var mødt frem, blev der indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. Her blev fusionen desværre nedstemt på den ekstraordinære generalforsamling 27. november 2019, med 26 stemmer for, hvor der skulle 27 ja stemmer til, for at der var 2/3 del flertal for fusionen.

Det allerede indkaldte ekstraordinære repræsentantskabsmøde i Arbejdernes Boligforening i december 2019 blev derfor aflyst.

Nyt fra afdelingerne

Alle 14 afdelinger er i 2019 kommet ud af regnskabsåret med overskud på driftsregnskabet. Overskuddene skyldes blandt andet at der i mange afdelinger været besparelser på renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

I **afd 1** er trapperum i Fælledvejs-området blevet istandsat. Tagrenoveringsprojekt på Sdr. Boulevard 57-59 droneinspiceres forud for forventet igangsætning i vinter 2020/21. Afde-

lingens garageanlæg i Islandsgade er blevet totalrenoveret med tagpap og vedligeholdelsesfri sternløsning. Der udskiftes køkkener i rigtig mange af boligerne.

I **afd 3** pågår den løbende udskiftning af koblinger og forventes afsluttet i 2020. Der er afsat 30 mio. kr. til byfornyelse af Bolbro "DitBolbro". Vi har fremsendt høringssvar til Odense Kommune for at forhindre at den eksisterende ud/indkørsel fra Stadionvej lukkes permanent. Desværre har vi fået afslag og forskønnelse af området får desværre den konsekvens at indkørslen lukkes permanent. Bageriet Bæk og From opsagde lejemålet, som nu er overtaget af Krofætters Take Away. Generelt har letbanearbejderne og de dårlige tilkørselsforhold skabt store problemer for vores små erhvervsdrivende på Hauges Plads.

I **afdelingerne 2 og 4** er der foretaget lovpligtig udskiftning af varmtvandsmålere. Den såkaldte "DriveBy" løsning er fjernaflæst og beboerne har adgang til deres eget forbrug.

I **afd 5** er der blevet malet trapperum. Ellers har beboerne i den eksisterende afdeling 5 vist stor tålmodighed i forhold til de støj- og støv gener med videre, der har været i forbindelse med opførelsen af de 45 almene familieboliger på Krakas Vænge. De nye beboere flyttede ind i 20 af boligerne den 1. juni 2020 og der pågår udlejning af de sidste 25 boliger. Når der er udarbejdet byggeregnskab for de 45 almene boliger i afdeling 27, Krakas Vænge vil afdeling 27, jf. tidligere beslutning blive en del af den eksisterende afdeling 5.

I **afd 6** er der ansøgt om renoveringsstøtte til en fysisk helhedsplan hos Landsbyggefonden på 294 mio. kr. Landsbyggefonden var på besigtigelse den 29. august 2018. Medio juni 2020 har vi fået tilbagemelding fra landsbyggefonden, vedrørende den afsluttende tekniske gennemgang af den fysiske helhedsplan.

I **afd 8** er nedbrudte gavle blevet omfuget. Medio 2020 igangsættes arbejde med at få malet døre, vinduer og skure. Der gennemføres en vinduesudskiftning i 44 lejemål til august/september.

I **afd 9** har Odense Kommune midt juni 2020 godkendt skema B for den fysiske helhedsplan for Lille Glasvej. Aftaler med håndværkerne er på plads og renoveringen igangsættes i august 2020. Som følge af store overskridelser ved licitation er projektet blevet meget forsinket.

I **afdeling 10**, Hvenekildeløkken er der store problemer med vandindtrængen på grund af utætte tage. Derfor blev det på ekstraordinært afdelingsmøde den 19. maj 2020 besluttet at udskifte tage i hele afdelingen. Licitation blev afholdt den 8. juni 2020 og tagudskiftningen igangsættes hurtigst muligt i juli/august.

Til slut skal der lyde en stor tak til hele personalegruppen, for den indsats I alle yder for organisationen og lejerne – uden jer, kan hjulene ikke dreje rundt.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3: Godkendelse af regnskaber for 2019 og forelæggelse af budget

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2019 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2019 og budgettet for 2020.

Oversigt over afdelingernes resultater for 2019 blev gennemgået.

Regnskaberne for foreningen og afdelingerne og revisionsprotokollat for 2019 blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2020 forelagt til orientering.

Ad. 4 : Indkomne forslag

Hovedbestyrelsen har den 2. april 2020 stillet følgende forslag:

Forslag 4a. Bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Afdeling 9, Lille Glasvej har fået tilsagn om renoveringsstøtte i november 2018. Som følge af overskridelse af budgettet ved licitation er der udarbejdet skema B for byggesagen på 27,1 mio kr. Byggeriet forventes igangsat i august 2020 efter godkendelse af skema B i Odense Byråd den 29. april 2020 og efterfølgende godkendelse i Landsbyggefonden.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 4b. Bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Der er indflytning pr. 1. juni 2020 i 45 almene familieboliger, som er en udvidelse af den eksisterende afdeling 5, Bolbroparken.

Vi har fået godkendt skema A for opførelse af 36 almene seniorboliger i Bellinge Fælled. Der pågår pt. udbud af projektet og byggeriet forventes igangsat i efteråret 2020, efter udarbejdelse og godkendelse af skema B for projektet.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 4c. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme. Årsagen hertil er at det er mest hensigtsmæssigt, hvis hovedbestyrelsen har kompetencen til eksempelvis at hjemtage realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder eller realkreditlån til finansiering af en ny afdeling.

Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder eller en tvangskonvertering af de oprindelige lån (det er staten, der vil kunne pålægge os, at tvangskonvertere lån).

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 4d. Ændring af vedtægter.

Ændring i normalvedtægterne pr. 1. oktober 2019 vedrørende digitale indkaldelser er indarbejdet i vedtægterne for Arbejdernes Boligforening. Tilføjelser til vedtægterne er markeret med grøn skrift og slettede tekster er markeret med rød skrift. Se vedlagte bilag.

Vedtægter af 24. juni 2020 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5 : Valg af formand

Tessa Johansen, afdeling 6, blev genvalgt for 2 år.

Ad. 6 : Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bent Skov, afdeling 8, blev genvalgt for 2 år.

Jacqueline Levin, afdeling 3, blev genvalgt for 2 år.

Annemarie Krogkær, afdeling 6, blev genvalgt for 2 år.

Ad. 7 : Valg af suppleanter

Følgende blev valgt:

Ole Thamm, afdeling 4; blev valgt som 1. suppleant for 1 år.

Preben Kurt Hansen, afdeling 3, blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Ad. 8 : Valg af revisor

PricewaterhouseCoopers blev genvalgt som revisor.

Ad. 9 : Eventuelt

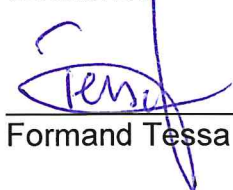
Helle Jakobsen orienterede om nye regler om granskning af vedligeholdelsesplaner. Ekstern granskning skal gennemføres hvert 5. år og skal være gennemført første gang inden 1. januar 2022.

Bent Skov og Tessa Johansen takkede for fremmødet og for god ro og orden.

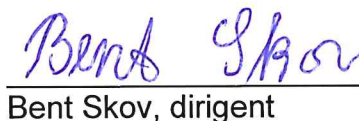
Mødet hævet kl. 19.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:



Formand Tessa Johansen



Bent Skov, dirigent