

## REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 30. MAJ 2023 KL.18.00

### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Beretning.
3. Godkendelse af regnskaber for 2022.  
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. Øvrige indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
På valg:        Birgitte Normand                - modtager genvalg  
                  Lisbeth Bech                                - modtager genvalg  
                  Marleen Pedersen                            - modtager genvalg  
Jacqueline Levin er ikke på valg, men trækker sig ud af bestyrelsen.  
Derfor vil der skulle vælges yderligere 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt

Tessa Johansen bød velkommen til repræsentanterne. Velkommen til Lene Olsen, Glenn Jensen og Helle Jakobsen fra administrationen.

Tessa Johansen gennemgik liste med repræsentantskabet og konstaterede at 39 repræsentanter var mødt op.

#### **Ad. 1: Valg af dirigent**

Bent Skov blev valgt som dirigent. Lene Olsen og Glenn Jensen blev valgt som stemmeudvalg. Helle Jakobsen blev valgt som referent.

Bent Skov konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og at forsamlingen var beslutningsdygtig. Dagsordenen til mødet blev godkendt.

#### **Ad. 2: Beretning**

Formand Tessa Johansen aflagde bestyrelsens beretning:

### **Beretning for året 2022/2023**

Nu er det et år siden, at vi sidst mødtes her i repræsentantskabet.

Afdelingsmøderne blev afviklet i august og september 2022 helt som planlagt.

Efter ønske fra bestyrelserne, har der været afholdt introkurser om afdelingsbestyrelsens rolle og om regnskab/budget. Der var stor tilslutning til disse kurser, som er til både nye og gamle bestyrelsesmedlemmer, der var også fin tilslutning fra både Grønløkken, Vissenbjerg, Faaborg og Hedelundparken.

Der har været afholdt informationsmøde i november 2022 for AB's afdelingsbestyrelser. Hovedbestyrelsen var i september på konference for organisationsbestyrelser i Nyborg.

Emnerne var "Hvordan sikrer vi deltagelse i et demokrati under pres" ved Kim Bildsøe Lassen, "Tendenser i frivilligheden ved Frederik C. Boll, samt et samtalepanel om "et stærkt beboerdemokrati". Meget interessante emner. Generelt er disse konferencer givende og meget interessante at deltage i.

### **Økonomien i foreningen og afdelingerne**

I Arbejdernes Boligforening er der i 2022-regnskabet realiseret et underskud på 468.258 kr. i foreningen. De samlede nettoadministrationsudgifter har været 6.453.904 kr., svarende til 3.442 kr. pr. lejemålsenhed. Der er opkrævet administrationsbidrag med 3.150 kr. Der har i 2022 været realiserede og urealiserede kurstab på 10.384.157 kr. svarende til minus 7,06%. Ændrede regler fra september 2022 har medført at kurstab på 10.384.157 kr. skal overføres til afdelingerne og fratrækkes konto 401 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Selve obligationsrenten skal fortsat medtages i den nettorenteindtægt, der overføres til afdelingerne. Nettorenteindtægten blev på 1,32%.

Der er 13 afdelinger, der er kommet ud af 2022 med overskud på driftsregnskabet og 2 afdelinger, der har underskud på driftsregnskabet i 2022.

### **Afdeling 29, Seniorbofællesskabet Bellinge Fælled**

Som vi orienterede om sidste år, så gik totalentreprenør Torntoft og Mortensen konkurs den 22. april 2022, bare 1 uge før beboerne skulle flytte ind i de 36 seniorboliger. Boligerne var heldigvis klar til indflytning, så seniorerne kunne som planlagt, flytte ind i deres nye bolig den 29. april 2022.

Der er nu gået et år, med studeopgørelse, syns & skønsmand og kurator, for at der kunne dannes et overblik over hvad der manglede at blive lavet og hvad økonomien for udbedring ville slutte på.

Der var en hel del mere end forventet, der manglede at blive lavet færdigt, eller ikke var gjort godt nok. Der har været håndværkere i gang i afdelingen siden november men det er tæt på at kunne afleveres nu. Det har selvfølgelig givet store frustrationer blandt beboerne, da alle jo havde regnet med – ligesom AB – at arbejdet hurtigt ville komme i gang og blive udbedret, men faktum er at håndværkerne ikke kunne gå i gang før 6 måneder efter.

Manglen på fælleshuset har været, og er stadig, et kæmpe problem, da det er der fællesskabet skulle gro. Vi håber på at nu hvor det næsten står klart, at roen og frustrationerne vil lægge sig, og at beboerne igen vil nyde deres boliger, det skønne område og ikke mindst hinanden.

Desværre er vi så endnu en gang ramt af eftervirkninger på konkursen. Der mangler den endelige slutdokumentation på tag- og vægkassetterne, som ingeniøren skal bruge for at få

den endelige ibrugtagningstilladelse ved kommunen, og selvom fælleshuset nu står færdigt, kan vi ikke få en ibrugtagningstilladelse, så længe vi ikke har dokumentationen. Vi undgår ikke et underskud. Vi ved ikke præcist hvad det ender med, men hovedbestyrelsen har besluttet at lade dispositionsfonden dække underskuddet

### **Fysisk renovering af afdeling 9, Lille Glasvej**

Efter færdiggørelse af den fysiske renovering af 37 boliger i afdeling 9, Lille Glasvej er der i juni 2022 udarbejdet byggeregnskab for de støttede og ustøttede arbejder. Odense Kommune og Landsbyggefonden har godkendt byggeregnskaberne. Der er hjemtaget realkreditlån på 23.395 t.kr. til finansiering af de støttede arbejder. Vi har ansøgt Landsbyggefonden om at få lov til at dække de ustøttede arbejder af reguleringskontoen. Afd 9 er indstillet af Odense Kommune til renoverprisen. Spændende og dejligt at blive anerkendt for et smukt byggeri – specielt når det er vores.

### **Fysisk renovering af afdeling 6, Skt. Klemensparken**

På ekstraordinært afdelingsmøde i afd 6 den 18. maj 2022 blev skema B på 288 mio. kr. godkendt til den fysiske renovering. Huslejestigningen blev pr. 18. maj 2022 skønnet til at ligge på samme niveau som pr. 21. oktober 2020, hvor skema A blev godkendt.

Den 28. juni 2022 modtog vi endeligt tilsagn fra Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til støttede arbejder på 172 mio. kr.

Byggepladsen blev etableret i juni 2022 og renoveringsarbejderne blev igangsat i række 9 umiddelbart efter sommerferien. Genhusningskonsulent Vivi Dalsgaard Pedersen har fået løst det store puslespil med at finde genhusningsboliger til alle. Primo hver måned udkommer der et nyhedsbrev og en statusorientering fra byggeledelsen. Der har været indflytning i række 9-11-13-15 og 17 og række 19 er blevet afleveret i uge 20. Indtil videre overholdes tidsplanen og renoveringen forventes afsluttet i foråret 2025.

### **Administrationen og bemanningen**

Lars Vølund er gået på efterløn den 1. februar 2023.

Glenn Jensen startede som ny driftschef den 1. januar 2023. Han kommer fra Boligforeningen Grønløkken

Niels Jacob Stempel startede som ny inspektør den 1. marts 2023, efter at Per Gregersen stoppede.

### **Udlejningsaftale mellem boligorganisationerne i Odense og Odense Kommune:**

Boligorganisationerne i Odense Kommune har i december 2020 godkendt en fælles strategisk udlejningsaftale som gælder fra 2021-2024, der omfatter de 24.000 almene familieboliger i Odense Kommune. Formålet har været, at sikre en god blandet by med gode og trygge almene boligområder. Odense Kommune har udarbejdet et monitoreringsværktøj, hvor alle almene afdelingers nøgletal oplistes 3 gange årligt, så vi kan følge med i, at vi har en god og blandet beboersammensætning.

Siden 1. december 2021 har der været nye regler om såkaldte forebyggelsesområder, hvor det inden 2030, kun er 30 % af beboerne i et område med 1.000 beboere, der må være på offentlig forsørgelse. Sammen med 4 andre almene boligafdelinger i Bolbro, er

vores afdeling 5, Bolbroparken blevet et forebyggelsesområde under navnet "Højemarksområdet".

Tillæg til udlejningsaftale blev gennemgået på et samlet møde den 20. april 2022 for alle boligorganisationer og Odense Kommune.

Da afdeling 5, Bolbroparken er et forebyggelsesområde, er der indgået en fleksibel udlejningsaftale. Desuden er der indgået frivillige fleksible udlejningsaftaler for afdeling 4, Vestergården og afdeling 10, Hvenekilde-løkken. Det betyder at ansøgere der er i job, får fortrinsret til ledige almene familieboliger i disse afdelinger.

### **Økonomisk rådgivning**

Under ledelse af BoligSocialt Hus ydes der økonomisk rådgivning til beboere i Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Odense Boligselskab og Arbejdernes Boligforening. Der rapporteres hver måned til BoligSocialt hus om lejere, der er kommet bagud med huslejen. Den økonomiske rådgiver kontakter lejere, der har været i restance med huslejen de sidste 2-3 måneder.

### **BoligØen:**

BoligØen er et fælles ventelistesamarbejde, hvor Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Odense Boligselskab, Paarup Boligforening og Arbejdernes Boligforening deltager. Og hvor ansøgere ved at betale 100 kr. om året i opskrivningsgebyr, kan søge 24.000 almene familieboliger hos de 5 deltagende boligorganisationer. Der arbejdes pt. på at få justeret reglerne for opskrivning på BoligØen, så der i stedet betales et differentieret gebyr. Dette således af passive ansøgere betaler 100 kr. om året og aktive ansøgere, der ønsker at modtage tilbud på boliger betaler 300 kr. om året.

De nye regler er vedtaget på repræsentantskabsmøde i BoligØen den 24. maj 2023. På repræsentantskabsmødet i BoligØen blev det også drøftet, hvorledes samarbejdet i BoligØen kan udvides med andre fynske boligorganisationer, der kunne have lyst til at komme med i BoligØen.

### **Ekstern granskning:**

Der er kommet et lovkrav om at alle afdelingernes vedligeholdelsesplaner skal gennemgås af en uvildig ekstern gransker, hvert 5 år. Udgiften til honorering af den eksterne gransker vil blive afholdt af Landsbyggefonden de første 2 gange. Vi har nu fået tildelt en ekstern gransker og fristen for gennemførelsen af granskningen er blevet udskudt fra den 1. januar 2022 til den 1. januar 2024.

Teknisk afdeling har brugt en del ressourcer på at få indberettet tegningsmateriale og vedligeholdelsesplaner til Landsbyggefonden til brug for den eksterne granskning. Der pågår i øjeblikket granskning af afdelingerne, men vi har endnu ikke modtaget nogle granskningsrapporter.

Gransker vil i rapporten opsummerer afdelingens henlæggelser de næste 25 år på 20 udvalgte bygningsdele. Og disse henlæggelser vil blive sammenlignet med granskerens vurdering af behovet for henlæggelser. Det generelle billede i de boligorganisationer, der har modtaget granskningsrapporter, er desværre at gransker vurderer at behovet for henlæggelser er langt højere, end de henlæggelser, der er medtaget i vedligeholdelsesplanerne.

**Effektiv drift:**

Efter vedtagelsen af boligaftalen den 19. maj 2020 fortsætter effektiviserings-enheden arbejdet fra 2021-2026. Såfremt en afdeling har haft røde effektivitetstal ( en effektivitetsprocent på under 70% ) 3 år i træk, er der krav om at der skal udarbejdet en effektiviserings-handlingsplan.

I afdelingerne i Arbejdernes Boligforening har vi ikke haft nogle "røde afdelinger" med effektivitetstal på under 70%.

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.

**Afdelingerne rundt:**

I Afd. 1 pågår der udskiftning af varmemålere i hele afdelingen. Vi har igen i år haft en del udfordringer med rotter.

I Afd. 2. Islandsgade er Energi Fyn i gang med at etablere fibernet, således at beboerne har flere valgmuligheder.

I Afd. 3. Hauges Plads har der været brand i en 2 værelses bolig på Middelfartvej. Det skabte desværre en del utryghed i opgangen.

I Afd. 4 og afd. 5 har vi haft en del indeklima udfordringer i den forgangne vinter.

I Afd. 8. er Kompan sponsor for etablering af noget faldunderlag på legepladsen. Der er ansøgt om støtte fra Chris McDonald Fonden til udvidelse af legeplads.

I Afd. 9 har Tøgt Ejendomme desværre fået lov til at opføre et byggeri på nabogrunden, som vil medføre indbliksgener for vores beboere.

I Afd. 10 er afdelingsbestyrelsen blevet nedlagt.

Afd 11 Store Glasvej er der ingen bemærkninger.

Afd. 22, 23, 24 & 25 – Ingen bemærkninger.

I Afd. 28. Gartnerbyen konstaterede byggeskadefonden problemer med nogle gulv afløb og gulvklinker i lejemålenes brusenicher. Der er reklameret til byggeriets totalentreprenør Skjøde og der er nu opstart på udbedring af skrukke fliser i de 85 brusekabiner. Udbedringen forventes at tage 6-8 mdr.

### **FN's verdensmål**

BL - Danmarks Almene Boliger er ved at opsummere boligorganisationernes bidrag til FN's verdensmål. Vi har i april 2023 indsendt rapporten "Vores Bidrag" til FN's verdensmål for 2022.

### **Fraflytning**

I 2022 valgte 346 beboere af flytte fra Arbejdernes Boligforening, det svarer til 18,6%. 44 beboere flyttede til en anden bolig i Arbejdernes Boligforening. Af de 346 fraflytninger fik 287 penge tilbage. 59 fraflyttede boligen med en gæld. Det samlede tab på fraflyttere er medtaget i afdelingernes regnskaber for 2022, med 835.000 kr.

### **BL's 3. kreds Fyn**

Birgitte Normand er kredsrepræsentant og Lisbeth Bech 1. suppleant, i BL's 3. kreds Fyn.

Jeg vil slutte af med takke alle afdelingsbestyrelserne. Vi er rigtig glade for det store stykke arbejde, som I alle gør i jeres afdelinger. En stor tak til jer.

Vi har 3 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse. Vi håber, at der vil blive valgt bestyrelser i de 3 afdelinger til afdelingsmøderne i august

Også en stor tak til hovedbestyrelsen, for jeres indsats for organisationen. Det har igen i år været travlt og spændende. Jacqueline har valgt fremover at bruge sin sparsomme fritid i rulleskøjteforeningen, og har derfor valgt at trække sig fra hovedbestyrelsen. En stor tak til din indsats gennem årene og vi vil ønske dig held og lykke fremover.

Der var debat om fortrinsret til ledige boliger i afdeling 4, Vestergården, afdeling 10 Hve-nekildeløkken og afdeling 5, Bolbroparken. Der var spørgsmål til omfanget af kommunale anvisninger og antallet af udsættelser. Helle Jakobsen orienterede om at der havde været 5 udsættelser i 2022. Der var spørgsmål til granskningsrapporterne og Glenn Jensen orienterede kort om den kommende proces, der kan medføre justeringer i vedligeholdelsesplanerne. Der var spørgsmål til om støtte fra dispositionsfonden til den fysiske helhedsplan i afdeling 6 og et forventet større tab på byggesagen i afdeling 29, Bellinge Fælled kunne medføre at der var begrænsede muligheder for at yde tilskud fra dispositionsfonden til andre afdelinger. Helle Jakobsen bekræftede at dispositionsfonden nærmer sig minimumsgrænsen, og at der derfor vil være begrænsede midler til rådighed i dispositionsfonden.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **Ad. 3: Godkendelse af regnskaber for 2022 og forelæggelse af budget**

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2022 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2022 og budgettet for 2023.

Regnskabet for 2022 for foreningen udviser et underskud på 469.768 kr. Der har været merudgifter på kontorholdsudgifter og mindre byggesagshonorar end budgetteret.

Afdelingernes midler blev i 2021 forrentet med 1,32%.

Ændrede regler fra september 2022 medfører at realiserede og urealiserede kurstab på 10.384.157 kr., svarende til minus 7,06% er blevet overført til afdelingerne, hvor kurstabet er fratrukket henlæggelserne på konto 401.

Oversigt over udviklingen til forretning af afdelingernes midler og henlæggelserne blev gennemgået. Oversigt over afdelingernes resultater og opsparede resultater blev gennemgået.

Regnskaberne for foreningen og afdelingerne for 2022 med tilhørende revisionsprotokol blev godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2023 forelagt til orientering og budgettet blev taget til efterretning.

#### **Ad. 4 : Indkomne forslag**

Hovedbestyrelsen har den 29. marts 2023 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 6, Skt. Klemensparken har fået tilsagn om renoveringsstøtte i december 2020. Byggeriet blev igangsat i juni 2022 efter godkendelse af skema B i Landbygefonden og Odense Byråd.

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 var indflytning i den 36 seniorboliger i afdeling 29, Bellinge Fælled den 29. april 2022. Som følge af totalentreprenør Torntoft og Mortensens konkurs er færdiggørelsen er byggeriet først igangsat i november 2022. Så snart der foreligger en ibrugtagningstilladelse vil finansieringen blive bragt endeligt på plads. Der vil blive udarbejdet byggeregnskab for projektet, som skal godkendes af Odense Kommune. Der er en maksimal ramme for Odense Kommunes godkendelse af byggeregnskabet, og som følge heraf forventes der et større tab på byggesagen, som vil skulle dækkes af foreningens dispositionsfond.

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.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

#### **Forslag 4d. Forslag fra afd 3, til repræsentantskabsmødet den 30. maj 2023.**

Vi har i afdelingen haft brand i en lejlighed, hvor der ikke var mulighed for at få hjælp til de lejere, som vi i dag vil sige har været udsat for en traumatisk oplevelse. Boligforeningen er ikke forsikret imod sådanne hændelser.

Afd. 3., vil hermed foreslå, at foreningen tegner en forsikring, så alle lejere i alle vore afdelinger, fremover kan tilbydes psykologhjælp, hvis lignende traumatiske hændelser måtte indtræffe.

Hvis repræsentantskabet, den 30. maj 2023 måtte vedtage forslaget, indeholder forslaget også ønsket om en tidsfrist, tre - eller seks måneder, som foreningen har til at få det gennemført.

Forslagsstiller: Afd 3. Hauges Plads.

John Madsen begrundede forslaget. I forbindelse med branden i en bolig på Middelfartvej, var det naboer i opgangen, der kunne have haft brug for psykologhjælp. Og især overboen mente John Madsen havde brug for psykologhjælp.

Der var en længere drøftelse af, at det alene var beboeren i den bolig, der var brand i, som kunne gøre brug af en eventuel indboforsikring. Mens andre beboere i opgangen ikke kunne få psykologhjælp via en eventuel indboforsikring.

Sammen med ovennævnte forslag blev svar af 30. marts 2023 fra forsikringsmægler Lene Midtgaard Petersen omdelt. Lene Midtgaard Petersen orienterer i mailen om at der ikke kan tegnes en decideret forsikring, hvor lejere i Arbejdernes Boligforening kan tilbydes psykologhjælp. I stedet anbefaler Lene Midtgaard Petersen at der tegnes et abonnement hos Dansk Krisekorps.

Helle Jakobsen orienterede om indholdet af et tilbud fra Dansk Krisekorps på psykologhjælp. Arbejdernes Boligforening kan lave en aftale således at akut krisehjælp og psykologisk rådgivning kan rekvireres når akutte hændelser opstår. Dansk Krisekorps definerer akutte hændelser som:

Alvorlig ulykke, en brand, fysisk eller psykisk vold eller trusler om vold, selvmord, trusler om selvmord, været vidne til pludselig eller uventet alvorlig ulykke, terror eller anden voldsom belastning med videre.

Det koster en engangsgebyr på 12.500 kr. som Arbejdernes Boligforeningen betaler. Der er ikke noget årligt gebyr for at have en aftale med Dansk Krisekorps.

Når en afdeling som eksempelvis afdeling 3, Hauges Plads har brug for hjælp vil udgifterne skulle dækkes af konto 119 Diverse i afdelingens regnskab.

Der beregnes et oprettelsesgebyr på 1.000 kr. Herefter koster en psykolog 1.700 kr. i timen plus kørsel. Hvis psykologen skal stå til rådighed på hændelsesstedet beregnes der et hastetillæg på 3.800 kr. inden for 1 time og et hastetillæg på 3.500 kr. mellem 1-6 timer. Dansk Krisekorps vurderer at typiske forløb koster 5 timer pr. sag.

Det blev besluttet at der skal laves en aftale om mulighed for psykolog hjælp ved traumatiske hændelser. Dog skal det undersøges om ydelsen evt. kan fås lidt billigere hos Falck. Der vil blive orienteret om psykolog hjælp under eventuelt på de ordinære afdelingsmøder.



**Ad. 5 : Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Birgitte Normand, afdeling 24, blev genvalgt for 2 år.

Lisbeth Bech, afdeling 2, blev genvalgt for 2 år.

Frank Jensen, afdeling 1, blev valgt for 2 år.

Marleen Pedersen, afdeling 8, blev valgt for 1 år.

**Ad. 6 : Valg af suppleanter**

Følgende blev valgt:

Eva Maria Sigurdardottir, afdeling 6, blev valgt som 1. suppleant for 1 år.

Michael Nielsen, afdeling 1, blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Ole Thamm, afdeling 4, blev valgt som 3. suppleant for 1 år.

**Ad. 7 : Valg af revisor**

PricewaterhouseCoopers blev genvalgt som revisor.

**Ad. 8 : Eventuelt**

Der var spørgsmål til BoligØen, hvor oplevelsen er at man har høje numre når man får tilbudt boliger. Det opleves problematisk at mange får tilbud blot fordi de er nysgerrige.

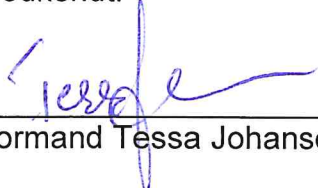
Tessa Johansen orienterede om at repræsentantskabsmødet i BoligØen den 24. maj 2023 har besluttet at der skal arbejdes på at få implementeret differentierede gebyrer. Det er tanken at der opkræves 100 kr. for at være passive ansøgere på ventelisten og 200 kr. for at være aktive ansøgere på ventelisten.


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

Mødet hævet kl. 20.15

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

  
\_\_\_\_\_  
Formand Tessa Johansen

  
\_\_\_\_\_  
Bent Skov, dirigent

## **Beretning for året 2022/2023**

Nu er det et år siden, at vi sidst mødtes her i repræsentantskabet.

Afdelingsmøderne blev afviklet i august og september 2022 helt som planlagt.

Efter ønske fra bestyrelserne, har der været afholdt introkurser om afdelingsbestyrelsens rolle og om regnskab/budget. Der var stor tilslutning til disse kurser, som er til både nye og gamle bestyrelsesmedlemmer, der var også fin tilslutning fra både Grønløkken, Vissenbjerg, Faaborg og Hedelundparken. Der har været afholdt informationsmøde i november 2022 for AB's afdelingsbestyrelser. Hovedbestyrelsen var i september på konference for organisationsbestyrelser i Nyborg. Emnerne var "Hvordan sikrer vi deltagelse i et demokrati under pres" ved Kim Bildsøe Lassen, "Tendenser i frivilligheden ved Frederik C. Boll, samt et samtalepanel om "et stærkt beboerdemokrati". Meget interessante emner. Generelt er disse konferencer givende og meget interessante at deltage i

### **Økonomien i foreningen og afdelingerne**

I Arbejdernes Boligforening er der i 2022-regnskabet realiseret et underskud på 468.258 kr. i foreningen. De samlede nettoadministrationsudgifter har været 6.452.400 kr., svarende til 3.376 kr. pr. lejemålsenhed. Der er opkrævet administrationsbidrag med 3.150 kr.

Der har i 2022 været realiserede og urealiserede kurstab på 10.384.157 kr. svarende til minus 7,06%. Ændrede regler fra september 2022 har medført at kurstabet på 10.384.157 kr. skal overføres til afdelingerne og fratrækkes konto 401 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Selve obligationsrenten skal fortsat medtages i den nettorenteindtægt, der overføres til afdelingerne. Nettorenteindtægten blev på 1,32%.

Der er 13 afdelinger, der er kommet ud af 2022 med overskud på driftsregnskabet og 2 afdelinger, der har underskud på driftsregnskabet i 2022.

### **Afdeling 29, Seniorbofællesskabet Bellinge Fælled**

Som vi orienterede om sidste år, så gik totalentreprenør Torntoft og Mortensen konkurs den 22. april 2022, bare 1 uge før beboerne skulle flytte ind i de 36 seniorboliger. Boligerne var heldigvis klar til indflytning, så seniorerne kunne som planlagt, flytte ind i deres nye bolig den 29. april 2022.

Der er nu gået et år, med stadeopgørelse, syns & skønsmand og kurator, for at der kunne dannes et overblik over hvad der manglede at blive lavet og hvad økonomien for udbedring ville slutte på.

Der var en hel del mere end forventet, der manglede at blive lavet færdigt, eller ikke var gjort godt nok. Der har været håndværkere i gang i afdelingen siden november men det er tæt på at kunne afleveres nu. Det har selvfølgelig givet store frustrationer blandt beboerne, da alle jo havde regnet med – ligesom AB – at arbejdet hurtigt ville komme i gang og blive udbedret, men faktum er at håndværkerne ikke kunne gå i gang før 6 måneder efter.

Manglen på fælleshuset har været, og er stadig, et kæmpe problem, da det er der fællesskabet skulle gro. Vi håber på at nu hvor det næsten står klart, at roen og frustrationerne vil lægge sig, og at beboerne igen vil nyde deres boliger, det skønne område og ikke mindst hinanden.

Desværre er vi så endnu en gang ramt af eftervirkninger på konkursen. Der mangler den endelige slutdokumentation på tag- og vægkassetterne, som ingeniøren skal bruge for at få den endelige ibrugtagningstilladelse ved kommunen, og selvom fælleshuset nu står færdigt, kan vi ikke få en ibrugtagningstilladelse, så længe vi ikke har dokumentationen.

Vi undgår ikke et underskud. Vi ved ikke præcist hvad det ender med, men hovedbestyrelsen har besluttet at lade dispositionsfonden dække underskuddet

### **Fysisk renovering af afdeling 9, Lille Glasvej**

Efter færdiggørelse af den fysiske renovering af 37 boliger i afdeling 9, Lille Glasvej er der i juni 2022 udarbejdet byggeregnskab for de støttede og ustøttede arbejder. Odense Kommune og Landsbyggefonden har godkendt byggeregnskaberne. Der er hjemtaget realkreditlån på 23.395 t.kr. til finansiering af de støttede arbejder. Vi har ansøgt Landsbyggefonden om at få lov til at dække de ustøttede arbejder af reguleringskontoen.

Afd 9 er indstillet af Odense Kommune til renoverprisen. Spændende og dejligt at blive anerkendt for et smukt byggeri – specielt når det er vores.

### **Fysisk renovering af afdeling 6, Skt. Klemensparken**

På ekstraordinært afdelingsmøde i afd 6 den 18. maj 2022 blev skema B på 288 mio. kr. godkendt til den fysiske renovering. Huslejestigningen blev pr. 18. maj

2022 skønnet til at ligge på samme niveau som pr. 21. oktober 2020, hvor skema A blev godkendt.

Den 28. juni 2022 modtog vi endeligt tilsagn fra Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til støttede arbejder på 172 mio. kr.

Byggepladsen blev etableret i juni 2022 og renoveringsarbejderne blev igangsat i række 9 umiddelbart efter sommerferien. Genhusningskonsulent Vivi Dalsgaard Pedersen har fået løst det store puslespil med at finde genhusningsboliger til alle. Primo hver måned udkommer der et nyhedsbrev og en statusorientering fra byggeledelsen. Der har været indflytning i række 9-11-13-15 og 17 og række 19 er blevet afleveret i uge 20. Indtil videre overholdes tidsplanen og renoveringen forventes afsluttet i foråret 2025.

### **Administrationen og bemanningen**

Lars Vølund er gået på efterløn den 1. februar 2023.

Glenn Jensen startede som ny driftschef den 1. januar 2023. Han kommer fra Boligforeningen Grønløkken

Niels Jacob Stempel startede som ny inspektør den 1. marts 2023, efter at Per Gregersen stoppede.

### **Udlejningsaftale mellem boligorganisationerne i Odense og Odense**

#### **Kommune:**

Boligorganisationerne i Odense Kommune har i december 2020 godkendt en fælles strategisk udlejningsaftale som gælder fra 2021-2024, der omfatter de 24.000 almene familieboliger i Odense Kommune. Formålet har været, at sikre en god blandet by med gode og trygge almene boligområder. Odense Kommune har udarbejdet et monitoreringsværktøj, hvor alle almene afdelingers nøgletal oplistes 3 gange årligt, så vi kan følge med i, at vi har en god og blandet beboersammensætning.

Siden 1. december 2021 har der været nye regler om såkaldte forebyggelsesområder, hvor det inden 2030, kun er 30 % af beboerne i et område med 1.000 beboere, der må være på offentlig forsørgelse. Sammen med 4 andre almene boligafdelinger i Bolbro, er vores afdeling 5,

Bolbroparken blevet et forebyggelsesområde under navnet ”Højemarksområdet”.

Tillæg til udlejningsaftale blev gennemgået på et samlet møde den 20. april 2022 for alle boligorganisationer og Odense Kommune.

Da afdeling 5, Bolbroparken er et forebyggelsesområde, er der indgået en fleksibel udlejningsaftale. Desuden er der indgået frivillige fleksible udlejningsaftaler for afdeling 4, Vestergården og afdeling 10, Hvenekilde-løkken. Det betyder at ansøgere der er i job, får fortrinsret til ledige almene familieboliger i disse afdelinger.

### **Økonomisk rådgivning**

Under ledelse af BoligSocialt Hus ydes der økonomisk rådgivning til beboere i Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Odense Boligselskab og Arbejdernes Boligforening. Der rapporteres hver måned til BoligSocialt hus om lejere, der er kommet bagud med huslejen. Den økonomiske rådgiver kontakter lejere, der har været i restance med huslejen de sidste 2-3 måneder.

### **BoligØen:**

BoligØen er et fælles ventelistesamarbejde, hvor Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Odense Boligselskab, Paarup Boligforening og Arbejdernes Boligforening deltager. Og hvor ansøgere ved at betale 100 kr. om året i opskrivningsgebyr, kan søge 24.000 almene familieboliger hos de 5 deltagende boligorganisationer. Der arbejdes pt. på at få justeret reglerne for opskrivning på BoligØen, så der i stedet betales et differentieret gebyr. Dette således af passive ansøgere betaler 100 kr. om året og aktive ansøgere, der ønsker at modtage tilbud på boliger betaler 300 kr. om året.

De nye regler er vedtaget på repræsentantskabsmøde i BoligØen den 24. maj 2023. På repræsentantskabsmødet i BoligØen blev det også drøftet, hvorledes samarbejdet i BoligØen kan udvides med andre fynske boligorganisationer, der kunne have lyst til at komme med i BoligØen.

### **Ekstern granskning:**

Der er kommet et lovkrav om at alle afdelingernes vedligeholdelsesplaner skal gennemgås af en uvildig ekstern gransker, hvert 5 år. Udgiften til honorering af den eksterne gransker vil blive afholdt af Landsbyggefonden de første 2 gange.

Vi har nu fået tildelt en ekstern gransker og fristen for gennemførelsen af granskningen er blevet udskudt fra den 1. januar 2022 til den 1. januar 2024. Teknisk afdeling har brugt en del ressourcer på at få indberettet tegningsmateriale og vedligeholdelsesplaner til Landsbyggefonden til brug for den eksterne granskning. Der pågår i øjeblikket granskning af afdelingerne, men vi har endnu ikke modtaget nogle granskningsrapporter.

Gransker vil i rapporten opsummerer afdelingens henlæggelser de næste 25 år på 20 udvalgte bygningsdele. Og disse henlæggelser vil blive sammenlignet med granskerens vurdering af behovet for henlæggelser. Det generelle billede i de boligorganisationer, der har modtaget granskningsrapporter, er desværre at gransker vurderer at behovet for henlæggelser er langt højere, end de henlæggelser, der er medtaget i vedligeholdelsesplanerne.

### **Effektiv drift:**

Efter vedtagelsen af boligaftalen den 19. maj 2020 fortsætter effektiviseringsenheden arbejdet fra 2021-2026. Såfremt en afdeling har haft røde effektivitetstal ( en effektivitetsprocent på under 70% ) 3 år i træk, er der krav om at der skal udarbejdet en effektiviseringshandlingsplan.

I afdelingerne i Arbejdernes Boligforening har vi ikke haft nogle ”røde afdelinger” med effektivitetstal på under 70%.

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.

### **Afdelingerne rundt:**

I Afd. 1 pågår der udskiftning af varmemålere i hele afdelingen. Vi har igen i år haft en del udfordringer med rotter.

I Afd. 2. Islandsgade er Energi Fyn i gang med at etablere fibernet, således at beboerne har flere valgmuligheder.

I Afd. 3. Hauges Plads har der været brand i en 2 værelses bolig på Middel-fartvej. Det skabte desværre en del utryghed i opgangen.

I Afd. 4 og afd. 5 har vi haft en del indeklimaudfordringer i den forgangne vinter.

I Afd. 8. er Kompan sponsor for etablering af noget faldunderlag på legepladsen. Der er ansøgt om støtte fra Chris McDonald Fonden til udvidelse af legeplads.

I Afd. 9 har Tøgt Ejendomme desværre fået lov til at opføre et byggeri på nabogrunden, som vil medføre indbliksgener for vores beboere.

I Afd. 10 er afdelingsbestyrelsen blevet nedlagt.

Afd 11 Store Glasvej er der ingen bemærkninger.

Afd. 22, 23, 24 & 25 – Ingen bemærkninger.

I Afd. 28. Gartnerbyen konstaterede byggeskadefonden problemer med nogle gulvafløb og gulvklinker i lejemålenes brusenicher. Der er reklameret til byggeriets totalentreprenør Skjøde og der er nu opstart på udbedring af skrukke fliser i de 85 brusekabiner. Udbedringen forventes at tage 6-8 mdr.

### **FN's verdensmål**

BL - Danmarks Almene Boliger er ved at opsummere boligorganisationernes bidrag til FN's verdensmål. Vi har i april 2023 indsendt rapporten "Vores Bidrag" til FN's verdensmål for 2022.

### **Fraflytning**

I 2022 valgte 346 beboere af flytte fra Arbejdernes Boligforening, det svarer til 18,6%. 44 beboere flyttede til en anden bolig i Arbejdernes Boligforening. Af de 346 fraflytninger fik 287 penge tilbage. 59 fraflyttede boligen med en gæld. Det samlede tab på fraflyttere er medtaget i afdelingernes regnskaber for 2022, med 835.000 kr.

### **BL's 3. kreds Fyn**

Birgitte Normand er kredsrepræsentant og Lisbeth Bech 1. suppleant, i BL's 3. kreds Fyn.

Jeg vil slutte af med takke alle afdelingsbestyrelserne. Vi er rigtig glade for det store stykke arbejde, som I alle gør i jeres afdelinger. En stor tak til jer.

Vi har 3 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse. Vi håber, at der vil blive valgt bestyrelser i de 3 afdelinger til afdelingsmøderne i august

Også en stor tak til hovedbestyrelsen, for jeres indsats for organisationen. Det har igen i år været travlt og spændende. Jacqueline har valgt fremover at bruge sin sparsomme fritid i rulleskøjteforeningen, og har derfor valgt at trække sig fra hovedbestyrelsen. En stor tak til din indsats gennem årene og vi vil ønske dig held og lykke fremover.