

FAABORG BOLIGFORENING

Den 10. oktober 2024 afholdtes bestyrelsesmøde i Faaborg Boligforening på kontoret på Engvej 14 A, Faaborg.

- Dagsorden:
1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 19. september 2024.
 2. Orientering fra byggeudvalg / formand / administration.
 3. Fysisk helhedsplan for afdeling 8, Ringparken.
 4. Ringgårdens Børnehus.
 5. Dokumentationspakke for 2024 vedrørende regnskaberne for 2023.
 6. Ordinære afdelingsmøder i september 2024.
 7. Organisering af opgaverne fra 1. november 2024.
 8. Eventuelt.

Vibeke Harboe bød velkommen til mødet.

Tilstede var formand Vibeke Harboe, næstformand Lars Iversen, Karin Witt, Torben Larsen, Allan Høj, Kim Damgaard Møller og Helle Jakobsen.

Punkt 1.

Referat fra bestyrelsesmøde den 19. september 2024 blev godkendt og underskrevet.

Punkt 2.

Der er planlagt styringsdialogmøde med Faaborg Midtfyn Kommune den 19. november 2024 kl. 10.00-12.30. Vibeke Harboe, Kim Damgaard Møller og Helle Jakobsen deltager i mødet. Vi starter med en besigtigelse af renoveringen af afdeling 8, Ringparken og derefter afholdes styringsdialogmødet i skurvognen ved Ringparken.

Vibeke Harboe, Karin Witt og Helle Jakobsen deltager i Boligdialogforum med Faaborg Midtfyn Kommune og repræsentanter fra ledelse og medarbejdere i boligorganisationerne den 16. januar 2025 kl. 14.30-16.00 på Ringe Rådhus.

Helle Jakobsen orienterede om at der i november 2024 vil blive udarbejdet en investeringsstrategi. Vi behøver ikke investere op til 30% i aktier, således som de nye regler åbner mulighed for. Men vi skal beskrive og tage stilling til proceduren, i en investeringsstrategi.

Punkt 3.

Kim Fink og Flemming Eriksen har fremsendt notat af 8. maj 2024 vedrørende tilkomne udfordringer under helhedsplanen i afdeling 8, Ringparken. De samlede foreløbige ekstra-udgifter er opgjort til 8.195.000 kr.

Landsbyggefonden har i mail af 27. juni 2024 tilkendegivet at omlægning og flytning af eksisterende regnvandsledninger vil kun støttes med 33% af udgiften. Det forventes at de støttede arbejder kan forhøjes med ca, 3,1 mio. kr. Pt. er der en samlet overskridelse på

usøttede arbejder på i størrelsesordenen ca. 4 mio. kr., som vi forventer at kunne få dækket ind ved anvendelse af reguleringskontomidler.

På grund af travlhed i Landbyggefonden har vi desværre endnu ikke modtaget opgørelse af driftslån / manko for 2021, 2022, 2023 og 2024. I henhold til finansieringsskitse af 5. april 2023 udgør driftslånet ca. 2.308 t.kr. pr. år.

Inspektør Kim Damgaard Møller og genhusningskonsulent Vivi Dalsgaard Pedersen udarbejder månedlige nyhedsbreve, der tillige med en statusorientering fra Ivan Vangsgaard fra C&W arkitekter omdeles til beboerne.

Punkt 4.

Helle Jakobsen orienterede om henvendelse til vurderingsstyrelsen med anmodning om at få udarbejdet en vurdering af Ringgårdens Børnehus i henhold til § 27 stk. 6 i almenboligloven. Faaborg Midtfyn Kommune og Faaborg Boligforening har den 19. september 2024 besluttet at arbejde videre med muligheden for et salg af Ringgårdens Børnehus til Faaborg Midtfyn Kommune.

Den særskilte vurdering efter almenboliglovens § 27 stk. 6 er nødvendig for det videre arbejde.

Punkt 5.

Dokumentationspakke for 2024 vedrørende regnskaberne for 2023 blev gennemgået.

Under afsnit 1 redegøres der for strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer og risici. Afsnittet omhandler ønske om at bygge nye almene boliger, den fysiske helhedsplan i afdeling 8, Ringparken, salg af Ringgårdens Børnehus til Faaborg Midtfyn Kommune og afkast på obligationer.

Under afsnit 5 er kritiske nøgletal fra afdelingerne opsummeret. Fraflytningsprocenten i afdeling 10, 13 og 21 er høj. Selvom henlæggelserne i en del afdelinger jf. rapporten er for høje, er dette bestemt ikke tilfældet. I alle afdelinger er der brug for anden finansiering, når der skal udskiftes vinduer, døre og tage i mange af afdelingerne.

I afdeling 7, Jens Birkholmsvej er der udarbejdet en effektiviseringshandleplan, som er en krav fordi afdelingen har haft en effektivitetsprocent på under 70% i 3 år i træk.

Punkt 6.

De ordinære afdelingsmøder i september 2024 blev gennemgået en for en.

Generelt er afdelingsmøder gået rigtig godt, og med fin opbakning fra beboerne.

I afdeling 6, Peter Hansensvej skal der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde om udskiftning af vinduer og døre.

I afdeling 8, Ringparken og afdeling 12, Betzyslyst blev det godkendt at der skal etableres en ladestander med 2 udtag fra Clever. I afdeling 8, Ringparken blev der også vedtaget ændrede ordensregler, hvor regler for benyttelse af altaner er tilføjet.

I afdeling 4, Fruens Løkke og Løkkebovej blev det desværre med et lille flertal vedtaget at igangsætte en undersøgelse af kældre ved ingeniør Tomas Henneby. Den umiddelbare vurdering fra både inspektør Kim Damgaard Møller og Tomas Henneby er, at en detaljeret undersøgelse til 120.000 kr. er spild af penge.

Punkt 7.

Organiseringen af opgaverne pr. 1. november 2024 blev drøftet.

Helle Banke har desværre opsagt sin stilling og stopper i Faaborg Boligforening pr. 1. november 2024. Der er arrangeret en lille afskedsfrokost den 14. oktober 2024 kl. 12.30 på Klinten.

Det er aftalt at udlejningsopgaver og økonomiopgaver fra 1. november 2024 løses af medarbejdere, der er ansat på Odense kontoret.

Vivi Dalsgaard Petersen er på Faaborg kontoret hver tirsdag. Og der er åbent for betjening af beboere fra kl. 10.00-12.00 og fra kl. 13.00-16.00.

Lene Olsen og Helle Jakobsen er som hidtil på Faaborg kontoret på skift om torsdagen.

Telefontiderne for både Faaborg kontoret og Odense kontoret bliver mandag, tirsdag, onsdag og torsdag fra kl. 9.00-13.00 på telefon 66 12 42 01. Der skal trykkes 1 for udlejning og der skal trykkes 3 for økonomi. Mail med spørgsmål til udlejning og økonomi kan sendes til ab@abodense.dk

Inspektør Kim Damgaard Møller kan fortsat kontaktes på tlf. 62 61 13 12 eller mail. kdm@abodense.dk

Helle Jakobsen gennemgik notat med opsummering af økonomien for 2025. Med virkning fra 1. januar 2025 sparer Faaborg Boligforening lønnen, men skal i stedet betale et forhøjet administrationsbidrag til Arbejdernes Boligforening til de medarbejdere, der arbejder med udlejningsopgaver og økonomiopgaver. Det er aftalt om momsens på 25% på lønudgiften dækkes med 12,5% af Faaborg Boligforening og 12,5% af Arbejdernes Boligforening. Herved kommer der en stigning i administrationsbidraget på 750 kr. pr. lejemålsenhed eksklusiv moms.

Det blev godkendt at udlejningsopgaver og økonomiopgaver fra 1. november 2024 løses fra Odense kontoret. Og at udgifterne til ekstra medarbejderressourcer på Odense kontoret dækkes ved forhøjelse af administrationsbidraget med 750 kr. pr. lejemålsenhed eksklusiv moms med virkning fra 1. januar 2025.

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

Punkt 8.

Næste bestyrelsesmøde afholdes den 7. november 2024 kl. 15.30 i Skurvognen ved Ringparken. Inspektør Kim Damgaard Møller deltager i mødet. Vi starter mødet med en besigtigelse af renoveringen.

Der afholdes julefrokost på Klinten fredag den 6. december 2024.

Godkendt af:

Vibeke Harboe

Karin Witt

Lars Iversen

Torben Larsen

Allan Høj