



28. maj 2024

Referat af styringsdialogmøde mellem FAB og Nordfyns Kommune den 23. maj 2024

MØDEFORUM: Styringsdialog mellem FAB og Nordfyns Kommune
DELTAGERE: Fra FAB: Jacob Michaelsen og Rasmus Jacobsen
Fra Nordfyns Kommune: Rikke Kampp, Marianne Fjeldsted og Flemming Gitz
FRAVÆRENDE: Ingen
REFERENT: Flemming Gitz

1. Gennemgang af styringsrapport og regnskab

Har ikke givet anledning til kommentarer fra kommunen. Der er underskud i nogle af afdelingerne, som primært skyldes nye og højere renovationstakster. Taksterne medfører væsentlige merudgifter for boligforeningerne. FAB har sammen med andre boligforeninger afholdt møde med formanden for kommunens Teknik- og Miljøudvalg uden, at det har medført ændringer.

Alle afdelinger er effektive. FAB har ikke behov for at drøfte yderligere problemstillinger.

2. Opfølgning på evt. målsætninger for boligforeningen

FAB har udarbejdet en samlet strategi for 2023-2030.

Strategien indeholder målsætninger for bl.a. boligerne, beboerne, miljøet, medarbejderne og driften af boligforeningen.

FAB har foretaget en omorganisering pr. 15. april 2024. Byg og Drift er slået sammen. Der er afskediget medarbejdere men også ansat flere driftsledere.

3. Opfølgning på evt. indgåede aftaler

FAB ønsker fortsat at indgå udlejningsaftale med fortrinsret i de afdelinger, hvor det giver mening. Dette er Nordfyns Kommune enig i.

FAB sender eksempel på udlejningsaftale fra anden kommune, som eventuelt kan danne grundlag for en aftale med Nordfyns Kommune.

4. Boligforeningens økonomi generelt

Odense Kommune fører tilsyn med boligforeningens samlede økonomi, som er sund. Der er planlagt store renoveringsprojekter i Odense, hvor Landsbyggefonden medfinansierer udgifterne. FAB skal selv medfinansiere med midler fra dispositionsfonden, hvilket medfører et fald fondens midler. For at styrke dispositionsfonden kan det blive nødvendigt at bede beboerne om indbetale til fonden i en periode.

FAB har planlagt nyt udbud af kapitalforvaltningen. Bestyrelsen skal beslutte, om FAB's investeringsstrategi skal tilrettes, så der fremover kan investeres i aktier, jf. nye regler for boligforeningers kapitalforvaltning.

Afdelingerne i Nordfyns Kommune har alle en fornuftig økonomi og gode henlæggelser.

5. Evt. udlejningsproblemer

FAB oplever generelt ikke udlejningsproblemer. Afdeling 64, Længehusene, er lidt sværere at leje ud pga. beliggenheden.

Der har i længere tid været 1 tom bolig i Bøgeparken i Otterup. Nordfyns Kommune har lejet boligen, som skal anvendes som akutbolig.

Der kan opstå problemer med vedligehold af boligen, når den står tom så længe.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Der er gode afdelingsbestyrelser, som afholder kvartalsvis møder.

7. Afdelingernes vedligeholdelsesstand

De fleste afdelinger har en god vedligeholdelsesstand. Store dele af afdeling 19 er blevet renoveret med nye tage, døre og vinduer samt efterisolering.

Der skiftes tage på Bøgevej i Otterup i nær fremtid.

8. Behov for nybyggeri og renovering

FAB's boliger renoveres løbende, bl.a. med nye køkkener og bad ved fraflytning, hvis der er behov for det. I nogle tilfælde flyttes vægge, så boligerne bliver bedre indrettet. Derudover skiftes køkken og bad som individuel løsning i enkelte boliger, når beboerne søger om det. Der anvendes så vidt muligt standard-inventar ved udskiftning for at minimere udgifterne til såvel udskiftning som efterfølgende vedligeholdelse.

FAB vil gerne bygge nyt. FAB er i dialog med privat jordejer i Otterup om køb af et areal til boliger.

9. Behov for låneomlægning mv.

Der følges løbende op på behov for låneomlægning. Pt. intet behov.

10. Evt. boligsociale tiltag

Pt. intet behov.

Der er et godt samarbejde mellem FAB og kommunen, når der opstår problemer.

FAB har indgået udlejningsaftaler med andre kommuner, hvor borgere i f.eks. job og uddannelse får fortrinsret til ny bolig. Disse aftaler kan medføre, at beboersammensætningen i visse afdelinger bliver mere blandet og der dermed kan undgås boligsociale tiltag.

11. Status på krav om effektivisering af den almene boligsektor

FAB har generelt opnået en stor effektiviseringsgevinst.

Der arbejdes løbende med yderligere effektiviseringer. Alle bygninger er målt op digitalt, så det er nemmere at vurdere renoveringsbehov og udgifter til renovering.

FAB har modtaget en del granskningsrapporter, som anvendes ved de kommende budgetlægninger af vedligehold.

12. Indgåelse af nye aftaler

FAB sender eksempel på udlejningsaftale med fortrinsret, jf. punkt 10. FAB og Nordfyns Kommune starter dialog om udlejningsaftale.

FAB sender eksempel på driftsaftale, som kan danne grundlag for en driftsaftale vedrørende botilbuddet på Stadionvej og Bøgevej i Otterup.

Hvis FAB har ledige boliger, som er svære at leje ud, kan Marianne Fjeldsted kontaktes. Hun har ofte brug for en akutbolig.

13. Eventuelt

Intet.

14. Næste møde

Nordfyns Kommune indkalder til dialogmøde i maj 2025.