

Bestyrelsesmøde den 15. juni 2023 kl. 16:00

nr. 323

Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Susanne Sall (SS),
Leif Andreasen(LA), Knud Fick(KF), Vibeke Fog (VF), Mette Pedersen (MP)(suppleant).
Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)
Afbud: -

Ad. 1 Godkendelse af referat.

Referat nr. 322 blev godkendt og underskrevet af hele bestyrelsen.

Ad. 2 Velkomst til nye medlemmer

DS bød VF velkommen i bestyrelsen. SS fortalte lidt om dengang hun startede i bestyrelsen, godt nok som suppleant, men læringskurven er den samme. DS og SS sagde at hvis VF var i tvivl om noget, så skulle hun endelig spørge ind til detaljerne, da noget vi taler om, også har noget historik med sig og dermed en implicit forståelse. Opmærksomheden henledes på at vi har tavshedspligt, medmindre det står i referatet.

Ad. 3 Evaluering af mødet "afdelinger på tværs" den 25 maj 2023

Det nye tiltag, hvor de forskellige afdelingers repræsentanter samt bestyrelser, inkl. suppleanter mødes på tværs, for at skabe fælles forståelse, sammenhængskraft og sammenhold. Beboerdemokratiet styrkes.

MP havde fået flere positive tilkendegivelser. Fin rundvisning med mange spørgsmål. Fra afd. 8 Tronnealle, var der kun en deltager, vedkommende havde meldt tilbage til sin egen bestyrelse, at det havde været en meget positiv stemning og et godt arrangement. MP fortæller om hvilke ting der blev fortalt om, og hvad vi så på rundvisningen. Mange var ligeledes engageret i workshoppen omkring aktivitetshuset, der kom rigtig mange gode forslag op, omkring nye tiltag der kan arrangeres i huset, for at skabe mere liv for alle i AB-Sprotoften.

SS kunne fortælle at de var blevet meget inspireret af afd. 6 (værter), og nu skal til at lave en krea-rum i Ådalen.

Der blev ligeledes under mødet nedsat en arbejdsgruppe til Aktivitetshuset – denne gruppe skal være tovholdere og ide skabere for mere liv i huset i samarbejde med dem der allerede er i huset. Gruppen kom til at bestå af: Bethina (afd. 1), Mette (afd. 6), Andreas (afd. 9), Eva (afd. 17), Flemming (afd. 19). Fantastisk dejligt at 5 forskellige afdelinger er repræsenteret.

CHK tager fat i leder fra AOF – for at fremskynde samarbejdet.

Ad. 4 Fællesstyringsdialogmøde

CHK og DS deltog i fællesstyringsdialog mødet med øvrige boligforeninger, politikker og udvalg, samt projektleder Anders fra den boligsociale helhedsplan. CHK og DS var enige om at det var lidt af en tynd kop the. Om ikke andet, så var det fint at få sat ansigter på

de forskellige personer der deltog. DS og CHK var enige om at oplægget fra Anders var rigtigt godt. Budskabet kom tydeligt frem, så er det bare op til Nyborg Kommune at være med til at op-starte en ny plan fra 2026 af. Dagsordenen fra mødet var:

1. Nyborg kommunes visioner og arbejde med DK 2020 – lidt tør omgang, hvor der ikke var så meget spændende at tage med, lidt snak om hvem/hvad der udleder mest Co2 i Nyborg Kommune, samt en snak om solceller og lade standere. Nyborg Kommune, påstår at alle tage sagtens kan få opsat solceller – dette er hvad vi ved af ikke muligt grundet tariffier og dermed modstand fra elselskaberne.
2. Status på boligsocial helhedsplan – super godt indlæg af Anders
3. Byudvikling i Nyborg Kommune – Nyborg kommune fremlagde visionerne for kommende boliger de næste 10-15 år, i alt 2.080 boliger og en forventning til øget befolkningsvækst i Nyborg kommune på 1.800 personer allerede i 2030. Interessant emne, var der enighed om i bestyrelsen

Ad. 5 Styringsrapport 2022

Der skal være møde den 27 september omkring regnskab 2022 med Nyborg Kommune. CHK har indberettet almenstyringsdialograpporten for regnskab 2022. CHK gennemgik hele rapporten, der minder meget om rapporten fra 2021 som der blev gennemgået sidste gang. Der var lidt løs snak omkring punkterne der blev fremlagt. Effektivitets tallet for regnskab 2022 ligger på 80,9 for hele organisationen, regionen ligger på 81. Så vi er meget gennemsnitlige – hvilket som udgangspunkt er tilfredsstillende. Vores mest effektive afdelinger er de afdelinger som er ældreboliger og hvor opvarmning af fællesarealer ikke er en del af selve huslejen, men en del af acontoen. Fleksibel udlejning er en succes, da 50% af vores ledige lejemål er udlejet efter denne ordning, hvilket styrker beboersammensætningen i afd. 1 og afd. 8.

Ad.6 Effektiviseringsrapport for regnskab 2021

Bolig og Planstyrelsen har for 2021 regnskabet udarbejdet en detaljeret rapport omkring effektivisering for hver afdeling. CHK gennemgik rapporten i hovedtræk. Vi ligger i 2021 på det gennemsnitlige i region Syddanmark. Rapporten fortæller også på hvilke konti vi ligger langt fra gennemsnittet og hvilke afdelinger der trækker i den "forkerte" retning. CHK dykker meget mere ned i tallene på afdelingsniveau, når tiden tillader det. Lands gennemsnittet for effektivisering ligger på ca. 82, CHK forventer at 2023 regnskabs effektiviteten kommer til at ligge højere, så vi er endnu mere effektive, trods høj inflation. Alle afdelinger har forbedret deres effektivitet siden 2014. AB-Sprotoften har forbedret effektiviteten med 22% siden 2014, mens regionen har forbedret den med hele 42%. Dette bevidner om, at vi egentlig altid har været opmærksomme på vores effektivitet, også inden at det blev italesat, og sat som et mål. Der var enighed om i bestyrelsen, at det var et godt redskab at arbejde ud fra – CHK rekvirere en ny rapport for 2023 regnskabet, når det forelægges.

Ad. 7 Hårde hvidevare i gl. afdeling 1 og 4

Vi har erfaret at ved at pålægge en husleje på 650 kr. pr. måned, så er lejlighederne svære at leje ud i gl. afd. 1 og gl. afd. 4. Faktisk bliver de fravalgt pga. den post. Derfor anbefales det at vi trækker de 450 ud som er selve investeringen i hårde hvidevarerne, og kun laver en huslejeforhøjelse på 200 kr. når der sker en fraflytning. De 200 kr. dækker reservedele, henlæggelser og tid for installering. Derfor skal det vedtagne forslag ændres for at undgå tomgang og dermed en belastning økonomisk for hele AB-Sprotoften. Ovenstående var oplægget fra CHK, hvilket bevirker at organisationsbestyrelsen overtrumfer afdelingsmødet, hvilket de godt må, så længe det er for at sikre økonomien og undgå tomgang.

Der var stor debat, med mange gode mulige drøftelser – resultatet bliver, at der laves en ny beregning. Hvis denne beregning ender på et noget lavere niveau end de 450, så fastholdes afdelingsmødet beslutning, blot med et lavere beløb. Afdelingsbestyrelsen orienteres ligeledes. Ny beregning kan laves, da vi har fået endnu bedre priser hjem, end vi fik før selve beregningen til forslaget.

Ny beregning viser at i stedet for 450 kr. stigning i 2 år, kan vi nøjes med 315 kr. (aftalt at sætte det til 295 kr. for psykologiens skyld) Endvidere viser den nye beregning, at i stedet for en fast stigning på 200 kr. i al evighed, kan vi nøjes med 160 kr. pr. mdr. Den 21/6 2023 har bestyrelsen besluttet, at det er det vi afprøver fremadrettet.

Ad. 8 LBF orienterer

31.05.23 Nye regler for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer (kender i)
26.05.23 Mitld erhverv (det nye sort)
09.05.23 Beboere i den almene sektor 2022 (statistik)
28.04.23 Pulje til økonomisk rådgivning af udsættelsestruede lejere (rådgiver ansætte)
28.04.23 Årsberetning 2022 (kan hentes på nettet)
19.04.23 Valgdeltagelse i den almene boligsektor ved kommunevalget 2021(52% stem)
27.03.23 Fraflytninger i den almene boligsektor 2022 (statistik)
22.03.23 Anvendelse af billige almene boliger til kommunal anvisning 2022 (statistik)
14.03.23 Invitation til konference – By strategisk Udsyn (fremtidens generationskvarter)
14.03.23 Huslejestatistik 2023 (gs. På 899 pr. kvm (2023), stegning på 2,9%)
13.03.23 Evaluering af granskningsrapport og bygningsregistret (foretages i 2023)
10.02.23 Udgifter til tab ved lejeledighed i den almene boligsektor 2021 m. flere

DS fremlægger næste gang omkring LBF Orienterer.

Ad. 9 Sidste nyt information

- Der har den 7 juni været tilsyn fra beboerklagenævnet vedr. klagen omkring lugtgener/manglende istandsættelse i en bolig, konklusionen fra nævnet er, at lejligheden er istandsat efter gældende regler, der konstateres ingen lugtgener. Det eneste vi skal lave i lejemålet, er at male med spærregrunder enkelte steder.

- Arbejdsmiljørepræsentanterne har været på kursus i KBH med oplæg fra Pia Callesen, Henrik Tinglev og B.S Christiansen
- Afholdt møde med You-See omkring forlængelse af nuværende aftale efter det klare ja svar fra Urafstemningen tilbage i november
- Afholdt møde med JS Danmark omkring folder og indhold
- Afholdt møder med kommunen
- Afholdt møder med Energiselskaber, Arbejdernes Landsbank samt Nykredit bank
- Fundraisings møder med Kompan – ansøgninger bliver sendt ud, inden udgangen af denne måned vedr. projektet i Sprotoften og i Vindinge.
- Fleksibel udlejningsansøgning sendt for ny 4 årig periode i Sprotoften

Ad. 10 Eventuelt.

Næste bestyrelsesmøder for 2. halvår bliver:

31. august

28. september

9. november

14. december

Den 31. august deltager arbejdernes landsbank også, med et oplæg omkring investeringsstrategi

Næste "afdelinger på tværs møde" bliver den 12. oktober kl. 16:30 til 20:30 i Aktivitetshuset. Her deltager BL ved kursusleder Tinus Lassen, kurset hedder Roller og ansvar i beboerdemokratiet og er sat i værk efter repræsentantskabsmødet.

KF, DS, SS deltog i webinar omkring investeringsstrategi. Godt Webinar.

DS tilmeldt kursus om at være med i en organisationsbestyrelse, også selvom hun har været med i gamet i mange år – man kan jo altid tilegne sig ny viden.

Alle bestyrelsesmedlemmer tilmelder sig LBF Orienterer- se link her: <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>

Mødet sluttede kl. 18.30

Godkendt 31. august 2023



Dorte Sørensen (formand)



Leif Andreasen



Vibeke Fog

Susanne Sall



Knud Fick