

Referat af bestyrelsesmøde den 9. november 2023 kl. 16:00**Fremmødte:**

Dorte Sørensen (DS), Leif Andreasen(LA), Knud Fick(KF), Vibeke Fog (VF), Susanne Sall (SS), Mette Pedersen(MP)(suppleant).

Fra administrationen:

Christof H. Kristensen (CHK)

Afbud:**Ad. 1 Godkendelse af referat**

Referat nr. 325 blev godkendt og underskrevet af hele bestyrelsen.

Ad. 2 Personale håndbog

KF er inhabil på dette punkt, og blev derfor sendt udenfor døren, så den øvrige del af bestyrelsen kunne drøfte indholdet af personalehåndbogen.

Hvert enkelt bestyrelsesmedlem havde i forvejen fået udleveret personalehåndbogen, så de kunne være velforberedte til punktet. Der var enkelte sproglige/trykfejl's rettelser. Der var 2 steder hvor indholdet ønskes ændret i forhold til alkohol politik, og mulighedserklæringer.

Bestyrelsen var godt tilfreds med at AB-Sprotoften fik deres første personalehåndbog.

Når rettelserne er foretaget, er håndbogen godkendt og dermed gældende.

Ad. 3 Markedsføring

CHK har i samarbejde med JS Danmark fået udarbejdet en film samt online brochure omkring Sprotoften. Filmen skal bruges til at markedsfører AB-Sprotoften og i ligeså høj grad Nyborg. Man flytter ikke kun til AB-Sprotoften, men i lige så høj grad til Nyborg.

Filmen blev fremvist, og der var bred enighed om at det var en rigtig god film der var blevet lavet omkring AB-Sprotoften. En af kommentarerne hertil var, at hvis man ikke boede hos AB-Sprotoften i forvejen, så ville man da helt sikkert flytte hertil.

Nu skal filmen ud og leve på de sociale medier, ligesom den også skal indgå på hjemmeside som baggrund og blikfang.

Stor ros til JS-Danmark for deres arbejde.

Ad. 4 Afdelinger på tværs møde

DS lagde ud med at hun var skuffet over fremmødet fra organisationsbestyrelsen, da datoen har været kendt i flere måneder. De pågældende tog dette til efterretning. MP og VF synes det havde været et fantastisk godt møde, de der manglede viden, fik viden. Stadig var det ærgerligt at ikke alle repræsentanter var deltagende, da underviseren fra BL var god til at formidle det forholdsvis tørre stof til et spændende oplevelse.

Der var også en vigtig pointe fra underviseren, at hvem som helst fra en afdeling må inviteres med til repræsentantskabsmødet. F.eks. i de tilfælde hvor et afdelingsbestyrelsesmedlem også er et organisationsbestyrelsesmedlem, her repræsentere vedkommende organisationsbestyrelsen og ikke afdelingen.

MP kunne berette om, at følgende arrangementer er på tapetet: Juledekoration den 26 november 2023, MGP til februar samt at sommerfesten for hele AB-Sprotoften er arrangeret.

Ad. 5 Granskningsrapporter

CHK kunne berette om at de første granskningsrapporter er færdiggjort i afd. 10, 11, 12, 16, 17, 19. Inspektøren og CHK har begge svært ved at se værdien af de udfærdigede rapporter. Vi har svært ved at følge beløbene i rapporterne til de beløb vi har i vores vedligeholdelsesplan.

Vi er stadig af den overbevisning, at vores vedligeholdelsesplaner er retvisende.

Organisationsbestyrelsen fik udleveret et eksempel med afd. 19. Samlet set ser gransker at der skal være henlagt 2.7 mio, og vi har i vores plan henlagt 3.3 mio. Alligevel er alle tal røde i rapporten. Rapporten fortæller dog også at afdelinger fremstår i god stand, set i forhold til bygningens alder.

Inspektør og CHK tager et møde med gransker efter man er færdig med alle afdelinger.

Ad. 6 Styringsdialogmøde afholdt

Udsat da mødet først bliver på mandag den 13 november.

Ad. 7 Boligsocial helhedsplan

Status på den boligsociale helhedsplan er at det køre meget godt. AB-Sprotoften og Lejerbo har haft flere møder med AB Holmegaarden omkring en udvidelse af helhedsplanen. En udvidelse af helhedsplanen, da de almene boliger i Nyborg kommune tilsammen står dårligere end der hvor vi allerede har en boligsocial helhedsplan.

Derfor giver det også kun mening at indlemme AB Holmegaarden. Det kræver dog afdelingerne siger ja. AB Holmegaardens organisationsbestyrelsen har sagt ja, både til planen og økonomien.

LBF har ligeledes tilkendegivet at ville støtte med 0,5 mio de næste 27 måneder. Det betyder at der kan ansættes, eller købes en medarbejder på omkring 20 timer.

Det er meningen at indlemmelsen skal starte pr. 1.1.2024 – direktøren fra AB Holmegaarden vil ligeledes blive en del af den boligsociale helhedsplan.

Ad. 8 LBF orienterer

Denne gang havde MP fået til opgave at fremlægge nyhedsbrevene fra LBF, MP fremhævede følgende:

- Ændringer i elforsyningsloven, nu muligheder for solceller og VE-fællesskaber.
- Pulje til økonomisk rådgivning af udsættelsestruede lejere. (Dette kræver at der ansættes personale)

- Moms på affaldsindsamling (boligorganisationer har betalt moms på et ukorrekt grundlag, dette kan kræves tilbage. (men blive opkrævet igen på en anden måde))
- Vejledning om boligbyggeri ved fortætning i almene boligafdelinger.
- Ændrede regler for udslningsboliger, skæve boliger og deleboliger

Bestyrelsen tog gennemgangen til orientering. Der var ikke nogle specielle frister eller nye tiltag at bestyrelsen skulle være opmærksomme på i fremtiden.

Næste gang er det SS der har gennemgangen.

Ad. 9 Sidste nyt information

- Afholdt møder med Vindinge Landsbyråd omkring etablering af legeplads
- Afholdt møde med Nyborg kommune omkring udrykning til misligholdte lejemål – oplæg på kommende personale møde
- Personalemøde den 15 november
- Udskiftning af vinduer/døre forløber planmæssigt i Tronnealle – positive tilkendegivelser
- Udskiftning af karme samt døre i Rådyrvænget (afd. 6) forløber også planmæssigt, inspektøren har modtaget ros😊
- Implementering af EgBolit 3 forløber planmæssigt med forventede bump og lidt langsommelige processer.
- HP Fonds vil høre hvor langt vi er i processen – vi har ikke travlt, og venter til foråret/sommeren.
- Nogle almene boligorganisationer har fået tilbagekaldt deres udbyttefrikort, og derfor giver det lige nu ikke mening at investere i aktier, da vi så vil blive beskattet.
- Afd. 6 Rådyrvænget ansøgt om biodiversitetspuljen hos NK, der er ansøgt 18.000
- Storskærmsvisning i aktivitetshuset kræver køb af licenser, der er forskel på musik og sport, samt hvilken udbyder der er.
- Taxera, talt med dem, 4 afdelinger er interessante, afd. 6+7+8+9, her er der helt sikkert fejl i, og næsten med garanti penge at hente. Der sker nok først noget engang i 2025, når de nye vurderinger er klar.
- Mulighed for nybyg igen – modtaget et tilbud om endnu en grund.
- Er stadig i dialog med entreprenøren omkring grunden mellem Sprotoften og Hyrdegyden.
- Større kursusdag for alle ansatte engang i foråret, med henblik på silenedbrydning, kommunikation og adfærdsanalyse for en bedre forståelse for hinanden.
- Tidsregistrering kan blive et krav på baggrund af ny EU-dom om registrering af arbejdstid.
- Prøve lejlighed i gl. afd. 1 i forhold til nyt køkken og badeværelse skydes i gang i foråret.
- CHK har ændret sin titel fra forretningsfører til direktør. Ikke fordi det betyder noget ret praktisk, det gør bare at CHK ikke altid skal forklare hvad en forretningsfører er. Begrebet forretningsfører er et gammelt begreb, der udfases i flere boligorganisationer. Bestyrelsen var enig i ændringen af titlen.
- AB-Sprotoften er blevet stævnet af en fraflytter, forventningen er at vi frifindes, da stævningen er helt uhørt.
- CHK afholder ferie/barsel ultimo januar og til midt februar.

Ad. 10 Eventuelt.

Ønsker til kommende nyhedsbrev, der skal skrives noget om legepladserne.

Afd. 9 har inviteret alle ansatte ved AB-Sprotoften og alle afdelingsbestyrelser til indvielse af deres nye legeplads.

Bestyrelseshonorar godkendt til udbetaling i november.

Mødet sluttede kl. 18.15

Godkendt 14. november 2023



Dorte Sørensen (formand)

Susanne Sall



Leif Andreassen



Knud Fick



Vibeke Føg