

Referat af bestyrelsesmøde den 22. januar 2024 kl. 16:00**Fremmødte:**

Dorte Sørensen (DS), Leif Andreassen(LA), Knud Fick(KF), Vibeke Fog (VF), Mette Pedersen(MP), Charlotte Bærndt(CB)(suppleant).

Fra administrationen:

Christof H. Kristensen (CHK)

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

Referat nr. 328 blev godkendt og underskrevet af hele bestyrelsen.

Ad. 2 Boligsocial helhedsplan regnskab for 2023

CHK fremlagde regnskabet for den boligsociale helhedsplan 2023. Revisionen havde afsluttet revisionen uden bemærkninger til det udarbejdede regnskab. Regnskabet er rent omkostningsmæssigt meget tilfredsstillende, da udgiftposterne til sammen giver det budgetterede resultat. D.v.s. den kontante medfinansiering som der blev godkendt for 2 år siden, holder stik, og det er dermed ikke blevet en dyrere omkostning for boligforeningerne AB-Sprotoften og Lejerbo – yderst tilfredsstillende. Hertil skal nævnes at budgettet har været fulgt meget nøje.

Til den negative del for regnskabet hører, at medfinansieringen fra Nyborg Kommune ikke har levet op til forventningerne. Der mangler godt 60% i medfinansiering for 2023.

Der er dog indgået en bindende aftale med Nyborg Kommune for de resterende 2 år og 3 mdr. om at indhente den medfinansiering som Nyborg Kommune er forpligtet af. Denne skyldes i særdeleshed at Lone Lorentzen(velfærdsdirektør) fra Nyborg Kommune er yderst aktiv for at dette skal lykkedes.

Det bevirker at der er en medarbejder fra jobcenteret der hver uge i 40 uger om året skal arbejde 20 timer direkte i helhedsplanen. Desuden overfører Kommunen hvert år 170.000(svarende til 10 timer om ugen) fra skoledelen i Nyborg Kommune til helhedsplanen.

Samlet set skal Nyborg Kommune hver uge levere godt 40 timer i 40 uger årligt. Det lykkedes med ovenstående, samt de 10 timer de allerede levere ugentligt.

Desuden bidrager LBF med i alt kr. 0,5 mio. til de næste 2 år og 3 mdr. Med disse penge skal der ansættes en ny boligsocial medarbejder. Jobopslag er allerede tilgængeligt på jobindex.

Nyansættelse forventes at starte 1. april 2024

Ad. 3 Elevator gl. afd. 22 – drøftelse af tilladelser for brug af den

Hvert bestyrelsesmedlem skulle inden mødet gøre sig nogle tanker omkring elevatoren og brugen heraf.

Alle tænkte på, at den altid er i stykker og hvad der her kunne gøres. Hertil kan siges, at den kun fejler når der er kraftig vind med regn – det bevirker at vand trænger ind og berører elektronikken

og dermed er elevatoren ude af drift. Vi arbejder på hvad der kan gøres for at afhjælpe dette, uden at det bliver for omkostningsfuldt.

Det andet ben, er hvem der har tilladelse til at bruge elevatoren.

Som udgangspunkt er elevatoren bygget til de 18 boliger der ligger på 4 sal – dermed er de 18 boliger primære brugere af elevatoren. I sin tid var de 18 boliger en selvstændig afdeling, nu er de en del af afd. 1 – og alle 416 lejermål er nu med til at betale for vedligeholdelse og reparation af elevatoren løbende.

Punktet er taget med på dagsordenen – da nogle beboer fra tagboligerne har overfuset beboer, som boligkontoret har givet tilladelse til at bruge elevatoren, uden at de er fra tagboligerne. Dette har medført nogle uheldige og ubehagelige episoder for de personer der er blevet overfuset.

Boligkontoret giver kun tilladelse til andre personer i specielle tilfælde, hvor det er etisk forsvarligt og korrekt. I pågældende situation er det en gravid der har fået tilladelse, da vedkommende er i fare for at føde for tidligt grundet de mange trapper.

Vi vil ikke være ansvarlige for en for tidlig fødsel med dertil hørende risici for handicap eller sågar død, det kan ikke forsvares rent etisk, når der er mulighed for at tage en elevator op, og dermed være medvirkende til at vedkommende holder på barnet indtil termin. Når vedkommende er nedkommet, fratages retten naturligvis til at bruge elevatoren

Organisationsbestyrelsen er enige om, at boligkontoret har mandat til at tage stilling til om nogle personer skal have tilladelse/adgang til at bruge elevatoren i en kortere periode, når det rent etisk er eneste forsvarlige mulighed.

Ad. 4 Medlemsstatistik

CHK havde til dagens møde udarbejdet 4 ark med statistik på vores medlemmer.

I 2023 er der 266 personer der har indmeldt sig i AB-Sprotoften, her skal bemærkes at vores hjemmeside ikke har fungeret i 1½ måned, så indmeldelses antallet er tilfredsstillende. Det er set i forhold til 2022 en stigning på 21 personer.

Størrelsen på samlet antal medlemmer i AB-Sprotoften er på 1.713, en stigning på 29 personer i forhold til året før. Dvs. at der er 237 personer der ikke har bibeholdt deres opskrivning hos os i løbet af 2023. Hvad det skyldes vides ikke, men nogle finder bolig andre steder i landet, nogle har fået en bolig hos os, men bibeholder ikke nummeret, andre er afgået ved døden, samt nogen glemmer at betale gebyret.

Af de ny indmeldte måler vi på dem i forhold til kriterierne for fleksibel udlejning. I 2023 var andelen af de indmeldte der var i arbejde på 38,95% (et fald på 5% i forhold til de foregående 4 år), andelen under uddannelse på 6,74% (fald på godt 5 % i forhold til gennemsnittet for de foregående år), andelen over 55 år på 31,46% (en stigning på 4% i forhold til gennemsnittet), andelen af skilte på 3% (en stigning på 1% i forhold til gennemsnittet), resterende andel på 19,85% (en lille stigning her). Konklusionen på ovenstående må være at i forhold til at kunne benytte os af fleksibeludlejningsreglen er at, 80% af de indmeldte opfylder kriterierne i de afdelinger vi har fleksibel udlejning, og vi kan derfor være med til at styrke beboersammensætningen i disse afdelinger. Når det så er sagt, så udelukker det jo ikke de sidste

20 %, da de altid kan få en bolig i en anden afdeling, eller i de tilfælde vi sender i tilbud at ingen af de ja svar der er opfylder kriterierne.

Statistik på hvorfra de indmeldte kender os, er ligesom de foregående år fra venner og bekendte, samt ved en googlesøgning, hvorved www.sprotoften.dk fremkommer. Dog i år, kender de indmeldte os i endnu bredere grad os fra venner og bekendte, så mund til mund metoder lever i bedste velgående.

Hvor er vores medlemmer så fra: Hovedparten af de 1.713 er fra postnummer 5800 (1.297), 281 fra Sprotoften, 47 fra Ørbæk, 71 Ådalen, 11 Kerteminde, 75 Odense, 57 Ullerslev, 30 Frørup. Tallene er meget lig de foregående 2 år. Vi kan heraf konkludere, at vi primært på vores venteliste har folk fra nærområdet. Af de 1.713 er de 464 aktivt søgende, mod 353 aktivt søgende året før. Den store stigning skyldes, at vi i 2023 ikke har sat folk i bero ved tilbudsgivning ved manglende svar. Denne procedure har vi ændret igen i 2024, så ved tilbudsgivning og folk ikke svare, sættes de i bero.

Der var et ønske om, hvis det kunne lade sig gøre, at lave en statistik på de personer der får en lejekontrakt, hvorfra de egentligt kommer fra. Dette prøves af i løbet af året.

Ad. 5 Facebook

Punktet er medtaget for at tage en drøftelse af, hvad vi skal lægge op på facebook.

Der var en generel snak om, om det overhovedet er nødvendigt med facebook, eller om vi skulle have noget helt andet. Statistik viser at det er de 35+ der benytter sig af facebook, hvilket egentlig også er i vores målgruppe, dog in mente at vi favner bredt.

Der var enighed om at facebook skulle bruges til følgende:

- Envejs kommunikation – lukket for kommentarer
- Info-kanal
- Ledige boliger
- Succes historie f.eks de nye køkkener/badeværelser
- Højtids opslag (påske, jul, sommer, nytår etc.)
- Renoveringer
- Evt. status for året der gik
- Hvis afdelinger ønsker opslag om f.eks. loppemarked m.v. hvor den brede befolkning er velkommen
- Reklamefilm/annoncer

Ad. 6 Administrationsudgifter (benchmark)

CHK udleverede statistik på benchmark af administrationsudgifter konto 601. I statistikken ses at AB-Sprotoften er meget tæt på de større boligforeninger som Civica og FAB, AB-Sprotoften adskiller sig med blot 100-200 kr. pr. lejemål om året. Disse større boligforeninger, har helt klart stordriftsfordele. Hvis vi sammenligner med Lejerbo og AB-Holmegården ligger vi henholdsvis 1.200 kr. og 800 kr. lavere end dem pr. lejemål. Pr. år – hvilket må siges at være yderst

tilfredsstillende. Andre selskaber (tvillingselskaber) er Boligselskabet Kolding og Vejen boligforening, her ligger vi 600 og 1.000 kr. lavere end disse.

Ikke fordi det skal være et mål i sig selv at ligge meget lavere, men administrationen lider ingen nød, og vi arbejder yderst effektivt, hvilket ofte bliver bemærket af udefrakommende, de er meget overrasket over at vi ikke er flere på kontoret. Omkostningerne er der stor fokus på, effektivisering er i højsædet.

Organisationsbestyrelsen synes det er en meget bemærkelsesværdig statistik, og bemærker at vi stort set er de eneste der falder i omkostninger.

Ad. 7 Invitation/indkaldelse

Alle i bestyrelsen havde fået udleveret årets indkaldelse/invitation til gennemlæsning for rettelser.

Der var enkelte rettelser til det fremsendte. Disse vil blive rettet og indkaldelsen/invitationen vil blive fremsendt til gennemlæsning igen.

Ad. 8 LBF orienterer

Denne gang var det VF der havde fået opgaven:

- LBF nr. 977 – fordeling af vedligeholdelsesudgifterne i almene boligafdelinger 2016-2022

Der var en generel snak omkring gennemsnittet af udgifterne, samt at der i løbet af det kommende år bliver udarbejdet en statistik for vores udgifter i de enkelte afdelinger sammenholdt med landsgennemsnittet og sammenlignelige afdelinger internt. F.eks. så burde afd. 6, 8 og 9 have nogenlunde sammen gennemsnit.

Ad. 9 Sidste nyt information

- Ny ansættelse pr. 1.4 af ny boligsocial medarbejder, der søges efter en med undervisningserfaring
- FAB har kontaktet os for at høre om vi er interesseret i at indgå i et samarbejde om en fælles opskrivning for hele Fyn. Det hedder boligøen. Der var enighed om at det ikke giver nogen mening at vi er en del af det samarbejde, da vi er lokalforankret, og vores medlemmer ikke behøver at se hvad der er ledigt i Odense f.eks.
- Møde med konsulent fra "Rigtigpris", om at vi kan indgå et samarbejde risikofrit. Dvs. vi indhenter tilbud på et givent arbejde, han vil så prøve at gøre det billigere. Hvis han kan det, tager han 50% af fortjenesten. Hvis ikke, så er der ingen indtægt for ham.
- Nybyggeri
- Fuldmagt afgivet til afhændelse af aktier hos Bolind, da de skal overtages af Whiteaway.
- Kursusdag for alle ansatte 17 april – kontor er dermed lukket den dag.

- Møde med forsikringskonsulent omkring året 2023 – yderst tilfredsstillende, da vi stort set ingen skader har, sammenlignet med andre boligforeninger. Der var ikke meget at berette herom, og vi ligger lavt i gennemsnitspris sammenlignet med andre boligforeninger.
- Årshjul for arbejdsmiljø udarbejdet.

Ad. 10 Eventuelt.

Fraflytningsstatistik for 2023 ligger på det gennemsnitlige, med 50 reelle fraflytninger, 36 dødsboer, 15 interne, samlet 101 fraflytninger.

Indkaldelse til 3. kreds mødes repræsentantskab – ingen deltager

I afd. 19 – ret tekst på hjemmeside at alle vinduer er støjsvage.

Afd. 6 modtaget penge fra biodiversitetspuljen i Nyborg Kommune til etablering af blomsterbede, fuglekasser m.v.

Børne MGP 24 februar i aktivitetshuset – alle tilladelser rekvireret.

Hvem vil være dirigent til repræsentantskabsmødet?

Fremover mødes vi kl. 16:15.

KF og DS er på kursus i næste uge omkring fremtidens behov for boliger.

Mødet sluttede kl. 18.15

Godkendt 14. marts 2024



Dorte Sørensen (formand)

Knud Fick



Leif Andreassen



Mette Pedersen

Vibeke Fog