

AB-Sprotoften



Repræsentantskabsmøde
den 31. marts 2022
Mundtlig beretning for året
2021

Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Året 2021 har i lighed med 2020 været et underligt år i Coronaens tegn. Alle afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder blev afholdt noget senere på året end vanligt. Til gengæld har afdelingsmøderne i år, været afholdt som vanligt, da samfundet er lukket fuldt op igen.

Organisationsbestyrelsen har i 2021 afholdt 6 møder, lidt mindre end vanligt, grundet Corona. Det ene møde var omkring om-konstituering, da Guri Kølle måtte udtræde af bestyrelsen med øjeblikkelig virkning grundet helbredsproblemer.

På bestyrelsesmøderne har vi været vidt omkring. Vi har diskuteret, vurderet og talt om følgende emne:

- Opsætning af ladestander
- Godkendelser af regnskaber og budgetter
- Renovering/ombygning af 1 sal, Sprotoften 34 afd. 7, da kommunen har opsagt det lejemål
- Medlemsstatistik
- Elevator problematikken i gammel afd. 2 – ad flere omgange
- Boligsocial helhedsplan nr. 4
- Effektiviseringstal, herunder økonomistyring og 4 årige budgetter
- Ændring af Aktivitetshuset Sprotoften ApS registrering hos skat
- Med sponsor af Byens Bedste Nyborg
- You-See tv-aftalen
- Styringsdialogmødet
- Nærboks i Sprotoften
- Status på strategiplanen
- Medfinansiering og økonomien i den Boligsociale helhedsplan 4
- Udskiftning af varmtvandsbeholdere i afd. 20 – efter kun 8 år.

I AB-Sprotoften arbejder vi hver dag, for at leve op til vores slogan ”Nyborgs bedste boliger” – hvor vi i dagligdagen forsøger at levere et højt serviceniveau på alle parametre. Det der trender i øjeblikket er digitaliseringen, vi vil i AB-Sprotoften have det in mente, men ikke for enhver pris, da vi vægter den personlige kontakt allerhøjest. På den lange bane, er den personlige kontakt alfa og omega, for at vide hvad der sker og røre på sig i boligforeningen. Vi ønsker at ”kende” dem der flytter ind i vores boliger, for at oprette

en relation til den enkelte.

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne forsøger i vid udstrækning at deltage i alle afdelingsmøderne, netop for at vide hvad der rør på sig i de enkelte afdelinger, men også for at vise den interesse vi har for hele organisationen som helhed.

Effektiv drift.

Effektiv drift, god økonomistyring og ordentlig ledelsesinformation er noget, som hovedbestyrelsen **skal** påse sker og har det endelige ansvar for.

Måden dette foregår på er bl.a. ved at bruge sammenligningstal for andre boligorganisationer lokalt og regionalt. Her kan nævnes at administrationsomkostningerne ligger i den billigere ende i sammenligning med lignende boligforeninger af samme størrelse.

Tillige foregår det i samarbejde med administrationen og det påses også, at der udøves god ledelse generelt.

Vi er hele tiden opmærksomme på, at det er vigtigt, at al beslutningsmateriale er gennemsueligt og relevant via egenkontroller af driften.

På hovedbestyrelsens møder drøftes ofte mulige tiltag, som eventuelt kan gøre styringen **endnu** mere kvalificeret og effektiviteten endnu bedre.

De fastsatte 4 årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, bliver der holdt et skarpt øje med. Det er ikke alle poster i driften vi kan gøre noget ved, da mange poster er offentlige udgifter, som vi ingen indflydelse har på. Dog er det os magtpåbyggende, at kommende huslejestigninger skal ligge under inflations-procenten, og vi har derved en reel huslejenedsættelse. Disse 4 årige budgetter er gennemgået, og ser yderst fornuftige ud.

Som landet den dag i dag, er der ingen særlige økonomiske problemer i boligorganisation og dens afdelinger. En enkelt afd. har fået et driftstilskud de sidste mange år, dette ophører i 2022, og afdelingen får derfor en stor huslejestigning i 2023. Dispositionsfondens midler bliver nøje forvaltet og brugt til ekstra tilskud i de afdelinger der mangler midler til større vedligeholdelsesprojekter, da alle afdelinger bidrager til denne solidarisk.

Vi har været nogenlunde forskånet for grimme tab ved fraflytning i 2021.

Højere husleje

Tilsynet (kommunen) holder som altid øje med os, da det er deres pligt, i forbindelse med vores årlige styringsdialogmøde med dem. Kommunen holder i særdeleshed øje med vores henlæggelser til planlagte forbedringer i afdelingerne. Både de årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser.

Det er vi også meget beviste om selv, fordi målsætningen her i Sprotoften jo netop er, at alle vores afdelinger skal fremtræde indbydende og attraktive, så også resursestærke borgere tiltrækkes af vores boliger.

Vi er godt i gang med at øge disse henlæggelser i alle afdelinger, vi har nået målet i de fleste afdelinger, enkelte afdelinger mangler stadig at nå målet og disse afdelinger vil derfor blive "ramt" af lidt højere huslejer på grund af dette.

Desuden bliver vores 30 årsplaner i det kommende efterår gransket, for at sikre et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau.

Aktivitetshuset og fælleshusene

I Aktivitetshuset hvor AOF, Caféen og den boligsociale helhedsplan holder til, har der været en del udlejninger og aktiviteter i løbet af 2021, trods coronaen.

Fælleshusene har ikke været brugt så flittigt som før coronaen, men er blevet booket i stor stil i det kommende år.

Aktuelt om vores boliger

Der er i 2021 indmeldt 266 nye medlemmer i boligorganisationen, gennemsnittet for de seneste 5 år har ligget på 282. Samlet set har vi 1.694 medlemmer på ventelisten, gennemsnittet de seneste 5 år har ligget på 1.581, hvilket betyder at de der indmelder sig i boligorganisationen også reelt set ønsker en bolig og får betalt ajourføringsgebyret de efterfølgende år.

De der indmeldte sig i 2021, her udgør andelen der er i arbejde 43,6%, mens 29,3% er over 55 år og 7,5% er under uddannelse. Det betyder, at de afdelinger hvor vi har fleksibel udlejning, er der et fint fundament for at kunne få nye lejere ind, der opfylder kravene for den fleksible udlejning vi har indgået sammen med Nyborg Kommune.

I december 2017 indgik vi en aftale med Nyborg kommune om, at vi **ikke** per automatik

sender hver fjerde ledige lejlighed ned til dem. I stedet har vi aftalt, at kommunen kan ringe til os, hvis de har en borger med akut boligbehov. Så vil vi hurtigst muligt skaffe en lejlighed til vedkommende.

Aftalen falder således godt i tråd med den aktuelle debat om, at ændre på den hidtidige måde at anvise folk på, til udsatte områder.

Aftalen blev forlænget til at gælde også for 2021, hvilket vi selvfølgelig er godt tilfredse med. Aftalen bliver hvert år evalueret af Nyborg kommune.

Tilbage i 2011 fik vi kommunens tilladelse til at indføre fleksibel udlejning for det ”gamle” Sprotoften, som hører til de såkaldte **udsatte områder**, hvilket er et udtryk for områder, som ligger marginalt under ghetto områder.

Ordningen betyder, at vi selv kan vælge kommende beboere fra ventelisten ud fra nogle fastlagte kriterier, som primært betyder, at vi har mulighed for at vælge folk i arbejde eller uddannelse.

Det er en ordning, som vi hvert 4. år skal søge forlængelse af, nuværende aftale har udløb i 2023.

Den Boligsociale helhedsplan 2018-2022.

Halvdelen af 2021 har været et vanskelig år, med svære arbejdsvilkår grundet corona. Det er i sagens natur vanskeligt at udføre sociale opgaver via computer.

Projektleder Anders Bundgaard har dog sammen med de øvrige medarbejdere formået at få mange af opgaverne løst på fornuftig vis.

Statistik flytninger

Der har i 2021 været 118 flytninger. **Reelt** er der dog flyttet 69 væk fra AB-Sprotoften. Hvilket er et højt antal, sammenlignet med de seneste mange år. Flytningerne kan hænges sammen med det høje antal hushandler der har været, sammen med den lave rente. De andre flytninger skyldes dødsfald på plejecentrene og interne flytninger.

Landsbyggefonden sager

Sagen om vores afdeling 19 – Åhuset kører fortsat i Landbyggefonden (på 7. år). Vi håber at der i 2022 vil være en afklaring, så vi fortsat kan leje disse lejligheder ud.

For at dette kan lade sig gøre, skal der tilføres et millionbeløb udefra til bygningsmæssige forbedringer. Beløbet skal komme fra Landsbyggefonden og os selv.

Medarbejder status

I 2021 har vi sagt farvel til Helle Hyllegaard, der valgte at søge nye udfordringer. Helle Hyllegaard var ansat som boligsocial vicevært for startboligerne i Tronnealle. I stedet for Helle har vi ansat Malene Krog Ilum som bolig social vicevært.

Vi har ligeledes sagt farvel til Carsten Kjellerup Jørgensen, der var ansat som ejendomsfunktionær, primært som tømmer. I stedet for Carsten har vi ansat Jacob Sørensen.

Vi har også sagt farvel til Søren Hjelm Larsen, som var ansat som ejendomsfunktionær, primært med rengøring. I stedet for Søren, har vi ansat Andreas Engebjerg.

Desuden har vi ansat John Hansen på en midlertidig kontrakt på 21 timer ugentlig. John hjælper primært til i det grønne område.

Afslutning

Med hensyn til beboerdemokratiet er det Tordenskjolds soldater, der er vedholdende. Dog er der kommet yngre kræfter ind i flere afdelinger, ligesom at afd. 6 har fået en bestyrelse op at stå igen.

At bo i alment byggeri, betød i "de gode gamle dage", at man også deltog i beboerdemokratiet. Det har meget svære kår i disse moderne tider, hvor mange andre ting i folks dagligdag er vigtigere for dem end at deltage i beboerdemokratiet.

Jeg vil gerne takke organisationsbestyrelsen for det gode samarbejde vi har haft i det forgange år. Tak for det.

Når det så er sagt, så fortjener afdelingsbestyrelserne stor ros for deres arbejde i det forgange år. De gør et godt stykke arbejde og det sætter organisationsbestyrelsen pris på.

Nye bestyrelsesmedlemmer kan i øvrigt tage på relevante kurser, så de kommer til at kende de rettigheder og kompetencer de kan få som bestyrelsesmedlemmer. BL har nogle udmærkede kurser og betalingen foregår via afdelingskassen.

Med disse ord vil jeg gerne overgive beretningen til forsamlingen og samtidig sige tak for samarbejdet i det forløbne år.