Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 28. marts 2012, kl. 18.30

Fraværende:

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen godkendt.

2. Underskrift af sidste referat.

Med baggrund i offentliggørelse af referater fra bestyrelsesmøderne er praksis, at referatet fremsendes via e-mail kort efter mødets afholdelse til godkendelse af bestyrelsen. Referatet underskrives efterfølgende på det kommende bestyrelsesmøde af bestyrelsen
Referat af bestyrelsesmøde af 22. februar 2012 er underskrevet.

3. Revisionsprotokol.

Revisionsprotokol er forelagt bestyrelsen. Der er intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1146.

4. Meddelelser.

Påbud om tilslutningspligt til fjernvarme.

Silkeborg Byråd vedtog på byrådsmøde af 27. februar 2012 tilslutningspligt til fjernvarme for områderne Lysbro, Funder og Funder Kirkeby.

I den forbindelse har vi i AB 4 afdelinger (afd. 03, 08, 11 og 39) som er pålagt at overgå til kollektiv varmeforsyning fra Silkeborg Fjernvarme A/S inden den 9. marts 2021.

Påbuddet kommer på et tidspunkt, hvor vi inden for kort tid/kortere årrække står overfor en udskiftning, af de eksisterende naturgasfyr.

5. Repræsentantskabsmøde 2012.

Forberedelse til repræsentantskabsmødet tirsdag den 10. april 2012, kl. 19.00 i "Huset" på Kejlstrupvej 51, 8600 Silkeborg.

Oplæg til dirigent og referent er på plads.

Fremlæggelse af regnskab er på plads.

5. Repræsentantskabsmøde 2012 (fortsat).

Indkomne forslag:

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen, afd. 21.

Organisationsbestyrelsen igangsætter i den kommende periode en proces, der skal definere og synliggøre VÆRDIER, MÅLSÆTNINGER og VISIONER for Arbejdernes Byggeforening i Silkeborg.
I processen inddrages samtlige ansatte, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.
Undervejs i processen kan resultater / delresultater lægges ud til høring på afdelingsmøder.
Begrundelse:
I en organisation er det vigtigt med en fælles målsætning, og at alle føler ejerskab til de mål, der er sat op. Det er ikke mindst vigtigt i en boligorganisation, hvor lejerne og deres repræsentanter udgør et væsentligt element i organisationens funktion.
Medindflydelse betyder ejerskab og ansvarlighed både i forhold til fælleskab og fysiske rammer.

De almene boligorganisationer blev med virkning fra det regnskabsår, der påbegyndtes den 1. oktober 1999 eller senere, underlagt obligatorisk forvaltningsrevision. For AB`s vedkommende med virkning fra og med regnskabsår 2000.
Historisk set er bestyrelsen først inddraget i sagen omkring den obligatoriske forvaltningsrevision i 2007. Ledelsen ligger i den forbindelse en strategi for gennemførelsen af den lovpligtige forvaltningsrevision. Heri indgår også processen, der skal definere og synliggøre værdier, målsætninger og visioner for Arbejdernes Byggeforening.
De generelle krav og målsætninger om en effektiv og rationel drift af hensyn til huslejen såvel som den almene sektors voksende udfordringer stiller betydelige krav til ledelsen af en almen boligorganisation. Disse krav er ikke blevet mindre ved overgangen til et system med øget mål- og aftalestyring.
Krav som vi fra ledelsens side i Arbejdernes Byggeforening har meget stor fokus på, og mener at leve op til, hvilket i øvrigt også er underbygget/underbygges af de årlige revisionsprotokollater. Historikken har gjort, at vi er startet anderledes end nogen måske har forventet, men dette udelukkende af hensyn til opfyldelse af dokumentationskravet. Forvaltningsrevisionen er i løbende udvikling og som led heri også den nævnte proces.

Forslagsstiller: Ingelise Jørgensen, formand for afdelingsbestyrelsen, afd. 45.

Anvendelse af sprøjtemidler eller anden bekæmpelse med gift imod ukrudt m.v. ved Arbejdernes Byggeforening.

Forslaget fremkommer med baggrund i en tidligere repræsentantskabsbeslutning, hvor det er besluttet at anvendelsen af sprøjtemidler eller anden bekæmpelse med gift mod ukrudt m.v. ved Arbejdernes Byggeforening ikke må finde sted. En beslutning der er taget op i forbindelse med de kommunale restriktioner på samme område omkring vedligeholdelsen af de offentlige arealer.

5. Repræsentantskabsmøde 2012 (fortsat).

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen, afd. 32.

Forslag om tilføjelse til vedtægter for Arbejdernes Byggeforening.
Et medlem der ønskes/ønsker valg til boligorganisationens bestyrelse, skal personlig være tilstede på repræsentantskabsmødet.

Da vi fra AB`s side var i tvivl om, hvorvidt det ville være lovligt at vedtage omhandlende forslag omkring valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen er BL spurgt til råds i sagen. BL`s jurister meddeler, at forslaget ikke vil være lovligt, idet man derved begrænser de beboerdemokratiske muligheder, idet folk kan have helt relevante og uomgængelige årsager til ikke at kunne være til stede. Det er dirigenten som vurderer, hvorvidt der er tilstrækkelig sikkerhed for, om at en person der ikke er tilstede, er villig til at modtage valg, og normalt bruges der skriftlige tilsagn.
Forslaget vil blive afvist af dirigenten, hvis det ikke forinden trækkes af forslagsstiller.

6. Råbalance (boligorganisationen).

Råbalance for boligorganisationen er udsendt til bestyrelsen sammen med de øvrige månedsbalancer. Ingen bemærkninger.

7. Budget 2013 (boligorganisationen).

Gennemgang af boligorganisationens regnskab 2011/budget 2012 med henblik på en vurdering af eventuelle budgetændringer for 2013. Budgetlægning for 2013 påbegyndes omkring 1. april 2012.

8. Udlejningssituationen/fraflytning.

Aktuel beskrivelse af udlejnings- og fraflytningssituationen er forelagt bestyrelsen.
Ingen bemærkninger.

9. Helhedsplaner m.v.

Vinderen af miniudbuddet på udarbejdelse af ansøgninger til Landsbyggefonden for 7 af AB`s afdelinger blev Årstiderne Arkitekter sammen med underrådgiverne Søren Jensen Rådgivende Ingeniører og Terra Nova Landskabsarkitekter.

AB har efterfølgende iværksat udarbejdelsen af ansøgningerne til Landsbyggefonden.

Udover de tidligere nævnte 7 afdelinger er der er efterfølgende iværksat forundersøgelser i AB`s afd. 15 med henblik på en evt. prækvalifikationsansøgning til LBF.

10. Samarbejde – afdelingsbestyrelsen, afd. 21.

Fra afdelingsbestyrelsens side er der flere gange henvist til følgende citat fra BL`s hjemmeside:

"Beboerdemokratiet er fundamentet i det almene boligbyggeri i Danmark. Det er en styreform, hvor beboere kan få afgørende indflydelse. Det gælder alle forhold vedrørende boligorganisationen og de enkelte afdelinger".

BL - Danmarks Almene Boliger er interesse- og branceorganisation for ca 650 almene boligorganisationer med tilsammen mere end 560.000 boliger - eller næsten hver femte danske bolig. Boligerne er fordelt på 8.000 afdelinger.
Næsten samtlige almene boligorganisationer er medlem af BL.

BL arbejder for sine medlemmers og beboernes interesser ved at øve indflydelse på den almene boligsektors udvikling både økonomisk, teknisk og socialt. I praksis foregår det ved at repræsentere de almene boligorganisationer i forhold til offentlige myndigheder, ved at servicere og rådgive de almene boligorganisationer og ved at uddanne beboere og personale i beboerdemokrati, ledelse og administration.

BL har i den forbindelse udarbejdet pjecer til beboervalgte om, hvad det vil sige at være medlem af en organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelse m.v.

Med udgangspunkt i det citat som afdelingsbestyrelsens side henviser til samt indholdet (spillereglerne) i pjecerne fra BL, er organisationsbestyrelsen ved Arbejdernes Byggeforening hele tiden opmærksom på at optimere, udvikle og styrke beboerdemokratiet indenfor organisationen.

Der er løbende iværksat tiltag fra Arbejdernes Byggeforenings side, heriblandt afholdelse af formandsmøder som er et af de forums, hvor det er naturligt af debattere og udvikle beboerdemokratiet.

Men det stiller krav til alle parter i sagen, hvor udgangspunktet fra Arbejdernes Byggeforening`s side, er de spilleregler der er udarbejdet af BL med baggrund i love og bekendtgørelser på området.

Samme love og bekendtgørelser som tilsynsmyndigheden Silkeborg kommune tager Udgangspunkt i, når de gennemgår driften i boligorganisationerne, eller involveres i en konkret sag, med relation til en boligorganisation.

Arbejdernes Byggeforening imødeser gerne kritiske og konstruktive spørgsmål til driften og beboerdemokratiets virke indenfor boligorganisationen, og er der noget man ikke gør godt nok i forhold til udstukne love og bekendtgørelser, bliver der rettet til.

I den konkrete sag omkring manglende samarbejde har man fra Arbejdernes Byggeforenings side besvaret alle de spørgsmål skriftligt som er stillet fra afdelingsbestyrelsens side.

10. Samarbejde – afdelingsbestyrelsen, afd. 21 (fortsat).

Arbejdernes Byggeforening har af flere omgange anmodet afdelingsbestyrelsen om en skriftlig tilbagemelding på en række spørgsmål, som indtil videre er afvist af afdelingsbestyrelsen.

Efter informationsmødet for repræsentantskabet den 6. marts 2012 har man fra organisationsbestyrelsens side undersøgt alternative muligheder til BL, med hensyn til ekstern bistand, i forbindelse med mægling.

Afdelingsbestyrelsen er ved mail af 9. marts 2012 præsenteret for et alternativt oplæg, en person fra lokalområdet med speciale i bl.a. mediation og mægling. Såfremt oplægget ikke ville kunne accepteres, blev afdelingsbestyrelsen anmodet om en redegørelse (kriterier) for valg af mægler i sagen.

Oplægget blev efterfølgende afvist fra afdelingsbestyrelsens side. Samtidig fremkom afdelingsbestyrelsen med Deres oplæg til valg af mægler.

Et oplæg som er tiltrådt af Arbejdernes Byggeforening, og hvor der efterfølgende er indgået aftale med mægleren omkring ekstern bistand.

Begge parter afventer nu oplæg fra mægler til gennemførelse af processen.

11. Ejendomsskat.

Afd. 44 (afsnit 2), Padborgvej 84-134 – ændret ejendomsskattebillet for årene 2003-2011.
Ændringen medfører en godtgørelse til afdelingen på kr. 30.932,13.
Skat`s ændring af vurderingen har samtidig medført at der er betalt for lidt i grundskyld.
Afdelingen skal i den forbindelse tilbagebetale kr. 14.111,51 for årene 2002, 2008 og 2009.
Rafn & Søn har gennemgået materialet omkring tilbagebetalingen og finder at materialet er Fejlbehæftet. Rafn & Søn følger i den forbindelse op på sagen.
Derfor er der endnu ikke afregnet honorarmæssigt i forhold til Rafn & Søn.

Afd. 46, Skægkær Banevej 40-54 og 55-85 – ændret ejendomsskattebillet for årene 2002-2011.
Ændringen medfører en godtgørelse til afdelingen på kr. 318.904,76.
Rafn & Søn har gennemgået materialet omkring tilbagebetalingen og finder at materialet er Fejlbehæftet. Rafn & Søn følger i den forbindelse op på sagen.
Derfor er der endnu ikke afregnet honorarmæssigt i forhold til Rafn & Søn.

12. Tilskud.

Personaleforeningen i Arbejdernes Byggeforening søger om tilskud på kr. 10.000,00 til socialt arrangement for medarbejderne, som arrangeres i personaleforeningens regi hvert andet år.
Tilskud på kr. 10.000,00 er bevilliget af bestyrelsen.

13. Personalepolitik.

Ny personalepolitik er tiltrådt af alle parter med virkning fra og med 1. april 2012.

14. Lukket – personalesag (ingen adgang til indhold).

15. Personaleorientering.

Administration.

Personalesituationen er stabil.

Ejendomsfunktionærer

Bestyrelsen er orienteret omkring sygdomsforløb for 2 fastansatte ejendomsfunktionærer.

Ellers er personalesituationen stabil.

16. Næste bestyrelsesmøde.

Onsdag den 18. april 2012, kl. 18.30 – konstituerende bestyrelsesmøde.

Repræsentantskabsmøde den 10.april 2012, kl. 19.00.

17. Eventuelt.

_____	_____	_____
Grethe Rasmussen	Poul Meisler	Anders O. Sørensen
_____	_____	_____
Karen Rod Jensen	Ulla Dinesen	Paw Andreassen
_____	_____	
Flemming Kristensen	René K. Rasmussen	