



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer og 1. suppleant, direktør
Afbud	
Tid	Onsdag, den 12. september 2018 kl. 17.30
Sted	Arbejdernes Byggeforening, Færggården 1, 8600 Silkeborg

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen godkendt.

2. Godkendelse og underskrift af sidste referat

Referat af bestyrelsesmøde af 15. august 2018 blev godkendt og underskrevet.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt bestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol 1334.

4. Bestyrelsen

Meddelelser

Der var ikke nye meddelelser siden sidste møde.

Dom

Bestyrelsen blev orienteret om dom fra Århus – tvist om kompetencefordeling, boligorganisation/afdelinger.

Nyt fra BL, LBF, Altinget

Nyt fra BL, LBF og Altinget som var indgået siden sidste møde, blev forelagt bestyrelsen og gav

Presse

Bestyrelsen blev orienteret omkring nyheder fra pressen (MJA).





5. Repræsentantskab

Temakursus på Skandic onsdag den 24. oktober 2018, kl. 19.00 omkring ”Drift og vedligehold – vedligeholdelsesplaner”.

6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

7. Forvaltningsrevision

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

8. Personale og ansættelse

Kultur og arbejdsglæde

Ledelsen orienterede bestyrelsen om status i relation til den igangværende proces.

Administrativt personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

Ejendomsfunktionærer

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

Ejendomsfunktionærer under uddannelse

Der er ingen ejendomsfunktionærer under uddannelse.

9. Samarbejdsudvalget

Bestyrelsen blev orienteret om mødet i samarbejdsudvalget den 16. august 2018.

Samarbejdsudvalgsmøder 2018

1. Torsdag den 8. februar 2018, kl. 9.00
2. Torsdag den 17. maj 2018, kl. 9.00
3. Torsdag den 16. august 2018, kl. 9.00
4. Torsdag den 8. november 2018, kl. 9.00





10. Arbejdsmiljøudvalget

AMO møder 2018

1. Onsdag den 28. februar 2018, kl. 13.00.
2. Torsdag den 13. september 2018, kl. 13.00.
3. Torsdag den 29. november 2018, kl. 13.00.

11. Budget/regnskab

Regnskab

Bestyrelsen blev orienteret om orienteret om Landsbyggefondens gennemgang af regnskab 2017.

Budget

Deltagerstatistik

Statistik for deltagelse i afdelingsmøderne blev forelagt bestyrelsen.

Budget 2019

I følgende afdelinger var ingen beboere mødt frem:

Afd. 3, 11, 27, 29, 31, 33, 36, 39, 41, 47, 48, 53, 55, 59.

Det overlades derfor til organisationsbestyrelsen at træffe bestemmelse om forretningsorden for afdelingsmødet, forretningsorden for afdelingsbestyrelsen samt afdelingsbudgettet for 2019.

Bestyrelsen godkendte forretningsorden for afdelingsmødet, forretningsorden for afdelingsbestyrelsen samt afdelingsbudgetterne i ovennævnte afdelinger for 2019.

Ejendomsservice i afd. 4, 9 og 11.

På organisationsbestyrelsesmødet den 6. april 2017 blev de nye udviklings- og effektiviseringstiltag på driftsområdet i Arbejdernes Byggeforening forelagt og gennemgået med bestyrelsen, som enstemmigt bakkede op om tiltagene.

Udviklings- og effektiviseringstiltag som allerede er gennemført på flere områder med relation til Team Teknik & Drift og ejendomsdriften i afdelingerne.

I forbindelse med omlægningen af en række driftsopgaver fra administrationen, Team Teknik & Drift og ud i driften, blev der samtidig fokuseret på, at få gjort op med den ejendomsservice Arbejdernes Byggeforening i dag yder fra administrationens side til en række afdelinger (afd. 4, 7, 9, 11, 15, 54 og 62).





Ejendomsservice som ligger udover de administrative opgaver, som er indeholdt i administrationsbidraget, men som i stedet henhører under ejendomsdriften i afdelingerne. Dette indebærer, at omhandlende afdelinger reelt set får en ydelse, som de ikke betaler for, hvilket ikke kan forsvares fremadrettet.

Som led i de nye udviklings- og renoveringstiltag har organisationsbestyrelsen derfor besluttet, at administrationen med virkning pr. 1. januar 2019 ikke længere skal levere den form for ejendomsservice.

Dette indebærer, at afdelingerne med virkning pr. 1. januar 2019 i stedet skal tilknyttes de respektive driftsområder ved Arbejdernes Byggeforening alt afhængig af afdelingernes placering. Samtidig skal afdelingerne fremadrettet betale for den ydelse de får af driftsområderne med deraf følgende huslejeforhøjelse.

På det ordinære afdelingsmøde i august 2018 blev der derfor stillet forslag om indførelse af ejendomsservice i omhandlende afdelinger i forventning om, at afdelingerne havde forståelsen for, at der fremadrettet skal betale for den ydelse, de får på lige vilkår med alle øvrige afdelinger.

Flertallet af de fremmødte lejere på afdelingsmødet i afd. 4 og 9 havde ikke forståelsen for ændringen, og forslaget blev derfor nedstemt.

I afd. 11 var der ikke fremmødt repræsentanter fra afdelingen.

Da boligorganisationen har pligt til at sikre, at driften i organisationen og afdelingerne tilrettelægges effektivt og forsvarligt, og at boligorganisationens bestyrelse samtidig har kompetencen til at beslutte, hvorledes administrationen og driften af afdelingerne skal tilrettelægges" jf. almenboliglovens §14 b, stk. 1 og 2, har organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmøde den 12. september 2018 tilsidesat afdelingsmødet beslutning i afd. 4 og 9, og i stedet godkendt indstilling til beslutning om indførelse af ejendomsservice samt tilhørende finansiering i afd. 4 og 9, med virkning pr. 1. januar 2019.

Organisationsbestyrelsen har ligeledes godkendt indstilling til beslutning om indførelse af ejendomsservice samt tilhørende finansiering i afd. 11, med virkning pr. 1. januar 2019.

Silkeborg Kommune orienteres som tilsynsmyndighed om sagen og dens udfald.

12. Råbalance, boligorganisationen

Gennemgang af råbalance for boligorganisationen.





13. Kapitalforvaltning

Afkastrapporter fra de respektive kapitalforvaltere forelægges bestyrelsen løbende i takt med, at de indgår ved Arbejdernes Byggeforening.

14. Dispositionsfonden

Ansøgning om tilskud

Bestyrelsen blev forelagt og orienteret om ansøgninger om samlet tilskud på kr. 7.443,75 fra dispositionsfonden, som er godkendt af ledelsen med udgangspunkt i de rammer, som er tidligere er fastlagt af bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte endvidere ansøgning om samlet tilskud fra dispositionsfonden på i alt kr. 561.125,-.

Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt af 10. september 2018 blev forelagt bestyrelsen.

15. Egen trækningsret (LBF)

Ansøgning om tilskud

Der forelå ingen ansøgninger til behandling.

Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt bestyrelsen.

16. Ejendomsskat

Ajournført statusoversigt over ejendomsskattesager – Rafn & Søn blev forelagt bestyrelsen.

17. Udlejningssituationen/fracflytning

Aktuel beskrivelse af udlejnings- og fracflytningssituationen blev forelagt bestyrelsen.





18. Beboerklagenævnet/boligretten

Aktuel beskrivelse af verserende og afsluttede sager ved beboerklagenævnet blev forelagt bestyrelsen.

19. Drift

Team Udlejning & Sekretariat

Bestyrelsen blev forelagt oplæg om opsigelse af rammeaftale med Eniig i forbindelse med tilmelding af el ved indflytning samt oplæg om at indgå ny rammeaftale med AURA energi.

Et oplæg som blev tiltrådt af bestyrelsen.

Team Teknik & Drift

Afd. 62

Silkeborg Kommune har ved skrivelse af 31. august 2018 indkaldt til stiftende generalforsamling vedr. grundejerforening og regnvandslaug i Gødvad Enge.

Kommuneplantillæg nr. 24, lokalplan 13-019 - høring

Bestyrelsen blev orienteret omkring forslag til tillæg nr. 24 til lokalplan 13-019 for erhvervskorridoren, Gødvad.

Bestyrelsen blev orienteret om Plan- og Vejudvalgets beslutningsprotokol.

Opfølgning på budgetmøder i relation til Teknik & Drift

Bestyrelsen blev orienteret om nyt tiltag opsamlingsmæssigt vedr. de opgaver, som relaterer til Teknik & Drift.

Team Økonomi & Regnskab

Afd. 24 – finansiering af køkkenrenovering

Realkreditlån til køkkenrenovering i afd. 24, Rosengade 1 A-K hovedstol kr. 786.000 er udbetalt den 29. august 2018.

20. Renovering/nybyggeri

Renovering

Bestyrelsen blev orienteret om status på de projekter som foreligger.





Nybyggeri

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

21. Fysiske helhedsplaner

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

22. Boligsocial helhedsplan

Bestyrelsen orienteres løbende i form af nyhedsbreve.

Ansøgningen om støtte til en ny boligsocial helhedsplan på Lupinvej, Resedavej og Arendalsvej 2019-2023 (pulje 2015-2018) er blevet prækvalificeret af Landsbyggefonden ved skrivelse af 3. september 2018.

Udarbejdelsen af helhedsplanen bliver nu igangsat og vil blive fremlagt til godkendelse i foråret 2019.

23. Formandsmøde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

24. Kursusaktivitet

Kursuskalender 2018

Formandsmøde (Skandic), onsdag den 31. januar 2018, kl. 19.00 (spisning kl. 18.00).

Kursus, nyvalgte formænd (kontoret) er ændret fra mandag den 24. september 2018, kl. 15.30 til mandag den 1. oktober 2018, kl. 15.30.

Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så (Færgely), onsdag den 3. oktober 2018, kl. 19.00 (spisning kl. 18.00).

Temakursus (Skandic), onsdag den 24. oktober 2018, kl. 19.00. Udsendelse af invitation til temakursus 2018 under overskriften "Drift og vedligehold – vedligeholdelsesplaner" pågår.





25. Lokalt samarbejde/styringsdialogmøde/Silkeborg Kommune (SK)

Lokalt samarbejde – boligorganisationerne imellem

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Silkeborg Kommune - styringsdialogmøde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Silkeborg Kommune – kvotemøde 2017

Der foreligger endnu ingen afklaring i forhold til kvoteønskerne, som blev fremlagt på kvotemødet den 25. september 2017.

Silkeborg Kommune – dialogmøde med boligorganisationerne i kommunen.

Den 30. august 2018 meddelte SK, v. Hans Okholm, at de har planlagt et dialogmøde med de almene boligorganisationer i Silkeborg Kommune. Mødet planlægges at finde sted inden for nærmeste fremtid, dvs. om 1-2 mdr. Rammen er 2 timer, og der vil være god mulighed for debat.

Den 7. september 2018 meddeler SK, at den formelle invitation trækker lidt ud, men at datoen er fastsat til tirsdag den 2. oktober 2018, kl. 16-18.

26. Ansøgning om tilskud

Der foreligger ingen ansøgninger til behandling.

27. Næste bestyrelsesmøde

17. oktober 2018 kl. 17.30.

Oversigt over mødeaktivitet, 2018:

Bestyrelsesmøder:

1. Onsdag d. 17. januar 2018, kl. 18.30
2. Onsdag d. 7. februar 2018, kl. 17.30
3. Onsdag d. 7. marts 2018, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2017 v. revision kl. 17.30)
4. Torsdag d. 5. april 2018, kl. 17.30 (konstituerende bestyrelsesmøde).
5. Onsdag d. 16. maj 2018, kl. 17.30
6. Fredag d. 15. juni 2018, kl. 17.30





7. Onsdag d. 15. august 2018, kl. 17.30
8. Onsdag d. 12. september 2018, kl. 17.30
9. Onsdag d. 17. oktober 2018, kl. 17.30
10. Onsdag d. 14. november 2018, kl. 17.30
11. Lørdag d. 15. december 2018, kl. 17.30

Repræsentantskabsmøde:

1. Onsdag d. 4. april 2018, repræsentantskabsmøde kl. 19.00, spisning kl. 18.00.
(revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

28. Eventuelt

Paw orienterede fra kredsbestyrelsesmødet den 11. september 2018.

Temaer for kredsens videre arbejde/ Udvalg

På baggrund af arbejdsweekenden/ repræsentantmødet 2. juni, blev to emner fremhævet: 'Synlighed af kredsens arbejde' og 'Balancen mellem effektiv drift og beboerdemokratiets rolle'.

Kredsweekendkonference

Programmet blev gennemgået, snak omkring hvorfor deltager antallet er dalende.

