



SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING

ADELGADE 106 . TLF. 86 52 33 00 . GIRO 6 41 07 15
8660 SKANDERBORG . TELEFAX 86 51 10 74
E-MAIL: adm@sab-net.dk . www.sab-net.dk

**REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE
FREDAG DEN 27. maj 2014 KL. 18.00
PÅ SKANDERBORG KURSUS- OG KONFERENCECENTER.**

Formand Finn Thomsen bød de fremmødte velkommen.

På bestyrelsens vegne foreslog Finn Thomsen, Erling Weber Jensen som mødets dirigent. Erling Weber Jensen blev enstemmigt valgt og konstaterede, at mødet i henhold til vedtægterne var lovligt indvarslet, og at alle formalia var i orden.

Dirigenten oplæste dagsordenen.

DAGSORDEN:

- Pkt. 1.** Valg af dirigent.
- Pkt. 2.** Valg af referent.
- Pkt. 3.** Valg af stemmeudvalg.
- Pkt. 4.** Årsberetning 2013.
- Pkt. 5.** Godkendelse af årsregnskab 2013
- Pkt. 6.** Orientering om budget 2015.
- Pkt. 7.** Forslag om fælles opnotering/venteliste med Midtjysk Boligselskab
- Pkt. 8.** Indkomne forslag.
- Pkt. 9.** Valg af formand
På valg er Finn Thomsen (modtager genvalg)

- Pkt. 10.** Valg til bestyrelsen.
På valg er: Lene Blume (modtager genvalg).
Flemming Larsen (modtager genvalg).
Mona Larsen (modtager genvalg).

- Pkt. 11.** Valg af suppleanter.
- Pkt. 12.** Valg af statsautoriseret revisor.
- Pkt. 13.** Eventuelt.

Ad. 1 Erling Weber Jensen blev valgt til dirigent

Ad. 2 Administrationen blev valgt som referenter.

Ad. 3 Dirigenten udpegede et stemmeudvalg bestående af:
Helle Simonsen (afd 17), Torben Nielsen (afd.14) og
Ole Høi (Adm).

Ad. 4 Finn Thomsen orienterede om at vi har arbejdet med opførelsen af 54 ældreboliger på Sygehusvej, som ibrugtages d. 01 juli 2014. Projektet har fulgt tidsplanen og økonomien har fulgt budgetterne.
SAB har ikke fået tildelt byggekvote i 2013, hvilket er beklageligt. Kommunen har dog fået en meget større forståelse for almene boliger i de seneste år, og på den seneste boligkonference fremlagde vi SAB's ønsker om nye mulige byggeprojekter, som kunne være i Skanderborg Bakker, Søtoften, Krøyer Kielbergsvej og andre kommunalt ejede grunde/bygninger. Kommunen arbejder i øjeblikket med fremtidige tildelingskriterier for almene boliger, også på baggrund af at Konkurrencestyrelsen har vist interesse for den måde det bliver gjort på nu.

I forbindelse med budgetlægningen for 2013 budgetterede vi med en forrentning af vores midler på 2 %. Det viste sig dog hurtigt at dette ville være svært at opnå og vi fik da også kun 0,77 % i rente. Dette betød at Bestyrelsen i sensommeren reducerede brugen af konto 115 til kun det absolut nødvendige. Samtidig gav vi afdelingerne en underskudsgaranti således at det ikke var de manglende renteindtægter der var skyld i et evt underskud i afdelingen. 5 afdelinger har således modtaget tilskud i 2013 på i alt 42.128,- kr.

Afdelingernes regnskab kommer ud med et overskud på 2,2 mio. kr. kun 4 afdelinger kommer ud med et underskud på i alt 70.000,- kr.

Hovedforeningens regnskab kommer ud med et underskud på 1,024 mio kr mod et forventet overskud på 150.000,- kr.
Dette skyldes primært ombygningen af administration bygningen. Underskuddet har vi valgt at straks afskrive. Underskuddet dækkes af vores arbejdskapital som ultimo 2013 udgjorde 6,266 mio kr. Renoveringen og ombygningen har kostet godt 2,5 mio kr. Grunden til at vi så kun kommer ud med godt 1. mio kr i underskud er, at vi har modtaget byggesags honorarer for godt 1,5 mio kr.

Da SAB ikke fremadrettet kan budgettere med indtægter fra byggesags honorarer har bestyrelsen valgt at sætte administrationsbidraget op i 2015 fra 3000,- kr til 3200,- kr.

Vi har ligeledes i 2013 arbejdet videre med helhedsplaner i afdelingerne 1, 7, 8 og 17.

I afdeling 17 har vi nu indgået kontrakt med en entreprenør, nemlig Jørgen Friis Poulsen fra Herning. Vi har sikret at der i kontrakten er indarbejdet arbejdsklausuler der sikrer overenskomstmæssig løn og ansættelsesforhold for de ansatte.

Der er ligeledes indgået en partnerskabsaftale, der skaffer nye lærepladser på byggepladsen.

I 2013 kom Højvangen på Ghettolisten. Det er tal fra Danmarks statistik der afgør hvilke boligområder der kommer på listen. To ud af tre kriterier skal overskrides for et område som mindst skal bestå af 1000 beboere.

De 3 kriterier er. 1. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke vestlige lande skal overstige 50 %. 2. Andelen af 18 - 64 årige uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse må ikke overstige 40%. 3. Antal dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer på 18 år og derover må ikke overstige 2,7 % af beboerne. For Højvangens vedkommende er det andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet, og antal dømt der overstiger kriterierne på listen.

Det er besluttet sammen med Skanderborg Kommune at videreføre det boligsociale arbejde der er i området. De endelige aftaler skal ligge færdige med udgangen af 2014. I den forbindelse er det også vigtigt af få Midtjysk Boligselskab med.

I forbindelse med renoveringen af Grønnedalsparken har Landsbyggefonden krævet at vi som forening er med til at finansiere renoveringen. Dette betyder at Landsbyggefonden har reserveret vores midler i trækingsretten de kommende 3 år. Bestyrelsen har derfor besluttet at lukke for ansøgninger fra afdelingerne i samme periode. Er der afdelinger der er nødlidende, og der skal være væsentlige begrundelser herfor, så kan der ydes bidrag via dispositionsfonden.

Som tidligere år har bestyrelsen haft fokus på vores målsætninger. De fleste er nået, og enkelte er delvist nået. På bestyrelsens årlige seminar gennemgik vi vores kommende målsætninger, og de er nu blevet mere præcise, således at alle målsætninger nu er målbare.

Som meddelt i brev til repræsentantskabet har SAB opsagt samarbejdet med Boligkontoret Danmark pr 01.10.2014. Det er absolut med beklagelse, at vi måtte tage dette skridt, idet vi som bestyrelse så mange synergier i det at have fælles direktør med Midtjysk Boligselskab. Omvendt må vi også tage det faktum alvorligt, at såfremt samarbejdet mellem SAB's direktør og bestyrelsen for Midtjysk Boligselskab ikke fungerer, ja så må vi også være indstillet på at trække stikket. Vi i bestyrelsen for SAB er særdeles godt tilfreds med Erling og har et godt og frugtbart samarbejde, og i og med, at det er SAB der lejer ud til Midtjysk Boligselskab, ønsker vi ikke at Erling, hverken skal misbruges, eller bruges på opgaver, der kun medfører irritation og som opfattes som værende perspektivløse. Vi vil gerne passe på vores direktør. Lejemålet med Boligkontoret på Adelgade fortsætter uændret.

Vi i bestyrelsen håber ikke at den kommende ændring betyder, at samarbejdet med Midtjysk Boligselskab ophører.

I 2014 skal der forhandles nyt boligforlig. Endnu er hovedemnerne ikke linet op, men man kunne forestille sig følgende emner:

1. Renoveringsrammen for de kommende år, med fokus på energibesparelser.
2. Midler til boligsociale projekter og huslejestøtte
3. Landsbyggefondens refusion til nybyggeri. Selv om finansieringen af nybyggeri og renovering nu igennem mange år er kørt efter en fast model med Landsbyggefonden som den store motor.

Man kan forestille sig at politikerne gerne så at de mange midler der ruller ind i Landsbyggefonden (betalt af lejerne) bruges til andre områder end den almene sektor.

Kravene til effektivisering og modernisering vil fortsætte. Det får også betydning for boligsektoren. De tider hvor den almene sektor havde monopol på sine kerneydelser, kan godt komme under pres, hvis der er andre aktører, som er bedre, billigere og mere interessante, og som kan bidrage til større konkurrence, eller som politisk er indbydende. Derfor er det vigtigt at vi stadig er omstillingsparate og stadig viser interesse for vores bevægelse.

Vi har stadig et stærkt problem med at rekruttere unge mennesker til det boligpolitiske arbejde. Der er foretaget flere undersøgelser og fænomenet er ikke kun lokaliseret til Skanderborg. Det er et landspolitisk problem. En undersøgelse viser også at de unge godt er klar over at de igennem afdelingsmøder har indflydelse på eksempelvis huslejen, ordensreglementerne, indretning af legepladser mv. men alligevel ønsker de ikke at indgå i det boligpolitiske arbejde.

Beretningen blev sat til debat:

Carsten fra afd. 29 forespurgte om et evt huslejetab, hvis ikke alle boliger blev udlejet i det nye plejecenter afdeling 44. Finn Thomsen svarede at det er kommunen der har lejet alle boligerne, hvorfor SAB ikke lider tab.

Herefter spurgte Carsten til hvad der er gået galt i samarbejdet med Midtjysk Boligselskab, hvortil Finn svarede at det var samarbejdsproblemer mellem Erling og Midtjysk Boligselskabs bestyrelse, hvorfor Erling har valgt at stoppe samarbejdet.

Flemming fra afd. 16 spurgte til hvorfor kassen med trækningsrettet var blevet lukket, da dette gik ud over de gamle afdelinger. Finn svarede at Landsbyggefonden har ret til at bruge vores penge, og dette har de gjort ifm renoveringen af afd. 17. Mange afdelinger har igennem de seneste år nydt godt af tilskuddene, men når der ikke er penge i kassen så kan vi ikke yde tilskud.

Carsten fra afd. 29 spurgte om dette betød af ingen afdelinger så kan få lavet noget, når der ingen tilskud er. Finn svarede at alle kan få igangsat arbejderne, med det er kun det tilskud

på 20% som man normalt kunne søge om, som man ikke kan få. Det er således afdelingen selv, der skal betale for hele arbejdet.

Irma fra afd. 17 spurgte til om opsigelsen af samarbejdet med Midtjysk Boligforening fik konsekvenser for projekt Højvangen. Finn svarede at dette ikke var tilfældet set med SAB's øjne.

Jan fra afd. 17 meddelte af Midtjysk Boligselskab tidligere på foråret havde meddelt at man alligevel ikke ønskede et samarbejde mellem afd. 17 i SAB og afd. 39 på Poul La Coursvej om fælles værksted og maskiner.

Søren fra afd. 32 ytrede kritik af administrationen, der for 7 år siden havde ændret aflæsningsmetoden i afdelingen uden at beboerne dengang var blevet informeret. Endvidere kritiserede han vores hjemmeside for ikke at være opdateret. Endvidere viste han et uddrag fra en avis omkring miljørigtig drift og energirenovering, som han ikke kunne forstå at bestyrelsen ikke arbejdede med. Endvidere gjorde han opmærksom på at når vi energirenoverede, så kunne man få tilskud fra Skanderborg-Hørning fjernvarme.

Søren spurgte endvidere til om, hvorfor afdelingerne ikke kunne få håndværkerfradrag på forbedringsarbejder.

Erling svarede at alle renoveringer der kunne få tilskud havde fået tilskud de seneste mange år. Men hensyn til ændring af aflæsningsmetoden, så gav dette dengang en større besparelse for beboerne. I forhold til håndværkerfradrag, så gives dette som et skattefradrag til den enkelte person, og kun hvor lejer selv betaler for forbedringer.

Flemming afd. 16 savnede bedre information, når der var håndværkere i afdelingen.

Kirsten afd. 19 syntes at den kommunikation der var i afdeling 19 og administrationen altid var god nok.

Beretningen blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt godkendt.

Ad 5: Kent Hansen gennemgik regnskabet for 2013, og efter en kort debat, blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 6: Kent Hansen gennemgik derefter budget for 2015.

Ad 7: Mona Larsen fremlagde bestyrelsens forslag om fælles opnotering med Midtjysk Boligselskab pr 01.01.2015. Mona fortalte om de fordele der var, og den ene ulempe som bestyrelsen så. Efter en kort debat blev forslaget sendt til skriftlig afstemning. Der var 28 ja og 27 nej stemmer til forslaget, der dermed blev godkendt.

Ad 8: Der var ingen indkomne forslag.

Ad 9: Finn Thomsen blev genvalgt uden modkandidat.

Ad 10: Lene Blume, Flemming Larsen og Mone Larsen blev alle genvalgt uden modkandidater.

Ad 11: 1. Suppleant: Carsten Rasmussen, afd. 29.
2. Suppleant: Henrik Lemberg afd. 17.

Ad 12: Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad 13: Jan Frederiksen fra afd. 17 ønskede at Hovedbestyrelsen ville lave retningslinjer for det ungeråd, der er i Højvangen. Svend Brammer fra afd. 14 udtrykte ærgrelse over at det planlagte seminar for repræsentantskabet var blevet aflyst på grund af for få tilmeldinger. Finn Thomsen supplerede med at det er vigtigt at repræsentantskabet bakker op om de aktiviteter som bestyrelsen laver, således at vi kan bevare ånden i SAB. Flemming Rasmussen afd. 16 foreslog at den fremtidige beretning indeholdt mere om vores målsætninger.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden.

Referent: Administrationen



Finn Thomsen
Formand



Erling Weber Jensen
Dirigent

REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE
MANDAG DEN 27. maj 2014 KL. 18.00