



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, 1. suppleant og direktør
Afbud	
Tid	Onsdag, den 11. august 2021, kl. 17.00
Sted	Arbejdernes Byggeforening, Færggården 1, 8600 Silkeborg
Referent	René Kjær Rasmussen

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse og underskrift af sidste referat

Referat af bestyrelsesmøde af 18. juni 2021 blev godkendt af bestyrelsen og underskrevet digitalt i forlængelse af mødet.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt bestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1373 – 1393.

4. Bestyrelsen

4.1 Meddelelser

Artikel fra BYGTek.dk den 10. august 2021

Bestyrelsen fik forelagt og blev orienteret om artikel fra BygTek.dk den 10. august 2021 omkring indsigt i, hvor mange eller hvor få kommuner der benytter sig af planlovens mulighed for krav om 25 procent almene boliger i nye områder.

Nyhedsinformation fra InCom

Bestyrelsen fik forelagt og blev orienteret om at vores IT samarbejdspartner (hjemmesider), InCom pr. 1. juli 2021 er blevet en del af den nordiske softwarevirksomhed EG A/S.

4.2.1 BL Informerer

Nyt fra BL Informerer blev forelagt bestyrelsen.





4.2.2 Fagbladet Boligen

Nyt og relevant input fra Fagbladet Boligen blev forelagt bestyrelsen.

4.2.3 Beboerbladet

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.4 Kredsregi

Bestyrelsen blev orienteret om udskiftning i kredsrepræsentantskabet.

4.2.5 BL-regi

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.3 Nyt fra LBF

Nyt fra LBF blev forelagt bestyrelsen.

4.4 Nyt fra Altinget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.5 Nyt fra Folketinget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.6 Presse

Bestyrelsen blev orienteret omkring nyheder fra pressen (MJA).

5. Repræsentantskab

Repræsentantskabet er ved mail af 2. august 2021 orienteret om medarbejders opsigelse som inspektør ved Arbejdernes Byggeforening pr. 1. august 2021 med en måneds varsel til ophør den 31. august 2021.

Samtidig er repræsentantskabet orienteret om, at rekruttering af ny inspektør pågår.

5.1 Formandsmøde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





5.2 Kursusaktivitet

Kursusaktivitet 2021

Formandsmøde – onsdag den 27. januar 2021 blev aflyst grundet Corona-situationen.

Kursus for nyvalgte formænd og afdelingsbestyrelsesmedlemmer – onsdag den 29. september 2021.

Temakursus – onsdag den 27. oktober 2021.

6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

7. HR

COVID-19

Bestyrelsen blev orienteret om status på tiltag i organisationen med baggrund i Corona-situationen.

7.1 Administrativt personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

Team Økonomi & Regnskab

25-års medarbejderjubilæum d. 1. august 2021 som bliver fejret i organisationen den 20. august 2021 for kollegaer og familie.

Team Teknik & Drift

Inspektørmedarbejder har den 1. august 2021 opsagt sin stilling med en måneds varsel til ophør den 31. august 2021.

Der arbejdes på en permanent løsning ressourcemæssigt hurtigst muligt.





Direktørlønninger

Medlemsundersøgelse, BL/Deloitte

Ledelsen forelagde og orienterede bestyrelsen om vederlagsanalyse af juli 2021 for direktører i almene boligorganisationer.

I samarbejde med Deloitte har BL gennemført en medlemsundersøgelse af vederlag blandt direktører og forretningsførere i den almene boligsektor. Med en besvarelsesprocent på 95% vurderes analysen at være dækkende og repræsentativ.

Efter anbefaling fra Deloitte er der spurgt ind til følgende lønkategorier: grundløn, pension, bonus, fri bil, telefon og internet samt andet. Dermed kan bruttolønnen direkte indberettes.

Sigtet har været at belyse bruttolønomkostningerne ved at have den øverste ledende direktør Eller forretningsfører ansat.

I præsentationen af statistikken fokuseres efter råd fra Deloitte på bruttolønnen, da lønpakkerne for direktører kan være forskellige, herunder at nogle alene modtager en bruttoløn og selv heraf må tage beslutning af størrelsen af pensionsindbetaling m.v.

Set fra et virksomhedssynspunkt må det afgørende fokus også være den samlede omkostning og ikke, hvor meget heraf der fx går til pensionsopsparring.

Af tabel 1 i analysen (samlet årsløn blandt virksomheder efter lejemål 2020) fremgår følgende resultat for boligorganisationer med 2.000-4.999 lejemål:

Nedre kvartil kr. 1.176.309,- Median kr. 1.302.514,- Øvre kvartil kr. 1.416.016,-

Gennemsnit kr. 1.325.024,-

Indberetning til Bolig- og Planstyrelsen

I forlængelse af den medlemsundersøgelse som er gennemført af BL har Bolig- og Planstyrelsen ved mail af 9. juli 2021 anmodet boligorganisationerne om indberetning af en række oplysninger og heriblandt oplysning om direktørløn.

Ledelsen forelagde og orienterede bestyrelsen om anmodningen fra Bolig- og Planstyrelsen og om den foretagne indberetning til styrelsen som er sket den 13. juli 2021.

Bruttolønnen for direktøren i Arbejdernes Byggeforening opgjort pr. 1. januar 2019 udgør i den forbindelse kr. 1.060.221,- som er direkte sammenligneligt med tallene i BL's medlemsundersøgelse.

Bonusordninger eksisterer ikke ved Arbejdernes Byggeforening.





Ved ekstraordinært merarbejde af længere varighed optages der drøftelse om afspadsering eller særskilt honorering, hvilket ikke indgår som en del af "bruttolønnen".

Direktørens ansættelsesaftale

Direktørens ansættelseskontrakt er på ansættelsestidspunktet udarbejdet i samarbejde med BL.

7.2 Ejendomsfunktionærer

Driftsområde 1

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

Driftsområde 2

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

Driftsområde 3

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.3 Boligsocial personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

8. Samarbejdsudvalget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Samarbejdsudvalgsmøder 2021

1. Torsdag den 11. februar 2021, kl. 8.15 – Aflyst
2. Torsdag den 6. maj 2021, kl. 8.15 – Aflyst
3. Torsdag den 12. august 2021, kl. 8.15
4. Onsdag den 4. november 2021, kl. 8.15

Samarbejdsudvalget har truffet beslutning om, at møderne aflyses såfremt ingen af parterne har emner til behandling i samarbejdsudvalget.





Formidling af informationer til medarbejderne omkring tiltag m.v. i boligorganisationen sker løbende. Parterne i samarbejdsudvalget finder i den forbindelse at informationsniveauet er dækkende.

9. Arbejds miljøudvalget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

AMO møder 2021

1. Torsdag den 11. februar 2021, kl. 12.30 - Aflyst
2. Torsdag den 6. maj 2021, kl. 12.30
3. Torsdag den 12. august 2021, kl. 12.30
4. Torsdag den 4. november 2021, kl. 12.30

10. Egenkontrol

10.1 Målsætning og opfølgning

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

10.2 Forretningsgange

Bestyrelsen blev orienteret om forretningsgang 31 og 32 som omhandler henholdsvis rekvisitionsudstedelse og fakturagodkendelse.

Bestyrelsen blev samtidig orienteret om notat i forbindelse med oprettelse af nye kreditorer med henblik på udarbejdelse af forretningsgang på området.

10.3 Effektivisering

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

11. Pengeinstitutter, realkreditinstitutter

11.1 Pengeinstitutter

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

11.2 Realkreditinstitutter

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





12. Kapitalforvaltning

12.1 Samlet rapport over kapitalforvaltning

Samlet rapport over kapitalforvaltning og afrapportering REPO blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

12.2 Arbejdernes Landsbank

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

12.3 Jyske Capital

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

12.4 Nordea

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

13. Arbejdskapitalen

13.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen. Ingen bemærkninger.

13.2 Ansøgning om tilskud

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

14. Dispositionsfonden

14.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

14.2 Ansøgning om tilskud

Indstilling fra ledelsen om anvendelse af midler kr. 502.000,00 som tilskud til finansiering af renoveringsprojekt i afd. 1.





Indstillingen blev imødekommet af bestyrelsen.

15. Egen trækingsret (LBF)

15.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

15.2 Ansøgning om tilskud

Indstilling fra ledelsen om anvendelse af midler fra egen trækingsret som tilskud til finansiering af renoveringsprojekter i følgende afdelinger iht. bilag:

Afd. 11 – kr. 562.000,-
Afd. 34 – kr. 2.000.000,-
Afd. 44 – kr. 3.000.000,-

Indstillingerne blev imødekommet af bestyrelsen.

16. Låneoptagelse, finansiering

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

17. Budget/regnskab

17.1 Budget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

17.2 Budgetkontrol

Budgetkontrol for 2. kvartal 2021 blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

17.3 Regnskab

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

18. Ejendomsskat

Ajournført statusoversigt over ejendomsskattesager blev forelagt bestyrelsen.





19. Økonomi – drift og udvikling

Endelig opgørelse og finansiering af afsluttede renoveringsprojekter

Ledelsen forelagde og orienterede bestyrelsen om endelig opgørelse og finansiering af renoveringsprojekt i afd. 21 (køkkenrenovering), afd. 25 (udskiftning af Velux ovenlysvinduer) og 46 (køkkenrenovering).

20. Udlejningssituationen/fracflytning

Aktuel beskrivelse af udlejnings- og fracflytningssituationen blev forelagt bestyrelsen.

21. Beboerklagenævnet/boligretten

Aktuel beskrivelse af sager (verserende/afsluttede) ved beboerklagenævnet/boligretten blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

22. Udlejning – drift og udvikling

Afd. 16, Lupinvej – Nye fleksible udlejningsregler

Arbejdernes Byggeforening og AAB Silkeborg har indgået aftale med Byrådet om udlejning efter særlige kriterier i boligområdet Lupinvej og Resedavej med virkning pr. 1. juli 2021 og 4 år frem.

Dette som led i en forebyggende boligsocial indsats med henblik på at fremme en positiv udvikling af boligområdet, herunder at sikre en mere afbalanceret beboersammensætning således, at afdelingerne ikke kommer i risiko for på ny at blive optaget på Ghettolisten med deraf følgende fælles udfordringer for kommunen og boligorganisationerne.

Udlejningskriterier:

- Boligsøgende med fast tilknytning til arbejdsmarkedet i mindst 25 timer om ugen uanset arbejdspladsens beliggenhed – definition se nedenfor:
- Boligsøgende under uddannelse, samt andre under uddannelse, når uddannelsesinstitutionen eller lærepladsen ligger i kommunen – definition nedenfor
- Senior over 64 – definition se nedenfor.

Kriterierne er sidestillede, hvilket betyder, at man som boligsøgende tildeles en bolig ud fra anciennitet.

Der er krav til dokumentation for udlejning efter de fleksible udlejningskriterier. Såfremt man vil gøre brug af ét af de nævnte kriterier, gælder der følgende regler:

Beskæftigelse

Kriteriet "arbejdsmarkedstilknytning" prioriterer dig, der har fast arbejde.

- Du eller din ægtefælle/ samlever skal have fast arbejde.





- Beskæftigelsen skal have et omfang af mindst 25 timer om ugen.
- Dokumenteres ved kopi af lønsedler for de seneste tre måneder.
- Ved nyansættelse forelægges ansættelseskontrakt.
- Selvstændigt erhvervsdrivende og konsulenter skal fremlægge dokumentation for CVR-registrering, årsopgørelse fra seneste kalenderår samt forskudsopgørelse.
- I beskæftigelse kan også være et fast flexjob, som skal dokumenteres med den godkendte flexjob-aftale samt kopi af lønsedler.

Beskæftigelseskravet er ikke opfyldt ved midlertidig ansættelse med løntilskud.

Uddannelsessøgende

Kriteriet "Uddannelsessøgende" er dig, der er ved at gennemføre en kompetencegivende uddannelse

- Du eller din ægtefælle/samlever, der er i gang med en uddannelse, der defineres som værende SU-berettigede kompetencegivende uddannelser, faglige uddannelser, herunder elev-stillinger.
- Uddannelsen skal være et SU-berettiget sammenhængende heltidsundervisningstilbud.
- Kopi af uddannelsesaftale, gyldigt studiekort eller lærlingekontrakt.
- Uddannelse skal have varighed af minimum et år. (skoleår).
- Dokumenteres ved fremlæggelse af dateret erklæring fra uddannelsesinstitutionen om indskrivning/optagelse.
-

Senior over 64

Du og eventuelt din ægtefælle/partner er begge 64 år eller derover. I skal enten være i beskæftigelse, på efterløn eller folkepensionister.

- Du skal fremvise dokumentation for følgende:
I arbejde - Ansættelseskontrakt samt kopi af de seneste 3 måneders lønsedler.
Efterløn / folkepensionister - Efterlønsbevis samt sygesikringsbevis.

23. Nybyggeri

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

24. Renovering

Bestyrelsen blev orienteret om status på henholdsvis større igangværende renoveringsprojekter og kommende projekter på "prioriteringslisten".





25. Teknik – drift og udvikling

Ledelsen redegjorde for status i relation til Team Teknik & Drift.

26. Helhedsplaner

26.1 Fysiske helhedsplaner

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.

26.2 Boligsocial helhedsplan

Bestyrelsen blev orienteret om sommerhilsen fra helhedsplanen samt opdateret oversigt over indsatsområder og aktiviteter i relation Boligsocial Helhedsplan Silkeborg.

27. Silkeborg Kommune

27.1.1 Styringsdialog

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.2 Kvoter (2022-2023)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.3 Udsatte boligområder, G-områder

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.4 Høringer mv

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.5 Andet samarbejde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





Møder i ØKE for resten af 2021:

10. august
23. august
7. september
21. september
5. oktober
12. oktober
2. november
23. november
30. november
14. december

27.1.7 Byrådsbeslutninger

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Møder i Byrådet for resten af 2021:

21. juni
30. august
14. september kl. 13
27. september
12. oktober kl. 15
25. oktober
29. november
20. december

28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Der forelå ingen ansøgninger om tilskud.

30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 15. september 2021 kl. 17.00.

Oversigt over mødeaktivitet:

Bestyrelsesmøder 2021:

1. Onsdag d. 13. januar 2021, kl. 17.00.
2. Onsdag d. 10. februar 2021, kl. 17.00.





3. Onsdag d. 3. marts 2021, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2020 v. revision kl. 17.30)
4. Onsdag d. 22. april 2021, kl. 17.00
5. Tirsdag d. 1. juni 2021, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde).
6. Fredag d. 18. juni 2021, kl. 17.00 (spisning Karoline Amalie, kl. 19.00).
7. Onsdag d. 11. august 2021, kl. 17.00.
8. Onsdag d. 15. september 2021, kl. 17.00.
9. Onsdag d. 13. oktober 2021, kl. 17.00.
10. Onsdag d. 17. november 2021, kl. 17.00.
11. Lørdag d. 11. december 2021, kl. 17.00 (spisning, Karoline Amalie, kl. 19.00).

Repræsentantskabsmøde 2021:

Torsdag den 27. maj 2021, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

31. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

