



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, 1. suppleant og direktør
Afbud	
Tid	Onsdag, den 12. oktober 2022, 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 14. september 2022 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 1394 – 1415.

4. Bestyrelsen

Bestyrelsen blev orienteret om nyhed fra Dagens Byggeri af 21. september 2022 vedrørende materialepriser.

4.1 Meddelelser

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.0 Nyt fra BL

Bestyrelsen blev orienteret om BL-analyse, september 2022 – Konsekvenser af inflationen for de almene beboere.

4.2.1 BL Informerer

Nyt fra BL Informerer blev forelagt bestyrelsen.





4.2.2 Fagbladet Boligen

Nyt fra Fagbladet Boligen blev forelagt bestyrelsen.

4.2.3 Beboerbladet (BO Godt)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.4 Kredsregi

Bestyrelsen blev orienteret om sidste nyt fra kredsen.

4.2.5 BL-regi

Nyt fra BL

Kommende Folketingsvalg

Der er mange gæt på, hvornår folketingsvalget udskrives. Udskrevet 5. oktober 2022.

BL vurderer hele tiden, hvordan valget og politiske dagsordener håndteres.

P.t. er vurderingen, at BL og sektoren ikke bør markere sig aktivt og synligt, men holde en lavere profil.

Men det er kendt, at beboere i det almene har en lavere valgdeltagelse, og derfor bedes kredsrepræsentantskabet drøfte BL's tilbud om valgunderstøttelse mhp. brug i kredsen.

Materiale

Flere af BL's kredse og kredsrepræsentanter har efterlyst materiale fra BL til lokale kampagner, for at øge valgdeltagelsen i de almene boligområder.

Det har der tidligere år været udarbejdet, senest til KV21. Senest med et tværgående samarbejde med bl.a. KL.

Denne gang er det besluttet, at BL's kommunikationsafdeling vil producere følgende, som boligorganisationerne- og afdelingerne kan benytte enten elektronisk, eller printe til ophæng i opgange og postkasser:

- Plakater og flyers til postkasser med oplysning om valg og opfordring til at stemme. Det bliver tilgængeligt på BL's hjemmeside, hvor det frit kan hentes.
- BL's kommunikationsafdeling laver en mindre valgdeltagelses - event i tre boligområder (ikke fastlagt hvor endnu), hvor BL kører en sofa på hjul rundt i boligområdet i forsøg på at få beboere i tale om deres valgdeltagelse. BL inviterer dem til en snak i sofaen, hvor vi bl.a. spørger:





- Stemmer du?
- Hvad kan få dig til at stemme?
- Hvad håber du en ny regering kan gøre for dig?

Paw er tovholder på sagen i regi af arbejdernes Byggeforening og koordinerer tingene med Mette Kjær Johansen.

BL's kommunikationsafdeling opfordrer beboere til at stille et spørgsmål direkte til en politiker (til et kamera), hvorefter BL opsøger politikerens, der skal svare på spørgsmålet. Der produceres fra sofa og spørgsmål små korte videoer til SoMe og BL's nyhedsbrev, som bringes løbende gennem valgperioden.

De kan hentes på BL's medier og er også til fri afbenyttelse lokalt

Netværket af kommunikationschefer i sektoren holdes orienteret med direkte link til materialet mv. og er allerede orienteret pr. mail (31.8.22.)

Kampagne kan anvendes lokalt til at udbrede budskabet om at afgive sin stemme / øge valgdeltagelsen, uanset hvilket parti/kandidat man stemmer på, og anvende lokale facebooksider, nyhedsbreve eller andet. Desuden bringer BL's medier i valgkampen en række artikler om valgdeltagelse, hvor vi blandt andet taler med en valgforsker, omtaler lokale initiativer, der er med til at løfte valgdeltagelsen og igangsatte initiativer.

Arbejdsgrupper ved BL

Anders Lisvad er fra BLs side blevet valgt som formand for byggeskadefonden.

Paw Nicolai Andreassen er kommet med i gruppen God Almen Ledelse, samt blevet suppleant i gruppen Landsbygefonden.

Allan Werge, ny BL-formand, har på den måde kørt videre med tidligere hold, der eksisterede under Palle Adamsen. Hvilket faldt i god jord i BLs bestyrelse.

"Vinterhjælp"

Fredag den 23. september blev der indgået en bred politisk aftale om vinterhjælp for at afbøde de stigende energipriser (LA valgte at stå uden for denne aftale, da partiet mener, at forslaget skaber større inflation). Af særlig interesse for den almene sektor er en ny indefrysningsordning af dele af energiregningerne, en midlertidig nedsættelse af elafgiften og en højere børne- og ungedelse.

For disse tiltag vil forbedre økonomien for mange trængte familier og mindske risikoen for udsættelser grundet manglende betaling af husleje. Når det er sagt, er aftalen lavet på meget kort tid, og der er mange løse ender både på vores områder og mange andre områder. Aftalen bliver gennemført som en hastelovgivning.





Der er store uklarheder forbundet med udmøntning og administration af indefrysningsordning for el, gas- og fjernvarmeregninger.

I lovforslaget synes bl.a. ikke at være taget højde for, at en del beboere afregner deres fjernvarme til boligselskabet via "bimålere" og boligorganisationen afregner til energiselskabet via hoved måler og dermed har det direkte kundeforhold til energiselskabet.

Det er uklart, hvordan administrationen i forhold til den enkelte beboer skal varetages.

BL arbejder på, at boligorganisationerne skal kunne bruge en smidig ordning, hvor alle beboere kan få en indefrysningsordning direkte med energiselskabet, så man altid skal betale sin egen indefrysning tilbage.

Det skal kunne administreres let og uden kreditrisiko for det enkelte boligselskab. Med aftalen om Vinterhjælp er der taget et godt skridt for at sikre flere beboere kan blive boende i deres bolig hen over vinteren, men det må fortsat nøje vurderes, om der er behov for yderligere målrettede tiltag til særlige grupper med presset økonomi.

Arbejdernes Byggeforening afventer i den forbindelse BL's behandling af sagen.

Ekstraordinær forhøjelse af maksimumbeløb

Byggepriserne er steget dramatisk det seneste års tid, og det har givet store problemer med at gennemføre alment nybyggeri, fordi de høje byggepriser i mange tilfælde simpelthen ikke kan rummes indenfor de gældende maksimumpriser.

BL kortlagde i januar og februar de alvorlige problemer, som de almene boligselskaber havde med at gennemføre det byggeri, som der blev givet skema A til i 2020 og 2021.

Konkret viste BL's analyse, at kommunerne frem til januar 2022 havde givet tilladelse til at opføre 3.250 almene boliger, men kun lidt over 500 var sat i gang. 1.400 havde været udbudt, men tilbudspriserne havde været så høje at de måtte opgives. Andre 1.400 boliger var slet ikke blevet udbudt.

BL har gennem længere tid presset på for en politisk løsning og bad om et særligt "gennemførelsesbidrag" på op til 20 procent af maksimumbeløbet til de byggerier, der ikke har kunnet gennemføres på grund af de høje byggepriser.

I starten af september har regeringen sammen med Ø, SF og DF meddelt, at der for byggerier med tilsagn før 1. januar 2022, som har måtte sættes i stå, fordi tilbudspriserne var alt for høje i forhold til maksimumbeløbet, nu gives mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan godkende en anskaffelsessum, som er op til 20 procent højere end maksimumsbeløbet.





Dermed har de fulgt BL's opfordring. Det ekstra bidrag ydes som et rente- og afdragsfrit 50-årigt lån og vil ikke påvirke huslejen i de nye byggerier. Samtidig sker der en fremrykning af reguleringen af maksimumbeløbet fra årsskiftet og den generelle ramme øges med 5,5 pct.

Tilsynskonference

Bolig- og Indenrigsministeriet har afdækket, at der er behov for at styrke det kommunale tilsyn på en række områder.

Der er bl.a. behov for mere viden om og fokus på tilsynet i kommunerne og for at styrke kommunernes kompetencer og engagement. Der afholdes i oktober 2022 en fælles tilsynskonference med et ekstra fokus på effektivitet i samarbejde med Bolig og Planstyrelsen og KL. De fleste kommuner på landsplan er tilmeldt. Konferensen blev afholdt tirsdag den 11. oktober 2022 på Nyborg Strand. Fra Arbejdernes Byggeforening deltog ledelsen og Anne-Sofie Brøndum (deltagerantallet var begrænset til 2 deltagere pr. boligorganisation).

Psykatri forhandlinger

De bliver øget med 500 mio. over de næste 10 år. Regeringen og støttepartierne er tilfredse. Øvrige partier mener, at der godt kan puttes flere penge i den pulje.

Hjemløsestrategi

Der er kommet en ny hjemløse strategi. Man har dog ikke taget de hjemløse med på råd. Ikke alle hjemløse ønsker at få en fast bopæl, de trives med at være fri som fuglen. Når en hjemløs får en lejlighed, vil dette så give negativt udslag på g-listen? Svar kan ikke gives i øjeblikket.

BL bestyrelsesseminar

Der er BL bestyrelsesseminar 15.-16. november 2022 (Paw deltager sammen med Anders Lisvad B45 Grenå). Det afholdes i Børkop

Almene Boligdage den 30. september 2023

Ny lokation - Tivoli hotel i København

4.2.6 God Almen Ledelse

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





4.3 Nyt fra LBF

Nyt fra LBF blev forelagt bestyrelsen.

4.4 Nyt fra Altinget

Relevant nyt fra Altinget blev forelagt bestyrelsen.

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

Bestyrelsen blev orienteret om intern årsplan for 2023.

Bestyrelsen drøftede i den forbindelse oplæg til arrangement for repræsentantskabet 2023.

5.1 Formandsmøde (erfa- og informationsmøde for formænd)

Vi har siden opstarten på formandsmøderne arbejdet på løbende at indarbejde de udviklingsønsker som har været tilkendegivet og ønsket fra formændene, afdelingsbestyrelserne og repræsentantskabet på de årlige møder.

I takt med at de emner som løbende har været taget op over årene, er implementeret, har omfanget af nye emner og input fra formændene, afdelingsbestyrelserne og repræsentantskabet været stærkt aftagende.

Det indebar, at vi i 2017 satte mødets fortsatte eksistens på dagsordenen.

Formandsmødets fortsatte eksistens og indhold blev debatteret og der var i den forbindelse bred enighed om, at det årlige formandsmøde skulle opretholdes, men mere i form af et erfa- og informationsmøde, formænd (afdelingsbestyrelser/repræsentantskab), organisationsbestyrelse og administration imellem.

Bestyrelsen har taget initiativ til, at der på erfa- og informationsmødet 2023 tages en ny drøftelse af den videre udvikling af samarbejdet og ser om det kan bringe nye emner frem.





5.2 Kursusaktivitet

Kursusaktivitet 2022

Formandsmøde – torsdag den 27. januar 2022 (klager, ladestandere) – AFLYST grundet corona.
Temakursus – onsdag den 26. oktober 2022 (ladestandere, fremtidens vaskeriløsninger, fremtidens tv- og internetløsninger).

Kursus for nyvalgte den 14. november 2022, kl. 18.00 (spisning).

Emner til kurset:

- Afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver
- Årshjulet
- WebZonen
- Økonomi

6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

7. HR

7.1 Administrativt personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.2 Ejendomsfunktionærer

Driftsområde 1

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

Driftsområde 2

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.3 Boligsocial personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.





7.4 Rengøringspersonale

Bestyrelsen blev orienteret om personalsituationen.

8. Samarbejdsudvalget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Samarbejdsudvalgsmøder 2022

1. Onsdag den 9. februar 2022, kl. 8.15
2. Onsdag den 4. maj 2022, kl. 8.15 - Aflyst
3. Torsdag den 18. august 2022, kl. 8.15 - Aflyst
4. Onsdag den 9. november 2022, kl. 8.15

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

9. Arbejds miljøorganisationen

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

AMO møder 2022

1. Onsdag den 9. februar 2022, kl. 12.30
2. Onsdag den 4. maj 2022, kl. 12.30
3. Onsdag den 31. august 2022, kl. 9.00 – Aflyst
4. Mandag den 19. september 2022, kl. 8.30
5. Onsdag den 9. november 2022, kl. 12.30

10. Egenkontrol

10.1 Målsætning og opfølgning

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

10.2 Forretningsgange

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





10.3 Effektivisering

Bestyrelsen blev orienteret om analyse af udviklingen fra år 2020 til 2021 jfr. effektiviseringsenhedens rapport.

10.4 Whistleblowerordning

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 REPO blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

13. Arbejdskapitalen

13.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

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

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.





15. Egen trækingsret (LBF)

15.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

15.2 Ansøgning om tilskud

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

16. Låneoptagelse, finansiering

Afd. 44 – Udskiftning af køkkener

Indstilling til organisationsbestyrelsen om godkendelse af afdelingsmødets beslutning om udskiftning af køkkener, jf. almenlejelovens §37b, i Arbejdernes Byggeforenings afd. 44.

Det indstilles hermed til bestyrelsen:

- at godkende afdelingsmødets beslutning om gennemførelse af kollektiv råderet (individuel forbedring) i form af køkkenudskiftning
- at godkende huslejestigningen på 10,5%
- at godkende optagelse af pant på op til 10.087 t. kr.

Indstillingen blev tiltrådt af bestyrelsen.

17. Budget/regnskab

17.1 Budget

Dirigentvejledning

Bestyrelsen fik forelagt opdateret dirigentvejledning.

Huslejevarslinger

Der er i slutningen af uge 38 fremsendt eller uddelt huslejevarslinger til alle afdelinger.

17.2 Budgetkontrol

Bestyrelsen fik forelagt budgetkontrol for 3. kvartal 2022.





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

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

20. Udlejningssituationen/fracflytning

Aktuel beskrivelse af udlejnings- og fracflytningssituationen blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

21. Beboerklagenævnet/boligretten

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

22. Udlejning – drift og udvikling

Forebyggelsesområde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Google Analytics

Bestyrelsen blev orienteret om Google Analytics målgruppe rapport vedrørende hjemmesiden. Rapporten giver et overblik over antallet af brugere, sessioner mm.

Bestyrelsen blev orienteret om SEO & Google Ads kvartalsrapport for BoligSilkeborg.dk. Det seneste kvartal har efter aftale boligorganisationerne imellem udelukkende kørt med den nye displayannonce "Husdyr tilladt".

23. Nybyggeri

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





24. Renovering

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til større igangværende og kommende renoveringsprojekter.

25. Teknik – drift og udvikling

Bestyrelsen blev orienteret om status fra Team Teknik & Drift.

26. Helhedsplaner

26.1 Fysiske helhedsplaner

Bestyrelsen blev orienteret som status i relation til helhedsplanerne.

26.2 Boligsocial helhedsplan

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27. Silkeborg Kommune

27.1.1 Styringsdialog

Ledelsen er inviteret til styringsdialogmøde (regnskab 2021) torsdag den 27. oktober 2022 fra kl. 14.00 – 16.00.

27.1.2 Kvoter (2022-2023)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.3 Udsatte boligområder, G-områder

Bestyrelsen blev orienteret om Silkeborg Kommunes fremsendelse af ansøgning om udvidelse af boligområdet ved Resedavej/Nørrevang II (parallelsamfundsområdet) til Indenrigs- og Boligministeriets stillingtagen. Silkeborg Kommunes byråd godkendte fremsendelsen af ansøgningen på møde den 26. september 2022.

27.1.4 Høringer mv

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





27.1.5 Andet samarbejde

Ledelsen orienterede om dialogmøde (fjerdedelslisten) med Silkeborg kommune fredag den 7. oktober 2022.

Ledelsen orienterede om møde med borgmester Helle Gade mandag den 10. oktober 2022.

27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Møder i ØKE for resten af 2022:

25. oktober

8. november

22. november

6. december

13. december

27.1.7 Byrådsbeslutninger

Møder i Byrådet for resten af 2022:

11. oktober kl. 15 - 2. behandling af budget

31. oktober

28. november

19. december

28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)

Fælles samarbejde "BoligSilkeborg"

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Medarbejder har ansøgt om sponsorat til deltagelse i cykelløb med Team Rynkeby Søhøjlandet 2023. Ansøgningen blev ikke imødekommet af bestyrelsen.

Venneforeningen, Lysbros Venner, søger om midler til drift af Venneforeningen. Ansøgningen blev imødekommet af bestyrelsen, som bevilligede kr. 2.000,-.

30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 9. november 2022 kl. 17.00





Oversigt over mødeaktivitet:

Bestyrelsesmøder 2022:

1. Onsdag d. 12. januar 2022, kl. 17.00.
2. Onsdag d. 9. februar 2022, kl. 17.00.
3. Onsdag d. 2. marts 2022, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2021 v. revision kl. 17.30)
4. Onsdag d. 6. april 2022, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde)
5. Onsdag den 18. maj 2022, kl. 17.00
6. Lørdag d. 18. juni 2022, kl. 17.00 (spisning Karoline Amalie, kl. 19.00).
7. Onsdag d. 10. august 2022, kl. 17.00.
8. Onsdag d. 14. september 2022, kl. 17.00.
9. Onsdag d. 12. oktober 2022, kl. 17.00.
10. Onsdag d. 9. november 2022, kl. 17.00.
11. Lørdag d. 10. december 2022, kl. 17.00 (spisning, Karoline Amalie, kl. 19.00).

Repræsentantskabsmøde 2022:

Tirsdag den 5. april 2022, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

31. Eventuelt

