



# Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, suppleant og direktør
Afbud	
Tid	Fredag, den 16. juni 2023 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 sidste bestyrelsesmøde blev godkendt af organisationsbestyrelsen og underskrevet digitalt i forlængelse af mødet den 10. maj 2023.

## 3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt organisationsbestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1416 – 1437.

## 4. Organisationsbestyrelsen

### 4.1 Meddelelser

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### 4.2.0 Nyt fra BL

#### 4.2.1 BL Informerer

Nyt fra BL Informere blev forelagt organisationsbestyrelsen.

#### 4.2.2 Fagbladet Boligen

Nyt fra Fagbladet Boligen blev forelagt organisationsbestyrelsen.





#### 4.2.3 Beboerbladet (BO Godt)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### 4.2.4 Kredsregi

Paw orienterede om nyt fra kredsen.

Kredsbestyrelsen og kredsrepræsentantskabet:

Fælles kredsmøde med 6. kreds med besøg af adm. direktør Bent Madsen, onsdag den 28. juni 2023, kl. 18.00-21.30 på Scandic i Silkeborg.

Tidsplan for mødet:

Kl. 18.00: Spisning (og netværk)

Kl. 19.00: Oplæg og drøftelser (inkl. en kort pause)

Kl. 21.30: Tak for i dag

Kredsbestyrelserne i 6. og 10. kreds er blevet enige om følgende overskrifter for mødet:

- Landsbyggefondens opbygning, støtteordninger, 0-lån og tilbagebetaling af disse
- Midler og krav til boligsociale helhedsplaner (herunder praktiske og økonomiske konsekvenser af forlængelser pga. Corona)
- Aktuelle politiske emner

#### 4.2.5 BL-regi

Paw orienterede om nyt BL.

BL, kredsprocessen – BL's demokratiske struktur og lokale forankring.

Særlig fokus på forsamlingshusmøderne i maj.

- Hvordan ser Danmark ud i år 2033?
- Hvordan ser BL ud i 2033 – og hvad skal den almene bolig sektor byde ind med i det samfundsmæssige ansvar?
- Hvad er fremtidens løsninger?
- Hvad er fremtidens styrker og muligheder?
- Hvordan kommer fremtidens kredse til at se ud?

Dette var nogle af de store spørgsmål, der blev stillet på forsamlingshusmøderne i maj måned.





Det vurderes som afgørende vigtigt for BL's virke, at:

- Kontakten til boligorganisationerne styrkes og systematiseres, så alle BL's medlemmer er bevidste om værdien af BL, bruger BL's ydelse og således løbende medvirker til kvalitetsudvikling.
- Den lokale og regionale interessevaretagelse styrkes.
- Afgørende vigtige faktorer lokalt er koblingen mellem befolkningsudviklingen, udviklingen af boligmassen, infrastrukturen i form af institutioner (børneinstitutioner, skoler, sundhedshuse m.v.), offentlig transport m.v. Overordnet er status, at disse to afgørende punkter ikke fungerer tilstrækkelig godt.

Flere kredsrepræsentanter har deltaget i forsamlingshusmøderne i hhv. Aalborg og Kolding. Deres konklusion på møderne er, at der var tale om gode workshops med spændende emner og et godt engagement. Men der var en bekymring for, at der vil blive sat lighedstegn mellem den almene boligsektor og sociale problemer (bl.a. har Reformkommissionens seneste rapport set den almene boligsektor som en central samarbejdspartner). Der var en holdning om, at der skal være tid til en god kredsproces. Der hældes derfor til den længere proces. Den 26. september vil BL's bestyrelse tage beslutning om processens varighed og om, hvorvidt at kredsvalget skal flyttes.

BL – Reformkommissionen

Reformkommissionens tredje og sidste rapport: "Nye reformveje 3" er netop blevet offentliggjort. Den giver anbefalinger til, hvordan flere unge og voksne fra gruppe på kanten af arbejdsmarkedet kan hjælpes i job. Her spiller den almene boligsektor en stor rolle.

For uddybning se her:

<https://reformkommissionen.dk/udgivelser/nye-reformveje-3/>

Når krigen slutter i Ukraine, så er BL inviteret med til genopbygningsfasen af almene boliger i Ukraine. Dette skal sikre boliger til alle ("den danske model") i det nye Ukraine, som er til at betale, og som ingen skal tjene på. Som det er i øjeblikket, så er der nogle få, der tjener mange penge på at leje boliger ud. Dette vil de danske politikere og BL være med til at lave om på.

De almene boligorganisationer er en ufortalt succes. De får folk i arbejde. De får børn i fritidsjob. Nogle indvandrede unge, som tidligere har været nogle værre banditter, hjælper nu viceværten i området i fritiden. De har helt klart fat i nogle af de rigtige ting. Men det er vigtigt, at det sker i samarbejde med kommunerne, da det giver planerne perspektiv.





Nina Smith, Formand for Reformkommissionen. Læs hele artiklen her:

<https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2022/august/almene-boligselskaber-er-en-ufortalt-succes/>

#### **4.2.6 God Almen Ledelse**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **4.3 Nyt fra LBF**

Nyt fra LBF blev forelagt organisationsbestyrelsen.

#### **4.4 Nyt fra Altinget**

Nyt fra Altinget blev forelagt organisationsbestyrelsen.

#### **4.5 Nyt fra Folketinget**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **4.6 Presse**

Nyt fra pressen blev forelagt organisationsbestyrelsen.

### **5. Repræsentantskab**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **5.1 Formandsmøde (erfa- og informationsmøde for formænd)**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **5.2 Kursusaktivitet**

##### **Kursusaktivitet 2023**

- Formandsmøde – torsdag den 26. januar 2023
- Tur for repræsentantskabet den 3. juni 2023, udvalgte afdelinger internt – aflyst grundet sammenfald med almene bolig dage lokalt
- Almene Bolig dage den 30. oktober 2023 (Hotel den 29.-30. oktober 2023)
- Temakursus – onsdag den 25. oktober 2023 - Afdelingsbestyrelsens opgaver og ansvar
- Kursus for nyvalgte 2023 (i hvilket regi det skal foregå afventer antallet af nyvalgte).





## 6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## 7. HR

### 7.1 Administrativt personale

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

#### Lønregulering på HK-området

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om HK-ansattes overgang til Dansk Erhvervs Funktionæroverenskomst og hvorledes medarbejdere på HK- området fremadrettet skal lønreguleres.

#### Lokalaftale, HK-ansatte

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om opsigelse af gældende lokalaftale på HK-området med 3 måneders varsel til ophør med virkning fra 31. august 2023.

#### Rekruttering

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om, at rekrutteringsprocessen til ansættelse af medarbejdere som kompensation i relation til helhedsplanerne (afd. 2/95 og 20) er igangsat. Det handler om en fuldtidsmedarbejder til henholdsvis Team Udlejning & Sekretariat og Team Teknik & Drift.

Medarbejderne finansieres af midler (byggesagshonorar) fra helhedsplanerne.

### 7.2 Ejendomsfunktionærer

#### Driftsområde 1

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

#### Driftsområde 2

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

#### Driftsområde 3

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

### 7.3 Boligsocial personale

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.





## 7.4 Rengøringspersonale

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

## 8. Samarbejdsudvalget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### Samarbejdsudvalgsmøder 2023

1. Onsdag den 8. februar 2023, kl. 8.15 - Aflyst
2. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 8.15 - Aflyst
3. Onsdag den 16. august 2023, kl. 8.15
4. Onsdag den 8. november 2023, kl. 8.15

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

## 9. Arbejdsmiljøorganisationen

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### AMO møder 2023

1. Onsdag den 8. februar 2023, kl. 12.30
2. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 12.30
3. Onsdag den 16. august 2023, kl. 12.30
4. Onsdag den 8. november 2023, 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

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





#### **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 organisationsbestyrelsen.

### **13. Arbejdskapitalen**

#### **Likviditetsoversigt**

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.

#### **13.2 Indstilling til anvendelse af midler fra arbejdskapitalen**

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

### **14. Dispositionsfonden**

#### **Likviditetsoversigt**

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.

#### **14.2 Indstilling til anvendelse af midler fra dispositionsfonden**

Indstilling til godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til dækning af underskud i trængte afdelinger (2 afdelinger) blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.

Indstillingen blev efterfølgende tiltrådt af organisationsbestyrelsen.





## 15. Egen trækingsret (LBF)

### 15.1 Likviditetsoversigt

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med organisationsbestyrelsen.

### 15.2 Indstilling til anvendelse af midler fra egen trækingsret

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

## 16. Låneoptagelse, finansiering

### Udbud finansiering helhedsplan afdeling 20

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om udbud af byggelån samt endelig finansiering af sagen, og resultatet heraf.

### Udbud finansiering helhedsplan afdeling 2 & 95

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om udbud af byggelån samt endelig finansiering af sagen, og resultatet heraf.

## 17. Budget/regnskab

### 17.1 Budget

Budgetdata for 2024 er udarbejdet, indlæst og budgetoplæg er fremsendt til de respektive afdelingsbestyrelser den 3. juni 2023 med deadline for tilbagemelding den 15. juni 2023. Hvis ikke vi havde hørt fra dem senest denne dato, betragtede vi budgetterne for 2024 som værende godkendt.

Organisationsbestyrelsen fik forelagt budget for henholdsvis boligorganisationen og alle dens boligafdelinger til godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte d.d. budgetoplæg for boligorganisationen og alle dens boligafdelinger.

Organisationsbestyrelsen fik i den forbindelse forelagt en samlet oversigt over huslejudviklingen i boligafdelingerne med baggrund af budgetterne for 2024.

Omdeling af budgetter samt indkaldelse til ordinære afdelingsmøder i samtlige boligafdelinger sker primo juli. Opstart på afdelingsmøderne 2023 finder sted den 23. august 2023.







### **Bidrag til arbejdskapitalen**

Efter afslutningen af regnskabet 2022, er den disponible del af arbejdskapitalen 7.982.866 kr. hvilket svarer til 2.839 kr. pr. lejemålsenhed. Beløbet ligger under minimumsbeløbet for indbetaling som i 2022 udgør 3.188 kr. pr. lejemålsenhed i år 2022.

Med andre ord betyder det, at vi jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. fra år 2024, kan budgettere med indbetaling af bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen. Der er budgetteret med 187 kr. pr. lejemålsenhed, som er det skønnede bidrag for år 2024.

### Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Kapitel 9 Arbejdskapital

§ 38. Almene boligorganisationer kan beslutte, at boligorganisationens afdelinger skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 144 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 2.786 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis arbejdskapitalen overstiger dette beløb, ophører bidraget. Hvis arbejdskapitalen nedbringes under dette beløb, kan der på ny indbetales årlige bidrag. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks for april måned 2009 som basis, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2010.

### **Stigning i elprisen**

Den 31. december 2023 udløber den indgåede fastprisaftale på fælles el med Norlys. Dette indebærer, at vi ikke kender elprisen for fællesinstallationerne ved Arbejdernes Byggeforening fremadrettet. Der ses derfor væsentlige stigninger fra budget 2023 til budget 2024 i mange afdelinger. Udgifterne er derfor beregnet ud fra nuværende forbrug x en skønnet pris, med hjælp fra Norlys.

### **Beboerbetalning på nettokapitaludgifterne**

Beboerbetalningen forventes at stige væsentligt fra 2023 til 2024 i afdelinger med indekslån (afdeling 30-45).

Det er Realkredit Danmarks budgetter, der danner grundlag for budget 2024. Derforuden omfatter stigningen også underbudgettering i 2023 også jf. Realkredit Danmarks budgetter.

For afdelinger med nominallån er beboerbetalningen budgetteret uændret (afdeling 1-19, 49-51 & 54). For afdelinger med rentetilpasningslån forventes mindre stigninger (afdeling 46-48, 53, 55-62).





## 17.2 Budgetkontrol

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## 17.3 Regnskab

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## 18. Ejendomsskat

### Statusoversigt - ejendomsskattesager

Ajournført statusoversigt over ejendomsskattesager blev forelagt organisationsbestyrelsen.

## 19. Økonomi – drift og udvikling

### Udskydelse af A-skat og AM-bidrag

Folketinget har på baggrund af inflationen vedtaget at give mulighed for udskydelse af virksomhedernes betaling af A-skat og AM-bidrag.

For Arbejdernes Byggeforening, som er en stor virksomhed, kan juli og august måned udskydes, men grundet den fine likviditet indbetaler vi fortsat løbende.

## 20. Udlejningssituationen/fracflytning

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

## 21. Beboerklagenævnet/boligretten

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om evt. sager i beboerklagenævnet/boligretten.

## 22. Udlejning – drift og udvikling

### Erhvervslejemål

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om opsigelse og genudlejning af 2 erhvervslejemål

### Økonomisk rådgivning

Social- og Boligstyrelsen har åbnet for muligheden for at søge midler til ansættelse af en økonomisk rådgiver i et 6 måneders ansættelsesforløb.





Rådgiveren skal bistå lejerne omkring privatøkonomi, budgetlægning, planer for afvikling af gæld samt yde generel vejledning og støtte. Dette for at imødegå, at flere lejere bliver udsættelsestruede.

Arbejdernes Byggeforening ansøger om tilskuddet i fællesskab med AAB Silkeborg, Silkeborg Boligselskab samt Den Boligsociale Helhedsplan. Ansøgningsfristen var den 1. juni 2023.

Tilsagn om eventuel tildeling af tilskud fremsendes fra styrelsen med udgangen af juni måned.

### **Fleksible udlejningsregler på Lupinvej/Resedavej**

I henhold til godkendelse af fleksible udlejningsregler gældende for Lupinvej/Resedavej fremgik det af beslutningen, at reglerne skulle evalueres efter 2 år.

Godkendelsen blev imødekommet den 15. juni 2021, hvorfor det nu er tid til omhandlende evaluering.

Vores fælles iagttagelser er, at ansøgere der opfylder de fleksible udlejningsregler, er med til at sikre den positive udvikling af boligområderne.

Ansøgere der ved brug af fortrinsretten tildeles en bolig i de to boligområder, repræsenterer fortrinsvis den mere ressourcestærke beboergruppe, som dermed er med til at skabe en mere afbalanceret beboersammensætning i området.

Konklusionen fra Arbejdernes Byggeforening og AAB Silkeborg er derfor, at anvendelsen af de fleksible udlejningsregler bør fortsætte som hidtil i endnu 2 år, således aftalen udløber den 30. juni 2025.

Evalueringen er sendt til Økonomi- og Erhvervsudvalget i uge 23.

### **Google Analytics**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## **23. Nybyggeri**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret og status på oplæg til nybyggeri og projektudvikling.





## 24. Renovering

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til støre igangværende og kommende renoveringsprojekter.

## 25. Teknik & Drift – drift og udvikling

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i sagen omkring vejadgang fra Mølledamsgade.

## 26. Helhedsplaner

### 26.1 Fysiske helhedsplaner

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.

### 26.2 Boligsocial helhedsplan

Organisationsbestyrelsen blev orienteret omkring status på den igangværende og nye boligsociale helhedsplan..

## 27. Silkeborg Kommune

### 27.1.1 Styringsdialog

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### 27.1.2 Kvoter (2022-2023)

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om kvotemødet den 13. juni 2023.

### 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

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til projekt samarbejde mellem SK. og boligorganisationerne..





### **27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE**

Møder i ØKE for resten af 2023:

15. maj  
06. juni  
20. juni  
08. august  
22. august  
05. september  
19. september  
03. oktober  
24. oktober  
07. november  
21. november  
05. december  
12. december

### **27.1.7 Byrådsbeslutninger**

Møder i Byrådet for resten af 2023:

23. maj  
27. juni  
29. august  
19. september, kl. 13 -1. behandling af budget  
26. september  
10. oktober, kl. 15 -. Behandling af budget  
31. oktober  
28. november  
19. december

## **28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)**

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til projekt "Oplæg til fælles fleksibel udlejningsaftale" på tværs af boligorganisationerne i Silkeborg Kommune.

## **29. Ansøgning om tilskud (ekstern)**

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.





### 30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 16. august 2023 kl. 17.00

#### Oversigt over mødeaktivitet:

##### Bestyrelsesmøder 2023:

1. Onsdag den 11. januar 2023, kl. 17.00
2. Onsdag den 8. februar 2023, kl. 17.00
3. Onsdag den 1. marts 2023, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2022 v. revision kl. 17.30)
4. Torsdag den 30. marts 2023, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde)
5. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 17.00
6. Fredag den 16. juni 2023, kl. 17.00
7. Onsdag den 16. august 2023, kl. 17.00
8. Onsdag den 13. september 2023, kl. 17.00
9. Onsdag den 11. oktober 2023, kl. 17.00
10. Onsdag den 8. november 2023, kl. 17.00
11. Lørdag den 9. december 2023, kl. 17.00

##### Repræsentantskabsmøde 2023:

Onsdag den 29. marts 2023, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

### 31. Eventuelt

