



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, suppleant og direktør
Afbud	
Tid	Onsdag, den 11. oktober 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 13. september 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

Organisationsbestyrelsen evaluerede på deltagelsen ved Almene Boligdage 2023. I den forbindelse fik organisationsbestyrelsen til orientering forelagt opgørelse over den samlede udgift ved deltagelsen i arrangementet. Der var i organisationsbestyrelsen bred enighed om, at det var et godt arrangement.

4.2.0 Nyt fra BL

4.2.1 BL Informerer

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





4.2.2 Fagbladet Boligen

Udpluk af artikler fra Fagbladet Boligen blev forelagt organisationsbestyrelsen.

4.2.3 Beboerbladet (BO Godt)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.4 Kredsregi

BL's demokratiske struktur og lokale forankring:

Paw Andreassen orienterede om drøftelser i relation til oplæg til kredsstrukturen fremadrettet.

Kredsvalg og OB-konference 2024

Der er planlagt afholdelse af kredsvalg i foråret 2024 og Organisationsbestyrelseskonference i Nyborg i sensommeren 2024 – dato for begge arrangementer kommer senere.

4.2.5 BL-regi

Repræsentantskabsmøde i BL den 5. december 2023 i København.

BL's demokratiske struktur og lokale forankring

Paw Andreassen orienterede om drøftelser i BL omkring oplæg til ændring af kredsstrukturen.

Der er afsat 2 dages seminar til en dybdegående gennemgang af oplægget. Seminariet finder sted den 20.-21. november 2023.

De almene mål 2024-2026

De almene mål 2024-2026 arbejder for tre helt centrale mål:

- *Robuste by- og boligfællesskaber*
- *Ambitiøse grønne fællesskaber*
- *Levende demokratiske fællesskaber*

Ny rapport om frivilligt engagement i landets almene boliger 2023 – udgivet september 2023.

For at skabe udvikling og positive forandringer må man kende udgangspunktet. BL har derfor taget temperaturen på det frivillige engagement blandt de almene beboere i 2023.





De har spurgt, hvad der motiverer til at være med, hvad beboerne er engageret i, og ikke mindst hvad barriererne er for at være med.

I rapporten præsenterer BL resultaterne af undersøgelsen. Resultaterne kan læses og anvendes af boligorganisationer og andre interesserede, der ønsker at arbejde med udviklingen af det formelle beboerdemokrati og skabe rammer for engagement og deltagelse i de almene boligområder og boligorganisationer.

Link til rapport:

<https://bl.dk/media/19621/undersoegelse-frivilligt-engagement-bl-september-2023.pdf>

Folketinget

Folketingsåret blev officielt skudt i gang den 3. oktober 2023 med statsminister Mette Frederiksens åbningstale og udsendelsen af regeringens lovkatalog.

Der var ikke meget boligpolitik selvom der dog ikke mangel på boligpolitisk interesse. Det skal nok ses som udtryk for, at regeringen har bebudet boligpolitiske udspil senere i folketingsåret.

Måske et alment boligudspil i foråret, hvor der tages stilling til Landsbyggefondens renoveringsramme.

Regeringen har et øget fokus på de udfordringer, som man står med i landdistrikterne og de knapt så store byer.

Det er i høj grad også udfordringer, som almene boligorganisationer er mærket af.

Her anses BL som en vigtig interessant, når der skal diskuteres det skæve Danmark i slutningen af måneden.

4.2.6 God Almen Ledelse

Der er møde i udvalget den 4. december 2024.

4.3 Nyt fra LBF

Nyt fra LBF blev forelagt organisationsbestyrelsen.

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

Nyt fra pressen blev forelagt organisationsbestyrelsen.

5. Repræsentantskab

Afd. 18 Urafstemning omkring dørtelefonsystem

Med baggrund i det ordinære afdelingsmødes stillingtagen til forslag om etablering af dørtelefonsystem er der nu gennemført urafstemning i sagen. Forslaget blev forkastet med stemmerne 67 nej og 40 ja.

Afd. 50

Der var indkaldt til henholdsvis dialogmøde og ekstraordinært afdelingsmøde den 9. oktober 2023 vedr. forslag til etablering af ny adkomstvej til og fra afdelingen samt renovering af gården. Dette med baggrund i, at afdelingsmødet på det ordinære afdelingsmøde den 29. august 2023 havde forkastet forslaget om en yderst tiltrængt renovering af gårdrummet. Forslaget blev enstemmigt vedtaget på mødet den 9. oktober 2023.

Afd. 43 og 46

Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde henholdsvis den 23. og 24. oktober 2023 omkring forslag til omlægning af forsyning fra naturgas til fjernvarme samt sammenlægning af de to afdelinger.

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

Tema til mødet - Den fortsatte udvikling af samarbejdet.

Tur for repræsentantskabet den 3. juni 2023 – udvalgte afdelinger internt.

Aflyst grundet sammenfald med almene bolig dage lokalt.





Almene Boligdage den 30. september 2023 (Hotel den 29.-30. september 2023)

Organisationsbestyrelsen evaluerede på Almene Boligdage 2023.

Temakursus – onsdag den 25. oktober 2023, Jysk Park

Temaer til kommende temamøder/-kurser fra formandsmødet 26.01.2023:

- It-plattformen Webzonen, mail/Outlook (temamøde/-kursus 2023)
- Brunata Online (temamøde/-kursus 2023)
- Energioptimering
- Økonomi

Kursus for nyvalgte 2023 – torsdag den 9. november 2023, Jysk Park

- Afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver (koncept fra mødet i 2022)
- Årshjulet
- WebZonen
- Økonomi

Kursusaktivitet 2024

- Formandsmødet 2024, Tema til mødet - indsigt i materiale som udleveres i forbindelse med indflytning.
- Intern tur for organisationsbestyrelsen rundt i udvalgte afdelinger 2024.

6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

7. HR

7.1 Administrativt personale

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.2 Ejendomsfunktionærer

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 - Aflyst
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. Arbejds miljøorganisationen

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 – mødet er flyttet til torsdag den 7. september 2023, 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

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om nye investeringsregler for almene boligorganisationer – ændringer til Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Kapitel 12, indført med virkning pr. 1. april 2023 og godkendte ledelsens oplæg til fremtidige investeringer.

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

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

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

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

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





17.3 Regnskab

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

18. Ejendomsskat

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

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 organisationsbestyrelsen.

21. Beboerklagenævnet/boligretten

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

22. Udlejning – drift og udvikling

Økonomisk rådgivning

Som tidligere informeret har Social- og Boligstyrelsen den 28. juni 2023 imødekommet vores ansøgning om tilskud til ansættelse af økonomisk rådgiver til hjælp af udsættelsestruede lejere.

Tilskuddet er på kr. 250.000,00 og gives til et 6 måneders ansættelsesforløb med start pr. 1. oktober 2023.

Styre- og arbejdsgruppen er nu så langt, at der er indgået aftale med en kompetent person, som rigtig gerne vil være en del af indsatsen. Det endelige ”ansættelsesforhold” mangler dog stadig afklaring, men forventes snarest at falde på plads.

Indsatsen skal bl.a. hjælpe beboerne med at få overblik over økonomi, budgetlægning og realistiske planer for gældsafvikling.

Arbejdsgruppen har drøftet flere værktøjer, som løbende kan igangsættes. Til en begyndelse er tanken, at informationsflyer om det nye tiltag vedlægges påkravsskrivelserne for oktober måned.

Der vil løbende blive evalueret på tiltagene samt indsatsen.





Google Analytics

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

Organisationsbestyrelsen fik forelagt kvartalsrapport vedrørende BoligSilkeborg.dk

23. Nybyggeri

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

24. Renovering

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

25. Teknik & Drift – drift og udvikling

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til Team Teknik & Drift.

26. Helhedsplaner

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.

26.2 Boligsocial helhedsplan

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27. Silkeborg Kommune

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.1 Styringsdialog

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.2 Kvoter (2022-2023)

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om Økonomi- og Erhvervsudvalget behandling af de indkomne kvoteønsker for 2024-2025.





I den forbindelse er der afsat kvoter til følgende projekter:

- Domea – Teglgade, Ans – 10 kvoter
- AAB Silkeborg - Højbovej, Silkeborg – 27 kvoter
- Silkeborg Boligselskab – Egeparken, Silkeborg – 31 kvoter
- Arbejdernes Byggeforening – Borgergade, Silkeborg – 6 kvoter (helhedsplan, afd. 5)
- Arbejdernes Byggeforening – Langelinie, Silkeborg – 19-21 kvoter

Der er tildelt kvoter til Ans for at sikre en jævn fordeling i hele kommunen, og da Ans ikke har fået kvoter til almene boliger gennem en længere årrække.

De øvrige 4 projekter har fået tildelt kvoter, da der her er tale om fortætning ifm. helhedsplans renoveringer med tilskud fra Landsbyggefonden.

I den forbindelse gør kommunen opmærksom på puljen vedr. bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning.

Der er 5-7 kvoter som endnu ikke er fordelt. De gemmes till evt. suppleringer eller pludseligt opståede kvoteønsker.

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

Arbejdsmarkedsudvalget har i foråret 2023 besluttet Silkeborg Kommunes rummelighedsstrategi, som bl.a. har fokus på at skabe øget anerkendelse af de virksomheder, der tager et socialt medansvar og fastholder eller ansætter medarbejdere fra kanten af arbejdsmarkedet.

Som led i strategien har Silkeborg Kommune udviklet en ny ordning med CSR-diplom til virksomheder, der tager et socialt ansvar og lever op til kriterier for at modtage diplommet. Desuden vil kommunen fortsat uddele en årlig CSR-pris til en virksomhed, der har taget et helt særligt socialt medansvar. Vinderen af CSR-prisen 2023 findes blandt de virksomheder, der modtager et CSR-diplom.

Ledelsen har indstillet Arbejdernes Byggeforening til Silkeborg Kommunes nye CSR-diplom for social ansvarlighed.





Ledelsen har fået meddelelse om at vi lever op til kriterierne og derfor får overrakt det nye CSR-diplom fredag den 13. oktober 2023, kl. 9.30 på kontoret, Færggården 1.

Vi er samtidig med i betragtningen til CSR-prisen 2023.

27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

Møder i ØKE for resten af 2023:

24. oktober
07. november
21. november
05. december
12. december

27.1.7 Byrådsbeslutninger

Møder i Byrådet for resten af 2023:

31. oktober
28. november
19. december

28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 8. november 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 (spisning Karoline Amalie, kl. 19.00-22.30)
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 (spisning, Karoline Amalie, kl. 19.00)

Repræsentantskabsmøde 2023:

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

31. Eventuelt

Følgende emner blev drøftet:

Julebelysning

Poser til tekstiler

Opstilling til organisationsbestyrelsen

