



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, 1. suppleant og direktør
Afbud	
Tid	Torsdag, den 2. april 2020 kl. 17.00 – Digitalt møde
Sted	Arbejdernes Byggeforening, Færggården 1, 8600 Silkeborg

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen godkendt.

2. Godkendelse og underskrift af sidste referat

Referat af bestyrelsesmøde af 5. februar 2020 blev godkendt. Fysisk referat underskrives på næste møde, hvor bestyrelsen mødes.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt bestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1353-1372.

4. Bestyrelsen

4.1 Meddelelser

Coronakrisen

Bestyrelsen blev orienteret om håndteringen og iværksættelse af tiltag i forbindelse med Coronakrisen

Ledelsestiltag den 12.03.2020 samt løbende opfølgning under krisen
Opstilling af forretningskritiske funktioner samt oplæg til handlingsplan.

Medarbejderinformation den 12.03.2020
Administration og driftskontorer lukkes for personlig betjening.
Orienteringsmøde – administrative medarbejdere
Orienteringsmøde – områdeledere/teamkoordinatorer

Beboerinformation den 12.03.2020
Hjemmeside – Driftsmeddelelse, SMS-Service, Mail



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | CVR nr. 38239619

Kontonr. 1938 5410242327 | info@ab-silkeborg.dk | www.ab-silkeborg.dk



Arbejdernes Byggeforening har besluttet at holde lukket for personlig betjening for at begrænse evt. spredning af coronavirus. Vi kan fortsat kontaktes pr. mail og telefon.

Vores ejendomsfunktionærer og håndværkere vil kun udføre uopsættelige opgaver i dit lejemål. Vi vil her kræve, at du eller andre beboere ikke opholder jer i samme rum som personalet eller håndværkerne.

Vi har generelt bedt vores personale om at holde afstand til alle personer, og vi håber på jeres forståelse herfor.

Orientering, repræsentantskabet den 12.03.2020

I forhold til repræsentantskabsmødet 1. april 2020 afventer vi sagens udvikling.

Faste samarbejdspartnere den 13.03.2020

Orientering om tiltag ved Arbejdernes Byggeforening.

Områdekontorer den 16.03.2020

Udleveret plakater til ophæng i vaskehuse, værelsesgange, fælleshuse m.m.

Hjemmeside den 17.03.2020

Infoboks omkring ind- og fraflytning.

Repræsentantskabet den 19.03.2020

Orienteringsmail til repræsentantskab – aflysning af repræsentantskabsmøde

Orienteringsmail til repræsentantskab – anbefalinger fra BL om fællesfaciliteter og udlejning af fælleshuse.

Menupunkt på hjemmeside – beboerinformation

<https://www.absilkeborg.dk/beboerinformation/coronavirus-covid-19/>

Områdekontorer den 19.03.2020

Anbefalinger fra BL om fællesfaciliteter og udlejning af fælleshuse

AB-bladet

Der er fra ledelsens side truffet beslutning om at udsætte udgivelsen af AB-bladet til efter Repræsentantskabsmødet, som med baggrund i coronakrisen er rykket til den 27. maj 2020.

En stor del af det planlagte indhold henviser til og er afhængig af, at repræsentantskabsmødet er afholdt.





4.2.1 BL Informere

Nyt fra BL Informerer blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

4.2.2 Fagbladet Boligen

Nyt fra Fagbladet Boligen blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

4.2.3 Beboerbladet

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.4 Kredsregi

BL har ved skrivelse af 27. marts 2020 meddelt, at BL's kredsvalg er udskudt til efteråret 2020.

4.3 Nyt fra LBF

Nyt fra Landsbyggefonden blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

4.4 Nyt fra Altinget

Nyt fra Altinget blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

4.5 Nyt fra Folketinget

Bestyrelsen blev orienteret om høring fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen over udkast til ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

4.6 Presse

Bestyrelsen blev orienteret omkring nyheder fra pressen (MJA).

5. Repræsentantskab

Mailsystem WebZonen/Lotus Notes/Microsoft Outlook

Pr. 30. juni 2020 ophører understøttelsen og udviklingen af Lotus Notes mail- og kalendersystem, som er det system, som vi i dag anvender.

Dette indebærer, at vi for at kunne følge med udviklingen er tvunget over på et andet system, hvor valget er faldet på Microsoft Outlook.





Konverteringen til Outlook sker i weekenden den 8.-10. maj 2020.

Det nye system åbner op for at kunne kommunikere på en anderledes måde, end vi har været vant til i forhold til repræsentantskabet, heriblandt også organisationsbestyrelsen.

Som det er i dag, kommunikerer vi med afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen i en fælles mail-postkasse på Webzonen.

Fremadrettet vil kommunikationen tilgå hvert medlem i form af en personlig mail, som kan tilgås via pc (internettet) eller direkte fra en smartphone.

Konverteringen er omfattende og det må forventes, at der er en indkøringsperiode før alle er 100% oppe at køre.

Alle repræsentantskabsmedlemmer og medlemmer af organisationsbestyrelsen vil modtage yderligere information og instruktion i forbindelse med selve konverteringen.

5.1 Formandsmøde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

5.2 Kursusaktivitet

Kursuskalender 2020

Formandsmøde (Scandic), onsdag den 29. januar 2020, kl. 19.00 (spisning kl. 18.00).

Kursus, nyvalgte formænd (kontoret) mandag den 28. september 2020, kl. 15.30.

Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så? (Færgely), onsdag den 30. september 2020, kl. 19.00 (spisning kl. 18.00).

Temakursus (Scandic), onsdag den 21. oktober 2020, kl. 19.00.

6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

7. Personale

7.1 Administrativt personale/Rengøring

Bestyrelsen blev orienteret om personalsituationen.





7.2 Ejendomsfunktionærer

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.3 Boligsocialt personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

8. Samarbejdsudvalget

Bestyrelsen blev orienteret om indholdet på SU-mødet den 6. februar 2020.

Samarbejdsudvalgsmøder 2020

1. Torsdag den 6. februar 2020, kl. 8.15
2. Torsdag den 7. maj 2020, kl. 8.15
3. Torsdag den 13. august 2020, kl. 8.15
4. Torsdag den 5. november 2020, 8.15

9. Arbejdsmiljøudvalget

Bestyrelsen blev orienteret om indholdet på AMO-mødet den 6. februar 2020.

AMO møder 2020

1. Torsdag den 6. februar 2020, kl. 12.30
2. Torsdag den 7. maj 2020, kl. 12.30
3. Torsdag den 13. august 2020, kl. 12.30
4. Torsdag den 5. november 2020, 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.





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

Bestyrelsen fik forelagt og gennemgået samlet rapport for kapitalforvaltningen pr. 29.02.2020.

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. Dispositionsfonden (LBF)

13.1 Likviditetsoversigt (dispositionsfondsprognose)

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

13.2 Ansøgning om tilskud

Bestyrelsen blev orienteret om ledelsens godkendelse af ansøgning om tilskud på kr. 81.000,00 fra dispositionsfonden. Tilskuddet er godkendt af ledelsen med udgangspunkt i den ramme, som tidligere er fastlagt af bestyrelsen.





14. Egen trækningsret (LBF)

14.1 Likviditetsoversigt (egen trækningsretsprognose)

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

14.2 Ansøgning om tilskud

Der var ingen ansøgninger til behandling.

15. Budget/regnskab

15.1 Budget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

15.2 Budgetkontrol

Budgetkontrol blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

15.3 Regnskab

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

16. Ejendomsskat

Ajournført statusoversigt over ejendomsskattesager – Rafn & Søn blev forelagt bestyrelsen.

Ejendomsskat – afd. 42. Silkeborg Kommune har tilbagebetalt ejendomsskat for årene 2006, 2007, 2011-2019.

17. Økonomi – drift og udvikling

Mulighed for udskydelse af A-skat & AM-Bidrag (tiltag fra regeringen i forbindelse med coronakrisen)

Regeringens hastelovgivning gør det muligt at udskyde betalingsfristerne for blandt andet AM-bidrag og A-skat. Det gælder alle private virksomheder - både store og små.

Fristerne for betaling af AM-bidrag og A-skat for april, maj og juni bliver forlænget med fire måneder. Forlængelsen af fristerne gælder kun betalingen - ikke indberetningen til e-Indkomst.





Grundet de negative renter på alle indestående forsøges det at styre likviditeten ekstra stramt bl.a. ved brug af REPO-modellen. Udskyder vi A-skat og AM-bidrag, som det nu er gjort muligt, vil der være risiko for at stå med et indestående, der vil foranledige negative renter.

Det er også muligt at indbetale A-skat og AM-bidrag på samme tidspunkt som normalt.

Ved begge scenarier, vil opkrævningerne ikke fungere automatisk som normalt, og derved kræve lidt ekstra ressourcer.

Det er i den forbindelse besluttet at indbetale på samme tidspunkt som normalt af hensyn til vores likviditetsstyring.

Fremrykning af kreditorbetalinger

Med baggrund i den nuværende situation i relation til coronakrisen sammenholdt med renteniveauet p.t. har vi som hjælp til vores samarbejdspartnere valgt at fremrykke betalingen af indgåede fakturaer.

At fremrykke betalingerne indebærer, at vi betaler indgåede fakturaer hurtigst muligt til vores samarbejdspartnere således, at de ikke skal vente på betalingen i 30 dage som er vores normale betalingsbetingelser.

Fremrykningen af betalingerne sker under hensyntagen til en i forvejen stram likviditetsstyring.

18. Udlejningssituationen/fraflytning

Aktuel beskrivelse af udlejnings- og fraflytningssituationen blev forelagt bestyrelsen.

19. Beboerklagenævnet/boligretten

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

20. Udlejning – drift og udvikling

Skærpede indsatser i relation til ghettokriterier på Lupinvej/Resedavej

Bestyrelsen blev orienteret om oplæg for skærpede indsatser i relation til ghettokriterier på Lupinvej/Resedavej.

Vi afventer nu Silkeborg Kommunes stillingtagen til sagen.





Huslejerestancer

Bestyrelsen blev orienteret om behandling af sager med huslejerestance for lejeboliger og erhvervslejemål.

Afd. 33 – Drewsensvej

Byrådet har den 23. marts 2020 godkendt om mærkning af 19 ældreboliger til almene familieboliger. Vi afventer det nærmere forløb.

21. Nybyggeri

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

22. Renovering

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

23. Teknik – drift og udvikling

Driften – udvidelse af gruppen af faste samarbejdspartnere

Af hensyn til at kunne optimere servicen (ekstern bistand) i afdelingerne er der indgået aftale om en udvidelse af gruppen af faste samarbejdspartnere for en række håndværkerfag.

Almene Fagpriser 2020

Team Teknik & Drift har indstillet renoveringsprojektet i afd. 7 til Almene Fagpriser 2020.

24. Helhedsplaner

Pressen og de store organisationer har spurgt ind til boligministeren om almene renoveringer.

I forbindelse med at forhandlingerne om et nyt boligforlig var i den indledende fase tog boligministeren en første runde med folketingets partier og afsøgte, hvordan partierne stillede sig overfor de centrale spørgsmål på området.

Den fase var i gang, da corona-krisen pludselig indtog den politiske dagsorden og fik al opmærksomheden – også på gangene på Christiansborg. Nu handler stort set al politisk aktivitet naturligt nok om sundhedskrisen, og de økonomiske og samfundsmæssige konsekvenser af den.

De betyder imidlertid ikke, at det boligpolitiske arbejde ligger stille, snarere tværtimod.





Den fælles henvendelse fra BL og en lang række erhvervsorganisationer og faglige organisationer har gjort indtryk hos centrale parter på Christiansborg og i pressen.

I henvendelsen gjorde parterne opmærksom på de muligheder, der i den nuværende situation ligger i at sætte gang i de renoveringer, der står i kø i Landsbyggefonden.

Det kan ske meget hurtigt, der er brug for det i dansk økonomi, og det belaster ikke den i forvejen ombejlede statskasse.

I den forløbne uge lancerede regeringen en lempelse af det kommunale anlægsloft, som reelt vurderes at øge den kommunale aktivitet med 2,5 milliarder kroner og have en beskæftigelseseffekt på cirka 2.000 personer.

Regeringens lempelse af anlægsloftet bakkes bredt op, men i kommentarerne fra blandt andet Dansk Byggeri, Dansk Erhverv, DI, fagbevægelsen og BL blev det påpeget, at byggebeskæftigelse står til at falde med over 16.000 personer i den kommende tid, så der skal mere til. Noget, der virker hurtigt.

Organisationerne anbefalede, at renoveringerne i kø til Landsbyggefonden nu sættes i gang.

Det blev blandt andet kaldt et "Kinderæg" i den aktuelle situation:

Konkrete renoveringer står klar til at gå i gang og holde hånden under virksomheder og beskæftigelse præcis, når der er brug for det. Der er masser af klima i disse renoveringer af 72.000 boliger for 18,4 milliarder kroner. I to-tredjedel af renoveringerne løftes ældre boliger op til et moderne energireglement. Der er også en masse tilgængelighed for ældre indlejret i renoveringerne. Det belaster ikke statsfinanserne, så der kommer ikke en senere skatteregning.

Blandt de politiske partier på Christiansborg mærker vi også stor opbakning til at få gang i Landsbyggefondens renoveringer.

De åbenlyse spørgsmål er så:

Vil regeringen spille ud med flere almene renoveringer? Hvor meget vil de evt. spille ud med? Og hvornår vil de i givet fald spille ud?

De klare svar er, at det ved vi ikke noget om med sikkerhed. Men vi ved, at det vil være klogt med et udspil her omkring påske, for der er i dén grad brug for det i dansk økonomi. Og der er brug for det i den almene boligsektor, hvor mange har ventet al for længe på at få renoveret.





24.1 Fysiske helhedsplaner

Arbejdernes Byggeforening modtog den 11. marts 2020 en mail fra LBF omkring anmodning om stillingtagen til fremskyndelse af 3 helhedsplaner.

De aktuelle samfundsmæssige udfordringer skaber et behov for initiativer, der også hjælper dansk erhvervsliv gennem en aktivitetsnedgang. Landsbyggefonden undersøger derfor, hvilke ansøgninger om renoveringsstøtte, der i løbet af kort tid kan gennemføres til skema A-godkendelse og projekt-igangsætning.

Et "vindue" for en ekstra bevillingsramme vil måske være kortvarigt.

Derfor skønnes der i denne særlige indsats højest at måtte være en periode på 2 måneder til at komme igennem beboerdemokrati og endelig kommunal skema A-behandling.

Fonden anmoder derfor den ansøgende boligorganisation om en meget hurtig tilbagemelding. Om hvorvidt denne konkrete sag kan gennemføres til støttetilsagn inden 1. juni 2020 (inkl. sagsbehandling i beliggenhedskommunen).

I det omfang der måtte være behov for kapitaltilførselsskitser eller anden sagsbehandling i fonden vil det omgående blive gennemført, forudsat at sagen kan færdigbehandles i boligorganisation og kommune inden 1. juni 2020.

Eventuelle byggeteknik/ helhedsplanspørgsmål må drøftes med fondens byggetekniske konsulent på sagen.

Landsbyggefonden anmodede på grund af situationen om et svar senest fredag d. 13. marts 2020.

Silkeborg Kommune var orienteret om anmodningen.

Sagen blev drøftet internt og sammen med de involverede samarbejdspartnere (Kuben som bygherrerådgiver og Årstiderne Arkitekter som totalrådgiver).

Sammen var vi enige om, at det måske ikke lige var de udvalgte afdelinger, som vi havde en forventning om skulle igangsættes først, men omvendt ville det være dumt at takke nej til tilbuddet om en iværksættelse af 3 af vores helhedsplaner.

Sammen med rådgiverne fik vi vurderet tidsrammen og processerne med henblik på, at kunne afholde ekstraordinære afdelinger møder medio maj måned i år. Der var samtidig tænkt et orienteringsmøde ind i de respektive afdelinger inden det ekstraordinære afdelingsmøde.

Vi fik meldt positivt tilbage til LBF den 13. marts 2020 og fik sat gang i processen.



Processen er fortsat i gang, men coronakrisen har med sine restriktioner medført, at det ikke længere er realistisk at nå indenfor den afsatte tidsramme i det omfang, som var tiltænkt.

Så det kræver alternative løsninger, som vi p.t. arbejder på. F.eks. at forberede beboerne om indholdet i planerne gennem orienteringsskrivelser.

24.2 Boligsocial helhedsplan

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

25. Silkeborg Kommune

25.1.1 Styringsdialog

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

25.1.2 Kvoter

Bestyrelsen blev orienteret om status for kvoter.

25.1.3 Udsatte boligområder, G-områder

Bestyrelsen blev orienteret om forslag til skærpede indsatser i relation til ghettokriterier på Lupinvej/Resedavej i henhold til pkt. 20.

25.1.4 Høringer mv

Silkeborg Kommune har offentliggjort forslag til kommuneplantillæg 59 og lokalplan 11-021 med frist for høringssvar den 24. april 2020. Ledelsen gennemgår og fremkommer om nødvendigt med høringssvar til Silkeborg Kommune indenfor tidsfristen.

25.1.3 Andet samarbejde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

26. Lokalt samarbejde (BoligSilkeborg m.v.)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Der forelå ingen ansøgninger om tilskud.





28. Næste bestyrelsesmøde

Torsdag den 28. maj 2020 kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde).

Oversigt over mødeaktivitet:

Bestyrelsesmøder 2020:

1. Onsdag d. 15. januar 2020, kl. 17.00.
2. Onsdag d. 5. februar 2020, kl. 17.00.
3. Onsdag d. 4. marts 2020, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2019 v. revision kl. 17.30)
4. Torsdag d. 2. april 2020, kl. 17.00.
5. Torsdag d. 28. maj 2020, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde).
6. Fredag d. 12. juni 2020, kl. 17.00.
7. Onsdag d. 12. august 2020, kl. 17.00.
8. Onsdag d. 9. september 2020, kl. 17.00.
9. Onsdag d. 7. oktober 2020, kl. 17.00.
10. Onsdag d. 11. november 2020, kl. 17.00.
11. Lørdag d. 12. december 2020, kl. 17.00.

Repræsentantskabsmøde 2020:

Det planlagte repræsentantskabsmøde onsdag den 1. april 2020 kl. 19.00 blev udsat pga. COVID-19. Nyt mødetidspunkt er planlagt.

1. Onsdag d. 27. maj 2020, repræsentantskabsmøde kl. 19.00, spisning kl. 18.00. (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

29. Eventuelt

Ingen emner til behandling.

