



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, 1. suppleant og direktør
Afbud	
Tid	Fredag, den 12. juni 2020 kl. 16.30
Sted	Arbejdernes Byggeforening, Færggården 1, 8600 Silkeborg

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen godkendt.

2. Godkendelse og underskrift af sidste referat

Referat af bestyrelsesmøde af 2. april 2020 blev godkendt og underskrevet.

3. Revisionsprotokol

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

4. Bestyrelsen

4.1 Meddelelser

Bolind A/S

Bestyrelsen blev orienteret om ordinær generalforsamling i Bolind A/S.

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

Kredsvalgmødet finder sted den 5. oktober 2020 på Scandic i Silkeborg.

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 spørgsmål fra folketingsmedlem Søren Egge Rasmussen (EL) og svar fra Transport- og Boligministeriet vedrørende dispensation/suspension fra ghettolovgivningen i 2020 med baggrund i coronakrisen.

4.6 Presse

Bestyrelsen blev orienteret omkring nyheder fra pressen (MJA, Jyllandsposten og Berlinske).

5. Repræsentantskab

Repræsentantskabsmødet som er udskudt af flere omgange grundet coronakrisen, afholdes onsdag den 24. juni 2020 i "Huset", Kejlstrupvej 51.

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

Generelt

Bestyrelsen blev orienteret om orientering til personalet om retningslinjer for sommerferien 2020 (COVID-19).

7.1 Administrativt personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

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 7. maj 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, kl. 8.15

9. Arbejds miljøudvalget

Bestyrelsen blev orienteret om indholdet på AMO-mødet den 7. maj 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. 31.03.2020, 30.04.2020 og 31.05.2020.

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. 208.522,14. Tilskuddene er godkendt af ledelsen med udgangspunkt i den ramme, som tidligere er fastlagt af bestyrelsen.

Bestyrelsen fik forelagt og godkendte ansøgninger om samlet tilskud fra dispositionsfonden på i alt kr. 381.000,00.

Bestyrelsen fik forelagt og godkendte ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden som led i finansieringen af helhedsplan i afd. 10.

14. Egen trækingsret (LBF)

14.1 Likviditetsoversigt (egen trækingsretsprognose)

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

14.2 Ansøgning om tilskud

Bestyrelsen fik forelagt og godkendte ansøgning om tilskud fra egen trækingsret som led i finansieringen af helhedsplan i afd. 10.

15. Budget/regnskab

15.1 Budget

Budgetdata for 2021 er udarbejdet/indlæst og budgetoplæg er fremsendt til de respektive afdelingsbestyrelser den 3. juni 2020. Hvis vi ikke har hørt fra afdelingsbestyrelserne senest den 18. juni 2020, betragtes budgetterne for 2021 som værende godkendt.

Bestyrelsen fik forelagt budget for boligorganisationen og alle dens boligafdelinger.





Bestyrelsen fik i den forbindelse forelagt en samlet oversigt over huslejudviklingen i boligafdelingerne på baggrund af budgetterne for 2021

Der er stigning i budget 2021 i følgende 5 afdelinger:

- Der er en stigning i afdeling 25 på 2,20% som følge af bortfald af fradrag for forbedringer på ejendomsskattebilletten.
- Der er en stigning i afdeling 42 på 2,13% som følge af bortfald af fradrag for forbedringer på ejendomsskattebilletten.
- Der er en stigning i afdeling 45 på 0,45% primært som følge af, at stigning i nettokapitaludgifterne (indekslån) ikke kan dækkes ind af driftsbesparelser ud over henlæggelser.
- Der er en stigning i afdeling 57 på 1,43% primært som følge af, at nettokapitaludgifterne var underbudgetteret i 2020 budgettet og ikke kan dækkes ind af driftsbesparelser ud over henlæggelser i 2021.
- Der er en stigning i afdeling 59 på 0,99% som følge af stigning i nettokapitaludgifter, ejendomsskat samt renovation der ikke kan dækkes ind af driftsbesparelser udover henlæggelser.

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

Omdeling af budget samt indkaldelse til ordinært afdelingsmøde i samtlige boligafdelinger sker primo juli. Opstart på afdelingsmøderne 2020 finder sted den 17. august 2020.

15.2 Budgetkontrol

Teamleder, Økonomi & Regnskab, Anne-Sofie Brøndum gennemgik i korte træk budgetkontrollen med bestyrelsen.

15.3 Regnskab

Bestyrelsen blev orienteret om pligtmæssige bidrag for 2020, indbetalinger til landsdispositionsfondens 2020 samt trækningsret kontoudtog nr. 91.

16. Ejendomsskat

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

17. Økonomi – drift og udvikling

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





18. Udlejningssituationen/fracflytning

Aktuel beskrivelse af udlejnings- og fracflytningssituationen 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

Afd. 62 – Foreningsaftale, levering af TV

Bestyrelsen blev orienteret om Eniigs opsigelse af foreningsaftale med Arbejdernes Byggeforening omkring kollektiv aftale om levering af TV. Aftalen ophører pr. 30. oktober 2020, og lejerne er informeret om ændringerne. Det vil fremadrettet være muligt for beboerne at indgå individuelle aftaler med Waoo om levering af tv.

COVID-19, huslejekompensation

Bestyrelsen blev orienteret om huslejekompensation til erhvervslejemål i forbindelse med COVID-19.

COVID-19, oplysningsindsats

Dansk Flygtningehjælp har i april måned iværksat en oplysningskampagne om COVID-19 specifikt målrettet flygtninge og indvandrere med begrænset danskundskaber. Vi bestilte straks materialet, der blev hængt op i de afdelinger, vi skønnede, omfattede målgruppen.

COVID-19, åbning af kundeekspedition

Den 12. maj 2020 åbnede vi igen for personlig henvendelse i administrationen og på driftskontorerne. I den forbindelse er der indført restriktioner jfr. gældende retningslinjer fra Sundhedsstyrelsen.

Åbningstid – administrationen

I forbindelse med åbningen efter coronaen har vi forsøgsvis valgt at justere vores telefon- og åbningstider. Dette med baggrund i ønsket om mere tid til mødeaktiviteter, fordybelse og udvikling/nye tiltag/projekter m.m.





Telefon- og åbningstiderne:

Telefonen:	Mandag til fredag	kl. 10.00 – 17.00/15.00
Åbningstid (ekspedition):	Mandag	kl. 10.00 – 17.00
	Onsdag	Lukket
	Tirsdag, torsdag og fredag	kl. 10.00 – 15.00

Under coronaen har kunderne på mange områder været tvunget ud i brugen af det digitale medie og taget det til sig, hvilket vi tydeligt mærker i dagligdagen.

Vi har ikke som tidligere det samme antal af personlige henvendelser, så den umiddelbare vurdering er, at det ikke påvirker vores kundeservice negativt, at vi har lukket for ekspedition om onsdagen. Vi vil evaluere på tiltaget de næste par måneder, hvorefter resultatet vil blive fremlagt for organisationsbestyrelsen.

Sommerferie 2020

Vi holder sommerferie-lukket i uge 30.
Der er begrænset åbningstid i ugerne 29 og 31.

Telefonen:	Mandag til fredag	kl. 10.00 – 12.00
Åbningstid (ekspedition):	Mandag	kl. 13.00 – 17.00
	Onsdag	Lukket
	Tirsdag, torsdag og fredag	kl. 13.00 – 15.00

Notes/Outlook

Vi har nu konverteret fra Notes til Outlook, hvilket blandt andet har betydet, at samtlige medarbejdere og repræsentantskabet har fået nye mailadresser.

Desuden vil boligorganisationens hjemmeside fremover hedde:

www.arbejdernesbyggeforening.dk

Mailboksen er ændret til info@arbejdernesbyggeforening.dk.

Bosætningsmesse 2021

Sammen med AAB Silkeborg og Silkeborg Boligselskab (BoligSilkeborg regi) vil vi til marts 2021 deltage i Bosætningsmessen "Flyt til...", der afholdes i Aarhus.

Formålet med messen er at synliggøre, hvad Silkeborg kan tilbyde tilflyttere, både hvad angår udbuddet af boliger samt generelle tilbud i kommunen.





21. Nybyggeri

Borgergade 87

Bestyrelsen blev orienteret om, at der er søgt om nedrivningstilladelse af ejendommen Borgergade 87. Nedrivningen pågår ultimo juni måned 2020.

22. Renovering

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

23. Teknik – drift og udvikling

Afd. 16, Lupinvej - Ildspåsættelser

Bestyrelsen blev orienteret om status på efterforskningen i sagen om ildspåsættelser i afd. 16, Lupinvej.

Afd. 62, Gødvad enge

Bestyrelsen blev orienteret om status på opfølgning på mangler fra 1-års eftersynet (Byggeskadefonden) i afdelingen.

AURA Delebiler

Bestyrelsen blev orienteret om status for AURA Delebiler.

24. Helhedsplaner

24.1 Fysiske helhedsplaner

Helhedsplan afd. 10

Status

Finansieringsskitse fra Landsbyggefonden foreligger, og der er i den forbindelse givet tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden.

Skema A er fremsendt til Silkeborg Kommune med henblik på kommunal godkendelse på byrådsmødet i juni måned 2020.





Som følge af coronasituationen er beslutningsprocessen atypisk i forhold til den normale beslutningsproces. En kommunal godkendelse vil derfor være betinget af en godkendelse i henholdsvis boligorganisationens bestyrelse samt på afdelingsmødet i afd. 10.

Ledelsen (RKR/ASB) fremlagde oplæg til godkendelse af finansiering og gennemførelse af den Landsbyggefondsstøttede fysiske helhedsplan i afd. 10. Oplægget blev tiltrådt af bestyrelsen med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

I uge 25 orienteres afdelingsbestyrelser og lejere i de respektive afdelinger, som er omfattet af helhedsplanerne om regeringens boligforlig og Landsbyggefondens ønske om fremskyndelse af helhedsplanerne.

Helhedsplan afd. 2 og 19

Status

Der er givet tilsagn om forventet støtte fra Landsbyggefonden.

Der er kommet ny byggesagsbehandler på i Landsbyggefonden som ser anderledes på tingene end tidligere, så der arbejdes p.t. på at stemme tingene af med den nye byggesagsbehandler.

Vi forventer at finansieringsskitzen er på plads således, at skema A kan fremsendes til Silkeborg Kommune til behandling på byrådsmødet i august måned 2020.

Når den endelige finansieringsskitse foreligger, vil oplæg til finansiering og udførelse blive forelagt henholdsvis boligorganisationens bestyrelse samt afdelingsmødet i afd. 2 og 19 til godkendelse.

Helhedsplan afd. 5 og 6

Status

Der er givet tilsagn fra Landsbyggefonden.

Der arbejdes fortsat på at stemme omfang og økonomi af med Landsbyggefonden med henblik på Landsbyggefondens stillingtagen til endelig finansieringsskitse.

Der er fra Landsbyggefondens side krav om sammenlægning af afdelingerne til en afdeling.

Forarbejdet til denne proces pågår.





Helhedsplan afd. 15

Status

Der er givet tilsagn fra Landsbyggefonden.

Der arbejdes fortsat på at stemme omfang og økonomi af med Landsbyggefonden med henblik på Landsbyggefondens stillingtagen til endelig finansieringsskitse.

Helhedsplan afd. 20 og 21

Status

Der er givet tilsagn fra Landsbyggefonden.

Der arbejdes fortsat på at stemme omfang og økonomi af med Landsbyggefonden med henblik på Landsbyggefondens stillingtagen til endelig finansieringsskitse.

Der er fra Landsbyggefondens side krav om sammenlægning af afdelingerne til en afdeling.

Forarbejdet til denne proces pågår.

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 på kvotetildeling.

25.1.3 Udsatte boligområder, G-områder

Arendalsvej – ansøgning til ministeriet om opretning af fejlagtig afgrænsning af boligområdet på Arendalsvej.

Ledelsen redegjorde for forløbet omkring ansøgningen og svaret fra ministeriet.





Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har valgt at imødekomme ansøgningen om opdeling af området på Arendalsvej, idet godkendelsen er en berigtigelse af en oprindelig uhensigtsmæssig områdefrænsning.

BL er orienteret om sagens udfald.

Resedavej/Nørrevang II (Lupinvej)

Mandag den 18. maj 2020 havde Silkeborg Kommune besøg af regeringens 3 ghettorepræsentanter i relation til Resedavej/Nørrevang II (Lupinvej).

Borgmester Steen Vindum har ved brev af 29. maj 2020 fremsendt en appel til boligminister Kaare Dybvad om at korrigere for den nuværende lovgivning i ghettoområder i 2021 som følge af corona-krisen.

Bestyrelsen blev orientering om beskæftigelsesudvikling og fleksible udlejningsregler i boligområdet.

Mandag den 15. juni 2020 holder byrådet en temadag, hvor bl.a. et af temaerne handler om indsatser i boligområdet Resedavej/Nørrevang II (Lupinvej). Bestyrelsen for Boligsocial Helhedsplan Silkeborg er inviteret med til dette temamøde.

Skærpede udlejningsregler gældende for Lupinvej/Resedavej

Byrådet i Silkeborg Kommune har den 25. maj 2020 godkendt nye skærpede udlejningsregler på hhv. Resedavej & Lupinvej med henblik på at afdelingerne ikke havner på den hårde ghettoliste. De nye regler er godkendt foreløbigt for 1 år:

Alle boliger udlejes nu 100% efter de skærpede regler (mod tidligere 75%).

De skærpede regler lyder således:

Krav til beskæftigelse eller uddannelse for alle i husstanden (gældende for Resedavej & Lupinvej)

Alle i husstanden i alderen 18-64 år skal have fast beskæftigelse med mindst 30 timer om ugen eller skal være i gang med en uddannelse. Uddannelsen skal være SU-berettiget eller være omfattet af en lærlingekontrakt eller en uddannelsesaftale.





I beskæftigelse kan også være et fast job med offentligt løntilskud f.eks. fleksjob med 25 timer om ugen, ligesom selvstændige erhvervsdrivende med eget CVR-nr. betragtes som værende i beskæftigelse.

Du skal fremvise dokumentation for ovenstående:

- Ansættelseskontrakt samt kopi af de seneste 3 måneders lønsedler
- Ved flexjob desuden den godkendte flexjobaftale med Kommunen
- Gyldigt studiekort, uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt samt eventuelt kopi af de seneste 3 måneders lønsedler
- Kopi af det sidste afsluttede årsregnskab samt registreringsbevis fra Skat

Seniorer over 64 år (gældende for Resedavej & Lupinvej)

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

Du skal fremvise dokumentation for ovenstående:

- I arbejde - Ansættelseskontrakt samt kopi af de seneste 3 måneders lønsedler
- Efterløn / folkepensionister - Efterlønsbevis samt sygesikringsbevis

Krav til ren straffeattest

Alle i din husstand, som er over 15 år, skal fremvise ren straffeattest. Ingen i din husstand må i år eller de foregående to år være dømt for at overtræde straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. Du får straffeattester på www.politi.dk

Den blandede by og strategisk udlejning

Afledt af ghettoudfordringerne på Resedavej/Nørrevang II (Lupinvej) har vi med bistand fra BL drøftet behovet for en fælles skærpet fleksibel udlejningsindsats i Kommunen på tværs af alle boligorganisationerne med Silkeborg Kommune.

Dette med henblik på at handle på forkant og skabe den blandede by i alle boligområder i hele byen.

Vi skal understøtte og udvikle boligstrategien, sikre en blandet by og fastholde kommunale investeringer i almene boliger.





Og vi skal forholde os til parallelsamfundsløvgivningen:

- Vi skal handle, når det er sket
- Vi skal forebygge og beskytte, når det er på vej til at ske
- Og sikre at det ikke sker nye steder

Almenlejelovens §63e

Bestyrelsen blev orienteret om, at Byrådet den 25. maj 2020 godkendt, at vi benytter Almenlejelovens §63e for området Lupinvej/Resedavej.

25.1.4 Høringer mv

Afd. 3 – Herningvej 54-56. Bestyrelsen blev orienteret om naboorientering vedr. terrænregulering på naboejendommen Herningvej 58-60.

Afd. 20/21 – Arendalsvej. Bestyrelsen blev orienteret om naboorientering i forbindelse med dispensationsansøgning fra lokalplan 13-021 til nye vejadgange samt etablering af parkeringspladser på matr.nr. 4ag, Arendalsvej.

Afd. 45 – Bredhøjvej/Brokbjergvej. Bestyrelsen blev orienteret om naboorientering i forbindelse med principiel tilladelse til tæppehandel på Bredhøjvej 25, Silkeborg.

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 25. juni 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. Fredag d. 12. juni 2020, kl. 17.00.
6. Torsdag d. 25. juni 2020, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde).
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 repræsentantskabsmøder onsdag den 1. april 2020 kl. 19.00 og onsdag den 27. maj 2020 blev udsat pga. COVID-19. Nyt mødetidspunkt er planlagt.

1. Onsdag d. 24. juni 2020, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 i Huset, Kejlstrupvej 51 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

29. Eventuelt

