



Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer, 1. suppleant og direktør
Afbud	
Tid	Fredag, den 18. juni 2021, 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 1. juni 2021 og 7. juni 2021 blev godkendt af bestyrelsen og underskrevet digitalt i forlængelse af møderne.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt bestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1373 – 1393.

4. Bestyrelsen

4.1 Meddelelser

Bestyrelsen blev orienteret om, at forslag til lov om beskyttelse af whistleblowere er udsendt.

4.2.1 BL Informerer

Nyt fra BL Informerer blev forelagt bestyrelsen og gav ikke anledning til bemærkninger.

4.2.2 Fagbladet Boligen

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





4.2.3 Beboerbladet

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.4 Kredsregi

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

4.2.5 BL-regi

Paw orienterede kort fra de 2 sidste udvalgsmøder i BL-regi som han har deltaget i, GAL-udvalget 3.møde (GAL – God Almen Ledelse) og MP-udvalget 2.møde (MP – Målsætningsprogram 2022-2024).

4.3 Nyt fra LBF

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

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

Bestyrelsen blev orienteret omkring nyheder fra pressen (MJA og JP).

5. Repræsentantskab

5.1 Formandsmøde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

5.2 Kursusaktivitet

Kursusaktivitet 2021

Formandsmøde – onsdag den 27. januar 2021 blev aflyst grundet Corona-situationen.

Kursus for nyvalgte formænd og afd.-bestyrelsesmedlemmer – onsdag den 29. september 2021.





Temakursus – onsdag den 27. oktober 2021.

Bestyrelsen overvejer og byder ind med emner til temakursus til næste bestyrelsesmøde.

6. Organisation

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

7. HR

COVID-19

Bestyrelsen blev orienteret om status på tiltag i organisationen med baggrund i Corona-situationen.

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.

Driftsområde 3

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

7.3 Boligsocial personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

8. Samarbejdsudvalget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





Samarbejdsudvalgsmøder 2021

1. Torsdag den 11. februar 2021, kl. 8.15 – Aflyst
2. Torsdag den 6. maj 2021, kl. 8.15 – Aflyst
3. Torsdag den 12. august 2021, kl. 8.15
4. Onsdag den 4. november 2021, kl. 8.15

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

Formidling af informationer til medarbejderne omkring tiltag m.v. i boligorganisationen sker løbende. Parterne i samarbejdsudvalget finder i den forbindelse at informationsniveauet er dækkende.

9. Arbejds miljøudvalget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

AMO møder 2021

1. Torsdag den 11. februar 2021, kl. 12.30 - Aflyst
2. Torsdag den 6. maj 2021, kl. 12.30
3. Torsdag den 12. august 2021, kl. 12.30
4. Torsdag den 4. november 2021, 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.





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 afrapportering 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. 25 - Optagelse af lån (Velux-vinduer/køkkener)

Realkredit Danmark er efter endt renovering anmodet om udbetaling af lån til finansiering af to renoveringssager i afd. 25.

17. Budget/regnskab

17.1 Budget

Bestyrelsen fik forelagt indstilling til budget for henholdsvis afd. 5 (tidl. afd. 5 og afd. 6) og 20 (tidl. afd. 20 og afd. 21).

Indstillingerne blev tiltrådt af bestyrelsen.

17.2 Budgetkontrol

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

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 bestyrelsen.

21. Beboerklagenævnet/boligretten

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





22. Udlejning – drift og udvikling

Aftale om forebyggelsesområder

Boligområder får nu permanent fem år mod tidligere fire år til at vende udviklingen, før et område bliver et omdannelsesområde (tidligere ”hård ghetto”).

Forebyggelsesområder

Ifølge aftalen indføres en ny kategori af boligområder, såkaldte forebyggelsesområder.

Det er områder med mere end 1.000 beboere, der risikerer at blive udsatte på grund af høj kriminalitet, lav uddannelse, lav indkomst, lav beskæftigelse og en høj andel af beboere med ikke-vestlig baggrund.

De pågældende boligområder får i følge aftalen redskaber til at forebygge, at de havner på de såkaldte ghettolister, der er omfattet af lovgivningen fra 2018.

Obligatorisk fleksibel udlejning

Redskaberne bliver blandt andet omfattet af obligatorisk fleksibel udlejning, som sikrer fortrinsret til boligsøgende i arbejde og uddannelse, samt stramning af reglerne for kommunal anvisning til områderne.

Desuden skal områder fremover være 5 år på den såkaldte ghettoliste, og ikke som nu 4 år, før de kategoriseres som hårde ghettoer. Det skal give mere tid til at vende udviklingen.

Endelig bliver det fremover muligt at godkende strategisk nedrivning i forebyggelsesområderne, hvis der er et enigt ønske fra boligorganisationer og kommune omkring byudvikling eller omdannelse i boligområderne.

Kriterierne for at blive et forebyggelsesområde

Forebyggelsesområderne er kendetegnet ved at have mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig oprindelse overstiger 30 pct. Samtidig lever de op til to af følgende fire kriterier:

- Minimum 30 pct. af beboere i alderen 18-64 år er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
- Minimum dobbelt så mange som landsgennemsnittet blandt beboerne er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer, opgjort som gennemsnittet over de seneste to år.
- Minimum 60 pct. af beboere i alderen 30-59 år har alene en grundskoleuddannelse.
- Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.





Listen over forebyggelsesområder offentliggøres hvert år den 1. december sammen med listerne over parallelsamfund og omdannelsesområder.

Anvisning til privat udlejning

Aftalen indebærer, at alle kommuner fremover kan indgå frivillige aftaler uden tidsbegrænsning med private udlejere om kommunal anvisning til deres boliger. Udlejerne kan godtgøres, og staten kan refundere kommunernes udgifter med op til 30.000 kroner. Det er en videreudvikling af en lov, som den Socialdemokratisk ledede regering tilbage i 1994, med Jytte Andersen som boligminister fik vedtaget.

Ghetto-ordet ud af loven

Indenrigs- og boligministeren har af aftalepartierne fået grønt lys til at ændre terminologien i almenboligloven, således at betegnelsen "ghetto" ikke længere anvendes. Fremover betegnes ghettoområder som parallelsamfund og hårde ghettoområder som omdannelsesområder.

Aftalen fastslår dog samtidig, at partierne fortsat har ret til selv at forholde sig frit hertil. Og at det ikke er en politisk ambition blandt parterne at påvirke sprogbrugen i almindelighed.

Fristen for at blive "hård ghetto" udsættes

Desuden er der aftalt enkelte ændringer af den såkaldte ghettolov fra 2018. Boligområder får nu permanent fem år mod tidligere fire år til at vende udviklingen, før et område bliver et omdannelsesområde, der medfører, at området skal omdannes med reduktion af andelen af familieboliger til følge. Desuden strammes blandt andet reglerne om bytte og fremleje i udsatte boligområder.

Endelig er der med den nye aftale afsat 500 millioner kroner af Landsbyggefondens midler som supplement til den pulje, der tidligere er oprettet til dækning af indsatser i udviklingsplaner for såkaldte hårde ghettoer.

Vores Bidrag 2021 (verdensmål)

Bestyrelsen blev orienteret om, at der er foretaget indberetning af "Vores Bidrag" 2021.

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

Afdelingsmøder

Der arbejdes på at prioritere og klargøre projekter til afdelingsmøderne. Louise har gjort et stort stykke arbejde for at få så mange af de lovede projekter med på afdelingsmøderne som muligt.

Afd. 2 - Ringgården

Bestyrelsen blev orienteret om opstartsmøde på helhedsplanen i afd. 2 "Ringgården".

Afd. 8 (bådebro)

Silkeborg Kommune er ansøgt om lovliggørelse af den bådebro som er beliggende for enden af Kærvej i Lysbro.

Silkeborg Kommune har ved skrivelse af 17. juni 2021 meddelt lovliggørelse og dispensation til omhandlende anlæg i Silkeborg Langsø.

26. Helhedsplaner

26.1 Fysiske helhedsplaner

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.

26.2 Boligsocial helhedsplan

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.

27. Silkeborg Kommune

27.1.1 Styringsdialog

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.2 Kvoter (2022-2023)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





27.1.3 Udsatte boligområder, G-områder

Afd. 16 – Lupinvej

Ansøgning om udlejning efter særlige kriterier for boligområdet Resedavej/Nørrevang II (Lupinvej) fremsendt til SK. den 8. juni 2021. Sagen bliver formentlig taget af dagsordenen med baggrund i ny aftale i relation til parallelsamfund (se pkt. 22).

27.1.4 Høringer mv

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.5 Andet samarbejde

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

27.1.7 Byrådsbeslutninger

Ansøgning om udlejning efter særlige kriterier for boligområdet Resedavej/Nørrevang II (Lupinvej) fremsendt til SK. den 8. juni 2021. Sagen bliver formentlig taget af dagsordenen med baggrund i ny aftale i relation til parallelsamfund (se pkt. 22).

28. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

29. Ansøgning om tilskud (ekstern)

Der forelå ingen ansøgninger om tilskud.

30. Næste bestyrelsesmøde

Onsdag den 11. august 2021 kl. 17.00.

Oversigt over mødeaktivitet:

Bestyrelsesmøder 2021:

1. Onsdag d. 13. januar 2021, kl. 17.00.
2. Onsdag d. 10. februar 2021, kl. 17.00.





3. Onsdag d. 3. marts 2021, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2020 v. revision kl. 17.30)
4. Onsdag d. 22. april 2021, kl. 17.00
5. Tirsdag d. 1. juni 2021, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde).
6. Fredag d. 18. juni 2021, kl. 17.00
7. Onsdag d. 11. august 2021, kl. 17.00.
8. Onsdag d. 15. september 2021, kl. 17.00.
9. Onsdag d. 13. oktober 2021, kl. 17.00.
10. Onsdag d. 17. november 2021, kl. 17.00.
11. Lørdag d. 11. december 2021, kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde 2021:

Torsdag den 27. maj 2021, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

31. Eventuelt

