

Silkeborg d. 24 maj 2024

**Referat fra hovedbestyrelsesmøde tirsdag d. 21 maj kl. 16 Mødelokalet, Vestergade 91B, Silkeborg**

**Mødeleder: Herdis Pedersen**

**Afbud:**

**1. Påtegning af referat fra sidste møde**

Referat af møde d. 8 april 2024

Repræsentantskabsmøde d. 29 april 2024

Konstituering af bestyrelsessammensætning

*Godkendt*

**2. Udlejningssituationen**

Bilag 1

*SB oplever at flere af vores boliger har tomgangsleje end vi har set de foregående år.*

*Stigende lejeledighed er en stigende tendens i hele Danmark. I SB er det udelukkende boliger af ældre dato, hvor vi ser stigende udfordringer med at udleje.*

*På den baggrund har Udlejningsafdelingen startet en række tiltag for at fremme udlejningen af ledige boliger. Det er blandt andet mindre videoklip der præsenterer afdelingen og lejemålet, det er større eksponering på sociale medier og opslag på boligportaler m.v. Derudover undersøger SB muligheden for at indgå samarbejde med ejendomsmæglere i nærområderne. Bestyrelsen får snarest et oplæg til en udlejningsstrategi til efterfølgende proces og godkendelse.*

**3. Økonomi**

a) Til godkendelse: Budgetforudsætninger for afdelingsbudgetter 2025 ( bilag )

*Budgetforudsætningerne blev gennemgået og godkendt. Som alment boligselskab skal vi budgettere med forventet udgifts og indtægtsniveau og må hverken arbejde med bevist underskud eller overskud i en afdeling.*

- b) Til godkendelse: Håndtering af afdelinger med midlertidigt delvist illikvide henlæggelser. ( Forudsætninger bliver gennemgået på bestyrelsesmødet)

*Vi arbejder på en løsning hvor revisionssekabet RI ska lave en skabelon og forretningsgang for hvordan vi får nedbragt antallet af afdelinger med delvist illikvide henlæggelser. Den løsning forventes at ligge klar til brug i efteråret. Indtil da suspenderes mulighed for at lave råderetssager **finansieret af midler i egen afdeling**. Det følger af lovgivning jfr. nedenstående.*

*Organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for afdelingerne, jf. lov om almene boliger § 14 b og skal desuden godkende afdelingernes beslutning om kollektiv råderet, jf. lov om almene boliger § 37 b. i ovenstående tilfælde har organisationsbestyrelsen derfor en pligt til at skride ind.*

*Det fremgår af driftsbekendtgørelsens § 51, at afdelingernes midler skal være anbragt således, at de kan påregnes rettidigt at kunne gøres likvide til anvendelse efter deres formål.*

- c) Økonomisk gennemgang af Silkeborg boligselskab for 1. kvartal 2024 ( bilag 3 og 4)

*Taget til efterretning*

- d) Frasalg af mindre jordstykke til Silkeborg kommune i forbindelse omlægning af vejnet i Virklund ( bliver gennemgået på bestyrelsesmødet)

*godkendt*

- e) Til godkendelse: Suspendere følgende politik for finansiering ved ydelstilsbud i forbindelse med tildeling af midler fra dispositionsfonden.

**Der gives tilskud til udskiftning af vinduer, døre, tag, tagrender, rørføring, faldstammer o.lign. Et typisk tilskud vil være 50% af den årlige ydelse. ( Politik for dispositionsfonden 2023)**

*Det er uhensigtsmæssigt at dispositionsfonden yder ydelsesstøtte til afdrag på realkreditlån optaget af afdelingerne i selskabet. Det binder typisk en forpligtigelse for dispositionsfonden i lånets levetid. På den måde indskrænker*

*man dispositionsfonden manøvrerum og gør det usandsynligt at den i fremtiden vil kunne afhjælpe andre nødlidende afdelinger.*

*Dispositionsfonden har en række andre muligheder for at støtte afdelingerne. De vil fortsat kunne anvendes.*

*Godkendt*

- f) Til godkendelse: Ændre beslutning vedrørende finansiering af vindueudskiftninger i afdeling 48 og 29. I stedet for ydelsesstøtte søges trækningretten for 50% af den samlede pris. Ændring af finansiering har ikke indflydelse på afdelingens samlede omkostninger.

*Godkendt*

- g) Til godkendelse: Suspendere hovedbestyrelsesbeslutning ( 29. januar 2024) om finansiering af tagudskiftning på Rødegård Plejecenter indtil der kommer en afklaring af vores kontraktmæssige forpligtigelse.

*Godkendt*

- h) Til godkendelse: Afdeling 57. Lån fra dispositionsfonden til etablering af drivhus. 120.000 kr. Afvikles over en periode på 5 år.

*Godkendt*

#### **4. Repræsentantskabsmødet 2024**

- a) Evaluering af repræsentantskabsmøde 2024

*Bestyrelsen debatterede repræsentantskabsmødet og blev enig om at:*

- Til næstkommende bestyrelsesmøde skal bestyrelsen forslå en ekstern dirigent*
- Der skal være et særskilt formøde mellem bestyrelse og direktør inden selve repræsentantskabsmødet*
- Der skal tages bedre hensyn til hørehæmmede*
- Emnet vedrørende deltagelse af suppleanter til organisationsbestyrelsesmøder skal debatteres som et selvstændigt punkt til næst møde. Efterfølgende har CH undersøgt spørgsmålet ved BL's jurister og fået følgende svar.*

***Som udgangspunkt har suppleanter ikke adgang til bestyrelsesmøder og heller ikke ret til at modtage materiale og oplysninger, som bestyrelsen får.***

*Dette skyldes et ønske om at bevare den frie og uformelle meningsudveksling blandt bestyrelsens medlemmer og denne praksis er også gældende for andre politiske hvern og andre tillidshvern, som f.eks. medlem af kommunalbestyrelsen, skolebestyrelser mv.*

*Hvis organisationsbestyrelsen alligevel vælger, at suppleanter kan deltage i møderne, vil det være uden stemmeret, jf. normalvedtægten § 14 og suppleanterne vil være omfattet af reglerne om tavshedspligt og habilitet. Suppleanter bør desuden ikke deltage i behandlingen af personsager.*

*Derudover var der stor tilfredshed med antallet af deltagere til repræsentantskabsmødet. Der har aldrig før været så mange deltagere (70 beboerdemokrater deltog). Det er ca. dobbelt så mange som tidligere år.*

**5. Sager til afskrivning**

Bliver gennemgået på bestyrelsesmødet

*godkendt*

**6. Byggesager**

( se bilag)

**7. Eventuelt**

