



ARBEJDERNES BYGGEFORENING



DU BLIVER SLETTET SOM MEDLEM...

**hvis du ikke lader dig registrere
senest 31. maj 2010
Læs artikel på side 3**



Bladudvalg:

Grethe Rasmussen, formand for organisationsbestyrelsen

Paw Andreassen, afd. 10

Poul Meisler, afd. 23

René K. Rasmussen, forretningsfører

Mette Kjær Johansen, sekretær

Indhold i dette nummer:

Forside – Ny lovgivning	side1
Info og indhold	side2
Sommerferielukning	side2
Ny lovgivning om medlemsanciennitet	side3
Regulering af a'conto vand-/varmebidrag	side4
Akutte skader udenfor normal arbejdstid – hvad gør jeg?	side4
Tidspunkter for afdelingernes budgetmøder	side5
Bestilling af regnskab	side6
Formandsmøde	side7
Levering af tv, internet og telefoni	side8
Kursusaktivitet for afdelingsbestyrelser	side8
Organisationsbestyrelsens årsberetning	side 9-15
Organisationsplan	side 15
Foto af organisationsbestyrelsesmedlemmerne	side 16

Administrationens åbningstider i sommerferien

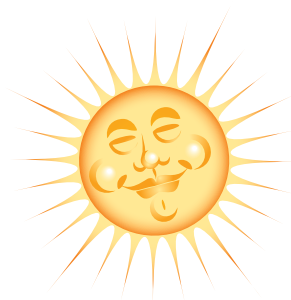
Kontoret er lukket i uge 29.

Begrænset åbningstid i uge 28 og 30.

Telefon kl. 9.00-10.00 og kl. 13.00-15.00

Ekspedition kl. 10.00-12.00

Mandag er telefonen desuden åben fra kl. 13.00-16.00



Fremtidige artikler og indlæg til AB Bladet kan afleveres til Arbejdernes Byggeforening i god tid forinden udgivelserne i april, august og november måned.

Registrer dig senest 31. maj 2010 eller du bliver slettet

Pr. 1.1.10 er der trådt en ny lovgivning i kraft. Brev med information er ultimo februar udsendt til samtlige medlemmer hos BoligSilkeborg (AB og AAB). Har du mod forventning ikke modtaget brevet, er det vigtigt, at du læser nedenstående.

Det nye er...

- At alle der ønsker at bevare deres nuværende medlemsanciennitet, skal registrere sig inden 31. maj 2010. Herefter skal der betales et årligt ajourføringsgebyr på kr. 100,00. Girokort på gebyret udsendes første gang i december måned 2010.
- At alle der ikke er registreret inden ovennævnte dato, bliver slettet.
- Ønsker man senere at blive boligsøgende, må man altså starte helt forfra på ventelisten, dette gælder også for dig som beboer. Der skal endvidere betales for et nyt opnoteringsnummer. Dette koster kr. 200,00. Der er derfor vigtigt, at du lader dig registrere, så du ikke taber den anciennitet, der kan være oparbejdet gennem mange år.

Hvad sker der nu...

- Har du allerede registreret dig, skal du ikke foretage dig yderligere.
- Har du ikke registreret dig, skal du gøre dette senest mandag, den 31. maj 2010 inden kl. 17.00.

Du kan registrere dig på vores hjemmeside: www.BoligSilkeborg.dk, indsende talonen fra det udsendte brev eller kontakte os pr. telefon.

I december måned udsendes girokort.

A conto vand- og varmebidrag pr. 1. 5. 2010

I f. m. modtagelsen af forbrugsregnskaber for 2009 er der for samtlige lejere foretaget en beregning af de nuværende a conto bidrag. Dog er det en forudsætning for beregningen, at man har boet i lejemålet i hele kalenderåret 2009.

De lejere, hvis a conto indbetaling adskiller sig væsentligt fra forbruget i 2009, er varslet en regulering pr. 1.05.2010.

Ved beregningen af a conto bidrag for 2010 er der taget højde for prisudviklingen pr. 1.1.2010 samt et tillæg på varme på 10% og vand 5%.

Akutte skader uden for normal arbejdstid, weekend og på helligdage vedr. el- og vvs-installationer – hvad gør jeg?

Skulle uheldet være ude uden for normal arbejdstid, i weekend og på helligdage, at der opstår et problem omkring el- og vvs-installationer, som kræver akut afhjælpning og at det i den forbindelse ikke er muligt at komme i kontakt med varmemesteren, kan man kontakte vagttelefonen indenfor området.

I Ekstraposten som husstandsomdeles hver uge, er der en hel side med serviceinformationer.

Under overskriften ”Service – faste vagter” fremgår det, hvem der har henholdsvis el- og vvs-vagten den pågældende uge.

Udgiften i forbindelse med afhjælpning af akutte problemstillinger dækkes af afdelingen, og regningen bedes i den forbindelse stilet til Arbejdernes Byggeforening, Færggården 1.

Skulle der være tale om skader, som ikke kræver akut afhjælpning, bedes varmemesteren kontaktes den førstkommande hverdag efter skadens opståen med henblik på løsning af problemet.

Udgifter som følge af brug af vagtordningen til disse sager, vil blive pålagt lejer at betale.

Opsummering – procedure:

Skade som kræver akut afhjælpning

1. Kontakt varmemesteren
2. Kontakt vagttelefonen indenfor området
3. Afhjælpning
4. Faktura stiles til Arbejdernes Byggeforening, Færggården 1

Budgetmøder (budget 2011)

Afdeling	Dato	Tid	Afholdes
Fællesmøde for afdelinger uden afdelingsbestyrelsen. Afd. 1,3,5,7,11,17,26,27,28,29, 30,31,33, 35, 36,37,38,39,40,41,55	02.09.10	17.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 2 - Ringgården	23.08.10	19.00	Gildesalen i Ringgården
Afd. 4 - Kærshøjvej, Nylandsvej	24.08.10	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 6 - Kejlstrupvej 7-13	19.08.10	17.00	Gildesal afd. 10
Afd. 8 - Vestre Ringvej 16-18	01.09.10	17.00	Cykelkælderen, afd. 8
Afd. 9 - Kærshøjvej, Nylandsvej, Ndr. Ringvej	26.08.10	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 10 - Færgegården	26.08.10	19.00	Gildesal afd. 10
Afd. 12 - Borgergade/Nørretorv	24.08.10	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 13 - Langelinie/Jyllandsgade	23.08.10	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 14 - Ravnholtvej 18-22/Nylandsvej 17	30.08.10	17.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 15 - Lavendelvej, Violvej, Bregnevej, Valmuevej	01.09.10	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 16 - Lupinvej	30.08.10	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 18 - Lindeparken	08.09.10	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 19 - Havfruen	31.08.10	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 20 - Arendalsvej 302-422	23.08.10	19.00	Skovhuset
Afd. 21 - Arendalsvej 301-421	25.08.10	19.00	Skovhuset
Afd. 22 - Tulipanvej 9-11	30.08.10	17.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 23 - Tulipanvej 14-96	31.08.10	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 24 - Rosengade 1 A-L	25.08.10	17.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 25 - Kejlstrupvej 101-233	02.09.10	19.00	Fælleshuset
Afd. 32 - Bomholts Plads 9-11/Gård 8-12	06.09.10	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 34 - Vesterbo	30.08.10	14.00	Salen
Afd. 42 - Gunilshøjvej/Pedersmindevej	01.09.10	19.00	Sognehus Vesterlundvej
Afd. 43 - Skægkær Banevej 15-41/20-30	30.08.10	19.00	Centrumhus
Afd. 44 - Padborgvej 3-134	02.09.10	19.00	Fælleshuset
Afd. 45 - Bredhøjvej/Brokbjergvej	01.09.10	19.00	Fælleshuset
Afd. 46 - Skægkær Banevej 32-66/70-72/43-93	25.08.10	19.00	Centrumhus
Afd. 47 - Narvikvej 1-15	23.08.10	15.00	Fælleshuset
Afd. 48 - Arendalsvej 275-289	26.08.10	16.00	Glashuset
Afd. 50 - Nørretorv 10-12	31.08.10	17.00	Nørretorv 10, 1. tv.
Afd. 51 - Nylandsvej 9-13	19.08.10	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 53 - Remstruplund	30.08.10	10.30	Dagligstuen
Afd. 54 - Kejlstrupvej 30	23.08.10	11.00	Fælleshuset
Afd. 56 - Tulipangården	24.08.10	17.00	Fælleshuset
Afd. 57 - Kirunavej	31.08.10	17.00	Fælleshuset
Afd. 58 - Smedebakken 22-76	25.08.10	19.00	Silkeborg Sportscenter
Afd. 59 - Buskelundhøjen 125-165	01.09.10	19.00	Fælleshuset på Padborgvej
Afd. 60 - Ballevej 2 C-T	26.08.10	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51

Bestilling af regnskab for 2009

Afdelingens regnskab for 2009 er nu klar til udsendelse.

I afdelinger hvor der er valgt afdelingsbestyrelse, godkender afdelingsbestyrelsen årsregnskab for afdelingen.

Er der ikke valgt afdelingsbestyrelse i en afdeling, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at en ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Afdelingens regnskab er nu underskrevet af afdelingsbestyrelse eller boligorganisationens bestyrelse.

Endeligt er regnskaberne godkendt på det ordinære repræsentantskabsmøde afholdt den 13. april 2010.

I lighed med tidligere år udsendes regnskabet kun til lejere, som afgiver bestilling på nedenstående talon eller på e-mail adressen: info@ab-silkeborg.dk.

Bestilling senest den 25. maj 2010.

Talon skal returneres til foreningens kontor, Færgegården 1.

Regnskaberne udsendes efterfølgende uge.



Undertegnede bestiller hermed afdelingens regnskab for 2009.

Skriv venligst tydeligt.

Afd. nr.: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Formandsmøde 01.02.2010

AB inviterede samtlige afdelingsformænd til møde i huset på Kejlstrupvej, derudover var Søren Madsen fra Boligselskabernes Landsforening inviteret som tovholder på mødet.

Der deltog 19 formænd ud af 32 mulige, hvilket vi syntes var acceptabelt, men vi håber jo, at deltagelsen vil blive større ved næste møde.

Mødet startede med en gennemgang af den nye styringsreform og hvad den indebærer for afdelingsbestyrelserne og deres arbejde.

Derudover blev der debatteret omkring kommunikation, service og beboerdemokrati:

Først arbejdede vi i grupper for at kaste gode ideer på bordet for at se, hvad der var af ønsker til fremtidigt samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen, derefter var der cafédebat om, hvad der skal gøres for at nå beslutningerne.

Resultat af debatten blev:

Hvad kræves der af organisationsbestyrelsen:

- Organisationsbestyrelsen skal være mere synlig
- Afdelingsformændene skal klædes bedre på
- Intromateriale til afdelingsformændene

Hvad kræves der af afdelingsbestyrelserne:

- Bedre (mere interessante) dagsordner til beboermøderne
- Forslag fra beboerne skal bringes videre løbende
- Uddelegering af opgaverne
- Mere viden om økonomi til beboerne

Vi havde et godt og konstruktiv møde i en god og positiv tone, og det blev besluttet, at formandsmøderne var et godt initiativ, som skal gentages en gang årligt.

Ligeledes blev det på mødet oplyst, at der afholdes er regnskabskursus for afdelingsbestyrelserne den 22. september 2010, så sæt kryds i kalenderen.

Jeg ser frem til næste møde.

Grethe Rasmussen
Formand

Levering af tv, internet og telefoni

Fra Arbejdernes Byggeforenings side følger vi nøje udviklingen på området omkring levering af tv, internet og telefoni, men indtil videre, har der ikke været udbydere, der samlet set har kunnet matche den nuværende udbyder (YouSee).

Energi Midt står stærkt på internetsiden, men på tv-siden og telefonsiden har de ikke kunnet være med, og det erkender de gerne.

En evt. indførelse af fibernet vil samtidig kræve, at der etableres nye forsyningsnet

i vore ejendomme, da det ikke er muligt at viderebringe signalerne (fibernet) via det eksisterende net.

Der forligger i den forbindelse flere konkrete tilbud fra Energi Midt på levering og etablering af fibernet. Tilbud som vi på nuværende tidspunkt med baggrund i betingelserne ikke finder attraktive nok.

Men udviklingen på området går stærkt, og vi følger udviklingen tæt, med henblik på at varetage jeres interesser bedst mulig.

Kursusaktivitet for afdelingsbestyrelser 2010

I 2010 er der som noget nyt planlagt et økonomikursus (fyraftensmøde) for afdelingsbestyrelser for derigennem at bidrage til større indsigt i og forståelse for et afdelingsbudget, månedlig råbalance og regnskab. Dette arrangement løber af stabelen den 22. september 2010.

Udgiften til arrangementet afholdes af de respektive afdelinger, som er repræsenteret ved kurset.

I 2010 har vi som tidligere år planer om et kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer under overskriften "Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så?".

Formålet med kurset er at hjælpe de nyvalgte medlemmer godt i gang med bestyrelsesarbejdet.

Udgiften til arrangementet afholdes af de respektive afdelinger, som er repræsenteret ved kurset.

Organisationsbestyrelsens beretning for det forløbne år 2009-2010

Den nye styringsreform i forbindelse med vedtagelsen af den nye styringsreform m.v. trådte en række regelændringer for den almene sektor i kraft fra den 1. januar 2010.

Følgende bekendtgørelser er ændret:

1. Bekendtgørelse om drift af almene boliger omhandlende den nye styringsmodel, bestemmelser vedr. dokumentationsmateriale, nye organisationstyper, nye regler vedr. egenkapitalen og byggefond samt ny kontoplan.
2. Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger omhandlende beslutningskompetencen vedr. valg af vedligeholdelsesordning.
3. Ny normalvedtægt for boligorganisationer med boligafdelinger, for den nye administrationsorganisation og for garantiselskaber.
4. Bekendtgørelse om sideaktiviteter for almene boligorganisationer m.v. omhandlende administration af opførelse og drift af ustøttet byggeri, udlejning af erhvervslokaler samt etablering af selskaber, som kan forestå de nye aktiviteter.
5. Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger omhandlende annoncering, kombineret udlejning, tomme boliger samt de nye ventelisteregler herunder gebyrer.
6. Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. omhandlende nye krav til totaløkonomiske investeringer i nybyggeri omhandlende de nye muligheder for at etablere lavenergibyggeri.

Vi modtog bekendtgørelserne om det nye regelsæt i forbindelse med BL Informerer nr. 67 den 23. december 2009.

Men da vejledninger m.v. først udsendes i løbet af foråret 2010, er der en vis usikkerhed omkring tolkningen af det nye regelsæt.

Implementeringen af det nye regelsæt vil ske løbende gennem 2010 med udgangspunkt i kommende vejledninger samt informationsmateriale fra BL.

Første skridt på vejen er taget i form af implementeringen af de nye udlejningsregler, heriblandt harmoniseringen af ventelisterne som alle formentlig har stiftet bekendtskab med.

Næste skridt på vejen er vedtægtsændringerne som er på dagsordenen på repræsentantskabsmødet 2010. Baggrunden herfor er de nye normalvedtægter.

Forårspakke 2.0

Moms på levering af fast ejendom

Fra den 1. januar 2011 sker der en delvis ophævelse af momsfrigtagelsen vedrørende levering af fast ejendom, idet levering af nye bygninger med tilhørende jord og byggegrunde, herunder særskilt levering af bebyggede grunde, vil blive omfattet af momspligten. Baggrunden for ophævelsen skal ses i lyset af, at Danmark rent momsretsligt er underlagt EU-retten og som følge heraf, skal implementere lovgivningen herhjemme i overensstemmelse med gældende direktiver.

Ved en bygning forstås enhver grundfast konstruktion, der omfatter en hel eller dele af en bygning. En bygning er ny inden første indflytning.

Ved en byggegrund forstås som hovedregel et ubebygget areal, som efter lov om planlægning (planloven) eller forskrifter udstedt i medfør heraf, er udlagt til et formål, som muliggør opførelse af bygninger.

Det vil sige, at grundkøb efter 1. januar 2011 med henblik på opførelse af nybyggeri vil blive pålagt moms.

Moms på ejendomsadministration

Med virkning fra den 1. januar 2010 indføres momspligt for administration af fast ejendom, og dermed bortfalder den nuværende momsfrigtagelse. Boligorganisationernes administration af egne afdelinger vil dog ikke være omfattet af momspligten, da administrationen udføres i samme juridiske enhed.

Ophævelsen får dermed ingen konsekvenser for AB's vedkommende, men de foreninger som har valgt at indgå et administrativt samarbejde som alternativ til en fusion, er omfattet af momspligten.

Energiafgifter med indvirkning på del almene område

Forårspakke 2.0 indeholder også ændringer til de forskellige energi- og afgiftslove. Ændringerne skal dels ses som et miljøpolitisk tiltag om et grønnere Danmark i fremtiden, men også som et sundhedsfremmende tiltag.

Afgiften på brændsler i form af kul, olie og gas forhøjes med 15%.

Afgiften på elektricitet forhøjes med 5%.

Miljøafgifter med indvirkning på det almene område

Fra den 1. januar 2011 forhøjes spildevandsafgiften med 50%, dvs. at samtlige satser i spildevandsloven forhøjes med 50%.

Tilbagebetaling af moms og lønsumsafgift

Med dommerstemmerne 7-0 i Højesteret vandt BL og Albertslund Boligselskab den principielle sag om lønsumsafgift m.v. som var indbragt for Højesteret efter, at sagen var blevet tabt i Østre Landsret i december 2006.

Resultatet i Højesteret betød, at mange boligorganisationer heriblandt AB kunne få tilbagebetalt for meget indbetalt lønsumsafgift, ligesom dommen gjorde op med momsproblematikken vedrørende ejendomsfunktionærer og dermed på de formelle ansættelsesforhold.

Tilbagebetaling af moms og lønsumsafgift (fortsat)

Højesteret slog fast, at en afdeling er en del af en boligorganisation, og altså ikke en juridisk enhed. Dommen betød, at AB fra og med 1. januar 2009 ikke længere skulle betale lønsumsafgift til staten, og at ejendomsfunktionærerne kunne vende tilbage som ansatte i boligorganisationen.

For AB's vedkommende blev resultatet af dommen, at SKAT i 2009 har tilbagebetalt kr. 3.275.350,00 som svarer til det beløb, som er indbetalt i lønsumsafgift for perioden 1. april 1996 – 31. marts 2008. Tilbagebetaling af lønsumsafgiften vil ske via administrationsbidraget i de respektive afdelinger i forbindelse med budgetterne for 2011. En evt. forøgelse af henlæggelserne i de respektive afdelinger svarende til tilbagebetalingen, ville være at betragte som en omgåelse af reglerne vedr. tilbagebetaling, og er derfor ikke en mulighed.

Skat har samtidig udbetalt en rentegodtgørelse af den indbetalte lønsumsafgift, som samlet set

beløber sig til kr. 1.858.280,15.

Rentegodtgørelsen skal ligeledes tilbagebetales via administrationsbidraget i de respektive afdelinger i forbindelse med budgetterne for 2011. Beløbet fordeles med baggrund i den indbetalte lønsumsafgift.

Udviklingen i den almene sektor på landsplan/lokalt

Antallet af ledige almene boliger er på landsplan steget markant, selvom ledigheden stadig totalt set er marginal (ca. 1/2 procent).

Problemerne med at udleje boliger optræder især i udkantsområder af Danmark men forekommer også i de større byer.

Som tidligere nævnt har vi som almen boligorganisation i en årrække været mærket af den lave rente og lånemulighederne på boligmarkedet, som gjorde, at mange af vore beboere kunne tage springet og købe en ejer- eller andelsbolig, og sidde lige så billigt som de gjorde i en lejlighed hos os. Dette betød, at vi i perioder var næsten i bund med ventelisterne for en række afdelingers vedkommende

Vi havde med baggrund i finanskrisen og boligpriserne lokalt, en forventning om et større pres på vore ventelister i 2009. Men fakta er, at preset på ventelisterne fortsat er historisk lavt, og antallet af ledige boliger er steget. Vurderingen er fortsat, at den væsentligste årsag hertil, er de mange private byggeprojekter af andelsboliger m.v. Det at krisen kom så pludselig, satte en dæmper/stopper for salget af de mange nyopførte boliger, som i stedet er gået udlejning og dermed har forøget antallet af lejeboliger lokalt markant.

Der er dog fortsat stor efterspørgsel på boliger i konkrete områder af Silkeborg, hvilket gør, at vi ikke er afvisende overfor opførelse af nye almene boliger i disse områder.

Nybyggeri

Den 22. september 2009 var boligorganisationerne i Silkeborg Kommune samlet til det årlige kvotemøde ved Kommunen, til en gensidig ori-

entering omkring boligsituationen i Kommunen samt drøftelse af kvotemuligheder med baggrund i Økonomiudvalgets behandling af sagen om strategi for opførelse af almene familieboliger i Silkeborg Kommune. I det kommunale forslag til kvotefordeling til familieboliger i 2009 og 2010 er der afsat en samlet kvote på 54 familieboliger.

Nybyggeri (fortsat)

Boligerne er fordelt således:

26 boliger i 2009

Boligselskabet Sct. Jørgen (Viborg)	
Projekt - Nørregade, Kjellerup	8 boliger
Arbejdernes Byggeforening	
Projekt - Buskelundhøjen	12 boliger
Viborg Amts Boligselskab	
Projekt - Flamming Mosevej i Sjørslev	6 boliger

28 boliger i 2010

Boligselskabet Sct. Jørgen (Viborg)	
Projekt - ombygning af Kjellerup Sygehus	18 boliger
Silkeborg Boligselskab	
Projekt - Kragelundvej/Engesvangvej i Kragelund	10 boliger

Forudsat at de økonomiske forhold er tilstede, vil opførelsen af 12 almene familieboliger på Buskelundhøjen ske i løbet af 2010/2011.

Lokalt samarbejde - boligorganisationerne i Silkeborg Kommune

Styringsreformen baseret på mål- og aftalestyring mellem kommuner og boligorganisationer trådte i kraft i pr. 1. januar 2010. Heri ligger at boligorganisationerne og kommunen mødes en gang om året i en styringsdialog. Grundlaget for denne styringsdialog er den såkaldte dokumentationspakke, hvor en række fakta og vurderinger af situationen i boligafdelingerne og drift opstilles.

I løbet af efteråret 2009 har en arbejdsgruppe med repræsentanter fra Indenrigs- og socialministeriet, Landsbyggefonden, KL og BL konkretiseret indholdet i dokumentationspakken og beskrevet procedurer for indhentning af data m.v. Hovedlinjerne i rapporten er, at: dokumentationspakken skal være enkel og ubureaukratisk

hovedparten af data i dokumentationspakken dannes automatisk ud fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase og andre registre vurderinger, som boligorganisationerne og administrationsorganisationer skal afgive i dokumentationspakken, består i enkle afkrydsninger medmindre boligorganisationen/administrationsorganisationen ønsker at tilføje uddybninger og nuanceringer, herunder resultater af særlige analyser m.v.

Den nye struktur betyder professionalisering af den kommunale administration og også en politisk beslutningsproces, der i større omfang vil koncentrere sig om flerårige politiske planer og målsætninger frem for en sagsorienteret politisk ledelse.

Lokalt samarbejde - boligorganisationerne i Silkeborg Kommune (fortsat)

Vi har sammen med øvrige boligorganisationer i Silkeborg Kommune forberedt os på udviklingen i retning af mål- og aftalestyring. Dette i form af et fælles oplæg til samarbejdsaftale med Silkeborg Kommune. Et oplæg Silkeborg Kommune endnu ikke har taget stilling til.

Lokalt samarbejde - AB/AAB, "Fælles opnotering"

Projektet "Fælles Opnotering" som er navngivet www.BoligSilkeborg.dk har været i luften siden sommerferien 2009 og blev lanceret i form af en flyer overfor samtlige af vore lejere, som tog godt imod det nye website.

Vi havde som udgangspunkt en forventning om at lancere projektet officielt i en pressemeddelelse i august/september 2009, hvilket blev udsat i forventning om, at vi kunne slå 2 fluer med et smæk, således at forstå, at lanceringen af "Fælles Opnotering" og dele af indholdet i den nye styringsreform kunne komme ud samtidig. Men den nye styringsreform lod som tidligere nævnt vente på sig, og nu er "Fælles Opnotering" ikke længere en nyhed.

"Fælles Opnotering" er implementeret og fungerer optimalt, grundet det store forarbejde der er lagt i projektet fra alle sider inden lanceringen. Udover det fælles projekt er der udarbejdelsen af de individuelle websites. Her er man fra AB's side ved at ligge sidste hånd på det nye AB-

website som fortsat vil være benævnt www.ab-silkeborg.dk.

Vi har en forventning om, at dette website vil være gennemarbejdet til lancering efter sommerferien 2010.

Vi har også i 2010 gensidigt nydt godt af det administrative samarbejde organisationerne imellem, hvor vi drager stor nytte af hinandens viden/erfaring. Men vi må også konstatere, at der fortsat på visse områder er kulturelle forskelle de 2 organisationer imellem, som fortsat kan virke som barrierer på visse områder. Kulturelle forskelle som vi på sigt har en forventning om kan udlignes med henblik på et tættere samarbejde for at imødegå den stigende konkurrencesituation indenfor sektoren.

Lokalt samarbejde – Silkeborg Messen

Som tidligere år har vi været repræsenteret på den årlige Silkeborgmesse, som fandt sted den 24. og 25. oktober 2009. Dette i samarbejde med Arbejdernes Andels-Boligforening, Silkeborg Boligselskab og Midtjysk Boligselskab Sloganet i år var "Bo Alment, Nemt og Bekvent".

Som trækplaster var der udarbejdet en rebus-konkurrence hvor der blev udloddet 3 Citygavekort á kr. 1.000,00. Standen var forholdsmæssigt godt besøgt, men messen bar tydeligt præg af, at være "mærket" af krisen. Både med hensyn til udstillere og besøgende.

Med baggrund heri, blev det i forbindelse med evalueringen af messen besluttet, at sætte boligorganisationernes deltagelse ved messen på standby fra og med 2010.

Venteliste, flytninger m.v.

Ventelisten til en almen bolig er generelt blevet væsentlig kortere end tidligere år. For enkelte afdelingers vedkommende er ventetiden til at komme i betragtning til en bolig usædvanlig kort. Vi har i 2009 oplevet og oplever fortsat at der er i enkelte afdelinger er udlejningsproblemer.

Venteliste, flytninger m.v. (fortsat)

Udlejningsvanskelighederne omhandler hoved-

sagelig 2-rums boliger og fremkommer ikke som følge af passivitet fra AB's side, da udgangspunktet for sagsbehandlingen omkring udlejningen af ledige boliger ved AB er, at den skal være så smidig og så hurtig som mulig, for dermed at tilgodese fraflyttere og samtidig undgå tomgangsleje (lejetab som dækkes af dispositionsfonden).

Det tilstræbes i den forbindelse, at boligerne for så vidt muligt skal være genudlejet senest 14 dage efter fraflytningsdatoen. Fra underskrevet opsigelse foreligger, må der max gå 8 arbejdsdage, til der udsendes tilbudsbreve.

Som tidligere nævnt er vores opfattelse, at det hænger sammen med det store udbud af lejeboliger i Silkeborg og omegn. Men tendensen er også, at der stilles større krav til boligerne arealmæssigt end tidligere. Vi følger udviklingen tæt, men gør endnu engang opmærksom på, at det kan være nødvendigt med større fleksibilitet fra afdelingernes side omkring beboeres råderet. Som eks. kan nævnes husdyrhold, som er meget efterspurgt, især i det tæt lave byggeri, men som kun et mindre antal af AB's afdelinger giver mulighed for.

I 2009 fik vi 732 nye medlemmer imod 785 i 2008. Heraf 346 indmeldt i AB inden overgangen til "BoligSilkeborg". Resterende 386 medlemmer gennem "BoligSilkeborg". Antallet af nye medlemmer er dermed faldet 7 % i forhold til 2008.

Ligeledes er antallet af medlemmer, som har indbetalt ventelistegebyr faldet fra 1520 medlemmer i 2008 til 1412 medlemmer i 2009. Heraf har 810 medlemmer betalt ventelistegebyr ved AB inden overgangen til "BoligSilkeborg". Resterende 602 medlemmer gennem "BoligSilkeborg". Antallet af medlemmer, som har indbetalt ventelistegebyr er dermed faldet 7 % i forhold til 2008.

Fraflytningsmæssigt havde vi i 2009 i alt 552 flytninger imod 646 flytninger i 2008. Heraf mange interne flytninger. Et fald på 14,5%.

Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevision tager udgangspunkt i fastsatte målsætninger og i beskrevne forretnings-

gange med det formål at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt god økonomistyring i organisationen.

Visse forretningsgange baseres ikke alene på administrative målsætninger, men også mere holdningsprægede mål, f.eks. vedligeholdelsesarbejder og råderet.

Boligorganisationen har i 2009 udarbejdet skriftlige forretningsgange og målsætninger på alle væsentlige områder.

Teknisk afdeling, renoveringsprojekter

Med udgangen af 2009 indfrie vi vores målsætning omkring færdiggørelsen af vore drift- og vedligeholdelsesplaner. Planerne vil fremover finde anvendelse som et styringsredskab i forbindelse med driften.

Målsætningen for 2010 er at få iværksat og udført flest mulige af de renoveringsprojekter som vi har skubbet foran os i 2009. Som led heri, har man fra ledelsens side valgt at opretholde de ekstra ressourcer i teknisk afdeling i 2010.

Teknisk afdeling, renoveringsprojekter (fortsat)

Dermed ikke sagt, at alle kan forvente deres projekter gennemført i 2010, for det er ganske enkelt ikke realistisk. Det handler her om prioritering af sagerne ud fra et byggeteknisk synspunkt, restlevetid i bygningsdele o.s.v.

Vi er i den forbindelse godt i gang med de indledende arbejder til iværksættelsen af flere renoveringsprojekter.

Der har også i 2009 været stor aktivitet i vore afdelinger i forbindelse med driften samt mindre renoveringsprojekter.

Lovmæssigt tiltag (2008) - etablering af postkasseanlæg

Alle etageejendomme der er opført i henhold til en byggetilladelse udstedt før 1. januar 1974, skulle opsætte et brevkasseanlæg inden udgangen af 2009.

Teknisk afdeling har været samtlige afdelinger igennem, som er omfattet af den nye lovgivning, således at vi som udgangspunkt kunne opfylde

de nye krav med udgangen af 2009.

I afd. 16 henstår dog enkelte opgange, hvor postkasseanlæggene endnu ikke er etableret. Dette med baggrund i den igangværende renovering, hvilket der er givet dispensation til. Ellers er projektet gennemført efter planen.

Legionella

Der er nu udarbejdet legionellahandlingsplaner for de af vore afdelinger, som med udgangspunkt i brugsvandssystemets opbygning ligger indenfor risikogruppen.

Legionellahandlingsplanerne følges op i form af driftsmæssige forebyggende tiltag, som udføres af varmemesteren for de respektive afdelinger. Som dokumentation på de forebyggende tiltag udarbejdes der månedssrapporter over de udførte arbejder. Der er udover de driftsmæssige tiltag udtaget stikprøvevise vandprøver som er sendt til analyse.

Ingen af disse stikprøver/analyser har nødvendiggjort yderligere tiltag.

EMO (energimærkningordning)

Der er i 2009 udarbejdet energimærkning i vore afdelinger således at vi er ajour i henhold til gældende lovgivning på området.

Renoveringsprojekt, afd. 16, Lupinvej

Renovering, afd. 16, Lupinvej 18-96 (8 blokke).

Renoveringsprojektet er gennemført i 7 af afdelingens 8 blokke.

Arbejderne afleveres løbende til ibrugtagning i takt med færdiggørelsen af hver blok. I forbindelse med ibrugtagningen varsles lejerne en lejeforhøjelse med 3 måneders varsel.

Den løbende ibrugtagning ændrer ikke på entreprenørens forpligtelser garantimæssigt m.v. da afleveringstidspunktet for det samlede projekt er den 1. februar 2011.

Gennemførelsen af projektet har indtil videre med udgangspunkt i totalentreprisemodellen været behæftet med tvister omkring tekniske løsninger, planlægningen/udførelsen af arbejderne, kvaliteten af de udførte arbejder og manglende hensyntagen til beboerne.

Der bruges derfor mange ressourcer fra AB's

side på opfølgningen af projektet.

Der er til projektet tilknyttet ekstraomkostninger, som uden tvivl er af en karakter som vil være belastende for projektet økonomisk.

Renoveringsprojekt, afd. 16, Lupinvej (fortsat)

Landsbyggefonden er forespurgt omkring deres indstilling til sagen, men der foreligger endnu ingen afklaring.

Projektets udførelse har givet anledning til megen kritik fra lejernes side. En kritik som langt hen af vejen må siges at være berettiget. Vi vil i den forbindelse endnu engang rose beboerne for den tålmodighed, der indtil nu er udvist og fortsat udvises, da vi godt ved, at processen kræver meget af beboerne.

At beboernes tolerancetærskel i enkelte tilfælde overskrides og giver anledning til kritik, har vi den fulde forståelse for.

AB-bladet

Bladudvalget har i 2009 udgivet 2 numre. Det lykkes til stadighed bladudvalget at finde stof til bladet, men vi savner generelt artikler ude fra afdelingerne. Næste nummer udkommer i maj måned.

Kursusaktivitet

Den 18. november 2009 var der arrangeret kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer under overskriften "Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så?".

Formålet med kurset er at hjælpe de nyvalgte medlemmer godt i gang med bestyrelsesarbejdet.

I 2010 er der som noget nyt planlagt et økonomiskursus for afdelingsbestyrelser for derigennem at få større indsigt i et afdelingsbudget, råbalancer og regnskab. Dette arrangement løber af staben den 22. september 2010.

Formandsmøder

Den 1. februar 2010 var alle formænd for afdelingsbestyrelserne inviteret til et fælles for-

mandsmøde med henblik på at udvikle et godt og konstruktivt samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og AB (organisationsbestyrelsen og administrationen).

Et godt og konstruktivt møde som der vil blive fulgt op på fra organisationsbestyrelsens side. Denne mødeaktivitet vil fremover indgå som en del af den årlige aktivitetskalender.

Krisehjælp, administrativt personale og ejendomsfunktionærer.

Med baggrund i overenskomstmæssige aftaler indgik Arbejdernes Byggeforening i 2009 et samarbejde med Falck Healthcare omkring psykologisk krisehjælp i forbindelse med arbejdsrelaterede hændelser.

Administrationsbidrag

Sidste år berettede vi om situationen vedr. administrationsbidraget og planerne for gennemførelsen af nødvendige besparelser, med henblik på nedbringelse af omkostningerne. Planerne er effektueret i 2009, men slår først igennem med virkning fra og med 2010.

Administrationsbidrag (fortsat)

Det bør i den forbindelse nævnes, at ansættelsen af ekstra ressourcer med henblik på gennemførelsen af tidligere omtalte renoveringsprojekter ikke har indvirkning på administrationsbidraget.

Årsregnskabet

I februar 2010 udsendte administrationen årsregnskabet for 2009 til formanden for afdelingsbestyrelsen. Samtlige årsregnskaber er behørig underskrevet af afdelingsbestyrelserne. Efterfølgende har organisationsbestyrelsen underskrevet regnskaberne. Beboere har mulighed for at bestille afdelingens regnskab ved indsendelse af talon trykt i majnummeret af "AB Bladet". Bestilling via e-mail kan også benyttes.

Organisationsbestyrelsen

Anne Marie Lykke Nielsen udtrådte af organisationsbestyrelsen pr. 15. januar 2010 med

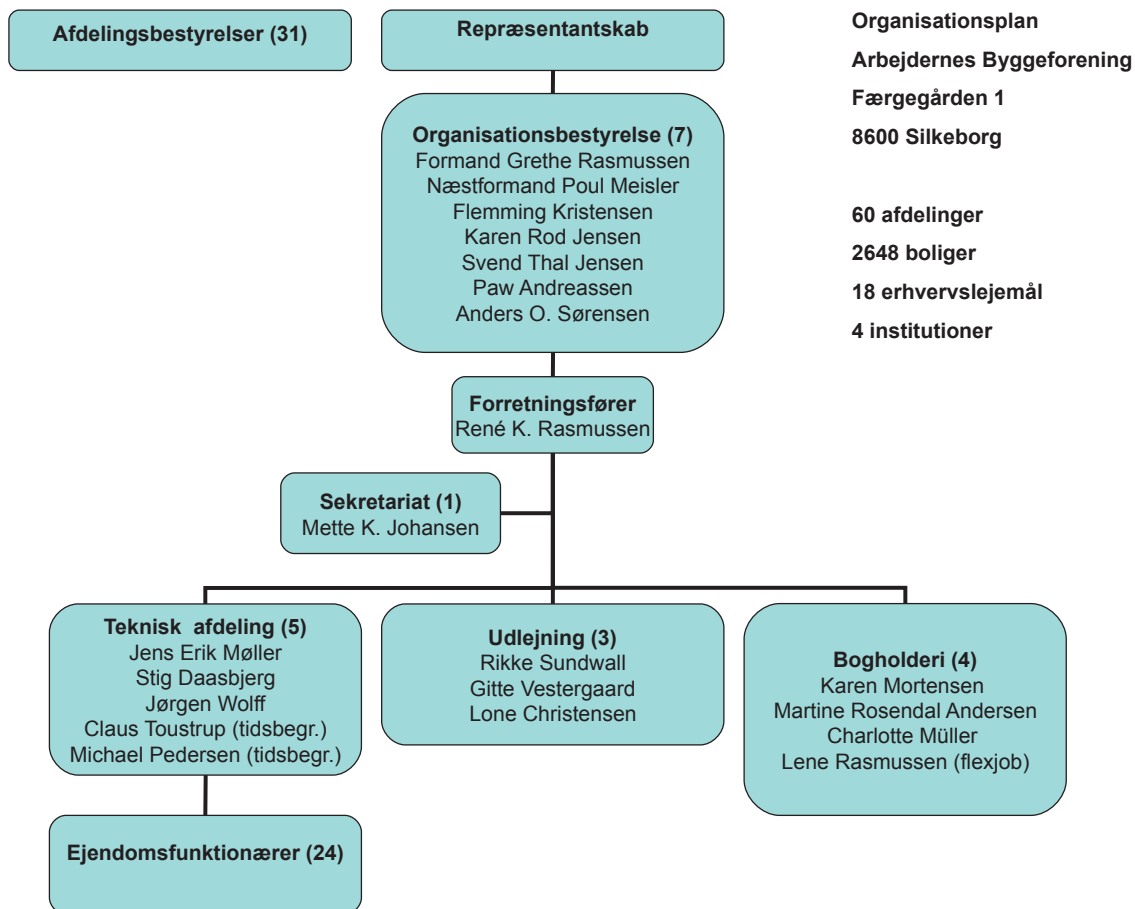
baggrund i fraflytning fra foreningen. Paw Andreassen, Enghavevej 12, 1. th. (afd. 10) indtrådte som 1. suppleant i organisationsbestyrelsen efter Anne Marie.

Som det forhåbentlig fremgår af beretningen har 2009 været endnu et udfordrende og travlt år. Derfor er det vigtigt at vore møder i organisationsbestyrelsen foregår i en behagelig atmosfære, hvilket absolut har været tilfældet.

Vi håber naturligvis, at de personer som vi senere skal vælge til organisationsbestyrelsen, vil kunne finde sig godt til rette, så vi kan fortsætte det gode samarbejde.

Til sidst vil jeg gerne udtrykke en stor tak til mine bestyrelseskollegaer og forretningsfører René Kjær Rasmussen for et godt samarbejde i 2009.

Tak til afdelingerne, afdelingsbestyrelserne og medarbejderne for et godt samarbejde i 2009.



Organisationsbestyrelsesmedlemmer



Formand
Grethe Rasmussen



Næstformand
Poul Meisler



Paw Andreassen



Svend Thal Jensen



Anders O. Sørensen



Flemming Kristensen



Karen Rod Jensen