



ARBEJDERNES BYGGEFORENING

El-leverandør



Bladudvalg:

Grethe Rasmussen, formand for organisationsbestyrelsen
Poul Meisler, næstformand for organisationsbestyrelsen
Paw Andreassen, medlem af organisationsbestyrelsen
René K. Rasmussen, direktør
Mette Kjær Johansen, sekretær

Indhold i dette nummer:

Forside – El-leverandør	side1
Info og indhold	side2
Ferielukning	side2
Vigtig information om din el-leverandør	side3
Udbetaling af boligstøtte	side4
Nytårskur afd. 23 – Tulipanvej	side5
Formandsmøde i AB	side6
Fjernvarme stiger pr. 01.03.13	side7
A conto regulering af vand/varme	side7
YouSee – Kundeservice	side7
Bestilling af regnskab for 2012	side8
Organisationsbestyrelsens beretning 2012-2013	side 9-17
Datoer for budgetmøder 2013	side 18
Organisationsplan	side 19
Organisationsbestyrelsen	side20



BoligSilkeborg.dk

Den nemmeste vej til en ny bolig



Administrationens åbningstider i sommerferien

Kontoret er lukket i uge 30.
Begrænset åbningstid i uge 28 og 29.

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 og november måned.

Vigtig information om din el-leverandør

Pr. 1. marts 2013 er der trådt nye regler i kraft for alle kunder på el-forsyningsområdet. De nye regler skal gøre det lettere for dig som lejer, frit at vælge elselskab.

Arbejdernes Byggeforening må derfor ikke længere automatisk tilmelde og framelde lejere hos EnergiMidt.

Dette betyder samtidig, at du nu selv skal tilmelde/framelde dig som kunde hos en el-leverandør i forbindelse med flytning.

Arbejdernes Byggeforening kan dog tilbyde at tilmelde og framelde dig som kunde hos EnergiMidt både ved indflytning og fraflytning. Såfremt du ønsker dette, skal der underskrives en fuldmagt ved underskrift af lejekontrakt eller opsigelse.

Såfremt du ikke ønsker at skifte el-leverandør i boperioden, skal du ikke foretage dig noget.



Udbetaling af boligstøtte

Pr. 1. marts 2013 er det ikke længere Silkeborg Kommune, men Udbetaling Danmark, der behandler og udbetaler boligstøtte.

Hvis Arbejdernes Byggeforening i dag modregner din boligstøtte i din husleje, inden du betaler huslejen, skal du **ikke** foretage dig noget.

Har du ændringer, der har betydning for din boligstøtte, skal du fremover kontakte Udbetaling Danmark og altså ikke Silkeborg Kommune. Dog vil rettelser omkring huslejeændringer automatisk blive oplyst til Udbetaling Danmark.

Modtager du ikke boligstøtte i dag, men ønsker at ansøge om støtte, skal du søge på: www.borger.dk

Har du ikke mulighed for at ansøge digitalt, kan du fremsende skema med relevante bilag til:

Udbetaling Danmark
"Ydelsesområde"
0894 Udbetaling

Udbetaling Danmarks kan også
kontaktes på tlf.: 7012 8063



Skal du søge boligstøtte?

Få overblik og ansøg på borger.dk

Nytårskur 2013 afd. 23 – Tulipanvej

Vi sad i bestyrelsen i afd 23 i efteråret 2011 og diskuterede, om vi skulle lave noget i afdelingen op til jul. Og i givet fald hvad? Vi mente, at der var så mange ting i forvejen, så det blev nok lidt presset med tiden. Pludselig var der en, der sagde "vi venter til lige efter nytår og så laver vi en nytårskur, hvor vi får et glas champagne og et stykke kransekage og hilser hinanden godt nytår. Når dronningen kan, så kan vi også". Det blev vi hurtigt enige om, at det var det, vi gjorde.

Der blev købt ind og pyntet op i huset d. 7/1-2012. Det viste sig så, at en af vores beboere, nemlig Conny var rigtig god til at spille på guitar og synge. Så det blev en rigtig god og hyggelig dag.

Vi gentog seancen i år lørdag d. 5/1-2013, hvor bestyrelsen mødtes kl.10 for at pynte

huset op med guirlander og balloner og et flot bord. Beboerne var inviteret til kl. 14.30, hvor vi startede med et glas champagne og et stykke kransekage, hilste på hinanden og ønskede godt nytår. Så blev der sunget fra senior sangbogen, medens Conny spillede til. Undervejs blev der serveret kaffe og småkager, øl og vand kunne købes til fornuftige priser.

Der blev sunget, snakket og hygget til kl. 17.00, hvor vi stille og roligt listede hjem igen med et ønske om, at dette skulle gentages næste år.

Der deltog 20 beboere og 15 lejemaal var repræsenteret ud af 41 lejemaal, så det var da rigtig godt. Prisen for det hele var 25 kr. pr. deltager.

Med venlig hilsen
Poul Meisler



Formandsmøde den 5. februar 2013

Det årlige formandsmøde i AB er nu afviklet. Det var et godt og konstruktivt møde, hvor der var en god og positiv stemning og en rigtig god debat.

Der deltog 20 personer, 15 formænd samt 5 personer fra organisationsbestyrelsen, hvoraf de 2 også er formænd i afdelingerne. Fra administrationen deltog direktør Rene K. Rasmussen og sekretær Mette K. Johansen.

Vi kunne godt have ønsket, at flere formænd deltog, men det er fremskridt, at der var 2 formænd mere end sidste år til mødet. Så vi håber, at det går stille og roligt fremad og at denne udvikling fortsætter.

Det er en rigtig god måde at lære afdelingsbestyrelserne fra andre afdelinger at kende på og få nogle kontakter, som man måske kan bruge i sit daglige arbejde, udveksle erfaringer mm.

Flere deltagere gav udtryk for, at det havde været et rigtig hyggeligt møde.

Der blev på mødet arbejdet med følgende emner, som blev fremlagt af organisationsbestyrelsen:

- Samarbejde imellem administration og afdelingsbestyrelsen
- Kommunikationsplatform
- Vejledende årsplan for afdelingsbestyrelser
- Planlægning af ordinære afdelingsmøder (budgetmøder)
- Kursusaktiviteter.

Der var i efteråret 2012 sendt brev ud til samtlige formænd, med ønske om at de skulle indsende ønsker, der skulle debatteres under mødet. Der kom kun forslag fra en formand: Kollektiv tv-aftale.

Hvad skal der arbejdes videre med det næste år:

- Formandsmøderne skal følges op en gang årligt
- Der skal afholdes møder for nyvalgte formænd
- Der skal afholdes et årligt møde for nyvalgte i afdelingsbestyrelsen
- Der var ønske om lokale kurser, økonomi, drift og vedligeholdelse o. lign.
- Ris og ros til administrationen
- Aktiviteter i afdelingerne
- Inspiration til at lokke folk til budgetmøder
- Kursus – tavshedspligt, herunder referater

Organisationsbestyrelsen orienterede om BL's hjemmeside, hvor afdelingsbestyrelserne kan finde mange relevante informationer. Man kan eventuelt tilmelde sig nyhedsbrevet fra BL.

Jeg håber og tror, at det næste formandsmøde i AB, vil blive lige så spændende og udbytterigt som sidste møde. Det er jo ikke kun formændene, der får udbytte af mødet. Organisationsbestyrelsen og administrationen får også nye erfaringer og konstruktive indslag, som vi kan bruge i vort daglige arbejde i AB.

Vi håber, at der vil være flere der deltager i næste møde, men vi er glade for de, der bakker op omkring møderne, tak for det.



Tak for et godt og hyggeligt møde. Jeg glæder mig til det næste.

Jeg vil hermed benytte lejligheden til at ønske jer alle en rigtig god sommer.

Grethe Rasmussen
Formand

Fjernvarmeprisen stiger med 55,- kroner/MWh

Forsyningssikkerhedsafgift

Den 30. januar 2013 vedtog Folketinget en forsyningssikkerhedsafgift på al rumvarme fra fossile brændstoffer. Derfor steg energifgifterne på naturgas med 40 øre/Nm³ og fyringsolie 36,2 øre/l.

Energiafgift betyder højere fjernvarmepris

Silkeborg Forsyning A/S oplyser derfor, at fjernvarmeprisen fra 1. marts 2013 stiger fra 580 kr./MWh til 635 kr./MWh. Beløbene er inkl. moms.

A conto vand- og varmebidrag pr. 1.5.2013

A conto vand- og varmebidrag for 2013 reguleres pr. 1.5.2013

Reguleringen er beregnet på baggrund af forbrugsregnskabet for 2012 samt prisudviklingen pr. 1.3.2013. Det er en forudsætning for beregningen, at man har boet i lejemålet i hele kalenderåret 2012.

De lejere, hvis a conto indbetaling adskiller sig væsentlig fra forbruget i 2012, er varslet en regulering pr. 1.5.2013.



YouSee



Kundeservice: tlf. 70 70 40 40
E-mail: kundeservice@yousee.dk

YouSee kundeservice kan bl.a. benyttes, hvis du ønsker at tilkøbe eller opsigte til-lægspakkerne (mellem- eller fuldpakke) eller hvis du oplever fejl i forbindelse med modtagelsen af dit tv-signal.

Kanaloversigten kan findes på vores hjemmeside www.ab-silkeborg.dk under be-boerinformation.



ARBEJDERNES BYGGEFORENING

www.ab-silkeborg.dk · info@ab-silkeborg.dk

Bestilling af regnskab for 2012

Afdelingens regnskab for 2012 er nu klar til udsendelse.

I afdelinger hvor der er valgt afdelingsbestyrelse, godkender afdelingsbestyrelsen årsregnskabet 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 organisationsbestyrelsen de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Afdelingens regnskab er nu underskrevet af afdelingsbestyrelse eller organisationsbestyrelsen.

Endeligt er regnskaberne godkendt på det ordinære repræsentantskabsmøde afholdt den 9. april 2013.

Regnskaberne kan ses på AB's hjemmeside **www.ab-silkeborg.dk** under afdelingens informationer.

Regnskabet kan også bestilles på nedenstående talon eller på e-mail adressen: **mj@ab-silkeborg.dk**

Bestilling senest den 24. maj 2013.

Regnskaberne udsendes efterfølgende uge.



Undertegnede bestiller hermed afdelingens regnskab for 2012
Skriv venligst tydeligt

Afd. nr.:

Navn:

Adresse::

Talon skal returneres til Arbejdernes Byggeforening, Færggården 1, 8600 Silkeborg

ARBEJDERNES BYGGEFORENING

Organisationsbestyrelsens beretning for 2012-2013

Boligpolitik

Folketingsåret 2011-2012, et godt år for boligpolitikken.

Administrerende direktør i BL – Danmarks Almene Boliger gav i juni 2012 udtryk for, at der var meget at glæde sig over i det forgangne folketingsår.

Bent Madsen hæftede sig først og fremmest ved, at der herskede en historisk bred enighed om alle beslutninger på det boligpolitiske område, hvilket giver tryk-
hed og stabilitet, som er forudsætningen for at skabe langsigtede løsninger.

”Boligaftalen fra 2011, aftalen om forøgelse af renoveringsrammen fra 2012 og sænkelsen af kommunernes grundkapital er også klart på plussiden,” siger Bent Madsen, ligesom han mener, at puljen på ca. 400 millioner kroner fra udligningsreformen, der blandt andet skal udmøntes til de udsatte boligområder, har været en overset positiv gevinst.

Men ifølge Bent Madsen var der også mere negative elementer i det forgangne folketingsår. ”Vi (BL) har prøvet at få indsigt i, hvordan man vil bruge de cirka 200 millioner kroner, man via politireformen blandt andet vil bruge på de udsatte boligområder. Vi har interesse i at blive inddraget og orienteret i forhold til anvendelsen af midlerne. Men det er ikke lykkedes os indtil videre at komme i dialog omkring det.”

Bent Madsen pegede også på håndværkerfradraget som en negativ sag:

”Vi troede, at ordningen fra 2012 ville blive omlagt til en grøn tilskudspulje, så ejere og lejere blev sidestillet. Det er så udskudt, så det først kommer fra 2013.”

2012 var ikke et år, hvor der i Folketinget skulle indgås nyt boligforlig, og derfor var den nye finanslovaftale indgået imellem regeringen og Enhedslisten søndag den

11. november ikke spækket med detaljer, som har betydning for den almene sektor. Men der er punkter, som enten har direkte eller indirekte betydning for sektoren.

Initiativer imod udsættelse af lejere

Boligorganisationerne forpligtes ifølge aftalen til at skulle underrette kommunerne tidligere, når en lejer ikke har betalt sin husleje.

Særlig energisparepulje

Der er i finanslovaftalen afsat 20 millioner kroner til en særlig energisparepulje, som er målrettet den almene boligsektor. Det er endnu ikke udmøntet, hvordan denne pulje skal administreres.

Satspuljen

I satspuljeaftalen blev partierne enige om, at der afsættes 30 millioner kroner til udsatte boligområder i 2013-14. Det er endnu ikke præciseret, hvordan denne pulje skal udmøntes.

Den 26. februar 2013 kom regeringen med den nye vækstpakke, som har fået navnet ”Vækstpakke DK – Stærke virksomheder og flere job.”

Regeringens vækstpakke indeholder på to områder initiativer, som har stor betydning for de almene boliger i Danmark. Landsbyggefondens ramme for renoveringer forhøjes med yderligere fire milliarder i forhold til det nuværende renoveringsniveau på 1,9 milliarder kroner, og BoligJobordningen genindføres.

Administrerende direktør i BL – Danmarks Almene Boliger, Bent Madsen, byder det velkommen, at man øger Landsbyggefondens renoveringsramme:

”Det er i enhver henseende en fornuftig beslutning. Vi får løftet endnu flere boligområder, så vi sikrer dem en sund udvikling.

Vi bidrager til at øge beskæftigelsen, og da pengene i Landsbyggefonden er de almene beboeres egen kollektive opsparing, så belaster man ikke statens finanser.”

Til gengæld er Bent Madsen overasket over, at regeringen spiller ud med en BoligJobordning, som er en tro kopi af den hidtidige ordning, der udløb sidste år:

”Det ærgerlige ved den ordning er, at den stort set ikke tilgodeser lejere. Da ordningen sidste gang blev sat i værk, var meldingen, at man tilsigtede at sidestille ejere og lejere, således at alle kunne få glæde af ordningen. Men det lykkedes aldrig at skrue en sådan ordning sammen. Og nu kopierer man den gamle ordning i stedet for at gå andre veje, fx med grønt tilskud, som kunne have samme effekt på økonomi og beskæftigelse,” siger Bent Madsen.

Udviklingen i den almene sektor lokalt

Generelt har vi fra boligorganisationernes side megen fokus rettet imod fremtidssikring af vore afdelinger, og samtidig få andel i Landsbyggefondens ramme til renovering og investeringsforløb.

Der er i den forbindelse fra AB's side iværksat prækvalifikationsansøgninger til Landsbyggefonden/kommunen omkring gennemførelsen af helhedsplansprojekter i 8 af AB's afdelinger og derved samtidig lagt billet ind på støtte fra den afsatte renoveringsramme. 3 af projekterne omhandler opretning som følge af byggeskade.

Vi får til stadighed flere og flere henvendelser med tilbud fra private investorer omkring grunde og projekter. En udløber af, at de private investorer med baggrund i situationen på boligmarkedet ikke selv kan/tør/vil løfte projekterne. En mulighed vi generelt følger tæt fra boligorganisationernes side.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter inviterede den 20. december 2012 kommuner og boligorganisationer til at deltage i et udviklingsprojekt til udvikling af Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig.

Hvordan skal fremtidens almene bolig se ud, når der skal tages højde for samfundstendenser som ændringer i demografien, nye bosætningsmønstre, blandede beboergrupper – og ikke mindst kravet om, at boligmassen skal være mere fleksibel og bruge mindre energi?

Det vil ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i samarbejde med kommuner, boligorganisationer og byggebranchen finde svar på med et tværfagligt og fremtidsrettet udviklingsprojekt om fremtidens bæredygtige almene bolig.

Der skal udvælges to kommuner, som i samarbejde med hver sin boligorganisation vil opføre en ny almen bebyggelse med 25-50 boliger. Det ene projekt skal omhandle etagebyggeri og det andet et tæt-lav byggeri. Der skal i hver kommune være udpeget en konkret byggegrund til bebyggelsen, kommunen skal være indstillet på at give tilsagn til nye almene boliger og boligorganisationen skal være indstillet på at opføre bebyggelsen, når der er afholdt arkitektkonkurrence på sagen.

En invitation/konkurrence vi i samarbejde med Silkeborg Kommune har budt ind på vedr. et tæt-lav byggeri, i et nyt udstykningsområde i Gødvad. Et område som med lokalplansforslag 13-006 er som skabt til et projekt af denne karakter.

Hvis og såfremt vi ikke kommer i betragtning til dette udviklingsprojekt, anser vi det fortsat som en mulighed at indgå aftale med Silkeborg Kommune omkring opførelsen af almene boliger i dette område.

Situationen omkring ventelisterne har i 2012 været stabil. Dog er der fortsat afdelinger med ganske kort ventetid. Omvendt er der også fortsat stor efterspørgsel på boliger i konkrete områder af Silkeborg.

Styringsdialog, 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 styringsdialogen er den såkaldte dokumentationspakke, hvor en række fakta og vurderinger af situationen i boligafdelingerne og omkring boligorganisationens økonomi og drift opstilles. Der har ikke været afholdt styringsdialogmøde siden mødet den 30. januar 2012, som der blev refereret fra sidste år.

Kvotemøde, Silkeborg Kommune

Torsdag den 13. september 2012 var boligorganisationerne inviteret til møde ved kommunen om kvotønsker og klimapolitik.

Vi fremlagde i den forbindelse boligorganisationernes kvotønsker for perioden 2013-2016 og fremkom samtidig med et oplæg til strategisk samarbejde mellem boligorganisationerne og Silkeborg Kommune vedr. målsætninger for energirenovering i almene boligområder.

Silkeborg Kommune godkendte efterfølgende oplægget om det strategiske samarbejde, men kvotemæssigt er der ikke meldt noget ud officielt endnu.

Forvaltningsrevision, Arbejdernes Byggeforening

Forvaltningsrevisionen tager udgangspunkt i fastsatte målsætninger og i beskrevne forretningsgange med det formål at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt god økonomistyring.

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

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

I 2012 er der målt på opstillede målsætninger på følgende udvalgte hovedområder, dels i form af en tilfredshedsundersøgelse iblandt nye lejere samt afrapportering via systemværktøjer:

1. Restancer
2. Indflytningssyn
3. Hjemmeside, BoligSilkeborg
4. Telefonbetjening
5. Kontortider
6. Udlejning
7. Ekstra lejemål
8. Kontrol af ret til ungdomsbolig
9. Fraflytningssyn
10. Istandsættelse af flyttelejlighed
11. Flytteafregning
12. Kassebeholdning
13. Skimmelsvampsager
14. Husorden
15. Beboerklagenævn
16. Mødeindkaldelser
17. Referater
18. Valgt ind i afdelingsbestyrelsen
19. Varme
20. Fremleje
21. Bytte
22. 1-års eftersyn
23. 5-års eftersyn

Kopi af foreningens rapport omkring målsætninger/resultater for 2012 er udleveret til repræsentantskabet.

Konklusionen på rapporten for de udvalgte områder for 2012 er yderst tilfredsstillende.

Som led i den fortsatte udvikling og opfølgning af forvaltningsrevisionen, er der opstillet målsætninger for en række nye områder, der skal måles på i 2013. Målsætninger for 2013 er udleveret til repræsentantskabet.

Visions- og strategiprojekt

Den 24. oktober 2012 påbegyndte man i AB's organisationsbestyrelse opstarten på et visions- og strategiprojekt for boligorganisationen.

Formålet med projektet det er at sikre, at organisationsbestyrelsen, ledelsen og medarbejderne har en grundlæggende viden om organisationens fremtid, og hvilken retning den bevæger sig i.

At leve op til de professionelle og juridiske krav der stilles til den ansvarlige organisationsbestyrelse.

Medvirke til at afdelingsbestyrelserne får en bedre forståelse for organisationens fremtid, mål og udfordringer.

Medvirke til at sikre et godt professionelt samarbejde mellem bestyrelserne og ledelsen. Et samarbejde som er krævende med respekt for arbejdets udførelse og frivillighed.

Danne baggrund for og understøtte fremtidens strategiske ledelse og kommunikation.

Projektbeskrivelsen går på etableringen af et fælles fremtidsbillede med opdateret mission, ny vision, overordnet målbeskrivelse og hovedstrategier, understøttet af de væsentligste kulturelle træk og værdier.

Etablering af overordnede handlingsplaner for de første 3 år.

Etablering af fundament for fremtidig strategisk kommunikation.

Målet er at få udarbejdet et dokument og en præsentation som beskriver før nævnte emner, som kan danne baggrund for de næste 3-5 års strategiarbejde, ledelse og strategisk kommunikation.

Medvirkende:

- Organisationsbestyrelsen
- Ledelsen af AB (direktøren)
- Repræsentantskabet
- Medarbejdere (administrative medarbejdere samt 2 repræsentanter fra ejendomsfunktionærerne (SU/virksomhedsnævnet).

Processen forløber planmæssig med snarlig inddragelse af repræsentantskabet.

Nye regler om ajourføringsgebyr

Den 23. januar 2013 trådte nye regler i kraft om ajourføringsgebyret.

En ændring af udlejningsbekendtgørelsen stiller krav om, at alle opnoterede fra den 23. januar 2013 skal have en påmindelse, før de kan slettes fra ventelisten pga. manglende betaling af ajourføringsgebyr. Der er ikke hjemmel til at opkræve rykkergebyr hos de som ikke får betalt til tiden. Det skyldes at en del rykkere vil føre til sletning, og her vil rykkergebyret ikke blive betalt. I stedet skal administrative udgifter ved påmindelser dækkes af ajourføringsgebyret.

Dette har medført en regulering af ajourføringsgebyret i forbindelse med opkrævningen for 2013 og fremadrettet.

Venteliste, flytninger m.v.

Ventelisten til en almen bolig er fortsat kort. For enkelte afdelingers og boligers vedkommende er ventetiden til at komme i betragtning til en bolig ekstra kort.

Ventetiden for samtlige boliger ajourføres en gang i kvartalet, med henblik på ajourføring af oplysningerne på BoligSilkeborg.

Vi har i 2012 oplevet, at der har været enkelte afdelinger med udlejningsvanskeligheder.

Udlejningsvanskelighederne fremkommer fortsat ikke som følge af passivitet fra AB's side.

Udgangspunktet for sagsbehandlingen omkring udlejningen af ledige boliger ved Arbejdernes Byggeforening er, at den skal være så smidig og så hurtig som muligt, for dermed at tilgodese fraflytter og samtidig undgå tomgangsleje (lejetab). Det tilstræbes i den forbindelse, at boligerne for så vidt muligt skal være genudlejet senest 14 dage efter fraflytningsdatoen. Fra underskreven opsigelse foreligger, må der max gå 8 arbejdsdage, til der udsendes tilbudsbreve.

Fraflytningsmæssigt havde vi i 2012 i alt 477 flytninger imod 498 flytninger i 2011. Heraf mange interne flytninger. Et fald på 4,2 %.

Nybyggeri (afd. 61 - byggeregnskab)

Arbejdernes Byggeforening har i 2011 opført 12 stk. almene familieboliger, afd. 61, Buskelundhøjen 33-55, 8600 Silkeborg.

Projektet blev påbegyndt den 1. april 2011 og stod klar til indflytning den 1. november 2011.

Med baggrund i det våde efterår er færdiggørelsen af anlægget (græs/beplantning) udsat her til foråret 2012.

De økonomiske omstændigheder omkring projektet endte ud i en besparelse på kr. 205.291,00 i forhold til skema B.

Det reviderede og attesterede byggeregnskab og skema C er indsendt til Silkeborg Kommune den 21. februar 2012 til endelig godkendelse.

Silkeborg Kommune godkendte på økonomiudvalgsmøde den 18. juni 2012 byggeregnskabet for AB's afd. 61.

Helhedsplaner

Fremtidssikring af almene boliger.

De almene boliger skal også i fremtiden være en attraktiv bomulighed for et bredt udsnit af befolkningen. Hvis de almene boliger skal være konkurrencedygtige, er der en række udfordringer, der skal tages op. Dels skal der ske en fysisk genopretning af bebyggelsen med byggeskader, nedslidning og lignende. Dels skal der ske en modernisering af boligerne, som fremtidssikrer dem i forhold til øgede krav til boligstandard og ændringer i befolknings-sammensætning og livsmønstre.

Målet er således, at sikre boligområder med god arkitektur, attraktive friarealer og fælles faciliteter. Bygningerne skal have velholdt og tæt klimaskærm, velfungerende installationer og et sundt indeklima. Den enkelte bolig skal have god tilgængelighed, både ved adgang og i indretning, være af rimelig størrelse og have tidssvarende køkken og bad.

Der er behov for renovering og fremtidssikring af især de ældre almene boliger, som blev opført i en tid med meget beskedne krav til boligstørrelserne, og hvor der hverken var fokus på energiforbrug eller tilgængelighed for gangbesværede og ældre personer.

Arbejdernes Byggeforening har derfor igangsat renoveringsindsatsen i 5 afdelinger (afd. 2, 5, 6, 10 og 19) med henblik på fremtidssikring af disse boliger.

Udover ovennævnte afdelinger er der 3 afdelinger (afd. 15, 20 og 21), hvor vi står overfor større udfordringer omkring den fremtidige drift og vedligeholdelse, dels

med baggrund i konstruktive forhold (afd. 15) og dels med baggrund i byggeskader (afd. 20 og 21), hvor vi har bygningsdele, hvis levetid ikke lever op til det forventede sammenholdt med krævende vedligeholdelsesarbejder.

Hovedoverskriften for iværksættelse af renoveringsindsatsen i ovennævnte afdelinger er "helhedsplaner". Der udarbejdes en helhedsplan for hver af afdelingerne, som skal danne grundlag for prækvalifikationsansøgninger til Landsbyggefonden med henblik på at opnå støtte til projekterne.

Prækvalifikationsansøgningerne indsendes løbende til Landsbyggefonden i takt med færdiggørelsen af de foreløbige helhedsplaner. Når alle planerne er indsendt til Landsbyggefonden vil Fonden foretage en besigtigelse af de respektive afdelinger med henblik på deres stillingstagen til sagerne.

Renoveringsprojekt, afd. 16, Lupinvej

Renoveringsprojektet blev officielt afleveret den 1. februar 2011.

Det reviderede og attesterede byggeregnskab og skema C blev fremsendt til Silkeborg kommune den 5. september 2011, og efterfølgende godkendt på byrådsmøde af 26. september 2011.

Landsbyggefonden har ved mail af 1. november 2012 fremsendt skrivelser af 1. november 2012 til henholdsvis AB og Silkeborg Kommune med anmodning om tiltrædelse af den skitserede kapitaltilførsel og de i indstillingen nævnte forudsætninger.

Landsbyggefonden gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der var tale om en omfattende indstilling, og at der måske kunne være behov for en uddybende gennemgang af indstillingen. Fonden ville naturligvis være til rådighed med sådanne yderligere oplysninger og ville i givet fald

også kunne deltage i et møde med repræsentanter for Kommunen om indstillingen.

Der er store udfordringer for afdelingen med baggrund i Landsbyggefondens skitserede kapitaltilførsel, hvor der er ej finansierede udgifter for 13,2 mill. Endvidere ser vi store udfordringer omkring den fremtidige drift i afdelingen, i og med, at afdelingen har skullet bidrage til finansieringen ved en væsentlig nedsættelse af afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, samt en nedsættelse af afdelingens driftsbudget under konto 115.

Fra AB's side har det været meget svært at komme i dialog med Landsbyggefonden omkring sagen, hvor vi i en lang periode ikke modtog svar på vore henvendelser. Men det er alligevel lykkedes os at få Landsbyggefonden til at revurdere sagen og bidrage med en udvidelse af rammen for de støttede lån til finansiering af en del af de ej finansierede udgifter.

Men sagen er endnu ikke på plads, og der er i den forbindelse berammet et møde med Landsbyggefonden og Silkeborg Kommune den 12. april 2015.

Afd. 52, Resedavej 101-107

Fra AB's side har vi siden 2011 løbende været i dialog med den selvejende institution, Resedavej 101-107 omkring renovering af klimaskærmen (tag, facade, vinduer og døre m.v.). I 2012 inddrages Silkeborg Kommune i sagen med baggrund i den driftsoverenskomst, der er imellem den selvejende institution og Silkeborg Kommune.

I forbindelse med drøftelserne i sagen er evt. salg af ejendommen til Silkeborg Kommune bragt på bane.

En løsning som den selvejende institution ikke har haft indvendinger imod, og en

løsning som organisationsbestyrelsen i AB har valgt at tiltræde, under forudsætning af repræsentantskabets godkendelse. En sag som er på dagsordenen på repræsentantskabsmødet 2013.

Ejendomsskat (fradrag for forbedringer)

I 2012 har afdelingerne også haft stort udbytte af den aftale, som vi fra AB's side indgik med Rafn & Søn tilbage i 2005.

En aftale som omhandler køb af konsulentydelse med henblik på undersøgelse af mulighederne for nedsættelse af ejendomsskatten i samtlige af vore afdelinger.

Rafn & Søn har identificeret en række områder, hvor privatpersoner og erhvervsdrivende, der ejer bolig- og erhvervsgrunde, lovmæssigt har krav på at få reduceret ejendomsskatten. En reduktion i ejendomsskatten, der ikke senere efterbeskattes og som har effekt i op til 30 år frem i tiden.

Formålet med konsulentydelsen er, på kundens vegne at fremskaffe nødvendig dokumentation og argumentation med henblik på at opnå det lovbestemte fradrag, samt at gennemføre sagsbehandlingen, således at fradraget realiseres.

Ydelsen omfatter udelukkende lovbestemte anliggender og følger gældende dansk lovgivning. Der er ikke tale om spekulation, risiko, udskydelse af skatter eller andre skjulte hensigter, som senere kan bringe kunden i et tilbagebetalingsforhold. Ydelsen skal sikre, at kunden udelukkende betaler det, der er lovbestemt.

Udbyttet /tilbagebetalingen inden fradrag af honorar til Rafn & Søn udgør for 2012 sammenlagt kr. 3.428.403,90.

De respektive afdelinger som er omfattet af tilbagebetalingen i 2012 vil kunne se det ud af årsregnskabet.

Lokalt samarbejde - AB/AAB, "Fælles opnotering"

"Fælles opnotering" og de services vi tilbyder de boligsøgende elektronisk er blevet taget rigtigt godt imod.

Ca. 85-90 % af de boligsøgende benytter sig af "Fælles opnotering", BoligSilkeborg og den online service, som er tilgængelig via nettet alle døgnet 24 timer.

Vi er derfor til stadighed meget opmærksomme på at fortsætte udvikling af sitet omkring brugervenlighed og informationsniveau. Vi har også i 2012 gensidigt nydt godt af det administrative samarbejde organisationerne imellem, hvor vi drager stor nytte af hinandens viden/erfaring.

Et samarbejde der samtidig giver plads til den kulturelle forskellighed imellem boligorganisationerne.

Omstrukturering, ejendomsservice

Med baggrund i strategien fra 2010 omkring udviklingen af serviceområdet på sigt, har vi i 2012 (1. september 2012) gennemført en omstrukturering af ejendomsserviceområdet for afdelingerne 2, 13, 14, 17, 19, 30, 40, 51 og 60.

Det skal i den forbindelse præciseres, at der ikke er tale om en sammenlægning af afdelinger, men udelukkende en omlægning af ejendomsserviceområdet, med henblik på at optimere driften. En omstrukturering der er blevet taget positivt imod fra henholdsvis afdelingerne og lejernes side.

Inden for AB er ejendomsservicen nu opdelt i 8 driftsområder med hvert deres driftskontor, som er koblet op elektronisk til AB's administration via WebZone. Et tiltag som helt klart vil lette arbejdsgangen på flere områder for henholdsvis driftsledere og AB's administration.

Teknisk afdeling, renoveringsprojekter

Med baggrund i strategien og målsætningen for 2012 har vi mere eller mindre elimineret den pukkel af renoveringsprojekter, som vi har skubbet foran os fra tidligere år med baggrund i historikken omkring udarbejdelsen af drift- og vedligeholdelsesplanerne m.v.

Der kommer fortsat løbende projekter til, heriblandt de helhedsplansprojekter som tidligere er nævnt. Projekter som placeres på "prioriteringslisten" og gennemføres fortsat ud fra et byggeteknisk synspunkt, restlevetid i bygningsdele osv., så det kan fortsat kræve tålmodighed fra afdelingernes side, hvis ikke projekterne skal gennemføres med ekstern bistand.

I 2013 har man fra ledelsens side som i 2012, fortsat valgt at opretholde ekstra ressourcer (1 tekniker) i teknisk afdeling, med henblik på gennemførelsen af så mange projekter som muligt uden ekstern bistand. Ansættelsen af ekstra ressourcer har ikke indvirkning på administrationsbidraget.

Der har også i 2012 været stor aktivitet i vore afdelinger i forbindelse med driften samt mindre renoveringsprojekter.

Legionella

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 månedsrapporter over de udførte arbejder. Der er udover de driftsmæssige tiltag udtaget stikprøvevise vandprøver, som er sendt til analyse.

EMO (energimærkningordning)

Der er i 2011 udarbejdet energimærkning i vore afdelinger, således at vi er ajour i henhold til gældende lovgivning på området.

AB-Bladet

Bladudvalget har i 2012 udgivet 2 numre. Selvom det til stadighed lykkes at finde stof til bladet, savner vi generelt artikler ude fra afdelingerne. Næste nummer udkommer sidst i april måned.

Kursusaktivitet

I 2012 er der afholdt følgende kurser i AB regi:

- Kursus for nyvalgte formænd.
- Kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer under overskriften "Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så?"
- Kursus i drift og vedligeholdelse/henlæggelser.

Ud fra gennemførte evalueringer i forbindelse med kurserne må de betegnes som en succes.

Deltagerne har besvaret en række spørgsmål besvaret ud fra skalaen 1-10, hvor 1 er "dårlig" og 10 er "rigtig godt" af kurserne. Resultaterne er henholdsvis et gennemsnit på:

- 8,4
- 7,9
- 8,6

I 2013 er der planlagt følgende kurser/møder i AB regi:

- Formandsmøde
- Kursus for nyvalgte formænd.
- Kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer under overskriften "Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så?"
- Socialt arrangement kombineret med besigtigelse af byggeri
- Økonomikursus

Fra organisationsbestyrelsen har man i det forgangne år deltaget i følgende eksterne kursusaktiviteter

Grethe Rasmussen og Flemming Kristensen - BL kursus "Bestyrelsens ansvar" den 21.-22. september 2012.

Grethe Rasmussen, Paw Andreassen, Karen Rod Jensen, Ulla Dinesen og Anders Sørensen - Bestyrelseskonference på Hotel Nyborg Strand den 16.-17. juni 2012.

Grethe Rasmussen, Poul Meisler, Paw Andreassen, Anders Sørensen og Ulla Dinesen - studietur til Amsterdam - besigtigelse af byggeri og byggeformer, renoveringer, etagebyggeri som nybyggeri opført med henblik på energibesparelser i driften - 27.-29. september 2012.

Grethe Rasmussen, Poul Meisler, Paw Andreassen og Karen Rod Jensen - Kredsweekendkonference i 6. og 10. kreds den 5.-6. oktober 2012.

Poul Meisler - Temamøde om direktørkontrakter den 8. februar 2013.

Formandsmøder

Den 5. februar 2013 var alle formænd for afdelingsbestyrelserne inviteret til et fælles formandsmøde med henblik på fortsat udvikling af et godt og konstruktivt samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og AB (organisationsbestyrelsen og administrationen).

Set fra organisationsbestyrelsens side var det et godt og konstruktivt møde.

Dialogen på mødet gav på ny stof til at arbejde med for både afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse.

Derfor er ansvaret for opfølgningen på mødet gensidigt, hvor såvel afdelingsbestyrelser som organisationsbestyrelser har initiativpligt.

Formandsmødet indgår som en del af den årlige aktivitetskalender.

Administrationsbidrag

I 2012 og i 2013 er personaleudgifterne budgetteret under det realiserede niveau, og dermed ikke haft indvirkning på admi-

nistrationsbidraget. Dette med baggrund i bestyrelsens beslutning om, at ekstra bemanning i teknisk afdeling opretholdes uden, at dette slår fuldt igennem i budgetteringen af regnskabsposten.

Årsregnskabet

I februar 2013 udsendte administrationen årsregnskabet for 2012 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 aprilnummeret af "AB Bladet". Bestilling via e-mail kan også benyttes. Desuden kan afdelingernes regnskaber downloades via AB's hjemmeside, hvor regnskaberne ligger under fanebladet "information" i de respektive afdelinger.

Organisationsbestyrelsen

Som det forhåbentlig fremgår af beretningen har 2012 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.

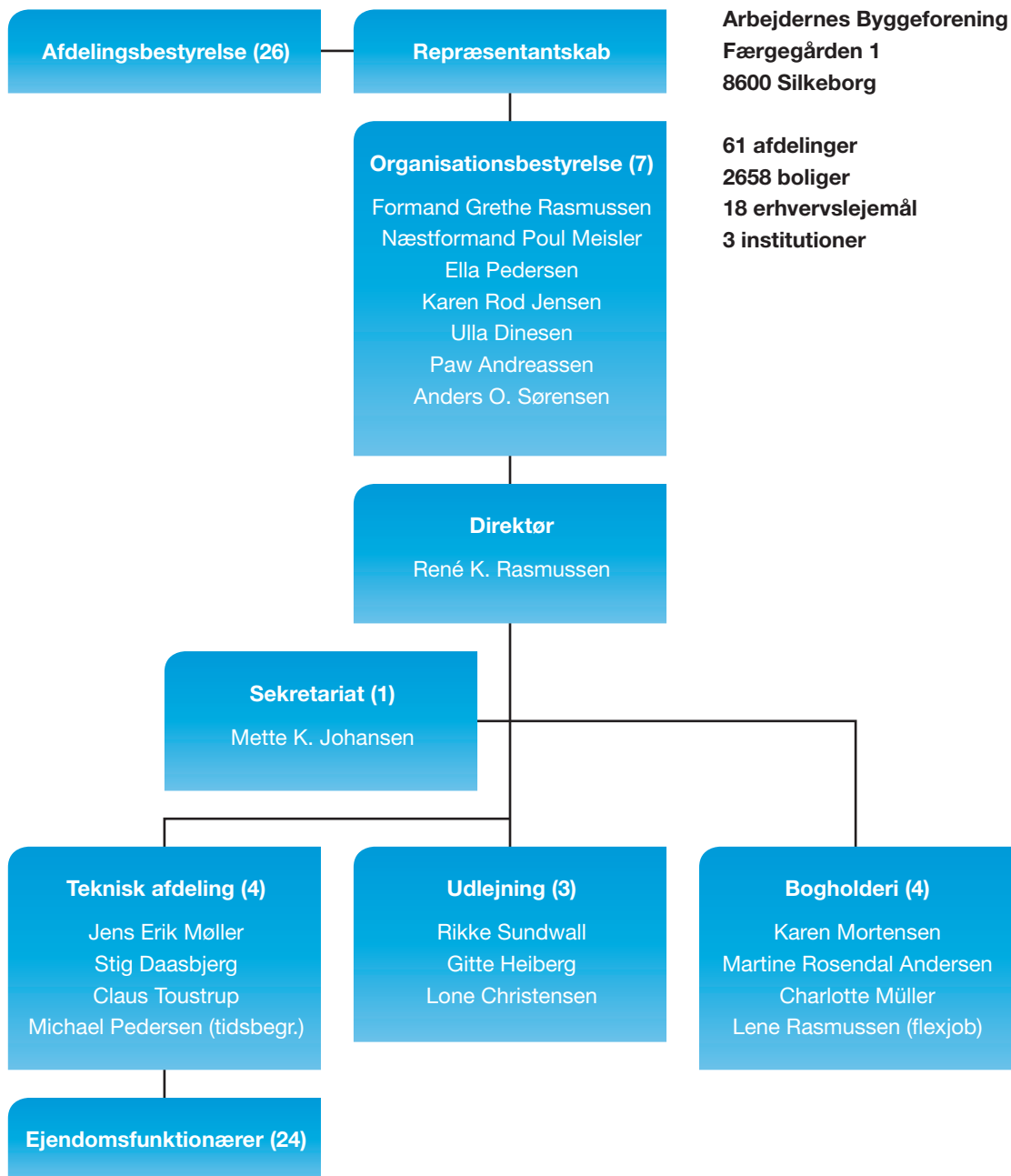
Til sidst vil jeg gerne udtrykke en stor tak til mine bestyrelseskollegaer og direktør René Kjær Rasmussen for et godt samarbejde i 2012.

Tak til afdelingerne, afdelingsbestyrelserne og medarbejderne for et godt samarbejde i 2012.

Budgetmøder for 2013

Afdeling	Dato	Tid	Mødet afholdes
Fællesmøde for afdelinger uden afdelingsbestyrelsen Afd. 3,7,11,14,17,30,31,33,39,40,47,48,53	05.09.13	19.00	Gildesalen i Havfruen
Fællesmøde for afdelinger uden afdelingsbestyrelsen Afd. 1,5,6,26,27,28,29,35,36,37,38,41,54,55	05.09.13	19.00	Fælleshuset Færgely
Afd. 2 - Ringgården	26.08.13	19.00	Gildesalen i Ringgården
Afd. 4 - Kærshøjvej 1-19, 2-32/Nylandsvej 67-85	27.08.13	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 8 - Vestre Ringvej 16-18	05.09.13	17.00	Cykelkælderen
Afd. 9 - Kærshøjvej, Nylandsvej, Ndr. Ringvej	29.08.13	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 10 - Færggården 1-19, 2-18/Enghavevej 6-12	02.09.13	19.00	Fælleshuset Færgely
Afd. 12 - Borgergade 14-20/Nørretorv 2-8	27.08.13	19.00	Fælleshuset Færgely
Afd. 13 - Langelinie 12-36/Jyllandsgade 9-17 /Nylandsvej 3-5	26.08.13	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 15 - Lavendelvej, Violvej, Bregnevej, Valmuevej	04.09.13	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 16 - Lupinvej 18-96	02.09.13	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 18 - Lindeparken 22-48	28.08.13	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 19 - Langelinie 1-11	02.09.13	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 20 - Arendalsvej 302-422	26.08.13	19.00	Skovhuset
Afd. 21 - Arendalsvej 301-421	03.09.13	19.00	Skovhuset
Afd. 22 - Tulipanvej 9-11	29.08.13	17.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 23 - Tulipanvej 14-96	03.09.13	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 24 - Rosengade 1 A-L	28.08.13	17.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 25 - Kejlstrupvej 101-233	29.08.13	19.00	Fælleshuset
Afd. 32 - Bomholts Plads 9-11/Gård 8-12	05.09.13	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 34 - Vestergade 144-158	26.08.13	10.00	Salen
Afd. 42 - Guniilshøjvej 15-53, 70-106 /Pedersmindevej 16-18	04.09.13	19.00	Virklund Fritidscenter
Afd. 43 - Skæggær Banevej 15-41/20-30	04.09.13	19.00	Centrumhus
Afd. 44 - Padborgvej 3-134	02.09.13	19.00	Fælleshuset
Afd. 45 - Bredhøjvej 24-32/Brokbjergvej 13-39	28.08.13	19.00	Fælleshuset
Afd. 46 - Skæggær Banevej 32-66/70-72/43-93	28.08.13	19.00	Centrumhus
Afd. 50 - Nørretorv 10-12	03.09.13	17.00	Nørretorv 10, 1. tv.
Afd. 51 - Nylandsvej 9-13	04.09.13	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 56 - Tulipangården, Tulipanvej 1	27.08.13	17.00	Fælleshuset
Afd. 57 - Kirunavej 121-159	03.09.13	17.00	Fælleshuset
Afd. 58 - Smedebakken 22-76	28.08.13	19.00	Silkeborg Sportscenter
Afd. 59 - Buskelundhøjen 125-165	03.09.13	19.00	Fælleshuset, Padborgvej
Afd. 60 - Ballevej 2 C-T	29.08.13	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 61 - Buskelundhøjen 33-55	27.08.13	19.00	Fælleshuset, Padborgvej

Organisationsplan



Organisationsbestyrelsesmedlemmer



Formand
Grethe Rasmussen



Næstformand
Poul Meisler



Paw Andreassen



Ulla Dinesen



Anders O. Sørensen



Karen Rod Jensen



Ella Pedersen

