



ARBEJDERNES BYGGEFORENING

Sådan bruger du dine muligheder for **beboerindflydelse**

Læs side 6



Bladudvalg:

Grethe Rasmussen, formand for organisationsbestyrelsen
Paw Andreassen, afd. 10
Poul Meisler, afd. 23
René K. Rasmussen, direktør
Mette Kjær Johansen, sekretær

Indhold i dette nummer:

Info, indhold, Ferielukning	side2
Formandsmøde	side3
Ansøgning om boligstøtte	side5
Tilmelding til PBS	side5
Budgetmøder – Vil du have indflydelse?	side6
Budgetmøder for 2014	side7
A conto vand- og varmebidrag pr. 01.05.2014	side8
Erhvervslejemål til leje i Ringgården	side8
Uddannelse af ejendomsserviceteknikere	side9
Skovhuset	side9
Organisationsbestyrelsens beretning for 2013-2014	side10
Hvis uheldet er ude	side21
Bestilling af regnskab	side22
Organisationsplan	side23
Organisationsbestyrelsen	side24



BoligSilkeborg.dk

Den nemmeste vej til en ny bolig

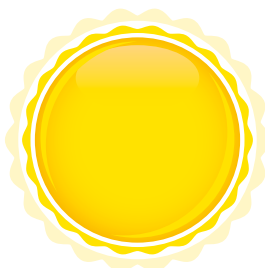


Administrationens åbningstider i sommerferien

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. 13.00-17.00



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

Formandsmøde 2014 med fokus på samarbejde

Den 5. februar 2014 var alle formænd for afdelingsbestyrelserne inviteret til et fælles formandsmøde med henblik på fortsat udvikling af et godt og konstruktivt samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og AB (organisationsbestyrelsen og administrationen).

Fra organisationsbestyrelsens side er der en vis skuffelse over, at kun 14 ud af 25 afdelingsformænd havde valgt at bakke op om formandsmødet 2014. Forsamlingen konkluderede i den forbindelse, at det er svært at trække folk til møder, aktiviteter m.m.

Organisationsbestyrelsen har derfor valgt, at se det som et tegn på, at man er tilfreds med samarbejdet og tingenes tilstand, men advarer imod at det bliver en sovepude i forhold til den fortsatte udvikling af afdelingerne og boligorganisationen.

Et tegn som forsamlingen bakkede op om. Der blev givet udtryk for tilfredshed med samarbejdet det forløbne år. Men ansvaret for den fortsatte udvikling af samarbejdet, afdelingerne og boligorganisationen er gensidig, hvor såvel afde-

lingsbestyrelsen og repræsentantskab har initiativpligt.

Jeg vil derfor gerne opfordre alle i afdelingsbestyrelserne til at melde ind, i løbet af året, hvis der er ting eller emner, de gerne vil have behandlet, så samler vi op på det til næste formandsmøde.

Flere deltagere gav udtryk for, at det havde været et rigtig hyggeligt møde, med en god og positiv stemning og en livlig diskussion omkring emnerne.

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

- Aktiviteter i afdelingerne
- Ris og ros til administrationen
- Inspiration til at lokke beboere til budgetmøder
- Kursusaktiviteter, økonomi, drift og vedligehold o. lign. (begge kurser er blevet tilbudt, men økonomikurset blev aflyst, grundet manglende tilmeldinger.)
- Kursus – Tavshedspligt, herunder referater – kunne være et tema for "temakursus 2014"



Indlæg fra afdelingsbestyrelsen afdeling 16, Lupinvej.

Afdelingsbestyrelsen i afd. 16 har udarbejdet et projekt der hedder "Velkommen til Lupinvej".

Det omhandler informationer omkring beboerhuset, bestyrelsen, aktiviteter, beboerbladet, ansatte, samt rundvisning i afdelingen.

Indlæg blev fremlagt af formanden for afd. 16 Lupinvej – Anna Lisa Pedersen. Det er et stort og flot stykke arbejde, der er lagt i udarbejdelsen af velkomsten.

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, for repræsentantskabet. Emner som referater og tavshedspligt

Organisationsbestyrelsen orienterede om BL's hjemmeside, hvor afdelingsbestyrelserne kan finde mange relevante infor-

mationer. Man kan eventuelt tilmelde sig nyhedsbrevet fra BL.

Jeg håber, at dette kan inspirere flere formænd til at deltage i formandsmødet i 2015 og vi håber, at der kommer inspiration fra formændene i afdelingerne med nye ideer til, hvad vi skal arbejde videre med. Det er jo ikke kun formændene, der får udbytte af mødet, os fra organisationsbestyrelsen og administrationen får også nye erfaringer og konstruktive indslag, som vi kan bruge i vort daglige arbejde i AB.

Vi håber, at der er mange, der vil deltage i de kommende møder, der er planlagt. Der bliver brugt mange ressourcer på planlægning af møder, og derfor vil vi være glade for stor opbakning til møderne. 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.

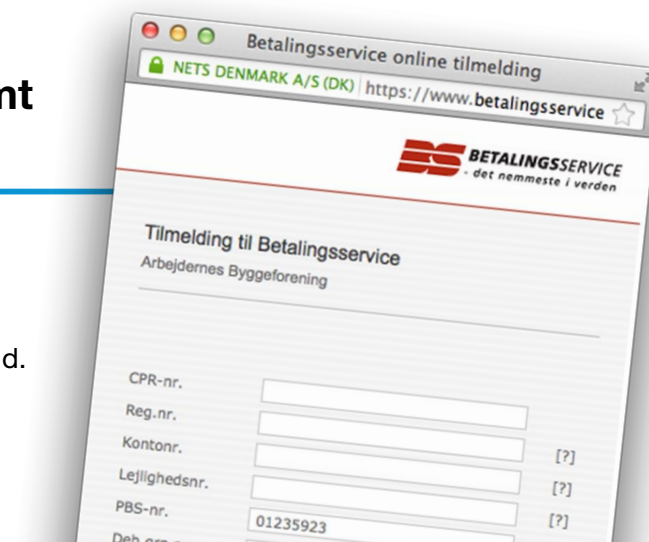
Jeg vil hermed benytte lejligheden til at ønske jer alle en rigtig god sommer.

*Grethe Rasmussen
Formand*



NYHED - Tilmeld nemt din husleje til PBS

På vores hjemmeside www.ab-silkeborg.dk under Beboerinformation/Som beboer, kan du nu nemt tilmelde din huslejebetaling til PBS med Nem Id.



Ansøgning om boligstøtte

Har du ændringer, der har betydning for din boligstøtte, skal du kontakte Udbetaling Danmark. 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
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød**

Udbetaling Danmark kan også kontaktes på tlf.: 7012 8063



Skal du søge boligstøtte?

borger.dk

Få overblik og ansøg på

Har du lyst til at få medindflydelse?

I august/september måned afholdes afdelingernes ordinære afdelingsmøde, og vi vil opfordre jer til at møde op.

På mødet vil afdelingens budget for det kommende år blive gennemgået og I har mulighed for at stille spørgsmål. Budgettet er udarbejdet af AB's administration i samarbejde med afdelingsbestyrelsen – hvis en sådan er valgt. Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgettet, men det er beboerne på afdelingsmødet, der endeligt skal godkende budgettet. På mødet skal der også stemmes om de indkomne forslag.

Nyt budget

Vi har udviklet afdelingernes budgetter, så de har fået nyt design. Indkaldelse til møderne og det nye budget omdeles 4 uger før mødets afholdelse. Vi håber, at I finder det nye budget mere overskueligt og informativt. I budgettet finder I informationer om afdelingens indtægter og udgifter med deraf følgende husleje nedsættelse/stigning.

Forslag

I har mulighed for at indsende forslag, som vil blive behandlet på mødet. Det er vigtigt, at I får præciseret forslaget, så forsamlingen kan stemme JA/NEJ til det. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen/AB i hænde senest 2 uger før mødets afholdelse. Der er udarbejdet et skema til forslag, som findes på vores hjemmeside www.ab-silkeborg.dk under Beboerinformation/Som beboer. Alle rettidigt indkomne forslag vil blive kopieret og udsendt til alle lejermål 1 uge før mødets afholdelse.

Adgang og stemmeret

Lejere og øvrige myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret til afdelingsmødet. Hvert lejemål har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Vi håber, at du har lyst til at deltage i mødet og gøre din indflydelse gældende. Det er også en god lejlighed til at hilse på de øvrige lejere i afdelingen.

Budgetmøder august/september 2014 (Budget 2015)

Afdeling	Dato	Tid	Mødet afholdes
Fællesmøde for afdelinger uden afdelingsbestyrelse Afd. 1, 5, 6, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 41, 54, 55	04.09.14	19.00	Fælleshuset Færgely
Fællesmøde for afdelinger uden afdelingsbestyrelse Afd. 3, 7, 11, 14, 17, 30, 31, 33, 39, 40, 47, 48, 53	04.09.14	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 2 - Ringgården	25.08.14	19.00	Gildesalen i Ringgården
Afd. 4 - Kærshøjvej 1-19, 2-32/Nylandsvej 67-85	26.08.14	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 8 - Vestre Ringvej 16-18	04.09.14	17.00	Caffeen, Lysbro Plejecenter
Afd. 9 - Kærshøjvej, Nylandsvej, Ndr. Ringvej	25.08.14	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 10 - Færggården 1-19, 2-18/Enghavevej 6-12	01.09.14	19.00	Fælleshuset Færgely
Afd. 12 - Borgergade 14-20/Nørretorv 2-8	26.08.14	19.00	Fælleshuset Færgely
Afd. 13 - Langelinie 12-36/Jyllandsgade 9-17/ Nylandsvej 3-5	28.08.14	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 15 - Lavendelvej, Violvej, Bregnevej, Valmuevej	03.09.14	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 16 - Lupinvej 18-96	01.09.14	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 18 - Lindeparken 22-48	27.08.14	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 19 - Langelinie 1-11	01.09.14	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 20 - Arendalsvej 302-422	25.08.14	19.00	Skovhuset
Afd. 21 - Arendalsvej 301-421	02.09.14	19.00	Skovhuset
Afd. 22 - Tulipanvej 9-11	28.08.14	17.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 23 - Tulipanvej 14-96	02.09.14	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 24 - Rosengade 1 A-L	27.08.14	17.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 25 - Kejlstrupvej 101-233	28.08.14	19.00	Fælleshuset
Afd. 32 - Bomholts Plads 9-11/Gård 8-12	09.09.14	19.00	Fælleshuset på Tulipanvej
Afd. 34 - Vestergade 144-158	21.08.14	19.00	Fællessalen
Afd. 42 - Gunilshøjvej 15-53, 70-106/ Pedersmindevej 16-18	03.09.14	19.00	Virklund Fritidscenter
Afd. 43 - Skægkær Banevej 15-41/20-30	03.09.14	19.00	Centrumhus
Afd. 44 - Padborgvej 3-134	01.09.14	19.00	Fælleshuset
Afd. 45 - Bredhøjvej 24-32/Brokbjergvej 13-39	27.08.14	19.00	Fælleshuset
Afd. 46 - Skægkær Banevej 32-66/70-72/43-93	27.08.14	19.00	Centrumhus
Afd. 50 - Nørretorv 10-12	02.09.14	17.00	Nørretorv 10, 1. tv.
Afd. 51 - Nylandsvej 9-13	08.09.14	19.00	Gildesalen i Havfruen
Afd. 56 - Tulipangården, Tulipanvej 1	26.08.14	17.00	Fælleshuset
Afd. 57 - Kirunavej 121-159	02.09.14	17.00	Fælleshuset
Afd. 58 - Smedebakken 22-76	27.08.14	19.00	Silkeborg Sportscenter
Afd. 59 - Buskelundhøjen 125-165	02.09.14	19.00	Fælleshuset, Padborgvej
Afd. 60 - Ballevej 2 C-T	28.08.14	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 61 - Buskelundhøjen 33-55	26.08.14	19.00	Fælleshuset, Padborgvej

A conto vand- og varmebidrag pr. 1.5.2014

A conto vand- og varmebidrag for 2014 reguleres pr. 1.5.2014.

Reguleringen er beregnet på baggrund af forbrugsregnskabet for 2013 samt prisudviklingen pr. 1.1.2014. Det er en forudsætning for beregningen, at man har boet i lejemålet i hele kalenderåret 2013.

De lejere, hvis a conto indbetaling adskiller sig væsentlig fra forbruget i 2013, er varslet en regulering pr. 1.5.2014.



Erhvervslejemål udlejes - Tidligere "Byens Brød"

Mangler du lokaler til butik, kontor, klinik eller lignende?



Erhvervslejemålet på Nylandsvej 27-29 er beliggende i AB's afd. 2 – Ringgården.
Udlejningsareal: 200 m², heraf ca. 54 m² kælder.

Erhvervslejemålet har fået foretaget en gennemgribende istandsættelse.

Tegningsmateriale og økonomisk oversigt kan rekvireres hos Arbejdernes Byggeforening.

Besigtigelse af lejemålet kan aftales med Arbejdernes Byggeforening.



ARBEJDERNES BYGGEFORENING

Telefon: 86 82 37 88
info@ab-silkeborg.dk
www.ab-silkeborg.dk

2 nye ejendomsserviceteknikere hos Arbejdernes Byggeforening

Arbejdernes Byggeforening er stolte af at kunne ønske tillykke til endnu 2 medarbejdere, som har gennemført uddannelsen som ejendomsserviceteknikere.

Anne Bæk Larsen og Ove Madsen har gennem 2013-2014 taget uddannelsen som ejendomsservicetekniker på Teknisk Skole i Århus.

Fredag den 21. februar 2014 blev afslutningen på uddannelsen markeret på Teknisk Skole og de nyuddannede ejendomsserviceteknikere blev fejret.



Inspektør Jens Erik Møller lykønsker Ove Madsen, ansat i afd. 16, Lupinvej 18-96 og Anne Bæk Larsen, ansat i afd. 18, Lindeparken 22-48



Selskabslokale kan lejes af alle AB lejere

Hvis du står og mangler et selskabslokale, kan du leje Skovhuset, Arendalsvej 424.

Udlejer af Skovhuset: Lena Lyager Jensen
Arendalsvej 381
8600 Silkeborg
Tlf.: 50 41 36 86

Organisationsbestyrelsens beretning for det forløbne år 2013-2014

Boligpolitik.

Politik om almene boliger

Boligpolitikken har til formål, at understøtte social sammenhængskraft, den enkeltes velfærd og fremme vækst og konkurrencedygtighed i samfundet. Den almene boligsektor spiller en vigtig rolle på boligmarkedet. Boligpolitikken har i forhold til den almene sektor til formål, at afhjælpe de problemer og vanskeligheder sektoren kan have for at løfte denne opgave.

Indsatsen og fokus retter sig derfor mod bl.a. at sikre:

- En mere balanceret beboersammensætning i de almene boligområder så ghettoer ikke opstår.
- En øget indsats for at løfte udsatte boligområder.
- Et varieret udbud af boliger, der er til at betale for befolkningsgrupper med forskellig økonomisk formåen.
- En almen sektor der er konkurrencedygtig og drevet professionelt, hvor effektivitet, kvalitet og produktivitet er nøgleordene.

Regeringen, Liberal Alliance og det konservative Folkeparti indgik i 2013 en bred aftale om udsatte boligområder. Med aftalen kommer der mere fokus på den fremskudte beskæftigelsesindsats og med den også på pligten til at stå til rådighed for det arbejde man kan få. Flere i arbejde og færre på forsørgelse er den hurtigste vej til at løfte et boligområde, bliver der givet udtryk for fra politisk side.

Aftalen ligger større vægt på de sociale kriterier, men rummer også en række tiltag, der skal øge trygheden i de udsatte boligområder.

Aftalen indebærer også en ændring af kriterierne for listen for særligt udsatte

boligområder, tidligere kaldet ghettolisten. De nuværende tre kriterier fastholdes, men bliver suppleret med to nye kriterier om uddannelsesniveau og indkomst. Derudover vil arbejdsmarkedstilknytningen og antal dømt fremover blive opgjort som 2-årige gennemsnit i stedet for 4 årige gennemsnit. Listen kommer dermed til at hvile på et mere aktuelt og retvisende grundlag. Der er aftalt en model for udvælgelse af særligt udsatte boligområder, hvor områder med mindst 1.000 beboere, som opfylder 3 ud af 5 kriterier kommer på listen. Den første officielle liste opgjort efter de 5 nye kriterier forventes offentliggjort den. 1. februar 2014.

Hvis de 5 kriterier havde været indført ved opgørelsen pr. 1. oktober 2013, ville listen over særligt udsatte boligområder have 33 boligområder mod 40 områder på listen fra samme tidspunkt efter de hidtidige kriterier.

Med over 29 milliarder til renovering i den almene boligsektor i perioden 2011-2016 er der fuld gang i forbedringer af landets boliger. Som en del af Vækstplan DK indgik partierne bag boligaftalen aftale om at forhøje Landsbyggefondens renoveringsramme med 4 milliarder i 2013. Ved at investere penge i den almene sektor forventede man i 2013 en øget beskæftigelse på 250 og mere end 1000 om året de næste 3 år. Med renoveringen af den almene sektor skabes der også praktikpladser til håbefulde unge mennesker blandt landets håndværkere.

Ved udgangen af 2012 vedtog Folketinget forslag om at nedsætte den kommunale grundkapital i forbindelse med nyt alment byggeri. Med aftalen påtager staten sig en større del af finansieringen og giver dermed kommunerne bedre muligheder for at føre en aktiv boligpolitik.

De kommunale udgifter sættes ned fra 14 pct. til 10 pct. af byggeomkostningerne. Samlet set svarer det til, at kommunerne sparer mere end 200 millioner årligt fra 2013-2016. Aftalen giver også kommunerne sikkerhed for, at rammerne ikke ændrer sig før 2016, hvilket har stor betydning for planlægningen.

Anskaffelsessummen finansieres således:

- Beboerindskud på 2 pct.
- Kommunal grundkapital på 10 pct.
- Realkreditlån på 88 pct. med statslig støtte

Der har i 2013 også været på fokus på fremtidens almene bolig, hvor fællesskab, fleksibilitet, energi og bæredygtighed er væsentlige elementer. Hvordan skal vi bo alment i fremtiden?

I den forbindelse udskrev Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter en konkurrence om fremtidens bæredygtige almene bolig som en åben arkitektkonkurrence, hvor man i første fase skal komme med forslag på, hvordan fremtidens bæredygtige almene bolig kan se ud. Forslag som skal indeholde løsningsforslag på udfordringer som energireduktion, klimatilpasning, funktionalitet, fleksibilitet, optimering og planlægning af de fysiske rammer, udnyttelse af tekniske muligheder, stærke fællesskaber og arkitektur af højeste kvalitet samt andre væsentlige tiltag, der kan forbedre og fremtidssikre den almene boligform. Seest ved Kolding og et boligområde i Lisbjerg ved Aarhus blev udvalgt til at huse fremtidens bæredygtige almene bolig.

Evaluerings af den nye styringsreform som blev gennemført i 2010 viser, at både boligorganisationerne og kommunerne er godt tilfredse. Der er tale om en fleksibel styringsmodel, som inddrager de lokale kræfter i styringen og som fremmer initia-

tiver, der matcher de lokale behov. Samtidig giver dokumentationssystemet styrket viden på alle niveauer om, hvordan boligorganisationerne lever op til landsdækkende målsætninger, håndterer lokale udfordringer og forbedrer deres effektivitet.

Palle Adamsen, administrerende direktør i Lejerbo og formand for BL – Danmarks Almene Boliger har rost boligminister Carsten Hansens resultater i det forgangne folketingsår.

”Vi synes, vi har haft et godt år, hvor der er frigivet flere penge fra Landsbyggefonden. Og vi har en minister, som er stærkt engageret i, hvordan boligområderne udvikler sig, og som også er gået ind i den boligsociale opgave,” siger Palle Adamsen.

Han fremhæver, at antallet af familier, som bliver sat ud af deres boliger, er faldet for første gang i en årrække. Og desuden peger Palle Adamsen på både sprogbrug og indhold i aftalen om særligt udsatte boligområder.

”Han bruger ikke betegnelsen ghetto i sit udspil, og han har gjort en indsats for at få droslet ghettostemplet ned,” siger Palle Adamsen.

BL-formanden tilføjer, at boligorganisationerne ser meget positivt på, at ministeren forsøger at inddrage kommunerne mere i det boligsociale arbejde.

”Han har lavet et udspil, som spænder kommunerne hårdere for i forhold til det sociale arbejde og beskæftigelsesindsatsen i de udsatte områder,” siger Palle Adamsen.

Palle Adamsen mener, at især en enkelt sag bør være i top på ministerens prioriteringsliste i dette folketingsår: Billige boliger.



”Som samfund har vi den udfordring at kunne frembringe billige boliger. Almene boliger bliver dyrere. Vi skal også betale afgifter og ejendomsskatter – der er et pres på huslejerne, som betyder, at de svageste grupper får en udfordring,” siger Palle Adamsen, som mener, at det er en bred opgave for politikerne.

”Jeg har ingen forventning om, at en boligminister kan løse det på en gang,” siger han. Palle Adamsen mener, at der skal findes nye løsninger især i de store byer, hvor arbejdsløse og kontanthjælpsmodtagere har svært ved at finde boliger med en fornuftig husleje.

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.

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

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

Der var på landsplan 5 kommuner/boligorganisationer, som havde budt ind på konkurrencen/ udviklingsprojektet vedr. Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig.

Desværre var Silkeborg Kommune og AB ikke blandt de 2 udvalgte projekter.

Men fra AB's side har vi med baggrund i kvoten på de 25 boliger og den kommunale plan for området ”Gødvad Enge” indgået aftale med Silkeborg Kommune om opførelsen af 25 stk. almene familieboliger med udgangspunkt i bæredygtighed – AB's svar på fremtidens bæredygtige almene bolig. Et projekt med forventet byggestart i april 2015.

Situationen omkring ventelisterne har i 2013 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.

Den 1. oktober 2013 offentliggjorde ministeren for By, Bolig og Landdistrikter den nye lovpligtige liste over særligt udsatte boligområder (ghettoområder).

Af listen fremgik de almene boligområder, som er beliggende på Arendalsvej i Silkeborg, heriblandt AB's afd. 20 og 21.

Fra AB's side er vi oprigtig ked af, at beboerne blev stemplet, ikke mindst med baggrund i, at listen allerede betragtes som forældet og egentlig er afskaffet med baggrund i den nye boligaftale fra før sommerferien. Men der skal offentliggøres tal efter den gamle liste hvert år den 1. oktober, indtil loven formelt er vedtaget.

Området er ikke en ghetto og har aldrig været det. Den eneste grund til at området nu er med på listen er, at der i 2013 er 2 personer mere, som er dømt for en forseelse af en art – som kan være alt fra spritkørsel til butikstyveri – i et område med 1.100 beboere. Det gør ikke området til en ghetto.

Arendalsvej er et område, som rigtig mange er glade for at bo i. Der er en god skole og gode daginstitutioner.

Der kører i øjeblikket et nærmiljøprojekt i området med forskellige sundhedstiltag for beboerne.

Det at der er tale om almene boliger, gør ikke, at det er et dårligt område at bo i. Den første officielle liste opgjort efter de 5 nye kriterier, skal offentliggøres den 1. februar 2014.

Hvis de fem nye kriterier havde været indført ved opgørelsen pr. 1. oktober 2013, ville AB's afd. 20 og 21 ikke fremgå af listen.

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 forrige år.

Kvotemøde, Silkeborg Kommune.

Der har ikke været inviteret til møde med Silkeborg Kommune om kvotønsker m.v. i 2013, hvilket formentlig skal ses i lyset af kommunevalget 2013.

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 2013 er der målt på opstillede målsætninger på følgende udvalgte hovedområder, dels i form af en tilfredshedsundersøgelse iblandt nye lejere samt afrapportering via systemværktøjer:

1. Hjemmeside BoligSilkeborg
2. Telefonbetjening
3. Kontortider

4. Ledigt lejemål
5. Udlejning
6. Opsigelse
7. Ekstra lejemål
8. Restancer
9. Ungdomsbolig
10. Ændring af lejekontrakt
11. Fremleje
12. Bytte
13. Mødeindkaldelser
14. Referater
15. Valgt ind i afdelingsbestyrelse
16. Fraflytningssyn
17. Indflytningssyn
18. Skimmelsvampsager
19. Beboerklagenævn
20. 1-års eftersyn
21. 5-års eftersyn
22. Budget
23. Regnskab i afdelinger og org.
24. Istandsættelse af lejemål
25. Flytteafregning
26. Kassebeholdning
27. Forbrugsregnskaber

Kopi af foreningens målsætninger/resultater i form af rapport er vedhæftet som bilag.

Konklusionen på rapporten for de udvalgte områder for 2013 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 2014.

Visions- og strategiprojekt.

Onsdag den 11. september 2013 var repræsentantskabet inviteret til visions- og strategimøde på Hotel Scandic, Silkeborg.

Med baggrund i de beskudte tilmeldinger der var indgået indenfor tidsfristen, blev der udsendt en reminder med overskriften "Er du interesseret i at have

indflydelse på fremtiden for Arbejdernes Byggeforening".

Alligevel havde kun 27 ud af repræsentantskabets 84 medlemmer valgt at tilmelde sig mødet. Skuffende med baggrund i mødets dagsorden, men ikke overraskende med udgangspunkt i de tendenser, som vi generelt oplever inden for sektoren omkring deltagelsen i det frivillige arbejde. Men en stor tak til de fremmødte repræsentanter.

På mødet blev rammerne til mission, vision og værdier for Arbejdernes Byggeforening lagt fast, og godkendt af repræsentantskabet. Det er nu op til organisationsbestyrelsen, at færdiggøre sidste del af projektet, med baggrund i beslutningen på mødet.

Venteliste, flytninger m.v.

Ventetiden til en almen bolig er generelt kortere end for år tilbage. For enkelte afdelinger og boligtyper er ventetiden ekstra kort. Men samtidig er der også en del boligafdelinger, hvor ventetiden fortsat er over 10 år for nye medlemmer.

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

Vi har i 2013 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 underskrevet opsigelse foreligger, må der max gå 8 arbejdsdage, til der udsendes tilbudsbreve.

Fraflytningsmæssigt havde vi i 2013 i alt 442 flytninger imod 477 flytninger i 2012. Heraf mange interne flytninger. Et fald på 7,3 %.

Helhedsplaner (renovering).

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 befolkningssammensætning og livsmønstre.



Målet er således, at sikre boligområder med god arkitektur, attraktive friarealer og fælles faciliteter. Bygningerne skal have velholdt og tæt klimaskærm, vel-fungerende 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 fremtids-sikring af især de ældre almene boliger, som blev opført i en tid med meget be-skedne krav til boligstørrelserne, og hvor der hverken var fokus på energiforbrug eller tilgængelighed for gangbesværede og ældre personer. Arbejdernes Byggeförening har derfor igangsat renoveringsindsatsen i 5 afde-linger (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 forven-tede sammenholdt med krævende vedli-geholdelsesarbejder.

Hovedoverskriften for iværksættelse af renoveringsindsatsen i ovennævnte afde-linger er "helhedsplaner". Der udarbejdes en helhedsplan for hver af afdelingerne, som skal danne grundlag for prækva-lifikationsansøgninger til Landsbygge-fonden med henblik på at opnå støtte til projekterne.

Prækvalifikationsansøgningerne er ind-sendt løbende til Landsbyggefonden i første halvår af 2013 i takt med færdig-gørelsen af de foreløbige helhedsplaner. Landsbyggefonden kvitterede i forlæn-

gelse heraf for modtagelsen af ansøgnin-gerne, og meddelte samtidig, at Fonden vil foretage en besigtigelse af de respek-tive afdelinger i 2014 med henblik på de-res stillingstagen til sagerne.

Den 3. marts 2014 har AB modtaget meddelelse om, at Landsbyggefonden har afsat beløb til sagen med forventet tilsagn i 2017 eller senere. Men dette skal ikke opfattes således, at der er meddelt tilsagn om støtte til sagerne, da vi fortsat afventer Fondens besigtigelse og ende-lige stillingstagen til sagerne.



Boligsocial helhedsplan, Lupinvej/Re-sedavej

I samarbejde med AAB og Silkeborg Kommune er der udarbejdet og indsendt prækvalifikationsansøgning af 29. januar 2014 til boligsocial indsats for området Lupinvej/Resedavej, AB's afd. 16 og AAB's afd. 18.

Landsbyggefonden har kvitteret for mod-tagelsen og der er aftalt møde for besig-tigelse den 11. marts 2014 med henblik på Landsbyggefondens stillingstagen til sagen.

Lupinvej/Resedavej – kommunal an-søgning om støtte fra pulje til helheds-orienteret boligsocial indsats (Mini-steriet for By, Bolig og Landdistrikter – satspuljemidler).

Sideløbende med ansøgningen til Lands-byggefonden omkring den boligsociale helhedsplan har Silkeborg Kommune søgt om støtte fra satspuljemidlerne til forlængelse og udvidelse af det nuvæ-rende lommepegeprojekt under projekt "Ung Trivsel i Alderslyst". En ansøgning som efter sigende skulle være imøde-kommet støttemæssigt med en lille mil-lion kroner.

Renoveringsprojekt, afd. 16, Lupinvej. Renoveringsprojektet blev officielt afleve-ret den 1. februar 2011.

Det reviderede og attesterede bygge-regnskab og skema C blev fremsendt til Silkeborg kommune den 5. september 2011, og efterfølgende godkendt på by-rådsmøde af 26. september 2011.

Landsbyggefonden har fremsendt skri-velser af 1. november 2012 til henholds-vis AB og Silkeborg Kommune med anmodning om tiltrædelse af den skitse-rede kapitaltilførsel og de i indstillingen nævnte forudsætninger.

En indstilling der efterlod ej finansierede udgifter af en størrelse, som ville få vidt-rækkende konsekvenser for afdelingens fremtidige økonomi m.v.

Landsbyggefonden gjorde i den forbin-delse opmærksom på, at der var tale om en omfattende indstilling, og at der må-ske 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.

Dialog med Landsbyggefonden gjorde ikke, at man i første omgang fik klarhed over, hvordan disse udfordringer kunne/skulle løses, hvilket gav anledning til be-kymring i boligorganisationen.

Silkeborg Kommune var ligeledes be-kymret for, hvorledes der kunne skabes tilstrækkelig robusthed i den fremtidige økonomi for afdelingen og inviterede parterne til møde omkring sagen den 12. april 2013. Med udgangspunkt i mødet den 12. april 2013 samt løbende dialog med Landsbyggefonden gennem 2013 faldt finansieringen endelig på plads og de nødvendige lån udbetalt den 22. okto-ber 2013.

Salg/likvidation af afd. 52, Resedavej 101-107 (institution).

Boligorganisationen drøftede i 2012 sammen med Institutionen og Silkeborg Kommune forestående renoveringsar-bejder i afdelingen. Silkeborg Kommune ønskede i den forbindelse ikke at afholde udgifter hertil, når de ikke stod som ejer af ejendommen. Herved kom salg af af-delingen til Silkeborg Kommune på tale. Afhændelse af en ejendom skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendom-mens tilstand og prisforholdende på overtagelsestidspunktet lægges til grund. Ethvert salg af boligorganisationens faste ejendom skal, som det første, altid god-kendes af den øverste myndighed. Salget blev godkendt af repræsentant-skabet på ordinært repræsentantskabs-møde den 9. april 2013.

Afdelingen/ejendommen er efterfølgende solgt til Silkeborg kommune pr. 1. okto-ber 2013.

Overskydende provenu fra salget skal indbetales til boligorganisationens dispo-sitionsfond.

Ejendomsskat (fradrag for forbedringer).

I 2013 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 2013 sammenlagt kr. 1.100.000,-.

De respektive afdelinger som er omfattet af tilbagebetalingen i 2013 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 2013 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.

IT (Webzone) – organisationsbestyrelse og ejendomsfunktionærer

I 2013 er organisationsbestyrelsen og ejendomsfunktionærer blevet koblet op elektronisk til AB's administration via en WebZone (it-plattform). Et system som helt klart har lettet arbejdsgangen på flere områder. I skrivende stund regner vi med, hvis alt forløber planmæssigt, at kunne udvide og præsentere løsningen for repræsentantskabet på repræsentantskabsmødet 2014. En løsning som også på dette område åbner op for nye muligheder med henblik på at lette arbejdsgangen.

Teknisk afdeling, renoveringsprojekter.

Der var for 2013 truffet beslutning om, at opretholde ekstra ressourcer (1 mand – tidsbegrænset stilling) i teknisk afdeling med henblik på gennemførelse af flest mulige renoveringsprojekter i afdelinger-

ne jfr. prioriteringslisten. Med baggrund i tilbud om fastansættelse valgte medarbejderen imidlertid at opsiges samarbejdet med virkning fra den 2. august 2013, og der blev i den forbindelse ikke ansat ekstra ressourcer på ny.

Organisationsbestyrelsens strategi med henblik på at komme renoveringspuklen til livs, må betegnes som en succes. Renoveringspuklen er tilendebragt og arbejdssituationen er normaliseret i teknisk afdeling. Fremadrettet vil renoveringsprojekter af større karakter som udgangspunkt blive løst med ekstern bistand.

Organisationsbestyrelsens beslutning om tilførsel af ekstra ressourcer til teknisk afdeling er bortfaldet med virkning pr. 1. januar 2014.

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 (energimærkningsordning).

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

AB-Bladet.

Bladudvalget har i 2013 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 2013 er der afholdt følgende kurser/møder i AB regi:

- Formandsmøde
- "Socialt" arrangement – besigtigelse af byggeri (renovering/nybyggeri) i Vejle
- Kursus for nyvalgte formænd.
- Kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer under overskriften "Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så?"
- Økonomikursus (blev aflyst pga. manglende deltagere)

I 2014 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?"
- Temakursus for repræsentantskabet – temaet endnu ikke fastlagt.



Formandsmøder.

Formandsmødet indgår som en del af den årlige aktivitetskalender.

Den 5. februar 2014 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).

Fra organisationsbestyrelsens side er der en vis skuffelse over, at kun 14 ud af 25 afdelingsformænd havde valgt at bakke op om formandsmødet 2014.

Forsamlingen konkluderede i den forbindelse, at det generelt er svært at trække folk til møder, aktiviteter m.v.

Organisationsbestyrelsen har derfor valgt at se det som et tegn på, at man er tilfreds med samarbejdet og tingenes tilstand, men advarer imod at det bliver en sovepude i forhold til den fortsatte udvikling af afdelingerne og boligorganisationen.

Et tegn som der bakkes om af forsamlingen, der udviste tilfredshed med samarbejdet det forløbne år.

Men ansvaret for den fortsatte udvikling af samarbejdet, afdelingerne og boligorganisationen er gensidigt, hvor såvel afdelingsbestyrelser, ledelse i AB, bestyrelse og repræsentantskab har initiativpligt.

Administrationsbidrag.

I 2013 er personaleudgifterne budgetteret under det realiserede niveau, og har dermed ikke haft indvirkning på administrationsbidraget. Dette med baggrund i bestyrelsens beslutning om, at ekstra

bemanding i teknisk afdeling opretholdes, uden at dette slår fuldt igennem i budgetteringen af regnskabsposten.

Årsregnskabet.

I februar 2014 udsendte administrationen årsregnskabet for 2013 til formændene 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 2013 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 2013.

Tak til afdelingerne, afdelingsbestyrelserne og medarbejderne for et godt samarbejde i 2013.

Hvis uheldet er ude ...

KORT FORTALT

kontakt varmemesteren/AB hvis muligt ellers kontakt vagttelefonen indenfor fagområdet

Alarmcentralen:	112
Gas- og VVS-vagt:	70 22 20 20
El-vagt:	70 20 03 76

Skulle der opstå problemer omkring el- og vvs-installationer, som kræver akut afhjælpning udenfor AB's normale arbejdstid, og det ikke er muligt at komme i kontakt med varmemesteren, kan du kontakte vagttelefonen inden for de pågældende fagområder.

I Ekstraposten, som husstandsomdeles hver uge, er der en side med serviceinformationer i første del af avisen. Under overskriften "Service – Faste vagter" fremgår det, hvem der har tilkaldevagten.

Udgiften i forbindelse med akutte skader dækkes af afdelingen og regningen skal fremsendes til Arbejdernes Byggeforning.

Skulle der være tale om skader, som IKKE kræver akut afhjælpning, skal varmemesteren kontaktes den førstkommande hverdag efter skaden er opstået med henblik på at løse problemet. Bruges vagtordningen alligevel, vil udgiften hertil blive pålagt lejeren.

Bestilling af regnskab for 2013.

Afdelingens regnskab for 2013 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 8. april 2014.

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 23. maj 2014. Regnskaberne udsendes efterfølgende uge.



Undertegnede bestiller hermed afdelingens regnskab for 2013 Skriv venligst tydeligt

Afd. nr.:

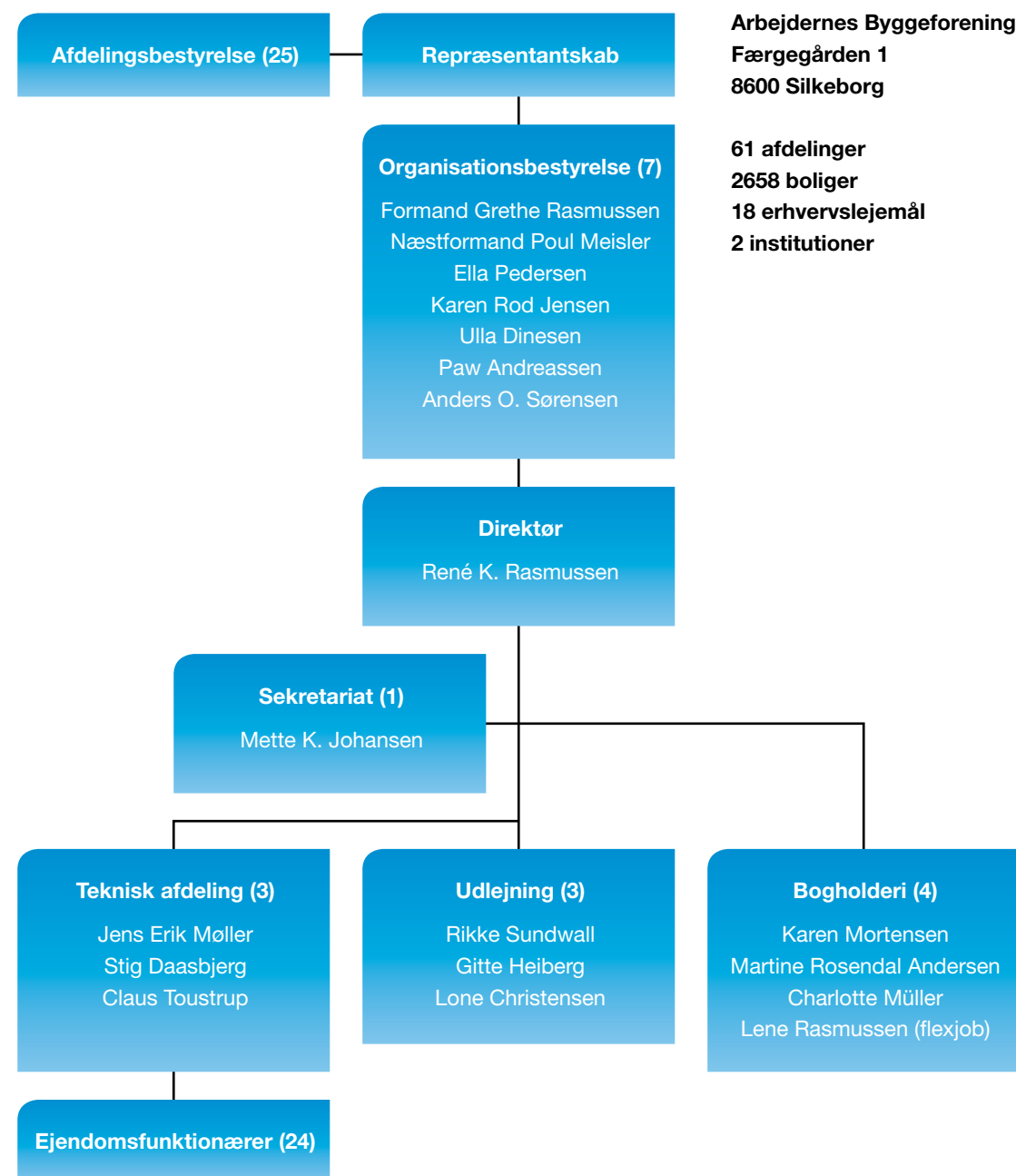
Navn:

Adresse:

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

ARBEJDERNES BYGGEFORENING

Organisationsplan



ARBEJDERNES BYGGEFORENING

Organisationsbestyrelsesmedlemmer



Formand
Grethe Rasmussen



Næstformand
Poul Meisler



Paw Andreassen



Ulla Dinesen



Anders O. Sørensen



Karen Rod Jensen



Ella Pedersen



ARBEJDERNES BYGGEFORENING