



Arbejdernes Byggeforening
Den 4. april 2018

Organisationsbestyrelsens beretning for det forløbne år 2017-2018

Aktuel politik/boligpolitik

Hvert år den første tirsdag i oktober begynder et nyt Folketingsår. Statsministeren holder sin traditionelle åbningstale og regeringens lovprogram bliver offentliggjort.

Tilbageblik – folketingsåret 2016-2017 (okt.-okt.)

Da den nye regering præsenterede sit regeringsgrundlag tilbage i november 2016 blev bl.a. boligbeskatning, vækstmuligheder i landområderne og de udsatte boligområder nævnt.

Regeringens udspil til plan for boligbeskatning blev præsenteret den 1. marts 2017 og rummede kun finansiering af en fastfrysning af grundskylden for ejerboliger, og der var således ikke sat penge af til at holde ro på grundskylden for de mange almene boliger og andre boliger.

Fra BL's side blev der sat fokus på boligbeskatningen med udgangspunkt i, at det ville være urimeligt, hvis ejere og lejere ikke sikres ligestilling og gives de samme trykghedsgarantier. Budskaberne blev på forskellig vis kommunikeret til politiske kontakter og traditionelle medier, men i høj grad også spredt via de sociale medier.

Boligaftalen endte godt – almene beboere fik den trykghedsgaranti, som BL arbejdede for.

I maj måned 2017 var det grundkapitalen, som var i fokus i forbindelse med kommuneforhandlingerne, hvor Finansministeriet præsenterede KL (kommunerne) for en forøgelse af den kommunale grundkapital fra 10 procent til 20 procent for såkaldt "billige boliger" og 24 procent for "almindelige almene boliger". Et forslag om en gennemsnitlig grundkapital på 22 procent.

En konsekvens af en forøgelsen af grundkapitalen ville reelt indebære et alment byggestop.

Den 1. juni 2017 indgik Finansministeriet og KL så aftale om kommunernes økonomi for 2018, og grundkapitalen forblev i den forbindelse på 10 % frem til og med 2018.



Den 21. juni 2017 offentliggjorde Transport, Bygnings- og Boligministeriet en pressemeddelelse, som blev indledt med ordene ” *Finansieringen af almene boliger skal gøres billigere og mere transparente. Derfor foreslår regeringen, at støttet nybyggeri og renovering af almene boliger fremover skal finansieres med statslån.*”

I pressemeddelelsen blev det gjort klart, at forslaget om statslig finansiering af almene boliger ville være en del af det kommende forslag til ændring af almenboligloven, som regeringen ville fremsætte i Folketinget i efteråret 2017. Blev lovændringen vedtaget, ville det betyde, at staten yder lån i forbindelse med nybyggeri og renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Aktiviteter som tidligere er finansieret via realkreditlån.

BL var afdæmpet i deres kommentarer men fremførte 3 pointer:

1. Vi har i mange år haft et velfungerende samarbejde med realkrediten. Og vi har heller ikke givet anledning til tab.
2. Vi forstår, at staten laver denne omlægning for at spare penge. For de almene beboere vil der ikke være besparelser.
3. Vi opfordrer realkrediten til at matche de lavere omkostninger – underforstået, at vi synes vores nuværende system er velfungerende.

BL fremkom sammen med Finans Danmark i september 2017 med en anbefaling om en mere enkel løsning, nemlig at statsgarantere realkreditlånene i den almene sektor.

Ved afslutningen på folketingsåret var der endnu ingen afklaring på sagen.

Folketingsår 2017-2018 (okt.-okt.)

Da statsminister Lars Lykke Rasmussen ved Folketingets åbning holdte sin åbningstale, var der især et hovedpunkt som relaterede sig til den almene sektor, nemlig en stramning af udlændingepolitikken. Regeringen ville fortsætte med at stramme udlændingepolitikken og ved årets udgang komme med konkrete forslag til, hvordan der kunne sættes ind overfor parallelsamfund.

I oktober spillede regeringen ud med et forslag, som skulle give kommunerne bedre mulighed for at anvise borgere til ledige almene boliger. Kommunerne skulle sikres mere information om ledige boliger, hed det i et lovforslag fra bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen.

Et forslag som ikke blev positivt modtaget af BL, hvor man udtrykte en undrer over, at man ville lovgive på et område, hvor tingene fungerer parterne imellem.

Forslaget endte da også med, at ministeren trak forslaget om ændret kommunal anvisning tilbage.



I november 2017 offentliggjorde regeringen så modellen for garanti af den almene sektors realkreditlån. En model som fulgte de retningslinjer, som BL sammen med Finans Danmark anbefalede i september.

Fredag den 1. december 2017 blev regeringens liste over udsatte boligområder offentliggjort. En liste som i medierne og af regeringen benævnes som "ghetto-listen".

Som ventet kom boligpolitik og parallelsamfund til at fylde en væsentlig del af statsminister Lars Løkke Rasmussens nytårstale.

Udlændingepolitik og fejlslagen integration var det helt gennemgående element i talen. Talen var opbygget som en sammenhængende gennemgang af hele det udlændingepolitiske kompleks. Og det var problemerne, der blev kredset om.

Talen øgede spændingen forud for det udspil om parallelsamfund, som regeringen ville komme med først på året 2018. Noget tydede på, at man kunne forvente utraditionelle initiativer med særregler i ghettoområder.

Tirsdag den 16. januar 2018 udsendte S-SF et politisk udspil om parallelsamfund, hvori der indgik 8 punkter.

Lørdag den 27. januar 2018 blev regeringens foreløbige 10 punkts-plan for parallelsamfund lækket til pressen.

Mandag den 5. februar offentliggjorde Socialdemokratiet et politisk udspil om blandt andet udsatte boligområder.

Torsdag den 1. marts kom så regeringens udspil "Ét Danmark uden parallelsamfund".

Et udspil som er omfattende, men hvor en del af det ikke direkte vedrører den almene sektor.

Gennem 22 konkrete initiativer vil regeringen bekæmpe parallelsamfund og sørge for, at der ingen ghettoer er i Danmark anno 2030.

Fra BL's side er der en tilkendegivelse af, at nogle af elementerne i udspillet er gode, men at der også er nogle store "tidsler", som de kalder det.

Den største "tidsel" ligger i det lovforslag om almene boliger, som kom sammen med regeringens ghettoudspil.

En helt uacceptabel finansiering af parallelsamfunds-udspillet.



Ifølge lovforslaget skal der fra 2019-2026 øremærkes 12 milliarder kroner til de udsatte boligområder ud af de 21 milliarder kroner, der henstår i Landsbyggefonden. Det efterlader 9 milliarder til renoveringer for de resterende almene boligejere, der udgør ca. 88 procent af samtlige lejere i den almene sektor.

Beløbet på 9 milliarder er langt fra nok, mener man i Landsbyggefonden, som oplyser, at der allerede er ansøgninger om renoveringer i de resterende områder for mindst 13 milliarder kroner.

Politisk vil BL argumentere for, at der kun er en fornuftig løsning, nemlig at udspillet om parallelsamfund adskilles fra de fremtidige renoveringer, som normalt er en del af boligaftalerne, som indgås hvert fjerde år, og som efter den sædvanlige tidsplan forhandles til efteråret 2018. Her er målet, at der afsættes en renoveringsramme, som er afpasset behovet, så der ikke opstår kø.

BL, beboere og boligorganisationer er gået aktivt ind i debatten omkring konsekvenserne af finansieringen af regeringens parallelsamfundsplan. Ikke mindst ved at påpege de katastrofale konsekvenser det vil have, hvis der for alle de boligområder, som ikke står på listen over udsatte områder, afsættes en ramme for Landsbyggefondens renoveringer, der er mindre end den aktuelle venteliste. Altså et reelt stop for nye renoveringer uden for de udsatte områder.

Det gør i høj grad indtryk på partierne både i og udenfor regeringen.

Forhandlingerne er i skrivende stund langt fra slut endnu, så vi sætter vores lid til, at partierne er lydhøre overfor sektorens bekymringer.

Udviklingen i den almene sektor lokalt

Styringsdialog, Silkeborg Kommune

Styringsreformen som er 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.

Silkeborg Kommunes plan for gennemførelse af styringsdialogmøderne er fortsat, at møderne hvert andet år gennemføres som et fællesmøde med samtlige boligorganisationer i kommunen, og hvert andet år som et individuelt møde med hver enkelt boligorganisation.

Grundlaget for styringsdialogen er den såkaldte dokumentationspakke, hvor en række fakta og vurderinger af situationen i boligafdelingerne og omkring boligorganisationens økonomi og drift opstilles.

Styringsdialogmødet 2017 blev afholdt den 26. oktober 2017 som et individuelt møde med fokus på regnskabet for 2016, benchmarking, effektiviserings tiltag og forretningsgange på en række udvalgte områder.



Kvotemøde, Silkeborg Kommune

Silkeborg Kommune havde inviteret til kvotemøde den 25. september 2017.

Som optakt til kvotemødet 2017 indgav vi konkrete kvoteønsker for perioden 2017-2020 omhandlende ca. 130 boliger, men vi har i skrivende stund endnu ikke modtaget en tilbagemelding fra Silkeborg Kommune fra kvotemødet 2017 på de konkrete kvoteønsker.

Vi modtog den 12. december 2017 en opfølgning på kvotemødet den 25. september 2017, hvor Kommunen informerede om, at der i budget 2018 ikke er afsat midler til yderligere kvoter i 2018.

Endvidere blev det oplyst, at Økonomi- og Erhvervsudvalget er orienteret om det afholdte kvotemøde og i den forbindelse også er orienteret om status på tildelte kvoter og igangværende byggerier. En orientering som udvalget tog til efterretning på møde den 11. december 2017.

Udvalget ønsker udarbejdet en ny strategi i forhold til opførelse af almene boliger. Strategien vil have sammenhæng med den planstrategi/boligstrategi, som også ønskes udarbejdet. Der vil i den forbindelse blive taget stilling til ønsket fra Arbejdernes Byggeforening og de øvrige boligorganisationer, om at kommunen i fremtiden skal gøre brug af planlovens bestemmelser om at reservere op til 25% af arealer til boligformål til almene boliger. Processen for udarbejdelse af strategier er ikke fastlagt. Når det sker, vil vi som boligorganisation blive orienteret, idet det forventes, at vi i en eller anden form inddrages i udarbejdelsen.

Samarbejde, boligorganisationerne i Silkeborg Kommune imellem

Som det er meldt ud tidligere år havde vi i boligorganisationerne i Silkeborg Kommune i 2014 en vision om, at vi gennem et ligeværdigt og professionelt samarbejde, kunne koordinere fælles holdninger, indsatser og beslutninger i forhold til Silkeborg Kommune.

Et samarbejde som vi i 2015 desværre måtte vi konkludere, ikke var muligt at opretholde boligorganisationerne imellem.

Tilliden boligorganisationerne imellem blev og er fortsat brudt, og det gør, at det ikke er muligt at koordinere holdninger, indsatser og beslutninger i forhold til Silkeborg Kommune.

Fælles dialogmøder, Silkeborg Kommune

Der har i 2017 ikke været afholdt fælles dialogmøder imellem boligorganisationerne og Silkeborg Kommune udover styringsdialog- og kvotemødet.





Lokalt samarbejde – ventelistefælleskab under BoligSilkeborg

Samarbejdet imellem AAB Silkeborg, Silkeborg Boligselskab og Arbejdernes Byggeforening omkring BoligSilkeborg fungerer optimalt, og ansøgerne finder det let kun at skulle foretage opnotering og boligsøgning et sted.

En fælles boligportal med ca. 7.000 boliger i Silkeborg og omegn, som omfatter familieboliger, ældreboliger, seniorbofællesskaber, studieboliger, kollegielejligheder og værelser.

I skrivende stund er der 3.854 aktive ansøgere på BoligSilkeborg.

Den 1. august 2016 blev der indgået fælles aftale med Silkeborg Kommune om fleksibel udlejning i form af pendlerordning, hvorved erhvervsaktive bosatte uden for Silkeborg Kommune kan få fortrinsret på ventelisten til familieboliger, dog under forudsætning af, at de vedtagne betingelser er opfyldt.

I BoligSilkeborg regi omfatter aftalen 82 boligafdelinger. Hver organisation tilbyder ca. 10 boliger til pendlere om året. Pendlerordningen bliver løbende evalueret og ophører ved udgangen af 2018.

Statistik for pendlerordningen 2017 i BoligSilkeborg regi:

| | |
|-------------------------|----|
| Opskrevet på venteliste | 37 |
| Tilbud udsendt | 20 |
| Takket nej til tilbud | 13 |
| Takket ja til tilbud | 3 |
| Intet svar | 4 |

De 3 boliger, der er takket ja til, fordeler sig med en bolig i hver boligorganisation.

Boligorganisationen/afdelingerne

Årsresultat – boligorganisationen

I 2017 genererede boligorganisationen et driftsunderskud på kr. 109.546,- som overføres til arbejdskapitalen.

Merforbruget på bruttoadministrationsomkostningerne fremkommer hovedsagelig som følge af øgede udgifter til udvikling af digitale løsninger og IT samt til gennemførelsen af et udviklingsprojekt under betegnelsen "Kultur & Arbejdsglæde".

Venteliste, flytninger m.v.

Udlejningssituationen har været stabil gennem hele 2017 og vi oplever generelt ikke udlejningsvanskeligheder, hvad angår boligerne.





Ventetiden ajourføres løbende på BoligSilkeborg og varierer meget fra afdeling til afdeling. Der er fortsat afdelinger med ganske kort ventetid. Omvendt er der også stor efterspørgsel på boliger i konkrete områder af Silkeborg.

Interessen for den nye afdeling i Gødvad, Tusindfryd 140-198 (afd. 62) har været stor og udlejningen af de 30 familieboliger forløb planmæssigt. Boligerne blev indflyttet henholdsvis den 1. juli og den 15. august 2017.

Vi har i 2017, som tidligere år, haft lidt udlejningsvanskeligheder i forhold til et erhvervslejemål. Denne udfordring er nu løst med udgangspunkt i, at lokalerne med virkning pr. 1. januar 2018 er inddraget til områdekontor i forbindelse med driftsudviklingen.

Fraflytningsmæssigt havde vi i 2017 i alt 431 flytninger imod 369 flytninger i 2016. En stigning på 16,8 %.

Kultur og arbejdsglæde

I 2016 iværksatte bestyrelsen en forandrings- og udviklingsproces af kulturen med ekstern bistand under overskriften "Kultur & Arbejdsglæde".

Kulturen er et udtryk for den måde vi gør tingene på i organisationen og er egentlig bare en samlet betegnelse for alle de normer, værdier og handlinger/adfærd, som kendetegner organisationen.

En ændring af organisationens kultur handler grundlæggende om en ændring af adfærd.

Det har ofte vist sig, at der i forandringsprocesser i forhold til kultur er en hårfin balance imellem at guide forandringen på vej og tvinge forandringen igennem.

Kultur er ikke en størrelse man ændrer på fra den ene dag til den anden. Det er noget, der sker over tid. Men retningen er sat og vi er fortsat godt på vej.

Bestyrelsen har i den forbindelse valgt at forlænge aftalen med ekstern bistand indtil udgangen af 2018.

Egenkontrol/forvaltningsrevision - Arbejdernes Byggeforening

I 1999 kom kravet om, at revisor skal foretage forvaltningsrevision i de almene boligorganisationer. Kravet om forvaltningsrevision var en udmøntning af et generelt krav om, at virksomheder, der modtager offentlig støtte, er underlagt forvaltningsrevision.

Organisationsbestyrelsen har siden 2007 løbende opstillet en række målsætninger for forvaltningsrevisionen med det formål at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt god økonomistyring.



Der er ikke sket udvidelse af målepunkterne i 2017.

Der er udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for de væsentligste områder, og der er i den forbindelse gennemført måling på disse områder, af hvorvidt der leves op til målsætningerne om sparsommelighed, produktivitet, effektivitet og god økonomistyring.

Der er for 2017 udarbejdet en rapport om opfyldelsen af en lang række målsætninger for såvel boligorganisationen som afdelingerne. Målingerne er anvendt til bedømmelsen af, i hvilket omfang der leves op til målsætningerne.

Rapporten er behandlet af bestyrelsen, som generelt er tilfreds med resultaterne.

Missionen for forvaltningsrevisionen er fortsat at få strategiprocessen til at matche til forvaltningsrevisionen og omvendt, at få forvaltningsrevisionen til at understøtte strategiprocessen.

Dette indgår som led i forandringsprocessen under overskriften "Kultur & Arbejdsglæde".

I 2010 blev den almene boligsektor omfattet af en styringsreform i form af en model til mål- og aftalestyring. Som led i styringsreformen indgik, at der efter implementeringen af selve reformen skulle igangsættes et arbejde for at styrke og videreudvikle egenkontrollen i de almene boligorganisationer.

Med virkning pr. 1. januar 2017 er der indført krav om, at almene boligorganisationer gennemfører egenkontrol, jf. lov nr. 1559 af 13. december 2016 om almene boliger m.v. og bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017 om drift af almene boliger.

Lovændringerne har baggrund i rapporterne "Den almene boligsektors egenkontrol" og "Den almene boligsektors effektivisering". Lovændringerne skal desuden ses på baggrund af, at der i 2016 blev indgået aftale mellem regeringen, BL – Danmarks Almene Boliger og KL om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 skal effektiviseres med 1,5 mia.kr. - set i forhold til regnskaberne for 2014.

Udgangspunktet for egenkontrol er, at vi som boligorganisation systematisk skal kontrollere, evaluere og forbedre os selv.

Egenkontrollen er samtidig en del af den forvaltningsrevision, som revisor skal udføre.

Almene boligorganisationers produktivitet og effektivitet er bestemt af en række både ydre og indre faktorer. Regler for finansiering og støtte er eksempelvis betydende ydre faktorer, mens lejernes interesse i en god og billig bolig er eksempler på indre faktorer.



Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt.

Egenkontrollen omfatter overordnet set et sæt procedurer, hvorefter

- Boligorganisationen gennemfører analyser og forbedringstiltag. Herved skal forbedringspotentialer med hensyn til effektivitet og kvalitet systematisk identificeres og realiseres
- Indsatsen skal dokumenteres
- Revisor gennemfører forvaltningsrevision, hvor indsatsen omhandles
- Kommunen orienteres om indsatsen, mens særligt væsentlige aspekter tages op i styringsdialogen mellem boligorganisation og kommune

Som en særskilt forpligtelse skal boligorganisationen etablere god økonomistyring, herunder tilvejebringe relevant ledelsesinformation. Økonomistyringen og egenkontrollen i øvrigt vil i praksis fungere i sammenhæng.

Bestyrelsen har ansvaret for at sikre en effektiv drift. Indsatsen sker derfor med forankring og mandat i bestyrelsen.

Indsatsen skal prioriteres på baggrund af en vurdering af områdernes væsentlighed og risiko. Det forventede udbytte skal stå i rimeligt forhold til omkostningerne ved indsatsen.

Indsatsen involverer dels overvågning, analyse og evaluering samt planlægning og gennemførelse af forbedringer.

Sidst men ikke mindst skal indsatsen dokumenteres.

Af bekendtgørelsens § 73 fremgår følgende:

I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisations bestyrelse en årsberetning (ledelsesberetning), hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

- Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger, og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf
- Den udøvede økonomistyring, herunder eventuelt ændret ledelsesinformation
- Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger
- De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 13, stk. 6
- Forhold, som revisor måtte have påtalt



Den gennemførte egenkontrol

Der er ingen særlige økonomiske problemer i organisationen.

Boligorganisationen har siden 2007 haft stor fokus på at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektiv samt god økonomistyring til gavn for beboerne og i konkurrenceøjemed.

Der har siden 2010 været arbejdet med udarbejdelsen af forretningsgange for interne rutiner, der sikrer en god, effektiv og sikker administration, samt opfyldelse af de af boligorganisationens fastsatte målsætninger. Der foreligger forretningsgange på alle væsentlige områder, og vi bestræber os på at udvikle nye forretningsgange løbende.

Der er ligeledes siden 2010 gennemført intern revision af udvalgte områder som led i forvaltningsrevisionen. Senest er der gennemført forvaltningsrevision for 2017.

Ledelsen vil også fremadrettet have fokus på effektiv drift med henblik på at leve op til de krav der følger den mellem regeringen, BL og KL indgåede aftale om effektivisering i Danmarks Almene boliger.

Umiddelbart er vi fortsat godt med på flere områder effektiviseringsmæssigt indenfor sektoren.

Dette gælder såvel boligorganisationen som afdelingerne.

Og vi er til stadighed opmærksomme på nye muligheder for fornyelse og udvikling.

Der er i 2017 arbejdet med yderligere optimering af driften gennem samdrift og driftscenterløsninger (3 områder), hvor vi opnår gevinsterne gennem de synergier, der opstår via samarbejdet i de respektive teams og på tværs af områderne.

Vi vil i de kommende år intensivere det omfattende analysearbejde, vi har igangsat med henblik på at udnytte det store potentiale, som vi mener, at vi kan realisere ved samarbejde i større enheder.

Vi har påbegyndt forberedelserne til en større analyse af effektiviteten i de enkelte afdelinger, som vil resultere i konkrete anbefalinger til effektiviseringstiltag. Dette med udgangspunkt i foreliggende effektiviseringsanalyser udarbejdet af ministeriets effektivitetsenhed.

De faste 4-årige mål

Fra 2018/2019 fastsættes 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter med særlig fokus på de af ministeriet udvalgte konti.



Den udøvende økonomistyring

Afdelingernes driftskonti følges løbende med henblik på budgetoverholdelse og digital afvigelsesrapportering. Dette er for at kunne udvise rettidig omhu.

Organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelser kan løbende tilgå og følge den økonomiske udvikling digitalt, som altid er ajour.

Likviditetsbudgetter for dispositionsfonden samt egen trækingsret ajourføres løbende i takt med bestyrelsens beslutninger.

Digitalisering

Fra ledelsens side har vi til stadighed fokus på optimering, effektivisering og produktivitet i boligorganisationen for derigennem at sikre konkurrencedygtighed og samtidig holde omkostningerne og dermed huslejerne nede for lejerne.

Her spiller digitaliseringen en vigtig rolle.

I december 2017 påbegyndte vi fremsendelse af lejekontrakter digitalt. Dette betyder i sin enkelthed, at kommende lejere modtager et link, hvorefter de blot underskriver kontrakten digitalt med deres NemId.

Tiltaget medfører en mere smidig og hurtigere sagsgang til glæde for både administration og nyindflyttere. Den fysiske postgang har tidligere gjort, at processen ofte er blevet trukket i langdrag.

I dag underskrives lejekontrakter i løbet af ganske få timer/dage, hvilket i øvrigt også er til glæde for fraflytteren, der hurtigere får tilbagemelding på, at boligen er genudlejet.

IT (Webzone) – afdelingsbestyrelser/repræsentantskab

Webzonen er den platform, som administrationen benytter, når der kommunikeres med afdelingsbestyrelserne. Det er ligeledes afdelingsbestyrelsens mulighed for at følge afdelingens økonomi og adgang til fælles dokumenter. Webzonen benyttes aktivt af 87,5% af formændene og samlet set 71,6% af bestyrelsesmedlemmerne.

Hjemmeside – www.ab-silkeborg.dk

Boligorganisationens hjemmeside er i konstant udvikling og er på den måde en vigtig og nyttig platform, når vores beboere og nye lejere skal søge informationer.



Hjemmesiden byder også løbende på nyheder fra boligorganisationen samt små historier fra hverdagen. Kommende lejere kan benytte muligheden for at søge vores boliger direkte fra hjemmesiden.

Vi ønsker at styrke og højne informationsniveauet på hjemmesiden samt at holde fokus på vækst og udvikling af værdiskabelse ved at styrke vores konkurrencedygtighed og fremme digital kommunikation.

Vi vil sikre vores beboers muligheder for selvbetjening og muligheden for at søge information døgnet rundt.

Frit valg på tv-området

Den 1. januar 2017 blev det med baggrund i ny lovgivning omkring frit valg på tv-området muligt for lejerne at fravælge at modtage og betale for grundpakken.

Opsigelsesvarslet er løbende måned + 1 måned.

I 2017 benyttede 70 ud af 2.711 lejermål sig af muligheden for at fravælge grundpakken.

7 lejermål valgte efterfølgende at tilmelde sig igen.

I 2018 har 12 lejermål indtil videre fravalgt grundpakken og 2 lejermål valgt grundpakken til igen.

AB-Bladet

Bladudvalget har i 2017 udgivet 2 numre.

Bladet indeholder relevante informationer til lejerne og små artikler fra afdelingerne.

AB-Bladet udkommer dels i papirform, men også digitalt, hvor den kan tilgås fra vores hjemmeside.

Selvom udviklingen på det digitale område går stærkt, er der fortsat et udbredt ønske fra beboerne om at bibeholde udgaven i papirform.

AB-Bladet udkommer i april og november måned. Afdelingerne er velkommen til at fremsende artikler og indlæg i god tid forinden udgivelserne.

Kursusaktivitet.

I 2017 er der afholdt følgende kurser/møder i Arbejdernes Byggeforenings regi:

- Formandsmøde
- Kursus for nyvalgte formænd





- Kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer under overskriften "Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så?"

I 2018 er der planlagt følgende kurser/møder i Arbejdernes Byggeforenings regi:

- Formandsmøde
- Kursus for nyvalgte formænd
- Kursus for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer under overskriften "Valgt ind i afdelingsbestyrelsen og hvad så?"
- Temakursus for repræsentantskabet

Formandsmøde/erfa- og informationsmøde for formænd

Formandsmødet er afløst af et erfa- og informationsmøde for formænd, der indgår som en del af den årlige aktivitetskalender.

Den 31. januar 2018 var alle formænd for afdelingsbestyrelserne inviteret til et fælles erfa- og informationsmøde med henblik på fortsat udvikling af det gode og konstruktive samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og Arbejdernes Byggeforening (organisationsbestyrelsen og administrationen).

11 ud af 24 formænd valgte at bakke op om det årlige tilbagevendende møde.

Et godt og konstruktivt møde, der bar præg af, at der er opbygget et godt og konstruktivt samarbejde imellem organisationsbestyrelse, ledelse, administration og afdelingsbestyrelser, hvor der er den gensidige respekt for hinandens arbejde, med udgangspunkt i gældende regelsæt og love inden for sektoren.

Nybyggeri

Arbejdernes Byggeforenings afd. 62 blev afleveret og indflyttet af 2 omgange, henholdsvis den 1. juli og 15. august 2017. Vi må erkende, at der har været og fortsat er visse udfordringer forbundet med afleveringen af projektet. Udfordringer som vi har brugt og fortsat bruger en del ressourcer på at følge op på, for derigennem at sikre kvaliteten af den håndværksmæssige udførelse, samt at vi får det, som er indeholdt i projektet.

Vi får til stadighed henvendelser fra private og andre investorer m.fl. omkring muligheden for nye projekter. Projekter som vi afdækker muligheden for at gennemføre med baggrund i de "økonomiske rammer", som vi er underlagt inden for den almene sektor. Rammer som ofte gør, at vi har svært ved at få økonomien til at hænge sammen, eller medfører, at det alligevel ikke er interessant for investorerne.

Som tidligere nævnt har vi på kvotemødet 2017 indgivet konkrete kvoteønsker omhandlende ca. 130 boliger, men har i skrivende stund endnu ikke modtaget en tilbagemelding fra Silkeborg Kommune fra kvotemødet 2017 på de konkrete kvoteønsker.



Årsresultat – afdelingerne

I 2017 genererede 62 afdelinger et samlet overskud på kr. 11.746.137,-

Af ovennævnte overskud i afdelingerne udgør kr. 3.346.214,- fra ikke budgetterede renter på afdelingernes mellemregninger, da der budgetmæssigt var taget udgangspunkt i 0 %. Resultatet blev en forrentning på 1,59 %.

Så med det i mente og med udgangspunkt i det kendskab vi har til kommende reguleringer på budgetlægningstidspunktet, giver fordelingen af overskuddene en tydelig indikation af, at der budgetteres tæt på balanceprincippet, som er kravet i henhold til lovgivningen.

Ved årets afslutning er der ingen afdelinger med opsamlet underskudssaldo.

I februar 2018 udsendte administrationen årsregnskabet for 2017 til formændene for afdelingsbestyrelserne. 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 www.ab-silkeborg.dk, hvor regnskaberne ligger under "Min afdeling".

Fysiske helhedsplaner

Generelt har vi meget fokus rettet imod "fremtidssikring" af vores afdelinger, og samtidig få andel i Landsbyggefondens ramme til renovering og investeringsforløb.

Vi har fortsat de 8 prækvalifikationsansøgninger (afd. 02, 05, 06, 10, 15, 19, 20, 21) til helhedsplansprojekter liggende til behandling i Landsbyggefonden, hvor vi hvert år i januar måned modtager statusmeddelelser LBF omkring forventede tilsagns år. Sager hvortil der p.t. kan forventes tilsagn i årene 2018-2021 eller senere, som LBF skriver det deres statusmeddelelser.

Begrænsede økonomiske afsætninger fra regeringens side, ændringer af kriterier for tilskud ved LBF, skift af sagsbehandlere ved Landsbyggefonden, krav om supplerende undersøgelser m.v. ved LBF har gjort, at sagernes gennemførelse lader vente på sig.

En situation som vi har fuld forståelse for skaber frustrationer hos lejerne.

Og spørgsmålet er, om ikke konsekvenser af det nye udspil fra regeringens side i forhold til "ghettoplanen", vil forlænge sagerne yderligere. Dette med baggrund i, at finansieringen af planen som udgangspunkt sker via Landsbyggefonden.



Hvis det vedtages, at der i 2019-2026 skal bruges 12 mia. i de "udsatte boligområder" på planen, bliver der 9 mia. tilbage i Landsbyggefonden til nødvendige renoveringer i de resterende 7000 boligafdelinger. Et indgreb BL og vi i boligorganisationerne finder stærkt bekymrende.

Boligsocial helhedsplan, afd. 16 Lupinvej (Arbejdernes Byggeforening), Resedavej (AAB), Arendalsvej (AAB)

Den boligsociale Helhedsplan er nu over halvvejs, og kan se tilbage på 2 travle og spændende år, hvor vi både har lært beboere og boligområder at kende, og har skabt vigtige samarbejdsrelationer til kommunale parter, foreninger og andre aktører i civilsamfundet. Udviklingsarbejde tager tid at sætte i gang. Hvor 2016 var præget af opstart og konsolidering, har 2017 været et år med fuld fart på.

Den sociale viceværtfunktion har vist sig at være meget efterspurgt, der har været ikke færre end 867 henvendelser i de første to år, henvendelser som hver især kræver handling og opfølgning. Det kan dreje sig om alt fra én at tale med, hjælp til en svær situation, økonomiske anliggender eller bistand til at håndtere kommunikation til og med det offentlige system. Målet er altid, at beboere får nye redskaber eller viden og bliver mere selvhjulpne i forhold til at klare forhold i eget liv eller lokalområde. Det gælder også alle andre aktiviteter i helhedsplanen, om det er hjælp til fritidsjob og jobsøgning, cykelkursus, snak-dansk-café, understøttelse af skole-hjem-samarbejde, uddannelse til brandkadet eller opstart af nye beboerdrevne aktiviteter, så som fællesspisning og pallehaver.

Når teamet i den boligsociale helhedsplan ser tilbage på 2017 har det været et år med godt samarbejde, gode snakke og oplevelser. De ser derfor frem til at tage fat på nye idéer og udfordringer i det fælles arbejde i 2018 for at sikre et godt levemiljø.

2018 er samtidig tiden til, at parterne i den boligsociale helhedsplan gør sig overvejelser omkring en evt. forlængelse af projektet i form af en ny prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden med henblik på at sikre forankringen af tiltagene i projektet yderligere. Evt. gøre sig overvejelser om supplerende tiltag.

Ejendomsskat (fradrag for forbedringer)

Vi indgik i 2005 et samarbejde med firmaet Rafn & Søn omkring konsulentydelse med henblik på nedsættelse af ejendomsskatten.

I 2017 er der samlet tilbagebetalt kr. 9.100,- i ejendomsskat til 1 afdeling.

Legionella

Legionellahandlingsplanerne følges op i form af driftsmæssige forebyggende tiltag, som udføres af ejendomsfunktionærerne for de respektive afdelinger.



Som dokumentation på de forebyggende tiltag udarbejdes der månedsrapporter over de udførte arbejder. Der er ud over 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.

Organisationsbestyrelsen

Som det forhåbentlig fremgår af beretningen, har 2017 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 på vegne af organisationsbestyrelsen udtrykke en stor tak til mine bestyrelseskollegaer og direktør René Kjær Rasmussen for et godt samarbejde i 2017.

Tak til afdelingerne, afdelingsbestyrelserne og medarbejderne for et godt samarbejde i 2017.