



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

Delebiler har været en stor succes

– Nu udvider vi med ekstra 7 biler

Læs mere side 3



Find os på internettet www.ab-silkeborg.dk
eller mail til info@ab-silkeborg.dk

Bladudvalg:

John Sørensen, afd. 9

Paw Andreassen, afd. 18

Poul Meisler, afd. 23

René K. Rasmussen, direktør

Mette Kjær Johansen, sekretær

Indhold i dette nummer:

Forside	side..... 1
Info og indhold	side2
Ferielukning til sommer	side 2
9 delebiler til beboerne i Arbejdernes Byggeforening	side 3-4
Åbning af 2 nye områdekontorer	side 5
Det er nu muligt at underskrive lejekontrakten med NemID	side 6
Almene Boligdage	side 7-9
Bowlingtur styrker sammenholdet mellem beboerne	side 10
På tur med beboerne i Skægkær	side 11-12
A conto vand- og varmebidrag pr. 01.05.2018	side 13
Dit affald skal sorteres på en ny måde	side 13
Ny legeplads skaber glæde for børnene	side 14
Indvielse af kunstværk ved Tusindfryd	side 15
Afdelingsmøder - Tidsplan for 2018	side 16-17
Formandsmøde 2018	side 18-19
Bestilling af regnskab	side 20
Organisationsplan	side 21
Organisationsbestyrelsen	side 22
Organisationsbestyrelsens beretning for 2017-2018	side 23-35
Kom til "Åben bil" arrangement	side 36



BoligSilkeborg.dk

Den nemmeste vej til en ny bolig



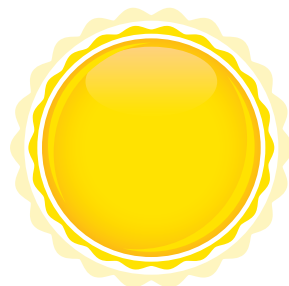
Administrationens åbningstider i sommerferien

Kontoret er lukket i uge 29.

Begrænset åbningstid i uge 28 og 30.

Telefon kl. 9.00-12.00

Ekspedition kl. 13.00-15.00 (Mandag til kl. 17.00)



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

Beboere i Arbejdernes Byggeforening får nye miljørigtige delebiler

Arbejdernes Byggeforening er i gang med at implementere miljørigtige delebiler til glæde og gavn for boligorganisationens beboere. Delebilerne er et led i boligforeningens udvikling af service til beboerne, og med til at øge organisationens grønne profil. Delebilerne kører på el, og ved hver parkeringsplads er der en lade stander, hvor bilerne lades op med miljørigtig vindenergi.

Afdelingerne i Arbejdernes Byggeforening stiller parkeringspladser til rådighed, mens det er firmaerne Aura og Tadaa!, som driver og betjener bilerne. Arbejdernes Byggeforening har derfor ingen udgifter til driften af bilerne.

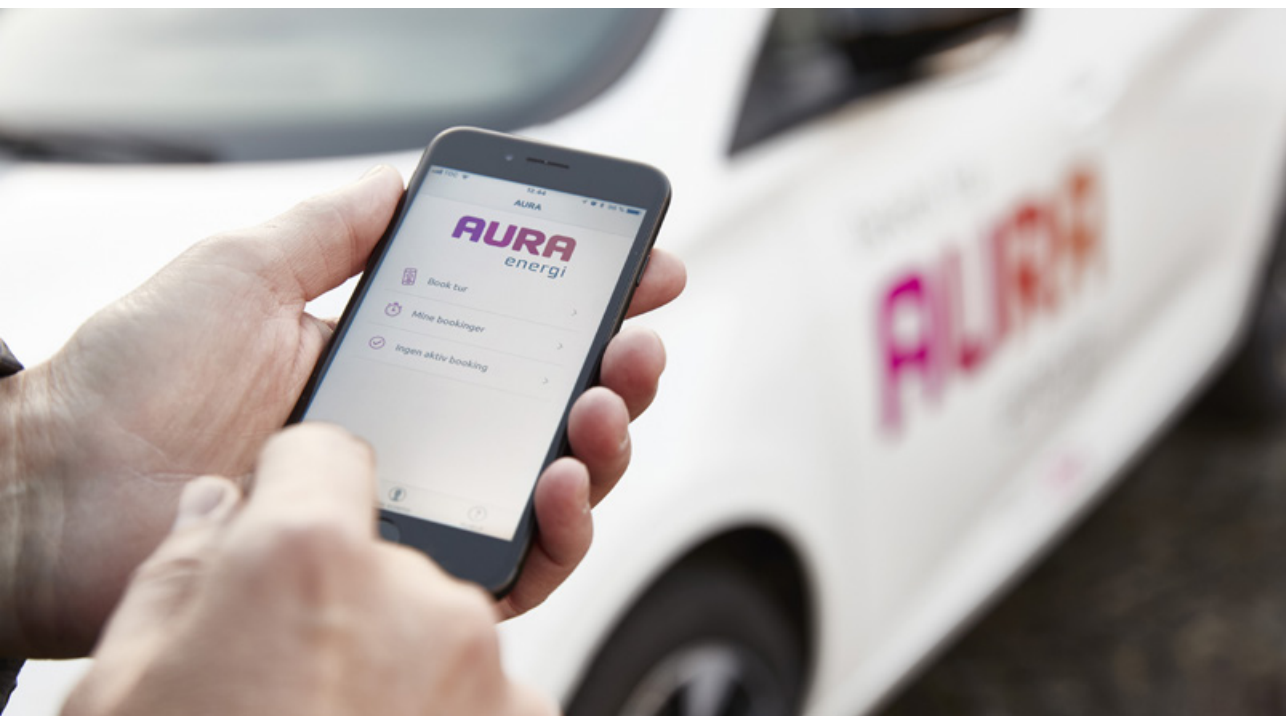
Med delebilerne får beboerne en unik mulighed for at have en bil til rådighed, uden at stå for drift og vedligeholdelse. Delebilerne styrker de enkelte beboers uafhængighed og handlefrihed, og er sammen

med boligerne med til at skabe rammene for det gode liv.

Ideen med projektet udsprang af et ønske fra boligorganisationens side om at udvikle og forbedre service og tilbud for beboerne. Det er herudover et led i boligorganisationens vision om en miljømæssig- og bæredygtig udvikling. Med delebilerne er boligorganisationen med til at skabe grøn omstilling af hverdagens transport. Andre borgere i Silkeborg vil også have mulighed for at booke bilerne.

Miljørigtig kørsel

Fordelene ved delebiler på el er langt mere miljørigtig kørsel, da el fra vindenergi ikke belaster miljøet på samme måde som almindelige biler, herudover er der mindre belastning på parkeringspladserne, da flere deles om færre biler.



Du kan som beboer køre i bilerne med god samvittighed, da kørsel i delebilerne sker på strøm, som er skabt af vindmøller. Det er godt for klimaet og for dig.

Bookning af en bil

Delebilerne bookes via et intelligent og innovativt bookingsystem, hvor du downloader en App på din telefon, der både bruges til at booke og til at låse sig ind og ud af bilen.

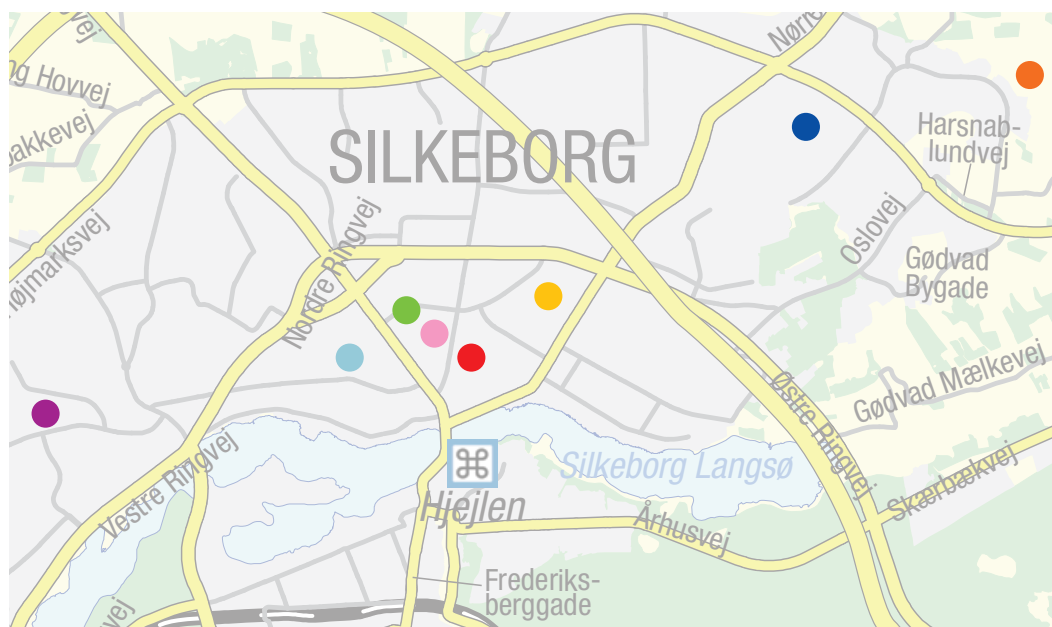
Bilerne bookes på hjemmesiden www.tadaacar.dk



Nærmere information og priser findes på www.tadaacar.dk og www.aura.dk/delebil.

De 9 delebiler fordeles rundt i afdelingerne og placeres følgende steder:

- | | | |
|----------------------|---------------|---------------|
| ● Lupinvej (2 biler) | ● Padborgvej | ● Lindeparken |
| ● Færgedgården | ● Arendalsvej | ● Tulipanvej |
| ● Langelinie | ● Tusindfryd | |



Åbning af 2 nye områdekontorer

Arbejdernes Byggeforening har pr. 1. januar 2018 samlet ejendomsdriften i 3 driftsområder med hver sin områdeleder. I den forbindelse er der lavet nye områdekantorer for område 1 - Nørretorv 12 og område 2 - Nylandsvej 27.

De nye kontorfaciliteter blev taget i brug pr. 1. februar 2018.

Vi har samlet driften i større enheder for at sikre en effektiv drift med sund og ansvarlig økonomi for afdelingerne, således at vi også i fremtiden kan holde vores lave huslejeniveau samtidig med, at vi har overskud til at yde en høj kvalitativ service for alle vores beboere.

Vi har f.eks. altid en medarbejder tilgængelig for vores beboere i normal arbejdstid og kontortiden med mulighed for personlig betjening er udvidet, så flere beboere har mulighed for at møde os.

Vi er glade for at kunne tage godt i mod dig som beboer, og du er altid velkommen til at kontakte os pr. telefon eller møde os på kontoret, hvis du har spørgsmål eller brug for hjælp i relation til din lejlighed.

Områdekantor 1

Nørretorv 12

Tlf. 9339 3410

omraadekontor1@ab-silkeborg.dk

Områdekantor 2

Nylandsvej 27

Tlf. 9339 3420

omraadekontor2@ab-silkeborg.dk

Områdekantor 3

Lupinvej 28 B

Tlf. 9339 3430

omraadekontor3@ab-silkeborg.dk

Kontortid

Alle hverdage kl. 7-9.00

Telefontid

Mandag-tirsdag kl. 7-15.30

Onsdag-fredag kl. 7-14.30

Det er nemt at leje en bolig – der underskrives nu med NemID

Arbejdernes Byggeförening tilbyder nu at lejekontrakten kan underskrives digitalt.

Udlejningens medarbejdere har i løbet af december måned arbejdet på muligheden for digital underskrift af lejekontrakter.

Vi har i den forbindelse indgået samarbejde med virksomheden Penneo, der er udbyder af en løsning som sikrer, at boligorganisationen og lejerne kan skrive under på en hurtig og sikker måde med NemID.

Alle forbindelser til og fra Penneo foregår krypteret, og der er implementeret sikkerhedskontroller, hvor Penneo sikrer, at eventuelle uregelmæssigheder bliver opdaget.

Rent praktisk fungerer det således, at når ansøgeren har fået tildelt en lejlighed udsender boligorganisationen en mail med et link til lejekontrakten og relevante bilag. Herefter godkendes kontrakt og bilag ved brug af NemID - Dette er den digitale underskrift.

Når lejekontrakten er underskrevet af lejeren vil boligorganisationen også underskrive og lejeren får det signerede dokument tilbage.

Implementeringen blev succesfuldt gennemført og det glæder os, at vi nu kan yde



en hurtig, sikker og smidig proces ved leje af boliger hos Arbejdernes Byggeförening.

Vores nye lejere udtrykker stor tilfredshed med den nye mulighed, som gør, at de trygt og hurtigt får styr på lejekontrakten til deres nye hjem.

De lejere som ikke har mulighed for brug af digital underskrift med NemID kan naturligvis fortsat få kontrakten i papirudgave.

NEM ID

Almene bolig dage 17. og 18. november 2017

Det blev november, 2017. To dage den 17. og 18. Noget jeg havde glædet mig til igennem de sidste 3 år, siden der sidst var almene bolig dage. Over 1.200 passionerede folk fra hele landet, var taget til smillets by Aarhus, for at få inspiration, dele videns erfaring, deltage i debatter samt få en række Aha-oplevelser med hjem. Og det skuffede ikke.

Programmet var fyldt med rigtig mange gode ekskursioner og workshops, så det var mere et fravalg af noget, end det var tilvalg af andet, da det ikke kunne lade sig gøre, at deltage i det hele.

Kl 9:45 fredag formiddag begyndte det hele med, at Palle Adamsen, BL's formand, bød velkommen.

Åbningstalerne

Palle Adamsen og Jacob Bundsgaard, borgmester i Aarhus, lagde i deres taler

til Almene Boligdage 2017 vægt på, hvor uløseligt afhængige den almene sektor og det kommunale system er af hinanden.

Almene boliger er ikke en del af problemet, men en del af løsningen

Den almene sektor kan ikke løse en fejlslagen integrationspolitik, sagde Mette Frederiksen.

Socialdemokratiets formand var klar i mælet, da hun optrådte som hovedtaler, i forbindelse med åbningen af Almene Boligdage, og var fuld af lovord overfor Danmarks almene boliger. Med en familiebaggrund igennem flere generationer i almene boligområder demonstrerede partiformanden, at hendes veneration og sympati for den danske model med almene boliger ikke er tillært eller teoretisk. Hun kender værdierne indefra.





Hvert eneste byggeri er specielt

Hvis en renovering skal blive en succes, er det helt afgørende med en grundig analyse af behovet for boliger i området - inden man går i gang.

Den grundige foranalyse er helt afgørende for, om renoveringer bliver en succes. Det var et af hovedpunkterne i workshoppen "Virker Renoveringer" på Almene Boligdage.

Der blev uddelt fagpriser

Flere end 700 deltagere deltog i afstemning på Almene Boligdage og afgjorde dermed, hvem der vandt priser i fem kategorier. Projekter, som er med til at rykke boligområderne fremad!

132 projekter var indsendt og 15 af disse var nominerede.

Rane Willerslev, Direktør for Nationalmuseet og professor i social antropologi, rundede dagene af med et livligt foredrag om, at anskue kreativitet som en kraftfuld katalysator for en sund og dynamisk samfundsudvikling: "Vi har udviklet et nul-fejlsregime og har opgivet modet til at fejle produktivt. Men det er ikke for sent, det er bare på høje tid, at vi tænker vildt."

Dette er Ranes mission, at tænke ud af boksen.

Per Vers "rapper" Almene Boligdage op

Per Udal, bedre kendt under kunstnernavnet Per Vers er en dansk rapkunstner, forfatter og performer.

Per Vers er ikke længere aktiv som battle-rapper, men optræder stadig som freestyler, dog "på mere kreativ facon", hvor han modtager inputs fra publikum, som der rappes over. Dette fik vi også en god prøve på, da han bad om to ord fra salen. "Faldstamme" og "service teknikker" blev ordene. Også var Per i gang. Og vi fik alle en oplevelse af, at han kan noget med ord, sætte rim op på rekord tid og han er meget musikalsk. Per fortalte, at han hen over lørdagen havde været på korte vist i flere workshops. Dette havde han også lige lavet et rap over. Dette var en spændende afslutning på et par indholdsrige dage. Per Vers afslørede få minutter efter på sin profil; Har lige freestylet for 1.200 mennesker i Aarhus. Er hurtigt ude af døren, for jeg skal spille på Amager tre timer efter. Mand med barnevogn råber "godt gået!"

efter mig. Jeg kigger på barnevognens indhold og siger: "det er da vist nyt nok til, at jeg kan sige 'i lige måde'?" - "Tjaaah" siger manden med et opgivende smil: " - det var også freestyle..."

Det er svært, at skulle uddybe en ting frem for en anden, i forhold til det program som vi skulle forholde os til og vælge ud fra. Personligt havde jeg den fornøjelse, at være i selskab med Clement Kjersgaard. Han styrede debatten i mellem arkitekterne, kaospiloterne og statskundskaberne (alle unge studerende) og den almene sektors fremtidslaboratorium, som blev kaldt ekspertpanelet.

Der blev drøftet; politik, økonomi og socialt ansvar, samt hvordan kan/skal en bolig se ud i fremtiden. Vi oplever forandringer, der påvirker os alle. Men hvordan mon den almene boligsektor kan og bør se ud i fremtiden? Hvilken rolle skal den spille i fremtidens velfærdssamfund? Skal vi som boligorganisationer til at bygge for en 30 årig periode? Dette vil kræve lovændringer og nye beregninger. Hvordan skal vi brande/re-brande vores almene boliger? Hvem tør tro på fremtiden, og hvem tør satse på den? Hvem sover i timen og skal ud, her gik debatten

både på foreninger, personale og bestyrelsesmedlemmer. Hvem tør prøve noget helt nyt? Hvordan kan vi genopdage/genopfinde beboerdemokratiet? Og hvordan vil fremtiden blive her indenfor?

En af de studerende fra kaospiloterne, havde observeret, at der var tre, der sad og sov under oplæggene, derfor udbød hun; "Hvem sover i timen og hvem skal ud"? Der er ikke plads til, at der bliver sovet i timen. Her gik debatten både på boligorganisationer, personale og bestyrelsesmedlemmer.

Som ledende folk i boligorganisationer i Danmark, skal vi altid være i øjenhøjde, energiske og til at stole på.

Clement styrede løjerne på samme måde som han er kendt fra på tv, skarp, engageret, energisk, provokerende og frem for alt, godt humør og humor.

Som BL skrev på sin side: Tak for to fede Almene Boligdage 2017! Der var over 60 arrangementer og 1.200 deltagere, der delte viden og lærte af hinandens løsninger.

*På bestyrelsens vegne
Paw Nicolai*



Bowlingtur styrker sammenholdet mellem beboerne



Hvert år i november afholder afd. 9 på Nylandsvej/Kærshøjvej/Ndr. Ringvej en bowling aften for beboerne.

Vi var 26 deltager, som fik en rigtig hyggelig aften. Der blev bowlet på livet løs, og der blev grinet og snakket, selv om kuglerne engang imellem røg i grøften.

Der blev bowlet i flere hold. Holdene var blandet med kvinder og mænd. Efter kampen var der præmier til de tre bedste. Der var nogle af pigerne, der mente, at vi skulle deles op og en præmierække til begge køn. Det er måske meget rimeligt. Det er

ikke fordi, pigerne ikke kan bowle, da det er første år, at der ikke er piger mellem de tre første.

Bagefter var der buffet og efterfølgende præmie uddeling.

- 1. pladsen Jørgen Møller Christensen**
- 2. pladsen Hans Jørgen Jensen**
- 3. pladsen John Sørensen**

Det er dejligt at holde et arrangement, hvor så mange møder og op og hygger sig. Det er skönt med et godt sammenhold mellem naboerne.



Beboerne i Skægkær bakker godt op om sociale arrangementer

Tur til den gamle by

Det blev ikke til en sommerfest i 2017, og derfor havde afdelingsbestyrelsen valgt at arrangere en juletur til Den Gamle By i Aarhus den 25. november 2017.

Vi var ca. 20 beboere, der kørte med bus fra Skægkær Skole kl.14.00. Det var en kold november dag, men der var dog ikke noget sne.

Da vi ankom til Den Gamle By, kiggede vi rundt på de hyggelige udstillinger og bo-der. Vi fandt senere et hyggeligt sted, hvor vi kunne få en tartelet og en fadøl.

Den Gamle By var pyntet flot op og det var rigtig spændende at se julestemningen i de små gamle hjem.

Kl. 18 gik turen hjem til Skægkær igen, og vi kunne se tilbage på en rigtig god dag.





Julehygge hos Lone og Thomas

Søndag d. 10 december var vi inviteret til julehygge hos Lone og Thomas i nr. 42. Kl. 15.00 blev der serveret gløgg og æbleskiver. Det var som altid hyggeligt at mødes i afdelingen.

I afdelingen er der en god stemning, og beboerne kan hygge sig socialt sammen.

Indlæg fra Ole Jensen, beboer i afd. 46.



Aconto vand- og varmebidrag pr. 1. maj 2018

Aconto vand- og varmebidrag for 2018 reguleres pr. 1. maj 2018.

Reguleringen er beregnet på baggrund af forbrugsregnskabet for 2017 samt prisudviklingen pr. 1. januar 2018. Det er en forudsætning for beregningen, at du har boet i lejemålet i hele kalenderåret 2017.

De lejere, hvis aconto indbetaling adskiller sig væsentlig fra forbruget i 2017, er varslet en regulering pr. 1. maj 2018.



Følg den nye affaldsplan for Silkeborg Kommune på vores hjemmeside www.ab-silkeborg.dk

Vi vil løbende sikre, at beboerne kan læse nyt omkring implementeringen af den nye affaldsplan. Du vil få information om, hvordan den fremtidige sortering af affald kommer til at foregå samt, hvornår det er gældende for dig som beboer.



Ny legeplads skaber glæde for børnene

Afdeling 44 på Padborgvej i Hvinningdal har fået nye legepladser – og det er til stor glæde for børnene i afdelingen.

Afdelingen har siden 2015 stået uden legepladser, da det grundet sikkerheden var blevet nødvendigt at fjerne de sidste legepladselementer. I juni 2017 lå det så endelige fast, hvilken legepladsproducent man ønskede, og på et ekstraordinært møde den 7. juni 2017 blev legepladsforslaget fra KOMPAN godkendt.

Lige efter sommerferien den 7. august gik entreprenøren i gang, og allerede efter et par uger var de første legepladser klar til brug.

I samarbejde med KOMPAN har afdelingsbestyrelsen lagt vægt på, at der i hver af de 4 gårde er legeredskaber og opholdspladser til både børn og voksne. Gårdene er indrettet forskelligt, og der er derfor mulighed for at gå på opdagelse med mor eller far i en anden gård og møde nye lege-kammerater.

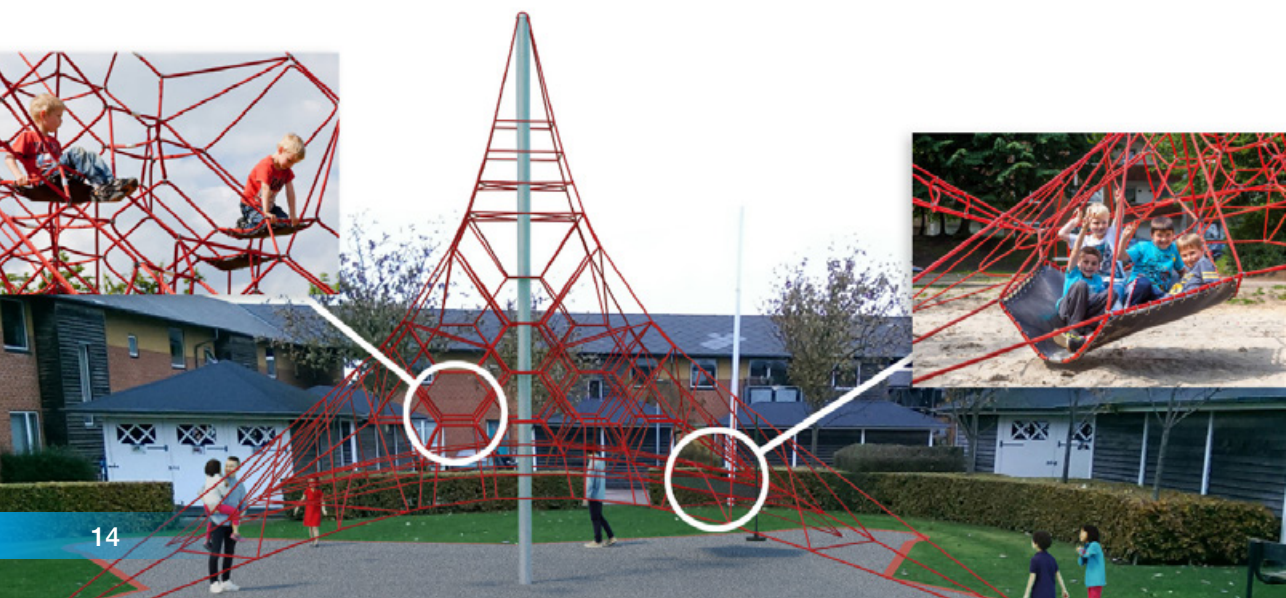
En af gårdene er indrettet med klatretårn, rutsjebane og den populære SUPER-NOVA.



En anden gård er indrettet med et enormt klatrenet.

Alle gårde ligger op til leg og hygge i alle aldersgrupper, og der er rig mulighed for børnene til at udfordre de voksne.

Den 10. oktober stod alle legepladser færdige.



Kunstindvielse ved Tusindfryd

På en stormfuld mandag i januar blev vejret trodset, og vi kunne byde velkommen til indvielsen af kunstværket i vores nyeste afdeling i Gødvad Enge, Tusindfryd 140-198.

Det var en spændt kunstner - Lone-Lotte Janns, der var mødt frem til indvielsen af kunstværket, som hun har skabt til glæde for beboere, gæster og folk, som færdes i området.

Indvielsen blev markeret med taler fra direktør René K. Rasmussen og kunstneren Lone-Lotte Janns. De fremmødte beboere og gæster kunne glæde sig over afslørningen og en let forfriskning i det kolde vejr.

Monumentet er udformet som et relief af klinker med skønne farver og motiver.

Kunstneren Lone-Lotte Janns har af flere omgange været skaberen af kunstværker til boligorganisationens afdelinger. Nogle steder er kunsten indarbejdet i selve byggeriet, men denne gang har vi valgt, at kunstværket skal være et relief, som står frit i området.



Lone-Lotte Janns fortæller om det nye kunst.

Du inviteres til møde med dine naboer

I løbet af sensommeren inviteres alle beboere til det årlige afdelingsmøde.

På mødet vil afdelingsbestyrelsen bl.a. fremlægge deres beretning, og afdelingens budget for det kommende år skal godkendes.

- Budgettet er et prisoverslag over de forventede udgifter afdelingen har og danner grundlag for din husleje.
- En beretning er en beskrivelse af det, som bestyrelsen har arbejdet med i løbet af det forgangene år.

Herefter foretages der valg til afdelingsbestyrelsen, og det er her du har mulighed for at blive inddraget og være med til at varetage alle beboernes interesser.

Du har mulighed for at indsende forslag, som vil blive behandlet på mødet. Det er vigtigt, at du får præciseret forslaget, så de fremmødte kan stemme JA/NEJ til det. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen eller Arbejdernes Byggeforening i hænde senest 2 uger før mødet afholdes. På vores hjemmeside kan du finde et skema, hvis du ønsker at stille forslag.

Mød op og få medindflydelse

Skal vi have nye vinduer?

Jeg vil gerne have en hund

Vi bestemmer selv

Vær en del af et fællesskab

Din mulighed for at blive hørt

Alle fremmødte beboere har indflydelse på de forslag, der stilles, og det er flertallet der træffer beslutningen.

Det kan derfor få stor betydning for dig, om du deltager eller ej.

Tidspunkt for møderne kan ses her i bladet, og vi glæder os til at se mange af jer beboere til møderne.

Jeg foreslår renovering af køkkener

Bliv valgt til at træffe beslutninger og planlægge

Beboerdemokratiet er for alle – vi bestemmer lige meget

Få indflydelse på at skabe rammerne for et godt hjem

Vi træffer beslutningerne i fællesskab

Afdelingsmøder 2018

Afdeling	Dato	Tid	Afholdes
Fællesmøde for afdelinger uden afdelingsbestyrelse Afd. 1, 6, 27, 28, 29, 37, 47, 48, 53, 54	29.08.18	19.00	Færgely, Færgevej 11
Fællesmøde for afdelinger uden afdelingsbestyrelse Afd. 3, 7, 11, 14, 17, 30, 31, 33, 39, 40, 59	30.08.18	19.00	Gildesalen i Havfruen, Langelinie 13
Fællesmøde for afdelinger uden afdelingsbestyrelse Afd. 5, 26, 35, 36, 38, 41, 55	30.08.18	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 2 - Ringgården	20.08.18	19.00	Gildesalen i Ringgården, Ringgårdsvej 2, kld.
Afd. 4 - Kærshøjvej 1-19, 2-32/Nylandsvej 67-85	28.08.18	19.00	Gildesalen i Havfruen, Langelinie 13
Afd. 8 - Vestre Ringvej 16-18	20.08.18	17.00	Cafeen, Lysbro Plejecenter
Afd. 9 - Kærshøjvej, Nylsndavej, Ndr. Ringvej	29.08.18	19.00	Gildesalen i Havfruen, Langelinie 13
Afd. 10 - Færggården 1-19, 2-18/Enghavevej 6-12	21.08.18	19.00	Færgely, Færgevej 11
Afd. 12 - Borgergade 14-20/Nørretorv 2-8	27.08.18	19.00	Færgely, Færgevej 11
Afd. 13 - Langelinie 12-36/Jyllandsgade 9-17/ Nylandsvej 3-5	23.08.18	19.00	Gildesalen i Havfruen, Langelinie 13
Afd. 15 - Lavendelvej, Violvej, Bregnevej, Valmuevej	30.08.18	19.00	Færgely, Færgevej 11
Afd. 16 - Lupinvej 18-96	28.08.18	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 18 - Lindeparken 22-48	27.08.18	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 19 - Langelinie 1-11	20.08.18	19.00	Gildesalen i Havfruen, Langelinie 13
Afd. 20 - Arendalsvej 302-422	20.08.18	19.00	Skovhuset, Arendalsvej 424
Afd. 21 - Arendalsvej 301-421	23.08.18	19.00	Skovhuset, Arendalsvej 424
Afd. 22 - Tulipanvej 9-11	23.08.18	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 23 - Tulipanvej 14-96	28.08.18	19.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 24 - Rosengade 1 A-L	27.08.18	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 25 - Kejlstrupvej 101-233	23.08.18	19.00	Fælleshuset, Kejlstrupvej 169
Afd. 32 - Bomholts Plads 9-11/Gård 8-12	21.08.18	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 34 - Vestergade 144-158	20.08.18	17.00	Driftskontoret, Vestergade 150, kld.
Afd. 42 - Gunilshøjvej 15-53, 70-106/Pedersmindevej 16-18	29.08.18	19.00	Fælleshuset, Gunilslund 130
Afd. 43 - Skægkær Banevej 15-41/20-30	30.08.18	17.00	Centrumhus
Afd. 44 - Padborgvej 3-134	27.08.18	19.00	Fælleshuset, Padborgvej 83
Afd. 45 - Bredhøjvej 24-32/Brokbjergvej 13-39	27.08.18	19.00	Fælleshuset, Bredhøjvej 28 D
Afd. 46 - Skægkær Banevej 32-66/70-72/43-93	21.08.18	17.00	Centrumhus
Afd. 50 - Nørretorv 10-12	28.08.18	17.00	Områdekontor 1, Nørretorv 12
Afd. 51 - Nylandvej 9-13	21.08.18	19.00	Gildesalen i Havfruen, Langelinie 13
Afd. 56 - Tulipangården, Tulipanvej 1	21.08.18	17.00	Fælleshuset
Afd. 57 - Kirunavej 121-159	29.08.18	17.00	Fælleshuset
Afd. 58 - Smedebakken 22-76	20.08.18	19.00	Silkeborg Sportscenter
Afd. 60 - Ballevej 2 C-T	23.08.18	17.00	Færgely, Færgevej 11
Afd. 61 - Buskelundhøjen 33-55	30.08.18	19.00	Fælleshuset, Padborgvej 83
Afd. 62 - Tusindfryd 140-198	29.08.18	19.00	Skovhuset, Arendalsvej 424

Formandsmøde 2018

Den 31. januar 2018 var alle afdelingsbestyrelsesformænd inviteret til erfarings- og informationsmøde på hotel Scandic, med henblik på fortsat udvikling af et godt og konstruktivt samarbejde i mellem afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelsen og administrationen.

Grethe Rasmussen, formand for organisationsbestyrelsen, bød velkommen, og vi havde derefter en præsentationsrunde af alle fremmødte.

Direktør Rene K. Rasmussen, Teamleder fra Team Teknik & Drift Jens E. Møller samt 14 personer inkl. organisationsbestyrelsen var repræsenteret ved mødet. Der var 11 ud af 24 mulige afdelingsformænd, som havde valgt at deltage. Det kunne godt have været bedre fra formændenes side. Men på den anden side, kan dette også tolkes i retning af, at formændene er tilfreds med samarbejdet og tingenes tilstand.

Jens E. Møller fortalte om de nye områdekontorer, og hvordan dette er opbygget. Bl.a. om de nye træffetider i på områdekontorerne, hvor der er mulighed for fysiske henvendelse imellem kl. 7.00 og 9.00.

Alt nyt kræver lige, at man vender sig til det. Og sådan vil det også være med de nye udfordringer, der kommer i dette tilfælde. Organisationsbestyrelsen og administrationen er sikker på, at det hele kommer til at fungere optimalt meget hurtigt. De nye kontorer blev taget i brug 1. februar 2018.

I december 2017, fik alle boligorganisationens lejere en pjece i postkassen med information om, hvilket område de er tilknyttet, samt hvilken områdeleder, der skal ringes til, hvis uheldet er ude. I tilfælde af tekniske uheld i weekenden/helligdage, kan man på Arbejdernes Byggeforenings

hjemmeside finde telefonnummer på, hvem der har weekendvagten.

Udenfor normal åbningstid kontaktes vagtordningen indenfor fagområdet (se Ekstraposten)

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

Inden du ringer, så tænk over, om skaden er akut, eller om det kan vente til næste dag, hvor du kan få fat i ejendomsfunktionæren. Udgiften til afhjælpningen af akutte skader dækkes normalt af afdelingen, og regningen skal fremsendes til Arbejdernes Byggeforening. Hvis du ringer til vagtordningen, når skaden ikke er akut, kan du i visse tilfælde selv komme til at betale for udgiften.

Herefter gik vi over i punktet, som var kaldet "Bordet rundt", hvor alle fik mulighed for at komme med ris/ros.

De fremmødte gav generelt udtryk for ros til administrationen og ejendomsfunktionærene for det gode samarbejde. Fra administrationens side arbejdes på til stadsighed at optimere vores servicekvalitet og kommunikation.

Med projekter af større eller mindre karakter i 62 afdelinger undgås det ikke, at måtte prioritere de større sager ud fra givne kriterier.

Afslutningsvis takkede formand Grethe Rasmussen for fremmødet og den positive dialog.

Alt i alt en rigtig god aften, hvor der var en god stemning, mulighed for en god debat, samt et par gode grin undervejs.

*På bestyrelsens vegne
Paw Nicolai*



Årsregnskaberne er godkendt

Alle regnskaber for afdelingerne i Arbejdernes Byggeforening er nu godkendt og kan ses på vores hjemmeside www.ab-silkeborg.dk under hver afdeling.

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

Er der ikke valgt en afdelingsbestyrelse i din afdeling varetager organisationsbestyrelsen de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Afdelingens regnskab er underskrevet af afdelingsbestyrelsen/organisationsbestyrelsen og endeligt godkendt på det ordinære repræsentantskabsmøde afholdt den 4. april 2017.

Der findes 2 versioner af afdelingens regnskab

Et kort brugervenligt regnskab med diagrammer og illustrationer
Et langt regnskab med noter og balancer

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



Bestilling af regnskab for 2017

Undertegnede bestiller hermed afdelingens regnskab for 2017.

Skriv venligst tydeligt.

- ☐ Kort brugervenligt regnskab med diagrammer og illustrationer
- ☐ Langt regnskab med noter og balancer

Afd. nr.:

Navn:

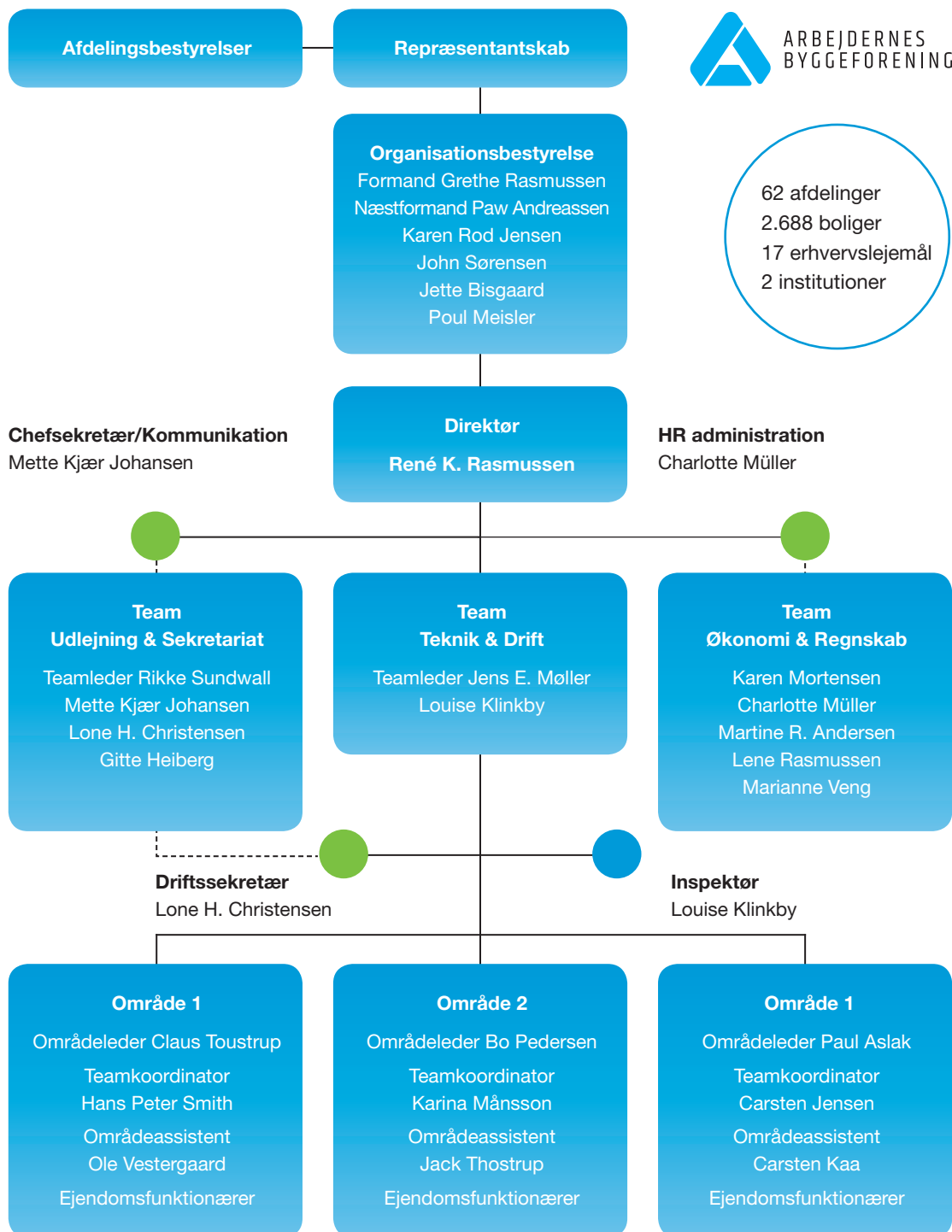
Adresse:

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



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

Organisationsplan for Arbejdernes Byggeforening



Organisationsbestyrelsen



Formand
Grethe Rasmussen



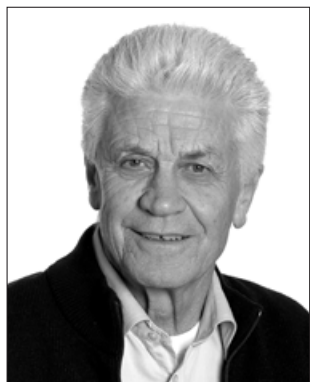
Næstformand
Paw Andreassen



Poul Meisler



Ulla Dinesen



John Sørensen



Karen Rod Jensen



Jette Bisgaard



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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 trykkesgarantier. 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 trykkesgaranti, 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 realkreditlen. 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 realkreditlen 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 ghettoudspillet.

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 boliglejere, 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 boliger-

ganisationer 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, effektiviseringstiltag 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 indrages 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



BoligSilkeborg.dk
Den nemmeste vej til en ny bolig

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 Bolig-Silkeborg 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 Bolig-Silkeborg 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 ledelsesin-

formation. 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 boligorganisationens 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 lejere.

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 lejemål 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 budgettede 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 sta-

tusmeddelelser 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 selv-hjulpne 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 levestandard.

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 Raft & 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 stikprøvevis 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.



Kom og få en
gratis prøvetur
og en rabatkode til
gratis oprettelse
(normalpris 199 kr.)

Kom til “Åben bil”

Tirsdag d. 15. maj kl. 16 - 19 ved “Huset” på Kejlstrupvej 51, Silkeborg

Få en prøvetur i en af Arbejdernes Byggefor-
enings 9 nye delebiler. Bilerne får fast p-plads i
vores afdelinger.

Kom og hør mere om ordningen, som giver dig
mulighed for at booke en delebil, når du har
brug for den. Bilen er miljørigtig og kører på el.

Delebilerne får fast plads på

Færgegården, Tulipanvej, Lindeparken, Langelinie,
Tusindfryd, Arendalsvej, Padborgvej og Lupinvej.

Fordele med AURA Delebil

- Lokal delebil tæt på dig
- Bil på abonnement – uden investering
- Booking er åben for alle
- Gratis opladning i hele landet
- Forsikring og vejhjælp inklusiv

Læs mere om AURA Delebil på
tadaacar.dk/aura

AURA
energi



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING