



Arbejdernes Byggeforening
Den 3. april 2019

Organisationsbestyrelsens beretning for det forløbne år 2018-2019

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 2017-2018 (okt.-okt.)

Parallelsamfundspakke

Den 1. marts 2017 kom regeringens parallelsamfundsudspil "Ét Danmark uden parallelsamfund".

Et udspil som var omfattende, men hvor en del af det ikke direkte vedrørte 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 var der en tilkendegivelse af, at nogle af elementerne i udspillet var gode, men at der også var nogle store "tidsler", som de kaldte det.

Den største "tidsel" i forbindelse med udspillet var regeringens planer om at anvende 12 milliarder af Landsbyggefondens midler til at finansiere parallelsamfundsindsatsen.

Der blev derfor lagt pres på politikerne i forhold til finansiering af parallelsamfundsudspillet.

Ikke mindst ved at påpege de katastrofale konsekvenser, det ville have for alle de boligområder, som ikke står på listen over udsatte boligområder. Det ville i realiteten medføre et stop for renoveringer i hele den almene sektor.

Forhandlingerne trak ud, men den 8. maj 2018 faldt finansieringen af parallelsamfundspakken på plads.





Den ekstraregning, som kunne have tømt Landsbyggefondens økonomi og samtidig medført et reelt stop for renoveringer uden for de udsatte boligområder, var taget af bordet. Det var de 2 afgørende punkter i forhold til presset på politikerne.

Der blev desuden aftalt en ramme for renoveringer (fem milliarder kroner), infrastruktur (en milliard kroner) og nedrivninger (en halv milliard kroner) for de 57 såkaldt "udsatte boligområder". Her står renoveringer for syv milliarder i kø for at komme i gang, så det var meget positivt, at der med aftalen kunne sættes skub i disse renoveringer.

Det fremgik også af aftalen, at BL's anbefaling om at opdele forhandlingsforløbet blev fulgt. Genforhandlingen af boligaftalen fra 2014, som ellers normalt ville være programsat til efteråret 2018, blev udskudt til efteråret 2019. Det giver dermed bedre muligheder for forberedelsen af disse.

Rammerne for det boligsociale arbejde m.v. stod til udløb i 2018. Det var der dog taget højde for i aftalen om finansiering, idet der blev givet en forlængelse af bevillingerne til det boligsociale arbejde m.v. helt frem til 2026. Sædvanligvis er denne ramme opdelt i en ramme til huslejenedsættelser og en ramme til boligsociale bevillinger. Rammen til huslejenedsættelser fortsætter uændret, mens rammen til det boligsociale arbejde blev reduceret. Det blev dog aftalt, at de fremtidige rammer for det boligsociale arbejde også tages op i forbindelse med forhandlingerne om en boligaftale i efteråret 2019.

BL betragtede aftalen som særdeles tilfredsstillende i betragtning af udgangspunktet.

Forhandlingerne om parallelsamfunds aftalen fortsatte, og her udestod især et helt afgørende punkt, nemlig regeringens forslag om, at andelen af almene boliger i de såkaldt "hårde ghettoer", altså områder der har været fire gange i træk på ghettolisten, skal reduceres med 60 procent frem til 2030.

Det var et forslag, som gav anledning til forargelse og skarpe reaktioner fra folk, som bor i og arbejder med almene boliger, herunder også flere borgmestre.

BL arbejdede på, at denne planøkonomiske procentregel helt skulle tages af bordet.

Man allerede den 9. maj 2018 blev der offentliggjort en delaftale, hvor Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og SF støttede regeringens forslag om, at andelen af almene familieboliger skal nedbringes til 40 procent i 16 boligområder, der har været fire år i træk på den såkaldte ghettoliste.

I forhold til regeringens oprindelige udspil var der i forslaget mulighed for dispensationer, hvor det umiddelbart ikke er logisk med et krav om 40 procent, hvilket var godt.





Men udfordringerne med 40 procentreglen kommer, når skrivebordstankerne møder virkeligheden. Og dette ville allerede ske i løbet af 2018, idet de 16 boligområder inden udgangen af 2018 skulle aflevere en plan, der synliggjorde, hvordan andelen af almene familieboliger skulle nedbringes til 40 procent frem til 2030.

I disse planer vil de praktiske udfordringer for alvor vise sig, herunder de praktiske muligheder for afvikling af familieboliger, krav til kommunerne om genhusning og nybyggeri af almene boliger andre steder i kommunen.

I forbindelse med delforliget blev defineret nye kriterier for såkaldte "ghettoområder", "hårde ghettoer" samt "udsatte områder".

BL udtalte i den forbindelse, at det grundlæggende er helt misvisende og negativt stemplende at klassificere boligområder som "ghettoer". Den manglende seriøsitet omkring en sådan klassificering fremgår også af, at der med de eksisterende definitioner, nu vil være 13 boligområder på "ghettolisten". Men ændringen af definitionen betyder, at der kommer 30 "ghettoer". Virkeligheden har jo ikke ændret sig!

Har et boligområde været fire år i træk på "ghettolisten", skal der ifølge aftalen udarbejdes en såkaldt "udviklingsplan" for hvert af disse områder, som sikrer, at andelen af almene familieboliger reduceres med 60 procent frem til 2030, også selv om områder efter et par år ikke opfylder "ghettokravet".

Den 11. maj 2018 blev der indgået delforlig om afvisning af kontanthjælpsmodtagere. I delforliget er der forbud imod, at personer på kontanthjælp, uddannelseshjælp og integrationsydelse må flytte til de hårdest belastede ghettoområder, dvs. de 16 boligområder, som har været fire år i træk på listen.

I sammenhæng med andre forslag giver BL udtryk for alvorlig bekymring for, om personer på overførselsindkomst kan få en bolig.

Et element i delforliget om 40 procent reglen er således stop for kommunal boligsocial anvisning i de udsatte områder for personer, der de seneste seks måneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp, kontanthjælp, førtidspension, arbejdsløshedsdagpenge eller sygedagpenge. I de 55 såkaldte udsatte boligområder bor 110.000 mennesker, og her kan en arbejdsløs metalarbejder eller sosuassistent på sygedagpenge altså ikke få anvist en bolig.

Af samme grund valgte man at udsætte ikrafttræden af forslaget om at forbyde kontanthjælpsmodtagere at bosætte sig i de 16 områder til efter juli 2019.

Herudover er der indgået delforlig om skoleområdet om sprogrprøve i 0. klasse på grundskoler med høj andel af børn fra udsatte boligområder, indgriben over for folkeskoler og ungdoms-





uddannelsesinstitutioner med vedvarende dårlige resultater samt mulighed for at trække forældrene i børnecheck, hvis børnene har for stort ulovligt fravær.

Grundkapital

I juni måned 2018 foregik de årlige økonomiske forhandlinger mellem kommunerne og Finansministeriet, hvor et af stridspunkterne var den kommunale grundkapital.

Grundkapitalen var frem til og med 2018 på 10%.

Finansministeriet og KL indgik i juni en aftale om kommunernes økonomi, og heri indgik også fastlæggelse af grundkapitalen, som blev vedtaget i Folketinget.

Den kommunale grundkapital for 2019 og 2020 fastholdes på 10% af anskaffelsessummen, idet der er fastlagt følgende differentieret indskudsmodel for grundkapitalen til etablering af almene boliger:

Ungdomsboliger og ældreboliger: 10 %

Familieboligprojekter:

Med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig under 90 kvadratmeter: 8 %

Med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 90-104 kvadratmeter: 10 %

Med et gennemsnitligt bruttoetageareal pr. bolig på 105 kvadratmeter og derover: 12 %

Det betyder, at det gennemsnitlige bruttoetageareal for det enkelte tilsagn og dermed det samlede byggeri er afgørende for, hvor meget kommunerne kan indskyde. Ved byggeri af små og dermed billigere boliger indskydes færre penge og ved byggeri af store og dermed dyrere boliger indskydes flere penge.

Finansiering af almene boliger

Regeringen offentliggjorde den 23. november 2017 en model for statsgaranti af den almene sektors realkreditlån, som helt følger de retningslinjer, som BL sammen med Finans Danmark anbefalede i september.

Modellen går kort fortalt ud på, at staten garanterer den almene sektors lån til nybyggeri og renoveringer, og dermed kommer renten på disse lån til at falde. Det betyder, at statens udgifter til ydelsesstøtte reduceres, og det samme gælder for Landsbyggefondens udgifter til ydelsesstøtte på renoveringer.

Ordnningen har umiddelbart ingen betydning i forhold til huslejerne i den almene sektor, og der er taget højde for, at de indgåede aftaler omkring rabatter ikke brydes med risiko for ekstraregninger.





Folketingsår 2018-2019 (okt.-okt.)

Regeringen fremsatte i forbindelse med folketingets åbning den 2. oktober 2018 forslaget om parallelsamfundsudspillet.

Statsminister Lars Lykke Rasmussen reklamerede i sin åbningstale om forårets ghettoaftale, som også præger listen af lovforslag, som regeringen forventer at stille i folketingsåret.

Første del af regeringens parallelsamfundspakke, lovforslag (L38) blev vedtaget den 22. november 2018.

For de almene boligorganisationer medfører loven ændringer i lov om almene boliger og i lov om leje af almene boliger. Ændringer træder i kraft den 1. december 2018.

Helt overordnet er der tale om følgende ændringer:

Afgrænsningen af udsatte boligområder sker på baggrund af nye kriterier.

Andelen af almene familieboliger skal reduceres til højst 40 % i de hårde ghettoområder senest i 2030 – som udgangspunkt gennem udviklingsplaner udarbejdet af boligorganisationen og kommunen i fællesskab. Kommunen kan i særlige tilfælde udarbejde en udviklingsplan udenom boligorganisationen, ligesom ministeren under særlige betingelser kan påbyde en afvikling af boligafdelinger i de hårde ghettoområder. Der er dog mulighed for dispensation til at nedbringe antallet af familieboliger i særlige tilfælde.

Der indføres nye redskaber til at ændre beboer- og boligsammensætningen. Det sker bl.a. ved ommærkning af almene familieboliger til ungdomsboliger, en skærpelse af anvisnings- og udlejningsreglerne, et forbud mod indflytning i de hårdeste ghettoområder for modtagere af visse overførelsesindkomster, opsigelse af lejemål ved salg af boliger i udsatte boligområder og fastsættelse af udlejningskriterier for de solgte boliger. Adgangen til afvisning af boligsøgende og til ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet udvides.

Gældende praksis for godkendelse af afhændelse og nedrivning af ejendomme omfattende almene boliger kodificeres og udvides. I den forbindelse får kommunalbestyrelsen mulighed for at give afkald på tillægskøbesum ved salg af boliger i udsatte boligområder, hvis det sker til opførelse af private boliger eller erhverv.

Der sker en ændring af reglerne om anvendelse af nettoprovenu ved salg af boliger i udsatte boligområder.

I forhold til udviklingsplaner og dispensationer hertil er der lagt op til, at udviklingsplanen skal være udarbejdet inden 1. juni 2019, mens ansøgning om dispensation skal ske inden 1. februar 2019.





Anden del af regeringens parallelsamfundspakke, loven om såkaldte "ghettorepræsentanter", lovforslag (L14) blev vedtaget den 20. december 2018.

Formålet med lovforslaget er at fastsætte regler for de såkaldte ghettherepræsentanters opgaver og beføjelser. Lovforslaget fastsætter, at økonomi- og indenrigsministeren med virkning for den kommunale valgperiode udpeger tre særlige uafhængige ghettherepræsentanter.

Ghettherepræsentanternes opgave er ifølge lovforslaget at følge almene boligorganisationers, kommuners og statslige myndigheders indsatser rettet imod ghettoområder, og udsatte boligområder, herunder indsatserne for at nedbringe antallet af sådanne boligområder og kommunernes indsatser vedrørende repatriering fra sådanne områder.

Lovforslaget følger op på regeringens udspil "Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030" og regeringens politiske aftale med Dansk Folkeparti af 17. august 2018 om ghettherepræsentanterne, deres opgaver og kompetencer.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2019.

Ghettolisten 2018

Den 1. december 2018 blev den nye ghettoliste offentliggjort med 29 ghettoer, og heraf er 15 "hårde ghettoer".

Listen skal betragtes med større alvor end tidligere, og for de 15 hårde ghettoer betyder det, at de er fanget i musefælden omkring afvikling af familieboliger.

Flere områder på Ghettolisten

I 2017 var 22 områder på ghettolisten, mens der på listen for 2018 er 29 områder. Her skal man være opmærksom på, at ghettokriterierne er ændret med parallelsamfunds aftalen, og stigningen er altså ikke udtryk for, at det går dårligere i vores områder.

En markant ændring er, at indvandreres medbragte uddannelse fra hjemlandet ikke længere tælles med, og selv om grænseværdien også er rykket, så "falder" alle områderne nu på for lav uddannelse.

På den nye ghettoliste er 8 nye områder, heriblandt Resedavej (AAB Silkeborg) og Nørrevang II (Lupinvej – Arbejdernes Byggeforening).

De såkaldt "hårde ghettoer" har været 5 år i træk på ghettolisten, og dem er der nu 15 af. De "hårde ghettoer" opdeles i to grupper. Næmlig de kendte "ghettoer" og det, som vi kalder de "upågtede ghettoer".





De "kendte ghettoer" er områder som fx Vollsmose og Gellerup.

De "upågtede hårde ghettoer" er betegnelsen for en række boligområder, der ikke er bredt kendt i offentligheden eller på Christiansborg, men hvor der bor over 15.000 mennesker.

Disse områder er landet på ghettolisten, fordi der samlet set for alle områderne er omkring 500 for mange udenfor arbejdsmarkedet og omkring 30 for mange dømt. For hvert enkelt område kan det således være ganske små tal, der er afgørende for, at de er "ghettoer".

Men nu er de fanget i musefælden som "hårde ghettoer", og udgangspunktet er, at de skal afvikle 6 ud af 10 familieboliger. Det kan ske ved omdannelse til ældre- og ungdomsboliger, nyt byggeri af private boliger i området, salg eller nedrivning.

Før vedtagelsen af Parallelsamfundspakken blev der indgået politisk aftale om en dispensationsordning. Ifølge teksten kan der dispenseres fra at afvikle 6 ud af 10 familieboliger således, at der fx skal afvikles 4 eller 5 ud af 10.

Nogle af aftalepartierne fortolker aftalen således, at BL har fået opfyldt sit ønske om, at unødvendige nedrivninger af gode, nyrenoverede og efterspurgte selvfølgelig helt skal undgås.

Imidlertid er signalerne fra ministeren anderledes, idet han i et svar til Folketingets Boligudvalg skriver, at der skal ske afvikling og fysisk omdannelse.

Der skal udarbejdes en såkaldt udviklingsplan for hver af de "hårde ghettoer", hvor afviklingen af boliger skal beskrives. Som billedet ser ud nu, så skal disse udviklingsplaner afleveres til godkendelse hos ministeren ultimo maj 2019. Og allerede den 31. januar 2019 skal der søges evt. dispensationer hos ministeren.

Ghettolisten pr. 1. december 2018:

1. Lundtoftegade (NY)
2. Aldersrogade (NY)
3. Mjølnerparken ("Hård ghetto")
4. Gadelandet/Husumgård
5. Tingbjerg/Utterslevhuse ("Hård ghetto")
6. Bispeparken
7. Hørgården (NY)
8. Tåstrupgård ("Hård ghetto")
9. Charlotteager (NY)
10. Gadehavegård ("Hård ghetto")
11. Nøjsomhed/Sydvej (NY)
12. Agervang ("Hård ghetto")





13. Ringparken, Slagelse ("Hård ghetto")
14. Motalavej ("Hård ghetto")
15. Lindholm
16. Solbakken m.v.
17. Korsløkkeparken Øst (NY)
18. Vollsmose ("Hård Ghetto")
19. Nørager/Søstrjernevej m.fl.
20. Stengårdsvej ("Hård ghetto")
21. Sundparken ("Hård ghetto")
22. Munkebo ("Hård ghetto")
23. Skovvejen/Skovparken ("Hård ghetto")
24. Finlandsparken ("Hård ghetto")
25. Resedavej/Nørrevang II (NY)
26. Bispehaven ("Hård ghetto")
27. Skovgårdsparken
28. Gellerupparken/Toveshøj ("Hård ghetto")
29. Ellekonebakken (NY)

Korskærsparken er udgået af listen, fordi andelen af indvandrere og efterkommere er under 50%, nemlig 49,4%.

Et 2019 med meget boligpolitik i vente

I løbet af 2019 vil der utvivlsomt komme en lang række spændende boligpolitiske udfordringer og muligheder.

Efter planen skal de politiske forhandlinger om en kommende boligaftale forløbe i efteråret. Der er både i ministerierne og BL iværksat analyser, der skal belyse behovet for fremtidige renoveringer. Renoveringskøen er stor og ambitionen for en ny boligaftale må være, at køen og urimelige ventetider nedbringes samtidig med, at de fremtidige renoveringsrammer har en størrelse, så der ikke systematisk opstår renoverings kø udtaler BL. Det er et højt ambitionsniveau, men det er det, som man sigter efter.

Nyt udlejningsforslag fremlagt den 4. marts 2019

Nyt udlejningsforslag gør det ikke lettere at få en almen bolig. Regeringen og Dansk Folkeparti har den 4. marts 2019 meddelt, at man er enige om at ændre reglerne for udlejning af almene familieboliger.

På Transport-, Bygnings- og Boligministeriets hjemmeside kan man således læse, at "nu bliver det lettere at få en almen bolig". Fremover skal halvdelen af fraflyttede boliger, som ikke tilbydes kommunen, tilbydes boligsøgende på den eksterne venteliste, mens den anden halvdel kan tilbydes beboere fra den interne venteliste i boligorganisationen.





Boligminister Ole Birk Olesen siger blandt andet om udspillet: ”Den almene boligsektor skal ikke være et lukket system, som man kun kan blive en del af, hvis man har stået på venteliste i mange år”.

Og Dansk Folkepartis boligordfører, Merete Dea Larsen, siger om udspillet: ”Ventelistesystemet har flere gange været oppe i debatten, men der er aldrig rigtig blevet gjort noget ved det. Jeg er rigtig glad for, at vi kunne finde et godt kompromis, der stadig tager hensyn til de eksisterende beboere, og nu også nye fremtidige beboere. Med denne ændring bliver alle almene boliger for alvor for alle. Jeg håber og tror på bred politisk opbakning til forslaget.”

BL har i diverse medier kommenteret forslaget og fremhævet tre pointer:

1. Det er vigtigt at forstå, at det ikke bliver lettere at få en almen bolig. Der kommer ikke én eneste yderligere bolig til leje via de eksterne ventelister som følge af forslaget. Når beboere flytter via en intern venteliste, flytter de jo fra en bolig, som så bliver ledig. Det eneste, som kan gøre det lettere at få en almen bolig via den eksterne venteliste er, at der bygges flere almene boliger. Det er der behov for især i de større byer.
2. Den interne venteliste betyder fx at ældre mennesker, der grundet gangbesvær ønsker en bolig i stueetagen, lettere kan få den rette bolig. Tilsvarende når en beboer er blevet alene og ønsker en mindre bolig i sit mangeårige boligområde. Samtidig kan frigives en større bolig en børnefamilie.
3. Ændring i udlejningsregler kan have stor betydning for den enkelte beboer, og derfor opfordrer BL til, at der gennemføres en grundig analyse før reglerne ændres. Dette medvirker vi meget gerne til.

Udviklingen i den almene sektor lokalt

Silkeborg kommune

Styringsdialog

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.

Grundlaget for styringsdialogen er den såkaldte dokumentationspakke, hvor en række fakta og vurderinger af situationen i boligafdelingerne og omkring boligorganisationens økonomi og drift opstilles, med udgangspunkt i indberetninger (regnskaber, benchmarking, effektiviserings tiltag og forretningsgange) til Landsbyggefonden.





Boligorganisationerne i Silkeborg Kommune har ikke været inviteret til styringsdialogmøde 2018, grundet særlige personalemæssige udfordringer i relation til den almene sektor lokalt.

Kvotemøde

Boligorganisationerne i Silkeborg Kommune har ligeledes ikke været inviteret til kvotemøde 2018 og der foreligger endnu ingen afklaring på kvoteønskerne fra 2017.

Fra kommunal side er det udtrykt, at man fortsat arbejder på udarbejdelsen af en strategi i forhold til opførelse af almene boliger. Strategien vil have sammenhæng med den Kommunale planstrategi/boligstrategi, som man ligeledes arbejder på fra kommunal side.

Vi har som boligorganisation været inddraget i processen, men der er ikke umiddelbart noget som p.t. tyder på, at kommunen i fremtiden vil gøre brug af planlovens bestemmelser om at reservere op til 25% af arealer til boligformål til almene boliger i nye boligområder.

Ghettolisten – 2 boligafdelinger (AB's afd. 16 og AAB's afd. 18) i Silkeborg på listen – hvad så nu?

Opsummering - fakta – ghettodefinition

Ved et ghettoområde forstås et alment boligområde med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50%, og hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40% opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 % af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55% af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Boligområder, der har været på ghettolisten i fem år, karakteriseres som et hårdt ghettoområde.





De hårde ghettoområder er med den nye lov på området pålagt at nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40%. Det ville for området Resedavej/Lupinvej medføre en reduktion af de almene familieboliger fra 760 til 304 boliger med udgangspunkt i frasalg eller nedrivning af eksisterende boliger.

De udfordringer skal vi ikke ud i, men det kræver, at vi sammen med Silkeborg Kommune og AAB Silkeborg fokuserer på, hvilke ghettokriterier vi kan påvirke, og samtidig ser på de muligheder, der er i loven omkring anvendelse af fleksibel udlejning m.v.

Løsningsmuligheder

Som almen boligorganisation har vi svært ved at ændre på tallene i forhold til andelen af beboernes tilknytning til arbejdsmarkedet, beboernes grunduddannelse/videreuddannelse, beboere som er dømt for overtrædelser af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer og beboernes gennemsnitlige bruttoindkomst.

Men vi har som boligorganisation flere redskaber, heriblandt fleksibel udlejning, som der er lovhjemmel til at anvende for at sikre en mere afbalanceret beboersammensætning i et boligområde.

De fleksible udlejningsregler bygger på ideerne om, at svage boligområdets situation kan forbedres ved at tiltrække mere ressourcestærke boligsøgende til området, som der står i loven.

Det er drastiske men desværre nødvendige tiltag, hvis vi skal sikre områdets eksistens på sigt.

Den 29. januar 2019 indgik vi sammen med Silkeborg Kommune en af aftale om fleksibel udlejning gældende for Resedavej (AAB's afd. 18) og Lupinvej (AB's afd. 16). Aftalen er indgået i henhold til Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. nr. 1322 af 27. november (§ 59 - § 61).

De fleksible udlejningsregler trådte i kraft den 1. marts 2019 og gælder til 31. januar 2023. Reglerne omfatter 75% af de boliger, der bliver ledige. De resterende ledige boliger udlejes efter den almindelige venteliste, men tilbydes først oprykningsventelisten. Kommunens anvisning af indtil hver 4. bolig jf. § 59 stilles således i bero i aftaleperioden.

Alle boligsøgende står på samme venteliste. Ledige boliger udlejes efter nedennævnte kriterier i prioriteret rækkefølge. Er der flere med samme prioritet, udlejes boligen til den boligsøgende, der





har størst anciennitet. Interne beboere i afdelingen og organisationen har altid forsteret, hvis de opfylder de fleksible betingelser.

1. I job - Personer/familier i fast arbejde

- Der skal fremvises ansættelseskontrakt og de seneste 3 måneders lønsedler. Boligsøgende skal have haft job i minimum 3 måneder, før der kan tilbydes en bolig. For par gælder et krav om enten 1) Fuldtidsbeskæftigelse på 37 timer om ugen for én person, eller 2) Beskæftigelse på min. 25 timer ugentligt pr. person.
- Selvstændige skal fremvise det sidst afsluttede årsregnskab.
- Ledige der står til rådighed for arbejdsmarkedet og som indenfor de seneste 12 måneder har haft tilknytning til arbejdsmarkedet i minimum 6 måneder (Skal kunne fremvise lønsedler forud for ledighedsperioden).

2. Ung og under uddannelse

- Boligsøgende der er optaget på en ungdomsuddannelse eller en videregående uddannelse i Silkeborg Kommune. Boligsøgende unge skal kunne dokumentere uddannelse ved kopi af gyldigt studiekort.
- Kriteriet opfyldes, hvis boligsøgende er tilmeldt en SU-berettiget uddannelse og modtager undervisning i et omfang, der berettiger til SU. Det samme gælder, hvis boligsøgende er elev eller lærling og omfattet af en uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt. Det skal kunne dokumenteres ved enten gyldigt studiekort eller en kopi af de seneste 3 måneders lønsedler (eventuelt uddannelsesaftale eller lærlingekontrakt)

3. Skilsmisseramte/separerede

- Skilsmisseramte/separerede eller ved samlivsophør i arbejde eller under uddannelse, der de seneste 2 år har boet sammen.
- Fortrinsretten gives i henhold til dokumenteret ophør af ovenstående i op til 6 måneder

4. Familier

- Personer/familier hvoraf mindst en i husstanden er fyldt 64 år, som fraflytter parcelhus eller anden ejerbolig i Silkeborg Kommune.
- Pågældende skal være i beskæftigelse, på efterløn eller pensionist (se i øvrigt punkt 1)





Søger man bolig i en af afdelingerne, skal man opfylde et af de fleksible kriterier uanset at man bor i en af disse afdelinger i forvejen.

Yderlige tiltag absolut nødvendige

I lovgivningen lyder formuleringen, at et ghettoområde bliver et hårdt ghettoområde, når det har været registreret på ghettolisten i de seneste 4 år (i en overgangsperiode på 5 år), men Transport-, Bygge- og Boligministeriets måde at opgøre listerne på betyder, at man reelt set har meget kortere tid til at ændre områderne, inden de bliver klassificeret som hård ghetto.

Dette indebærer, at Lupinvej/Resedavej som er kommet på ghettolisten 1. december 2018, bliver hård ghetto den 1. december 2021, hvis de fortsat lever op til ghettokriterierne – altså om tre år.

Hvis vi på nogen måde skal gøre os forhåbninger om at forbedre tallene i retning af, at vi ikke er på ghettolisten i 2021, kræver det, at vi får skabt et nyt samarbejdsforum med kommunen med fokus på udvikling og forebyggelse med målrettede udlejnings- og anvisningsredskaber, øje på flyttemønstre, genhusning, erstatningsbyggeri eller nye boliger og fremskudte kommunale indsatser.

Ikke kun i relation til de 2 afdelinger på ghettolisten, men generelt i relation til den almene sektor i Silkeborg. Det er vigtigt, at udfordringerne ikke blot flyttes til andre boligområder/udsatte boligområder, og at risikoen spredes for derigennem at sikre, at alle boligafdelinger er velfungerende med en god blandet beboersammensætning.

Et samarbejde der er iværksat med deltagelse og opbakning fra direktionen i Silkeborg Kommune.

Udover afdelingerne på ghettolisten har vi sammen med AAB Silkeborg 4 afdelinger på Arendalsvej, som er på "Liste over almene boligområder pr. 1. december 2018, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes".

Det drejer sig om AAB Silkeborg's afdeling 22 og 25 og Arbejdernes Byggeforening's afd. 20 og 21.

I henhold til almenboligloven beregner og offentliggør transport-, bygnings- og boligministeren en liste over de almene boligområder, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes. Efter udlejningsbekendtgørelsen skal offentliggørelsen ske hvert år den 1. december.





Efter loven kan reglerne om kombineret udlejning anvendes i boligområder bestående af fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor mindst 40 pct. af beboerne mellem 18 – 64 år er uden for arbejdsmarkedet. Hvis området har mindst 5.000 beboere, er det tilstrækkeligt, at mindst 30 pct. af beboerne er uden for arbejdsmarkedet.

Ser vi nærmere på kriterierne og de underliggende tal, som er udslagsgivende for at stå på denne liste, skal Arbejdernes Byggeforenings afdeling 20 og 21 ikke fremgå af denne liste. Afdeling 20 og 21 er kun på listen som følge af den afgrænsning Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har lagt sig fast på, som umiddelbart er vejnavnet "Arendalsvej".

Afdeling 20 og 21 skiller sig væsentligt ud i forhold til de øvrige bebyggelser på Arendalsvej, så der er reelt set tale om 2 vidt forskellige boligområder og beboersammensætning.

Dette underbygges desuden i form af flere afslag fra Landsbyggefonden på gennemførelse af en boligsocial indsats.

Siden 2014 har man i Silkeborg gennemført en boligsocial indsats (Boligsocial helhedsplan Silkeborg) for områderne Resedavej/Nørrevang II og Arendalsvej.

Afdeling 20 og 21 indgik dengang i ansøgningen til Landsbyggefonden om støtte til en boligsocial indsats, men fik i maj 2014 efter Landsbyggefondens besigtigelse af afdelingerne og gennemgangen af statistiktallene afslag på, at kunne blive prækvalificeret til en boligsocial indsats.

Afslaget i maj 2014 var bl.a. baseret på en kvantitativ vurdering af det ansøgende boligområdes beboersammensætning på grundlag af en beregningsmodel baseret på socialøkonomiske nøgletal fra Danmarks Statistik.

I dag er det derfor udelukkende AAB Silkeborgs boligafdelinger på Arendalsvej, der sammen med Resedavej/Nørrevang II indgår i den boligsociale indsats, Boligsocial Helhedsplan Silkeborg.

Boligsocial Helhedsplan Silkeborg er ved skrivelse af 3. september 2018 prækvalificeret til en forlængelse af den boligsociale indsats for perioden 2019-2023.





Afdeling 20 og 21 indgik med baggrund i tidligere afslag ikke i ansøgningen om ny prækvalifikation, men Landsbyggefonden er efterfølgende forespurgt om, hvorvidt situationen har ændret sig for de 2 afdelingers vedkommende.

Landsbyggefonden har ved mail af 1. marts 2019 meddelt, at havde vi søgt på de 2 afdelinger ville vi som det er tilfældet i den gældende helhedsplan, ikke have fået medtaget afdelingerne med følgende begrundelse:

- Afdelingerne ville ikke have været berettiget på baggrund af en kvantitativ vurdering af de ansøgende afdelingers beboersammensætning vurderet på grundlag af en beregningsmodel baseret på socialøkonomiske nøgletal fra Danmarks Statistik.

Med udgangspunkt i ovenstående og de nye muligheder der ligger i bekendtgørelse BEK nr. 1365 af 29. november 2018 (Bekendtgørelse om afgrænsning af boligområder efter §61 a, stk. 3, i lov om almene boliger m.v.) er der fremsendt oplæg til Silkeborg Kommune på en fælles ansøgning til ministeriet om, at afgrænsningen af området revurderes og at afdeling 20 og 21 friholdes fra listen over almene boligområder pr. 1. december 2018, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes, da vi ikke anser, at grundlaget for at indgå på listen er tilstede.

Samarbejde - boligorganisationerne i Silkeborg Kommune

Kommunesamarbejdet

I 2018 blev det besluttet at genoptage samarbejdet boligorganisationerne i Silkeborg Kommune imellem, for gennem et ligeværdigt og professionelt samarbejde, at koordinere fælles holdninger, indsatser og beslutninger i forhold til Silkeborg Kommune.

Opstartsmødet i 2018 blev imidlertid aflyst og ny mødedato er endnu ikke planlagt.

By-samarbejdet – boligorganisationerne under BoligSilkeborg

Der er afholdt 4 møder i by-samarbejdet, hvor indholdet er relateret til den fælles boligportal, BoligSilkeborg.dk.

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

En portal som er i løbende udvikling, og i skrivende stund har 3.747 aktive ansøgere.





Boligorganisationen/afdelingerne

Årsresultat – boligorganisationen

I 2018 har boligorganisationens regnskab udvist et underskud på 548.571 kr. Underskuddet overføres til arbejdskapitalen.

Boligorganisationens underskud fremkommer som følge af væsentlige overskridelse på kontoen for mindre nyanskaffelser samt juridisk assistance og konsulentbistand i forhold til det budgetterede.

Af mindre nyanskaffelser kan nævnes inventar og it til mødefaciliteter, nyt it-udstyr til det administrative personale i form af nye skærme og bærbare pc'er.

Der har været arbejdet med kultur- og kompetenceudvikling i relation til hele organisationen og dens personale, hvortil der været tilknyttet en ekstern konsulent.

Da ovenstående ikke har været budgetteret, har organisationsbestyrelsen løbende godkendt alle ovenstående tiltag.

Både renteudgifter og renteindtægter har været lidt højere end forudsat ved budgetteringen. Regnskabet udviser en nettorenteindtægt 41.122 kr.

Boligorganisationens egenkontrol

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 boligorganisationen systematisk skal kontrollere, evaluere og forbedre sig selv. Egenkontrollen er samtidig en del af den forvaltningsrevision, som revisor skal udføre.

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 fungerer 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.

Boligorganisationen skal skabe mest mulig værdi for pengene.

Den udøvede økonomistyring

Boligorganisationen har i mange år haft fokus på at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt god økonomistyring til gavn for beboerne og i konkurrenceøjemed.

Den finansielle styring

Alle afdelingernes midler er anbragt i fælles forvaltning. Hovedparten af midlerne er anbragt i værdipapirer hos en af vores fire kapitalforvaltere. En mindre del er anbragt i et repo-depot for således hele tiden at kunne styre likviditeten i banken på baggrund af et likviditetsbudget, der revideres løbende. Dette er for at minimere den negative rentepåvirkning.

Boligorganisationens egenkapital styres i to langsigtede prognoseværktøjer for henholdsvis dispositionsfonden og for boligorganisationens midler til egen trækningsret i Landsbyggefonden.





Begge værktøjer revideres løbende på baggrund af organisationsbestyrelsesbeslutninger eller forventning om tilskud eller udlån i forbindelse med landsbyggefonds sager. Begge prognoser bruges aktivt til at styre likviditeten i boligorganisationen.

Begge prognoser fremlægges månedligt for organisationsbestyrelsen som en del af ledelsesinformationen.

Yderligere informeres organisationsbestyrelsen månedligt om boligorganisationens økonomiske status via balancer.

Som en stor del af ledelsesinformationen kan organisationsbestyrelsen løbende tilgå og følge den økonomiske udvikling digitalt.

Kapacitetsstyring

Der er udviklet et afvigelsesværktøj med to formål. Det ene er til den løbende driftsmæssige budgetopfølgning. Det andet er som årsafslutningsanalyseværktøj.

Der udvikles løbende på det eksisterende ledelsesinformationsværktøj vedrørende ledige lejligheder til også at indeholde den økonomiske konsekvens for lejeledighed samt at indeholde en afklaring af baggrunden for tomgangen (f.eks. udlejningsvanskeligheder eller henhold af lejlighed for en kortvarig renovering), således ledelsen kan disponere ud fra denne.

Aktivitetsstyring

Alle teams (Teknik & Drift, Udlejning & Sekretariat og Økonomi & Regnskab) bruger aktivt et sagsstyringsværktøj til ressourceplanlægning og gennemførelse af årshjulet.

Der er ugentlige tavlemøder i driftsområderne til ressourcestyring.

Der foregår en revidering af drift-og vedligeholdelsesplanerne for afdelingernes bygninger.

Den gennemførte egenkontrol

Der har siden 2010 været arbejdet med udarbejdelse af forretningsgange for interne rutiner, der sikrer en god, effektiv og sikker administration, samt opfyldelse af de af boligorganisationen





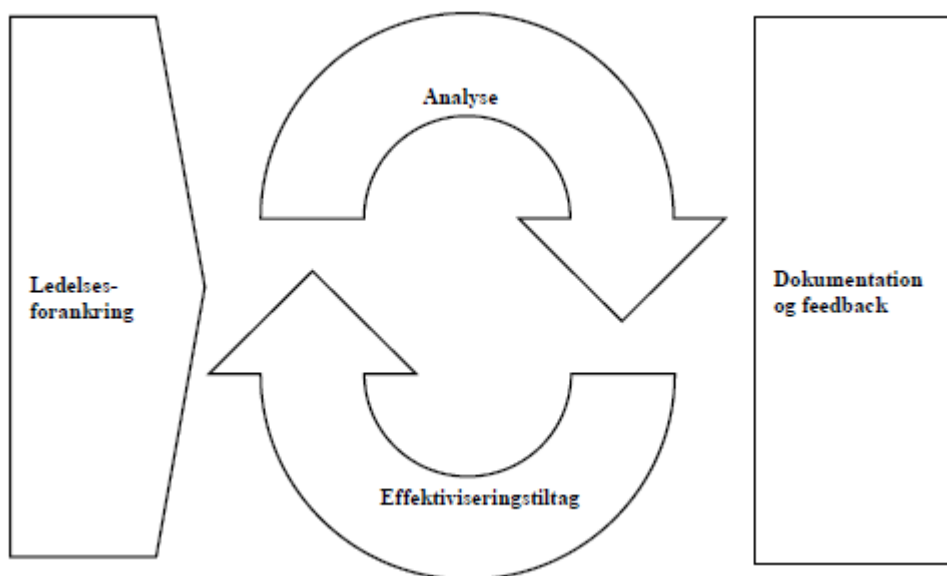
fastsatte målsætninger. Der foreligger forretningsgange på mange områder, og vi bestræber os på at udvikle nye løbende.

I 2018 er der bl.a. udviklet samt beskrevet en ny forretningsgang til brug for udarbejdelse og afstemning af lønområdet samt kontrol og godkendelse.

Eksempler på områder der opdateres eller udvikles forretningsgangsbeskrivelser på efter ændringer i foretagne forretningsgange i 2019:

- Fakturagodkendelse efter implementering af nye godkendelsesprocedurer
- Kreditorbetalinger efter implementering af yderligere funktionsadskillelse mv.
- Tidsregistrering efter ny indførelsen af TimeMap
- Dispositionsfonden – herunder beslutningsproces og ledelsesinformation

Der er på samme måde som tidligere gennemført intern revision af de udvalgte områder for 2018. Der foregår udarbejdelse af nyt koncept for egenkontrol i Arbejdernes Byggeforening med henblik på løbende overvågning og forbedring af egen effektivisering og kvalitetsudvikling i tråd med nedenstående procesmodel.



Effektiviseringstiltag og mål

Ledelsen i Arbejdernes Byggeforening har i mange år været optaget af effektiv drift samt udviklingen heraf. Driften af boligerne er kendetegnet ved effektivitet og høj kvalitet i drift og





vedligeholdelse af bygningerne og områderne såvel som administrationen af boligerne og afdelingernes økonomi.

Effektivisering via konkurrenceudsættelse

Flere områder er allerede konkurrenceudsat, hvilket tydeligt ses i bechmark på f.eks. bygningsforsikringer, hvor afdelinger konsekvent ligger ca. en tredjedel under regionsgennemsnittet.

Områder der har været i udbud, eller der er lavet rammeaftaler indenfor:

- Bygningsforsikringer udbydes hvert 3. år med evt. forlænge på 2 år. Seneste udbud på bygningsforsikringerne var udført januar 2017, men pga. af en større udgiftsstigning blev kontrakten opsagt og der genforhandlede med den 2. billigste
- Istandsættelse af flyttelejligheder er i udbud i tre puljer hvert 4. år. Der er igangværende udbudsrunder i 2018/2019
- Bygherrerådgivning - Der er lavet rammeaftale på bygherrerådgivning på nybyggeri og større renoveringsprojekter. Aftalen skal genforhandles ultimo 2019.
- Hvidevarer – Der er lavet 1-årig rammeaftale på indkøb af hvidevarer

Effektivisering via outsourcing

Arbejdernes Byggeförening har på nuværende tidspunkt outsourcet områder, som ikke anses for at være kerneområde jf. driftsbekendtgørelsens §6 stk. 1. Det gælder forvaltningen af størstedelen af afdelingens opsparede midler, der er investeret i korte og mellemlange værdipapirer. Midlerne er fordelt på fire forskellige kapitalforvaltere Arbejdernes Landsbank, Alm. Brand, Jyske Capital & Nordea.

Udarbejdelsen af forbrugsregnskaber for vand og varme er ligeledes outsourcet. Det er Brunata der varetager denne udarbejdelse.

De fleste af afdelingerne er geografisk tæt placeret og der er her minimal transport. Men få afdelinger ligger i yderområderne af Silkeborg med en større afstand til nærmeste afdeling. Da disse boligområder er forholdsvis små, foregår en analyse af, om en evt. udlicitering af nogle opgaver så som vinterbekæmpelse og evt. grønt arbejde, vil være fordelagtigt eller om maskinparken evt. skal automatiseres.





Andre effektiviseringstiltag

For at øge effektiviteten samt øge service for vores boligsøgere og lejere, er der indgået aftaler med Penneo og Eboks om henholdsvis digital underskrift af forskellige dokumenter i Penneo og digitalfremsendelse af indbetalingskort i Eboks. Aftalen med Eboks er ganske ny og endnu ikke trådt i kraft i praksis.

I forhold til vores kreditorer er der på baggrund af effektiviseringspotentiale indført elektronisk fakturering via OIO med EAN nr. (i dag kaldet GLN nr.).

Effektivisering via omorganisering af drift og administration

Som led i udviklingen på serviceområdet har Arbejdernes Byggeforening pr. 1. januar 2018 samlet driften i 3 større områder for at sikre en effektiv drift ved:

- Bedre udnyttelse af maskiner
- Bedre overlapning i forbindelse med sygdom, snerydning m.v.
- Højere grad af fleksibilitet
- Færre gruppeledere

Det har givet større mulighed for kompetenceudnyttelse og ansættelse af specialister i form af gartnere og håndværkere, og der er mulighed for vidensdeling mellem de forskellige faggrupper. Hertil kommer forhøjet serviceniveau i form af længere telefon og kontortider.

Også i administrationen er der sket en omorganisering. Der er sat fokus på såvel strategisk ledelse som personaleledelse, der er indsat teamledere for de tre fagområder:

- Teknik & Drift
- Udlejning & Sekretariat
- Økonomi & Regnskab

Der er oprettet en kommunikationsafdeling for styrkelse af kommunikationen. Til driften er der tilknyttet en ½ driftssekretær.

Den nye struktur er skridt i en udviklings- og fornyelsesproces, der er i tråd med vores fortsatte udvikling af administration og ledelse, hvor målet er at udvikle produktiv, effektiv og kvalitativ drift og serviceydelser samt udvikle vores personlig og faglige kompetencer.





Effektiviseringsenhedens rapport for Arbejdernes Byggeforening for 2017

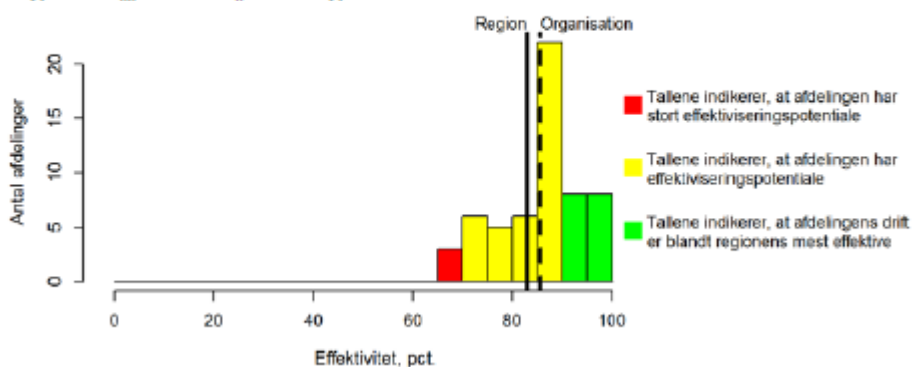
Som et led i effektiviseringen af driften i den almene boligsektor har ministeriets effektiviseringsenhed for den almene boligsektor udarbejdet en benchmarking analyse baseret på regnskabstal fra 2017. Analysen viser, at Arbejdernes Byggeforenings afdelinger i 2017 samlet set har en effektivitet på 86%. Til sammenligning har Region Midtjylland et gennemsnit på 83%.

Effektivitetstallet viser, at Arbejdernes Byggeforening samlet set har et effektiviseringspotentiale på 14%, som skal forsøges effektiviseret i årene frem til 2020. Samlet set er effektiviseringspotentialet for de medtagne afdelinger 7,1 mio. kr. sammenlignet med regionens bedste praksis.

I nedenstående ses effektivitetsfordelingen for afdelingerne. Der er tre afdelinger i det røde felt, afdeling 12, 34 og 48, som på alle medtagne driftsdriftskonti har udgifter der er mere end 30% højere end bedste praksis. Der er 39 afdelinger i det gule felt og 16 afdelinger i det grønne felt. Rapporten viser ydermere, at afdelingerne i gennemsnit har lavere udgifter på især konto for administrationsbidrag end Region Midtjylland, hvorimod konto for renholdelse og almindelig vedligeholdelse ligger over.

Resultater

Figur 1: Effektivitetsfordeling



De fastsatte 4-årige mål

Konto 109 – Renovation – Stigningen i udgifterne på denne konto skyldes prisstigninger hos forsyningsselskabet, hvilket boligorganisationen ikke har nogen kontrol over. Så udover at udvise samme sparsommelighed som tidligere, vil det være svært at påvirke udviklingen for renovation.

Konto 110 – Forsikringer – Som beskrevet tidligere, foretages der udbud på bygningsforsikringer, hvilket har bevirket en besparelse på forsikringer i årene 2014-2018 på gennemsnitlig ca. 33%. På trods af, at effektiviseringsenhedens rapport for 2017 udviser effektiviseringspotentiale, på





gennemsnitligt over 20% i forhold til bedste praksis, så virker det ikke realistisk. Det er et mål, at forsikringerne ikke skal stige udover prisindeksets niveau.

Konto 111 – Afdelingens energiforbrug – Afdelingens energiforbrug i fællesarealer udviser et blandet effektiviseringspotentiale og afdelingernes udvikling er meget forskellige. Kontoen er både afhængig af forsyningsværkernes prisudvikling, måden hvorpå fællesarealerne opgøres i de enkelte afdelinger samt vejret, hvilket gør planlagt påvirkningen svær. Der forsættes med at udvise sparsommelighed og det vurderes om energiltag giver den nødvendige driftsbesparelse i forhold til investeringen. Det er målet, at konti for afdelingens fælles energiforbrug maksimalt må stige med forsyningens prisudvikling.

Konto 112.1 – Administrationsbidrag – Administrationsbidraget i Arbejdernes Byggeforeninger er faldet med 6% fra 2014 til 2019. Jf. tvillingeværktøjet ligger Arbejdernes Byggeforening allerede i 2017 i toppen med bedste praksis i forhold til sammenlignelige boligorganisationer. Det er derfor et mål, at udviklingen ikke ligger over niveauet for den generelle udvikling i Danmark.

Konto 114 – Renholdelse – Som tidligere beskrevet, har driften gennemgået en omlægning med et mål om effektivisering på flere niveauer. Dette har i 2018 givet stigning i omkostningerne på kontoen for renholdelse, som dispositionsfonden har givet tilskud til på konto 204. Det forventes, over den kommende årrække at skabe besparelser på kontoen, men en del af effektiviseringen består også i mere værdi for pengene tillagt et i forvejen højt serviceniveau, så ikke hele effektiviseringen er økonomisk målbar.

Konto 115 – Almindelig vedligeholdelse – Kontoen ligger generelt på et højt niveau og der har i nogle afdelinger været en kraftig stigning i 2018, dog med dispositionsfondstilskud på konto 204. Fremadrettet vil flere udgifter indgå som en del af drift- og vedligeholdelsesplanerne og færre opgaver på almindelig vedligeholdelse, hvorfor der kan opnås besparelser på de fleste afdelinger.

Konto 117 mv. – Istandsættelse ved fraflytning (udgifter og henlæggelser samlet) – Konto er let påvirkelig af antallet af fraflytninger, samt hvor lang en periode boperiode lejer har haft, hvorfor udviklingen er forskellig fra afdeling til afdeling samt fra år til år. På baggrund af udgifterne til fraflytning har været konkurrenceudsat gennem flere år, forventes der ikke at kunne skabes væsentlige planlagte besparelser.

Overordnet set er det et klart mål, ikke at have nogen afdelinger i det røde felt samt at rykke flere afdelinger fra det gule felt til det grønne felt.

Arbejdet med de 4-årige mål er et fokusområde i Arbejdernes Byggeforening i de kommende år.





Kultur- og kompetenceudvikling

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 målet blev sat med udgangspunkt i de eksisterende personalemæssige rammer og kompetenceudvikling af medarbejderne.

Vi har i 2018 måttet erkende, at det trods kompetenceudvikling af medarbejdere desværre ikke har været muligt at nå i mål på 2 ledende poster i administrationen.

Udfordringen er i det ene tilfælde løst internt ved omrokering i forbindelse med naturlig afgang fra anden side, hvorimod det sidste, har medført udskiftning personalemæssigt.

Det nye lederteam er på plads og forandringsprocessen er i fortsat udvikling, hvilket også fremgår af "Årsberetning for regnskabsåret 2018". Bestyrelsen har i den forbindelse valgt at forlænge aftalen med ekstern bistand til kompetenceudvikling indtil udgangen af 2019.

Kompetenceudvikling - repræsentantskabet

I 2018 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?"
- Temakursus for repræsentantskabet under overskriften "Drift og vedligehold"

I 2019 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





AB Bladet

Bladudvalget har i 2018 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 velkomne til at fremsende artikler og indlæg i god tid forinden udgivelserne.

Nybyggeri

Vi er løbende i dialog med 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.

Dette sammenholdt med, at der fra kommunal side ikke har været en plan- og boligstrategi, som den almene sektor umiddelbart har været en del af, selvom planloven giver mulighed for at reservere op til 25% af arealer til boligformål til almene boliger i nye boligområder, gør ikke udfordringerne mindre.

Tab ved lejeledighed m.v.

Udlejningssituationen har som tidligere år været stabil gennem hele 2018, og vi oplever generelt ikke udlejningsvanskeligheder, hvad angår de almene familieboliger.

Ventetiden ajourføres løbende på BoligSilkeborg.dk 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.

Det samlede tab ved lejeledighed i 2018 udgør 219.379 kr. Til sammenligning udgjorde tab ved lejeledighed i 2017 355.956 kr. Der er således sket et fald på 38%, hvilket primært kan begrundes med, at områdekontorerne er taget i brug.





Tab ved lejeledighed er kun væsentlig beløbsmæssigt i afdeling 2, 13 og 27, som tilsammen står for 60% af det samlede tab ved lejeledighed.

I afdeling 2 relaterer tabet til udlejningsvanskeligheder vedr. klubværelserne på 3. sal.

I afdeling 13 relaterer tabet til lokalerne på Langelinie 12, kld. (tidl. driftskontor) som har stået tomme hele året, men som forventes udlejet i løbet af 2019.

I afdeling 27, som består af 9 studie/ungdomsboliger, skyldes lejetabet udlejningsvanskeligheder, da de er meget dyre pr. m², og de har derudover fælles køkken og bad i 1-værelses lejligheder.

Boligorganisationens dispositionsfond dækker tab ved lejeledighed jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 1.

Fraflytningsmæssigt havde vi i 2018 i alt 411 flytninger imod 431 flytninger i 2017. Et fald på 4,64%.

Årsresultat – afdelingerne

Overordnet set har afdelingerne i Arbejdernes Byggeforening haft 2.901.038 kr. i overskud, men under 10% af afdelingerne i Arbejdernes Byggeforening har i 2018 haft underskud, som tilsammen udgør 646.295 kr. Det gælder afdelingerne 4, 15, 16, 30, 40 og 44. Underskuddene har på kort sigt ikke givet anledning til væsentlige akkumulerede underskud.

Afdeling 16 har alene stået for et underskud på kr. 389.814 kr., hvilket skyldes en førtidig indfrielse af et særstøttelån, optaget i forbindelse med den tidligere helhedsplan. Særstøttelånet på 1,1 mio. kr. er indfriet med henblik på at skåne afdelingen for lejestigninger på grund af kendte stigninger i den fremtidige ydelse. Der er henholdt tidligere akkumulerede overskud til dækning af dette forventede underskud.

90% af afdelingerne har tilsammen generet 3.547.333 kr. i overskud, hvoraf nogle umiddelbart ser store ud, men det er dog kun afdeling 27 og 62, som har overskud på mere end 10% af huslejen.

Afdeling 62 blev de 30 boliger indflyttet i sensommeren 2017. Den officielle skæringsdato for byggeriet var 15. august 2017. Derfor er der med udgangen af 2018 udarbejdet 16,5 måneders regnskab for afdelingen.

Afdelingen er kommet ud med et overskud på ca. 1 mio. kr. primært på baggrund af, at der er ydelsesfrihed i det første kvartal efter lånoptagelsen. I denne periode indgår der dog stadig indtægter fra beboernes leje, hvorfor der er overskud i afdelingen. Overskuddet budgetteres afviklet fuldt ud i budget 2020 som en ekstraordinær henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse for en styrkelse af denne.





Generelt er der to forhold, der har påvirket resultatet positivt i de fleste afdelinger:

- Afdelingernes mellemregninger er forrentet med 0,31% mod de forventede 0%, i alt 695.569 kr. for afdelinger med positiv mellemregning.
- I mange afdelinger har Tab ved fraflytning været mindre end det budgetterede beløb på 326 kr. pr. lejemålsenhed (jf. Driftsbekendtgørelsens §41) som følge af, at Tab ved lejeledighed generelt forsøges begrænset.

Til sammenligning var afdelingernes samlede resultat i 2017 på 12 mio. kr., og ingen afdelinger havde underskud. Dette kan bl.a. forklares ved en godt 5 gange så stor forrentning af afdelingernes mellemregning (1,59%).

Årets resultat budgetteres afviklet over 1-3 år jf. Driftsbekendtgørelsens §69, stk. 3, men som hovedregel budgetteres afdelingernes overskud afviklet helt i først kommende budgetgodkendelse.

Helhedsplaner - Fysisk

I afdelingerne 2, 5, 6, 10, 15, 19, 20, og 21 er der i 2013 fremsendt prækvalifikationsansøgninger til Landsbyggefonden med henblik på gennemførelse af fysiske helhedsplansprojekter.

Landsbyggefonden har i 2015/16 besigtiget afdelingerne, men den endelige forhandling med LBF omkring sagernes omfang er endnu ikke afsluttet. Der er i januar 2019 modtaget statusbrev fra Landsbyggefonden, hvori fonden på baggrund af hidtidig praksis forventer, at vores sager får tilsagn i år 2021 eller senere.

Kuben Management er antaget som rådgiver i disse komplekse sager, og der er i alle sager afholdt udgifter til rådgiverhonorar. Da afdelinger der ansøger om landsbyggefondsstøttet helhedsplaner i forvejen er økonomisk trængte, har organisationsbestyrelsen truffet principbeslutning om at finansiere projektomkostninger for afdelingerne via udlån fra dispositionsfonden, indtil afdelingerne modtager tilsagn om støtte til renoveringerne og derefter kan finansiere projektomkostningerne eksternt.

Helhedsplan – Boligsocial

Den tidligere iværksatte boligsociale Landsbyggefonds støttede helhedsplan i Arbejdernes Byggeforenings afd. 16, Lupinvej, AAB Silkeborgs afd. 18 på Resedavej samt AAB Silkeborgs afd. 22 og 25 på Arendsvej udløber med udgangen af 2019.





En ny prækvalifikation har fundet sted, og der foregår konkretiserende drøftelser med Landsbyggefonden med henblik på tilsagn til forlængelse af den boligsociale helhedsplan på yderligere 4 år, forudsat alle parter accept, herunder også Silkeborg Kommune.

En sådan forlængelse af det boligsociale arbejde vil være nødvendigt i kampen for en mere af balanceret beboersammensætning.

Projekter – afsluttede/i gang/værende/kommende

De respektive teams bruger aktivt sagsstyringsværktøjet til ressourceplanlægning og gennemførelse af årshjulet, hvilket skaber fælles overblik til gavn for alle parter. Vi har i den forbindelse i 2018 udviklet nye procedurer for opfølgning på de årlige afdelingsmøder således, at det nu er muligt at følge med på hjemmesiden i forhold status på projekterne i afdelingerne.

For at sikre tilstrækkelige ressourcer til gennemførelsen af større projekter i alle boligorganisationens afdelinger foretages der løbende prioritering af disse projekter i forhold til, hvornår de kan gennemføres. Selvom det er besluttet på et afdelingsmøde, at der skal arbejdes med sagen, kan der derfor godt gå noget tid, før projektet går i gang afhængig af, hvor mange projekter der er i gang i alle afdelinger.

Status bliver opdateret i marts, juni og november måned. Vi er endnu ikke helt ajour med forventede opstartsdatoer på alle de større projekter, men det arbejdes der intenst på.

Organisationsbestyrelsen

Som det forhåbentlig fremgår af beretningen, har 2018 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 2018.

Tak til afdelingerne, afdelingsbestyrelserne og medarbejderne for et godt samarbejde i 2018.

