

ÅRSRAPPORT 2014

Alt hvad der kan tælles, tæller ikke nødvendigvis;
alt hvad der tæller, kan ikke nødvendigvis tælles.

Albert Einstein





Langkærvej 2 F
8381 Tilst
Tlf. 87 45 91 91

HOVEDBESTYRELSE

Anette Østerhaab
Formand

Rane Johansen
Næstformand

Kurt Stabell
Lars Røjel
Lone Kreigmark
Peter Bering
Morten B. Kjær

ADMINISTRATION

Allan Werge
Direktør

Torben Spure Nielsen
Afdelingschef

Peter Brix Westergaard
Teknisk chef

Charlotte Markussen
Forvaltningschef

ÅRSRAPPORT 2014 INDHOLD

Indhold	03
Forord	05
Kapital 1: Økonomi	06
Kapital 2: Afdelinger	12
Kapital 3: Moderniserings- og forbedringsarbejder	16
Kapital 4: Nybyggeri	22
Kapital 5: Kommunesamarbejde	24
Kapital 6: Organisation	26
Kapital 7: Projekter	32
Kapital 8: Fremtiden	38
Resultat i afdelingerne 2014	40
Regnskab	44
Revisor	66



FORORD

Begivenhederne har stået i kø i 2014

Begivenhederne har nærmest stået i kø i det forgangne år. I foråret startede den fysiske renovering af Langkærparken, en renovering vi havde ventet længe på. Vi gjorde os i foråret mange overvejelser omkring en fusion, som i sidste ende ikke blev ført ud i livet. Arkitektkonkurrencen om fremtidens bæredygtige boliger gik ind i sin 2. fase – også i foråret - med udnævnelse af vinderen i maj og offentliggørelse i juni. Vi havde indflytning i afdeling 147 Lilleåbakken i Hinnerup, og indflytningen i 16 nye plejeboliger på plejecentret Tinghøj foregik også i foråret.

2014 var også året, hvor vi fik mediernes bevågenhed, da de besøgende i Aarhus-standen på Almene Boligdage kunne smadre ruderne på de aarhusianske bybusser i et Wii spil.

Sidst på året fik vi gennemført licitationen på Åbyhøjgård, så vi er klar til at starte endnu en helhedsplan op i 2015. Fremtidens bæredygtige almene boliger, der startede som en arkitektkonkurrence,

gik ind i den videre proces med forberedelsen af en byggesag.

Internt i organisationen har vi samlet vores virksomhedsnævn og vores sikkerhedsudvalg til et SVAR-udvalg. Vi har målt organisationens sociale kapital, og med det har vi fået et værktøj, som vi fremadrettet vil arbejde med.

De seneste to år har vi i AL2bolig haft projektledelsen i Aarhusbolig. Det har været to år med masser af drift og samarbejde med de andre boligorganisationer i Aarhus. Det har været udvikling og implementering af en ny hjemmeside samt genforhandling af aftalegrundlag for Aarhusbolig.

Alt i alt har 2014 været et begivenhedsrigt år, med en meget klar overvægt af begivenheder, som vi vil se tilbage på med stor glæde.

Denne årsrapport suppleres af en mundtlig beretning på det ordinære repræsentantskabsmøde d. 11. juni 2015.



Kapitel 1: ØKONOMI

Utilfredsstillende resultat for 2014

Årets resultat udviser et underskud på 1.369.000 kr., hvilket ikke kan siges at være tilfredsstillende.

Underskuddet skyldes særlige og helt ekstraordinære forhold i årets løb samt enkelte bevidste valg truffet i organisationen.

Oversigt 2 viser en sammenfatning af årets resultat.

Stigning i bruttoadministrationsomkostningerne

Bruttoadministrationsomkostningerne er 1.776.000 kr. større end budgetteret.

Der er tre hovedårsager til stigningen i bruttoadministrationsudgifterne:

1. Personaleudgifterne er 826.000 større end forventet.
2. Posten forretningsførelse er 734.000 større end forventet.
3. Posten andre udgifter er 442.000 kr. større end forventet.

Stigningen i personaleudgifterne kan henføres til opsigelse af en medarbejder samt to medarbejdere på barsel i administrationen.

Overskridelsen på forretningsførelse kan primært henføres til ekstern assistance i forbindelse med udbud af kopimaskineløsning samt fornyelse af budgetsytem. Ved udbud af kopimaskiner er den årlige udgift til leasing af kopimaskiner nedsat med omkring 200.000 kr. Dette kan ses allerede i 2014, hvor udgiften til kopimaskiner er ca. 200.000 kr. mindre

end budgetteret.

Stigningen i andre udgifter kan henføres til to forskellige forhold. Vi har truffet beslutning om, at udgifter til lærlinge delvist skal afholdes af hovedforeningen og ikke ude i de enkelte boligafdelinger. Dette belaster regnskabet med 164.000 kr. Der er i årets løb indgået forlig med en leverandør, hvilket belaster regnskabet med 162.000 kr.

Oversigt 2 viser, hvordan nettoadministrationsomkostningerne pr. lejemaalshenhed har udviklet sig de seneste fem år.

Den ovenfor kommenterede udvikling i bruttoadministrationsomkostningerne slår naturligvis også igennem i nettoadministrationsomkostningerne, hvorfor der ses en forholdsvis stor stigning fra 2013 til 2014 på lige omkring 10%. En stigning, der de tidligere år har ligget væsentligt lavere.

I henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. er der i 2014 budgetteret uden rentemarginal.

Oversigt 3 viser, hvordan midlerne i den fælles kapitalforvaltning er forrentet. Desuden dokumenteres det, at forrentningen af afdelingsmidlerne er foretaget i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.

Oversigt 4 viser sammensætningen af organisationens egenkapital.

1

Årsresultatet 2014

	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	24.191.000	-22.415.000
Administrationsbidrag	18.057.000	18.015.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.386.000	1.650.000
Byggesagshonorarer	2.138.000	1.800.000
Resultat af ordinær drift før renter	-1.543.000	-150.000
Finansielle poster, netto	174.000	150.000
Resultat før ekstraordinære poster	-1.369.000	0
Ekstraordinære indtægter	0	0
Årets resultat, underskud	-1.369.000	0

2

Nettoadministrationsomkostningerne pr. lejemålsenhed for de seneste fem år

2010	2011	2012	2013	2014
3.523	3.751	3.823	3.967	4.363

3

Forrentning af fælles kapitalforvaltning

Afdelingens andel	2,63 %
Dispositionsfondens andel	2,63 %
Arbejdskapitalens andel	2,63 %

4

Sammensætningen af organisationens egenkapital

Tkr.	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2014
Boligforeningsandele	2.006	2.005	2.005
Dispositionsfond	38.813	37.024	47.175
Arbejdskapital	8.938	9.298	7.929
Egenkapital ialt	49.757	48.327	57.109

Egenkapitalen har i 2014 udviklet sig positivt, således at den pr. 31. december 2014 er opgjort til 57.109 tkr., hvilket er en stigning på 8.782.000 kr. i forhold til året tidligere. Samtidig har dispositionsfonden afholdt følgende udgifter i 2014, som støtte til afdelingerne eller for at dække tab:

Sidste år var her et større skema. I år er der kun givet støtte til:

- afd. 318 kr. 200.000
- badeværelser kr. 50.000
- opgivet projekt Harevænget kr. 37.500 (note 13 i regnskab)

Egenkapitalforhold og kapitalens anvendelse

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 17.393 tkr. pr. 31. december 2014, svarende til 3.869 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen skal afdelingerne indbetale årlige bidrag til dispositionsfonden på 549 kr. pr. lejemålsenhed indtil den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.480 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne har indbetalt til dispositionsfonden i 2014 og der er budgetteret med denne indbetaling for 2015. Det forventes at lovgivningens krav er indfriet inden for en periode på 2-4 år. Indtil da skal der indbetales til dispositionsfonden.

AL2boligs indestående på trækingsretten i Landsbyggefonden var ultimo 2014 på 17.590 tkr. Heraf er der bevilliget 8.000 tkr. i støtte til afd. 134 Ertebjerg, som udbetales primo 2015.

Der er ikke opkrævet bidrag til arbejdskapitalen i 2014. Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 5.524 tkr. pr. 31. december 2014, svarende til 1.229 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen kan vi opkræve bidrag til arbejdskapitalen, indtil de likvide midler i arbejdskapitalen udgør 2.998 kr. pr. lejemålsenhed. Bidraget til arbejdskapitalen kan højst udgøre 155 kr. pr. lejemålsenhed. Der forventes ikke opkrævninger til arbejdskapitalen samtidig med, at der opkræves til dispositionsfonden. Arbejdskapitalens størrelse vil være et fokuspunkt de kommende år.

Dispositionsfonden

Den godkendte politik for anvendelse af midlerne udover dækning af tab er at støtte afdelingernes investeringer i forbedringsarbejder, som sikrer reelt bedre tilgængelighed for ældre og handicappede samt en bedre energiøkonomi. Støtten til disse forbedringsarbejder vil især ske i form af ydelsesstøtte til realkreditlån. Dispositionsfonden dækker forskellen mellem de faktiske ydelser på realkreditlån og beboernes egenbetaling på 3,1% af lånets hovedstol.

De støttede projekter til klimaforbedringer og bedre tilgængelighed skal bidrage til at bevare afdelingerne som attraktive for beboerne, de boligsøgende og for samfundet. I arbejdet med dispositionsfonden er der udarbejdet et langtidsbudget for dispositionsfonden frem til 2025. Det udarbejdede budget viser, at dispositionsfonden vil stige støt henimod 2025, hvor den disponible del forventes at udgøre ca. 41 mio. kr.

Nye regler vedrørende dækning af tab på fraflytninger

Folketinget har i marts 2013 vedtaget en ændring af Lov om almene boliger § 20, hvorefter dispositionsfonden i et vist omfang dækker uforholdsmæssigt store udgifter til tab på fraflytninger. Bestemmelsen trådte i kraft pr. 1. april 2013 og gælder for regnskabsåret 2014.

Formålet med denne lovændring var at skabe en bedre fordeling af den økonomiske belastning, som tab ved fraflytning kan påføre en enkelt afdeling, og dermed skabe en solidarisk dækning af disse tab, som det allerede gælder for tab ved lejeledighed.

Dette betyder, at tab ved fraflytning, der overstiger 316 kr. pr. lejemålsenhed, fremover skal dækkes

af dispositionsfonden. Forholdet er indarbejdet i budgetterne for 2014. Ved lovens indførelse forventede vi, at dispositionsfonden skulle dække tab årligt i niveauet omkring 1,5 mio.kr. Dispositionsfonden har i 2014 givet tilskud til dækning af tab på fraflytninger i afdelingerne på 1.023 tkr.

Tilskud til byggesager

Bestyrelsen har en mangeårig praksis for at behandle ansøgninger om tilskud til forbedringsarbejder på bestyrelsesmødet i november måned. Her er afdelingsbudgetterne for det kommende år godkendt, og beslutninger om forbedringsarbejder taget på afdelingsmøderne i sensommeren kan indgå i bestyrelsens overvejelser og prioriteringer.

Midlerne prioriteres til følgende forbedringsarbejder:

- Arbejder som forbedrer afdelingens energiøkonomi
- Arbejder som sikrer tilgængelighed i overensstemmelse med gældende byggelov
- Modernisering af badeværelser i kassettehusafdelingerne, så gældende normer for vådrum er opfyldt.
- Modernisering af badeværelser i andre boligafdelinger, forudsat badeværelset herefter er indrettet i overensstemmelse med bygningssreglement 2010.

Badeværelsesrenoveringer er hidtil blevet støttet med 15 tkr. pr. badeværelse. Øvrige forbedringsarbejder støttes som hovedregel med 50 % af byggeudgifterne.

Der er fra dispositionsfonden ikke givet nogle direkte tilskud til byggesager i 2014.

Tilskud fra trækningsretten

Der er i 2014 givet følgende tilskud fra Trækningsretten:

- Afd. 134, Ertebjerg: Renoveringer af tage samt udskiftning af vinduer og døre (Tilskud

8 mio. trækningsretten). Beløbet er bogført som et tilgodehavende i afdelingen, men det er først udbetalt primo 2015 og fragår derfor først dispositionsfonden i 2015.

- Afd. 109 Digtergangen: på 8.000 tkr., som forventes udbetalt i 2016.

Ydelsesstøtte

Udover tilskud til byggesager, giver dispositionsfonden endvidere ydelsesstøtte til følgende afdelinger:

Tkr.	2014	2013	2012
Ydelsesstøtte, afdeling 107 Birkeparken	340	263	0
Ydelsesstøtte, klimablokken, afd. 111 Langkærparken	950	973	978
Ydelsesstøtte, afdeling 113 Græsvangen	190	0	0
Ydelsesstøtte, afdeling 114 Hjortshøjparken	103	0	0
Ydelsesstøtte, afdeling 131 Thyregodsvej	305	306	295
Ydelsesstøtte, afdeling 151 Elkjærsvej	235	-192	0
Ydelsesstøtte, afdeling 152 Kappesdal	38		
Ydelsesstøtte, afdeling 305 Anker Jensens Vej	5	12	0
Ydelsesstøtte, afdeling 314 Strandborg	123	123	123
I alt	2.289	1.869	1.396

Lejetab

Dispositionsfonden skal afholde udgifter til lejetab, så de ikke belaster afdelingernes økonomi.

Lejetabene fordeler sig med 46 tkr. i lejetab på boliglejemål og 159 tkr. på erhvervslejemål og fordeles således:

Afdeling 105, Tousparken	31.000
Afdeling 156, Hammel Midtby	46.000
Afdeling 307, Henrik Hertz Vej	31.000
Afdeling 108, Lindeparken	54.000
Afdeling 301, Anker Jensens Vej	20.000
Afdeling 101, Engparken	23.000

AL2boligs repræsentantskab har i marts 2011 givet bestyrelsen stående bemyndigelse til at sælge erhvervslejemål forudsat enighed med den afdeling, hvor erhvervslejemålene er beliggende. Der er desværre fortsat risiko for tab på lejeledighed i den ene boligafdeling i Hammel samt de mindre erhvervslejemål i ældre boligafdelinger i Åbyhøj.

	2012	2013	2014
Antal lejemålsenheder	4.472	4.472	4.472
Årets resultat	598.721	-87.000	-1.370.000
Bruttoadministrationsudgifter	20.766.000	21.441.000	24.191.000
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	3.823	3.967	4.363
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.200	3.320	3.415
Administrationsbidrag pr. afdeling	24.550	25.500	26.240
Tilskud til afdelingerne pr. lejemål	0	0	0
Nettorenteindtægt pr. lejemål	37	15	39
Rentesats til afdelingerne	3,09 %	1,17%	2,63%
Dispositionsfond pr. lejemål (brutto)	5.004	4.154	5.752
Arbejdskapital pr. lejemål (brutto)	1.999	2.079	1.773
Soliditetsgrad	0,26	0,24	0,23
Antal medarbejdere	25	26	26
Lejemålsenheder/medarbejder (uden projektkontor) inkl. 368 administrerede kommunale boliger	195	186	186

Kapitel 2

AFDELINGER

I AL2bolig vægter vi beboerdemokratiet højt og prioriterer derfor fortsat at udvikle og støtte op om dette.

Beboerdemokrati:

Afdelingsmøder

Siden 2006 har vi registreret deltagerantal i de ordinære afdelingermøder i august/september måned:

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.095	1.151	1.230	1.332	1.339	1.333	1.251	1.218	1.349

Der er tale om en nogenlunde konstant gennemsnitlig mødedeltagelse, men tallene dækker over et meget varierende fremmøde i de enkelte afdelinger. Det er en vedvarende udfordring for afde-

lingsbestyrelserne at synliggøre vigtigheden af et velfungerende beboerdemokrati. Deltagerantallet i de ordinære repræsentantskabsmøder bliver også registreret.

Deltagelse i de ordinære repræsentantskabsmøder i juni måned:

	2010	2011	2012	2013	2014
Antal stemmeberettigede repræsentanter	114	98	120	100	99

Uddannelse af beboerdemokrater

Det igennem mange år afholdte repræsentantskabskurset på Langsøhus er de seneste to år afløst af en temadag. Efter Temadagen i 2013 blev det besluttet at flytte dagen til foråret og samtidig undlade at afholde temadag i 2014.

Der blev også i 2014 brugt en del ressourcer på at styrke beboerdemokratiet i form af direkte støtte til enkelte afdelingsbestyrelser, bl.a. gennem hovedbestyrelsens kurser for beboerdemokrater, temadagen men også gennem demokratispil i afdelingerne mv.

Vi inviterer nyvalgte afdelingsbestyrelser til introduktionsmøde med administrationen og hovedbestyrelsen. Endvidere tilbydes der kortere kurser med forskellige temaer. Det er kursusudvalget i hovedbestyrelsen, der står for kursusprogrammet.

DATO	EMNE	ANTAL DELTAGERE
27.02.14	Fra konflikt til dialog	16
27.03.14	Råderet	24
24.04.14	Klager, kompetencer og krav	16
16.10.14	Nye medlemmer af afdelingsbestyrelse	13
30.10.14	Afdelingsbestyrelsen på arbejde	14
06.11.14	A- og B-ordning	13
20.11.14	Økonomi og regnskab	11

Udlejningsforhold

Fraflytningsstatistik

Flyttehyppigheden år for år er ganske stabil.

Udviklingen i de sidste 6 år fremgår af tabellen:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Antal flytninger i alt	642	661	603	664	628	599
Heraf intern oprykning	150	162	180	202	171	173
Flyttehyppighed i %	15,3	15,8	14,1	15,6	14,8	14,0

For afdelingernes økonomi og sociale stabilitet er den lave flyttehyppighed at foretrække. Vi må dog forvente, at en flyttehyppighed på 15 – 16 % må anses for normal. I den gennemsnitlige flyttehyppighed indgår ungdomsboliger med en hyppighed på 40 – 60 % og ældreboliger med en typisk hyppighed på 25- 30 %.

Lejeledighed

Ved lejeledighed i afdelingerne skal dispositionsfonden yde afdelingen et tilskud svarende til tabet ved lejeledighed.

Dispositionsfonden har i 2014 givet tilskud i den forbindelse med i alt 205 tkr.

Afd.	Navn	Beløb i kr.
105	Tousparken	31.000
156	Hammel midtby	46.000
307	Henrik Hertz Vej	31.000
108	Lindeparken	54.000
301	Anker Jensens Vej	20.000
304	Erhvervslejemål Anker Jensens Vej	52.000

AL2bolig har ikke problemer med ledige lejemål, men der skal fremadrettet være fokus på små erhvervslejemål i Åbyhøj, som er en udfordring at få lejet ud.

Beboerklager og afgørelser

2 domme

Vestre Landsrets dom om vold

Sagen var anket af en lejer, som var opsagt efter dokumenteret vold mod en nabo. Volden var udøvet på afdelingens område.

Lejer fraflyttede frivilligt. Lejer blev dømt til at betale sagsomkostningerne.

Højesterets dom om anciennitet

Efter et langstrakt forløb via Beboerklagenævnet i Aarhus samt By- og Landsret blev sagerne vedrørende anciennitet afgjort i Højesteret 07-02-2014. Sagerne blev til og med Landsretten ført af Aarhusbolig. Herefter var det BL, der førte sagerne. Sagerne vedrørte de medlemmer, der trods korrekt adresse ikke havde modtaget deres

opkrævning på ajourføringsgebyr i 2011 eller 2012. Højesteret fastslog, at forsendelsesrisikoen for ventelistegirokort påhvilede afsenderen. Med virkning fra 23-01-2013 er bekendtgørelse om udlejning af almene boliger ændret, således at der fremover først kan ske sletning af et medlemskab efter, der er sendt en påmindelse til den bolig-søgende.

45 sager hos de to beboerklagenævn

Forbrugsregnskaber

AL2bolig havde i 2014 13 sager, der vedrørte forbrugsregnskaber.

I 12 sager blev forbrugsregnskaberne fastholdt.

I 6 af sagerne besvarede lejerne ikke nævnets partshøring. Nævnet fastholdte herefter forbrugsregnskaberne.

I den sidste sag blev forbrugsregnskabet erklæret ugyldigt på grund af en formel mangel i regnskabet. Sagen var meget konkret begrundet.

Flytteafregninger

14 sager vedrørte flytteafregninger. I 12 sager fik AL2bolig medhold. I et par af sagerne dog med mindre beløbsmæssigt afslag.

To sager har AL2bolig valgt at indbringe sagerne for Boligretten.

I 2014 gennemførte AL2bolig samlet 599 fraflytningssager. 14 sager ved de to beboerklagenævn må sammenholdt med det samlede antal fraflytninger anses som et beskedent antal.

Mistet medlemsanciennitet

11 sager vedrørte mistet medlemsanciennitet. Medlemmerne mistede ancienniteten i alle sagerne.

Vedligeholdelsesforpligtigelse i boperioden

1 sag vedrørte udlejers vedligeholdelsesforpligtigelse i boperioden. Sagen blev efter besigtigelse henlagt af nævnet.

Lejemålets stand ved indflytning

1 sag vedrørte lejemålets stand ved indflytning. Nævnet pålagde AL2bolig enkelte mindre istandsættelser i lejemålet.

Husordensovertrædelser

4 sager vedrørte husordensovertrædelser

1 sag vedrørte husdyr. I den sag blev lejeforholdet betinget i et år.

1 sag vedrørte chikane udøvet mod flere beboere i ejendommen. På grund af de konkrete forhold valgte nævnet ikke at pålægge lejer retsfølger.

2 afgørelser vedrørte mangelfuld havevedligeholdelse. I den ene sag besluttede nævnet, efter besigtigelse, at tildele lejer en advarsel. I den anden sag blev de omtvistede forhold løst. Sagen blev herefter afsluttet.

Hegnssyn

Der har været 1 hegnssyn. Et levende hegn placeret på en nabogrund medførte gener for flere beboere i form af skygge. Beboerne havde beskåret heget kraftigt, inden hegnssynet blev gennemført.

Sagen blev afsluttet med forlig vedrørende den fremtidige vedligeholdelse og beskæring af heget.

Kommunale tilsyn

Vi har ingen påtaler haft fra de kommunale tilsyn i 2014.



Kapitel 3

MODERNISERING OG FORBEDRINGS- ARBEJDER

I dette afsnit gennemgås de afdelinger, der i 2014 har været i gang med modernisering og forbedringsarbejder.

Typisk gennemgår afdelingerne en kortlægning, hvor vi blandt andet afklarer beboernes oplevelse af at bo i afdelingen ved hjælp af spørgeskemaer og interviews. På baggrund af spørgeskemaerne registreres lejermålene indvendigt og udvendig. Næste skridt er typisk et debatmøde eller arbejdsgrupper for at indkredse ønsker og behov på konkrete områder. Et nedsat byggeudvalg samler alle input og afklarer projektet sammen med rådgivere og sagsansvarlige fra AL2bolig inden det samlede projekt fremlægges til drøftelse i beboerdemokratiet og siden hen sættes til afstemning i beboerdemokratiet.

Afdeling 109 Digtergangen

I løbet af 2014 har afdelingen gennemgået en fysisk kortlægning, hvor der også var fokus på beboernes egne oplevelser. Der er blevet etableret et aktivt og åbent byggeudvalg, der har arbejdet med den kommende renoverings omfang, udfordringer og løsningsmuligheder. Det mandede ud i et budgetmøde, hvor et stort flertal sagde ja til et renoveringsforslag og en huslejestigning. Nu afventer vi hvem der skal rovere afdeling 109.

Afdeling 114 Hjortshøjparken

Efter en beboerdemokratisk proces har afdelingen i 2013 og 2014 gennemført en renovering.

Afdelingen blev opført omkring 1980 og består af typerækkehuse med rumstore træcassetter. Den daværende klimaskærm var udført i skalmur og lette facadepartier i træ og eternit.

Afdelingen har fået et løft gennem udskiftning af træ og eternit på facader samt udskiftning af døre og vinduer. Der er desuden udført efterisolering af lofter samt udskiftning af vandrør i de badeværelser, der endnu ikke er renoveret ved råderetten.



Afdeling 313 Hjortshøjparken

Afdelingen satte i 2014 en renovering i gang, bl.a. for at komme trækgener til livs. Renoveringen omfatter udskiftning af vinduer og døre, udskiftning af beklædning på træfacader og gavle samt isolering af lofter.



Afdeling 315 Højager

Der er er frem mod 2013 opstået større og større problemer med at holde afdelingens tag tæt. Det blev i 2013 så slemt, at beboerne besluttede at udskifte taget. Arbejdet med taget blev afsluttet i 2014.





Afdeling 134 Ertebjerg

De 139 boliger i afdelingen afsluttede en renovering, der indbefattede nyt tag, nye vinduer og døre, udskiftning af ventilation på badeværelset samt reparation af sokkel og facademur.



Afdeling 152 Kappelsdal

Vedligeholdelsesproblemer og energiøkonomiske problemer betød, at boligerne trængte til en renovering. Beboerne besluttede at gennemføre en renovering, der omfattede maling af udhæng, udskiftning af beklædning på træfacader, gavle og udhuse samt udskiftning af døre og vinduer. Renoveringen blev afsluttet i januar 2014.



Afdeling 156 Hammel

På repræsentantskabsmødet 2014 besluttede repræsentantskabet, at afdeling 156 – Hammel Midtby opdeles, så boligerne på Østervangen isoleres i afd. 156, men boligerne i Æblehaven og på Nørrevangsvej bliver til afd. 150. Denne beslutning blev efterfølgende fulgt op med en vedtagelse på beboermøde i den oprindelige afdeling 156, så opdelingen er blevet gennemført pr. 1.1.2015.

Baggrunden for opdelingen er meget ulige renoveringsbehov i de tre områder. Æblehaven og Nørrevangsvej er naboer, så det rent geografisk giver det god mening at de er slået sammen, selvom Nørrevangsvej står foran en renovering og Æblehaven ikke gør. Den geografiske logik gør sig ikke gældende for Østervangen, og samtidig er de vedligeholdelsesmæssige udfordringer her en del større end i de to andre.

Der forestår nu et arbejde med at skabe en vej for renovering samt udvikling af Østervangen, og der forestår en mere ordinær renoveringssag på Nørrevangsvej.

Helhedsplaner

Langkærparken og Åbyhøjgård

Afd. 111 Langkærparken og afdeling 110 og 310 i Åbyhøjgård er i gang med helhedsplaner. I alle tre afdelinger er facaderenoveringen den største del af projektet.

Afdeling 111 Langkærparken

I december 2013 rykkede Enemærke & Petersens projektledere ind i projektkontoret, hvor planlægning af renoveringsprojektet tog sin begyndelse. AL2bolig modtog byggetilladelse af Aarhus Kommune den 18. februar 2014, og byggestarten på den første blok nr. 25 blev den 10. marts 2014. 28. marts 2014 blev byggeriet officielt skudt i gang ved borgmester Jacob Bundsgaard og afdelingsformand Randi Smitsdorf ved et stort arrangement, hvor alle beboere i Langkærparken var inviteret.

Siden offentliggørelsen af den vindende entreprenør er der fremkommet prøveresultater på miljøskadelige stoffer i et stort antal på enkelte bygningsdele i Langkærparken, såsom PCB og blyholdig maling. Dette er imidlertid af stor betydning for, hvordan arbejdet skal udføres i forhold til håndværkernes og beboernes sikkerhed. Der arbejdes pt. på, hvordan afdelingen står i forhold til den ekstra udgift, disse arbejder har medført. Løsningen på miljøarbejderne blev, at Enemærke & Petersen den første uge i hver opgang fjernede alle de miljøforurenede bygningsdele, der er omfattet af renoveringen. Det betød, at beboerne ikke kunne opholde sig i dele af boligen i arbejdstiden.

Opstarten af renoveringen var til tider rimelig kaotisk med mange håndværkerfag involveret i samme opgaver. Som ugerne gik på blok 25, kunne Enemærke & Petersen desværre konstatere, at de ikke kunne overholde den oprindelige tidsplan for de indvendige arbejder - hvilket ville sige, at renoveringen i hvert lejemål ville blive forlænget med 4 uger. Oprindeligt var det kun blok 25, som skulle være "prøveblok", men vi måtte konstatere, at de to efterfølgende blokke også måtte trække en del af læsset, hvilket har trukket store veksler på disse beboere.

Efter sommerferien 2014 var Enemærke & Petersen endelig kommet ind i procedurer og processer og kunne følge den nye tidsplan. De havde dog stadig en del hængepartier, som endnu ikke var færdige på de foregående blokke. Dette betød, at vi i september 2014 kunne holde halvårs jubilæum på blok 25, som endnu ikke var færdiggjort.

I stemmegrundlaget for helhedsplanen var det besluttet, at renoveringen skulle foregå uden genhusning. AL2bolig kan nu danne sig et overblik over antallet af beboere, som af personlige årsager får stillet en aflastningsbolig til rådighed. Det overstiger markant den oprindelige forventning.

Den forlængede byggetid indvendigt i lejemålene har været en voldsom belastning for beboerne, som fortjener stor ros for deres tålmodighed og forståelse for projektet. AL2bolig har brugt uhensigtsmæssigt mange ressourcer på at følge op på ulåste døre, oprydning samt fejl og mangler m.m., som har været svært at få lagt ind som en naturlig del af processen for håndværkerne til stor frustration for beboerne.

Da vi gik på juleferie i 2014, kunne vi se tilbage på et år med store forandringer i Langkærparken. Ni blokke var stort set færdige, dog med små mangler, som skulle udbedres i det nye år.

Anlægsarbejderne, som bliver udført af Buus Anlægsgartner A/S opstartede også i 2014 og færdiggøres løbende, når Enemærke & Petersen klarmelder de enkelte blokke. Der er dog nogle anlægsarbejder, som ikke har kunne færdiggøres pga. vinter m.m. Disse arbejder opstartes igen, når vejret tillader det. Det drejer sig om beplantning, reetablering af græs og flisearealer m.m.

Det har været et travlt år for projektkontoret, hvor vi har måttet tilføre ressourcer til kontoret for at kunne yde den forventede service til beboerne.

Bydelshuset

Bydelshuset i Tilst havde en svær opstart, hvor byggetilladelsen var en meget langsom proces, som ene og alene skyldtes kommunens sagsbehandlingstid. Vi kunne dog starte projektet juli 2014.

Efter anlægsarbejderne (omlægning af vej) var overstået, kunne man hurtigt se det nye hus rejse sig, og projektet kom godt fra start. I efteråret 2014 opstod der desværre en større vandskade på dele af huset, hvilket betød, at flere af bygningsdelene skulle udskiftes, efterfølgende har en teknisk rapport haft til formål at afdække, om alle skaderne var blevet udført tilfredsstillende. Skaden blev håndteret hurtigt, og efter otte uger var vi på sporet igen, og arbejderne fortsatte som hidtil planlagt. Det betød dog, at færdiggørelsen blev forsinket, og vi kan nu se frem til den 8. maj 2015, hvor bydelshuset officielt indvies.





Afdeling 110 og 310 Åbyhøjgård

Afdeling 310 Åbyhøjgård stemte ja til helhedsplanen den 30. oktober 2013 og efterfølgende blev det også et 'ja' i afdeling 110 Åbyhøjgård, hvor helhedsplanen var til afstemning den 29. januar 2014.

29. august blev udbudsmaterialet udsendt til de bydende, som var MT Højgaard, Jørgen Friis Poulsen samt Enemærke og Petersen.

10. november blev der afholdt licitation, hvor alle de bydendes tilbud var fyldestgørende. 28. november blev de tre tilbud præsenteret for dommerkomitéen, og den 19. december blev MT Højgaard udnævnt som overbevisende vinder af udbuddet med en tilbudssum på 198.912.000 kr. ekskl. moms (hvilket var inden for budget).

2014 har været et travlt og begivenhedsrigt år for de to afdelinger, hvor mange vigtige beslutninger skulle træffes i fællesskab i de to afdelinger. Der har ligeledes været afholdt flere workshops for beboerne, som har kunnet komme med deres holdninger og gode ideer

til projektet. Dette har særligt været i forhold til rumfordeling i de tre tilgængelighedsblokke.

De to afdelingsbestyrelser har været igennem en proces med projektkontoret og vores arkitekter, for at afdække planløsninger i tilgængelighedsblokkene samt hvilket arkitektonisk udtryk, man ønsker i de to afdelinger. Dette indebærer workshops og studieture.

Sideløbende med ovenstående har projektkontoret og eksterne samarbejdspartnere arbejdet med programskrivningen af udbudsmaterialet til de to afdelinger, så man kunne være sikker på, at de tilbud, man fik ind på projektet, var i overensstemmelse med de krav og forventninger, man havde til helhedsplanen.

Kompleksiteten af projektet og tilbuddet gør, at det er nødvendigt med en del afklaringer inden, der kan skrives kontrakt med MT Højgaard. Kontrakten forventes underskrevet primo maj 2015. Den præcise opstartsdato på de enkelte blokke og opgange forventes at være endelig kendt primo juni 2015.

Kapitel 4

NYBYGGERI

AL2bolig er i 2014 gået i gang med tre nye spændende projekter inden for nybyggeri. To i Favrskov Kommune og et interessant DGNB projekt i Aarhus Kommune

Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig - byggeprojekt i Lisbjerg

De to projekter, der vandt arkitektkonkurrencen udskrevet af Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter, skal nu opføres. De skal efter opførelsen stå som ledestjerner for udviklingen af fremtidens bæredygtige almene boliger. AL2bolig skal i samarbejde med Aarhus Kommune opføre det ene af projekterne, Tegnestuen Vandkunstens vinderprojekt i Lisbjerg. Det bliver AL2boligs nye afdeling 128 Lisbjerg Bakke.

Lokalplanen for det nære område er vedtaget. Der mangler dog en vedtagelse af en lokalplan for det overordnede område. Aarhus Kommune har godkendt skema A, og projekteringen pågår. Når et vinderprojekt skal igennem en lokalplan og andre myndigheder, vil der altid ske forandringer. Det er dog her lykkedes at komme igennem uden at give afkald på de væsentlige dele af vinderprojektet. Den overordnede arkitektur er fastholdt, bo-kvaliteten er ikke forringet. Byggesystemet af massivt træ er fastholdt osv. Det er vores forventning, at selve byggeriet startes i sensommeren 2015, og at byggeperioden bliver på 14 måneder. Det betyder, at der bliver indflytning i efteråret 2016.

Arkitekterne bag vinderprojektet:

"Bæredygtighed er ikke et aspekt. Det er hele historien, hvori alle sider af sagen bliver belyst – boligkvaliteten, fællesskabet, pengene og alle reglerne."

"Vi vil redde Lisbjerg fra at blive endnu en forstad: Vi vil flytte byen ud på landet! Landet uden betonfliser og motorplæneklippet græs,"

www.fbab.dk

Afd. 155 Tinghøj

I 2013 er arbejdet til en udvidelse afd. 155 Tinghøj blevet opstartet. Favrskov Kommune har ønsket en udvidelse med 16 almene ældreboliger. Der har været udført et stort arbejde omkring planlægningen, hvor medarbejderne på Tinghøj og et medlem fra brugerrådet har deltaget. Udvidelsen er opført på området nord for den nuværende bebyggelse. Grundstykket tilhører i forvejen afdelingen. Der er i februar 2014 gennemført en problemfri indflytning.

Afd. 147 Lilleå Bakke

Med udgangen af 2010 fik AL2bolig Favrskov Kommunes godkendelse til grunderhvervelse og skema A godkendelse til 25 nye store familieboliger. Grunden ligger på et meget attraktivt areal på Lilleåbakken, Hinnerup Nord. Byggeriet var udbudt i totalentreprise og blev igangsat i marts 2013. Der blev arbejdet en del for at få økonomien til at hænge sammen. I forbindelse med de totaløkonomiske betragtninger samt byggesagsbehandlingen trak myndighedsbehandlingen ud. Byggeriet blev derfor væsentligt forsinket. Indflytning er gennemført i april 2014.



Afd. 155 Tinghøj



Afd. 147 Lilleå Bakke

Kapitel 5

Kommunesamarbejde i Aarhus og Favrskov

AL2bolig er i 2014 gået i gang med tre nye spændende projekter inden for nybyggeri. To i Favrskov Kommune og et interessant DGNB projekt i Aarhus Kommune

AL2boligs boliger fordeler sig i to kommuner. Begge samarbejder prioriteres højt, og vi værdsætter at være en del af udviklingen i begge kommuner.

Aarhus Kommune

I dagligdagen har AL2bolig et godt samarbejde med Aarhus Kommune. Vi deltager i kredsarbejdet i BL, og en god del af samarbejdet med Aarhus Kommune foregår her sammen med de øvrige boligorganisationer i Aarhus. I 2014 fortsatte det meget spændende samarbejde mellem AL2bolig og Aarhus Kommune i forbindelse med Fremtidens bæredygtige almene bolig, hvor Aarhus Kommune inviterede AL2bolig til at deltage sammen med kommunen. I juni 2014 blev det offentliggjort at tegnestuen Vandkunsten stod bag det vindende projekt. Det var en forrygende oplevelse at deltage i vurderingen af de indsendte forslag, vi havde et meget godt samarbejde med Aarhus kommune om udvælgelsen.

I forbindelse med de udfordringer, der er i Langkærparken og i Tilst som bydel, har vi oplevet et rigtig godt samarbejde med kommunen for at få samlet de gode kræfter i Tilst til at arbejde med en løsning. Det blev til igangsættelsen af et år med DemokraCity i Tilst; de sidste seks måneder i 2014 og de første seks måneder i 2015. Det er ikke muligt at sige, hvad der konkret kommer ud af det, men der bliver skabt aktivitet og genereret ideer til en fremtidig udvikling i Tilst. Det er så op til os selv i Tilst at arbejde for efterfølgende at realisere de gode idéer.

I det boligsociale projekt i Langkærparken oplever vi også et rigtig godt samarbejde med de forskellige interessenter i Aarhus Kommune, men vi skal fremhæve det gode samarbejde med Børn & Unge og jobcentret.

Favrskov Kommune

AL2bolig har et godt og udviklende samarbejde med Favrskov Kommune. Vi ser det som en naturlig opgave for os, som den største almene boligorganisation i kommunen, at deltage i og bidrage til udviklingen af kommunen. Det er vigtigt, at der tænkes almene boliger ind i byudviklingen, så man skaber en mangfoldighed af muligheder. Derved skabes boliger til alle de livssituationer, vi mennesker er i, og de forskellige ønsker og præferencer vi har.

Vi administrerer kommunens knap 250 ældreboliger, og vi har et godt samarbejde vedrørende administrationen af almene boliger på socialområdet. En del af dette samarbejde er Favrskov Boligselskab, der blev dannet i december 2011. Foreningen har hjemsted i Favrskov Kommune og kan ifølge vedtægterne kun virke i Favrskov Kommune. Boligselskabet er dannet ved fusion af fem selvejende almene bo institutioner for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Boligerne er beliggende på Elle-mosevej i Hadsten og Hindhøjen i Hinnerup.

Vi har i tæt samarbejde med Favrskov Kommune bygget nye boliger til demente på plejecentret Tinghøj i Hammel. Der har lige fra de første overvejelser været en fælles styregruppe med kom-

Styringsdialog

munen og AL2bolig, som har sikret, at vi fik boliger i den kvalitet og til den pris, vi kan stå inde for i AL2bolig, men også at kommunen fik tilgodeset deres behov.

I to meget forskellige boligafdelinger i kommunen har vi haft udfordringer, som er løst gennem et godt og solidt samarbejde mellem forvaltningen i kommunen og AL2bolig.

I Foldby har vi 11 ældreboliger, som er en del af boligafdeling 135. Der blev i 2013 indgået en aftale om at afhænde boligerne til Favrskov Kommune. Hele 2014 gik så med at vente på sagsbehandlingen i MBBL. Primo 2015 blev overdragelsen godkendt i ministeriet.

I Hadsten har der gennem flere år været udfordringer med en ungdomsboligafdeling, hvor driften af afdelingen har været alt for dyr, hvilket har resulteret i forholdsvis høje huslejer. Afdelingen består af 30 ungdomsboliger fordelt i tre huse med et atrium i midten. I 2013 er der indgået en aftale med Favrskov Kommune om at anvende det ene af husene på en sådan måde, at der er etableret rum til personale i den ene ungdomsbolig, mens de øvrige anvendes til unge med behov for særlig støtte. Favrskov Kommune fik med denne ordning løst en af deres udfordringer og boligafdelingen har fået en lidt mere fornuftig drift ud af ordningen. Vi er meget glade for ordningen i AL2bolig, og driften i afdelingen ser bedre ud end tidligere.

Styringsdialog

I 2014 er der for fjerde år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem AL2bolig og Aarhus Kommune og en tilsvarende med Favrskov Kommune. Hverken Aarhus Kommune, Favrskov Kommune eller AL2bolig havde ytret ønske om drøftelse af særlige emner i nogen af dialogmøderne. Derfor tog drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven.

Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2013, årsberetning, spørgeskema, protokol, bestyrelsesmødereferat, hjemmeside mv. Dialogen kom omkring de væsentligste emner i driften af en boligorganisation. Fra AL2boligs side ser vi styringsdialogen som en konstruktiv måde at sikre dialogen mellem boligorganisation og kommune.



Anette Østerhaab
Formand



Rane Johansen
Næstformand

Kapitel 6

ORGANISATION

AL2bolig havde pr. 1.1.2014 i alt 84 fastansatte. Heraf var de 37 administrative medarbejdere.

I AL2bolig har vi i løbet af 2014 arbejdet med at udvikle organisationen på flere niveauer. Vi har målt virksomhedens sociale kapital, vi sørger fortsat for, at medarbejderne klædes på til at håndtere deres arbejde på bedst mulig vis. Det sker bl.a. via kurser og efteruddannelser, sparring, oplæring, jobrotation, tilknytning af praktikanter samt uddannelsen af to forandringsagenter. Hertil kommer, at vi fortsat arbejder med risikostyring. 2014 blev også året, hvor et nyt udvalg blev en realitet. AL2bolig fik et SVAR-udvalg, der består af det tidligere arbejdsmiljøudvalg og samarbejdsudvalg. Ligeledes var 2014 også året, hvor vi ikke fusionerede med Boligforeningen 10. marts.

AL2boligs sociale kapital

Arbejdspladsens sociale kapital er de sociale og faglige relationer, vi udvikler, når vi løser vores arbejdsopgaver sammen. Det gælder både relationerne mellem ledere og medarbejdere – og den indbyrdes relation mellem medarbejdere og mellem ledere.

Social kapital måles på tre parametre:

- Tillid
- Retfærdighed
- Samarbejdsevne

Undersøgelsen bygger på de ansattes besvarelser af i alt 12 spørgsmål. Resultaterne er omregnet til en talværdi på en skala fra 0-100, jo

højere tal des stærkere er den sociale kapital på arbejdspladsen. Det hedder kapital, fordi det er en ressource, som kan opbygges – men også nedbrydes. (BAR – BrancheArbejdsmiljørådet)

I SVAR-udvalget blev det i 2014 besluttet, at AL2bolig ville prøve "at måle temperaturen" i organisationen, såvel for medarbejdere i boligafdelingerne som i administrationen. Spørgeskemaet blev udleveret til samtlige medarbejdere efter en kort introduktion, og disse blev udfyldt elektronisk (anonymt) af henholdsvis medarbejdere i afdelinger og i administrationen. Spørgeskemaet, der blev benyttet, er udarbejdet af Arbejdsmiljørådet. Hver medarbejder kunne, efter udfyldt skema, opnå en social kapital-score på mellem 0 og 100, hvor sidste, som nævnt, er maksimal grad af social kapital.

Benchmark AL2bolig og gennemsnit for danske lønmodtagere

	Social kapital
Landsgennemsnittet	64
Administrationen	72
Ansatte i boligafdelingerne	65
AL2bolig samlet	70

Tabellen viser, at AL2bolig har en højere social kapital end gennemsnittet for danske lønmodtagere.



Lars Røjel
Bestyrelsesmedlem



Lone Kreigmark
Bestyrelsesmedlem



Kurt Stabell
Bestyrelsesmedlem



Peter Berring
Bestyrelsesmedlem



Morten B. Kjær
Bestyrelsesmedlem

HOVEDBESTYRELSE

DIREKTØR

DIREKTIONSSEKRETARIAT

2 sekretærer
1 jurist
1 seniorkonsulent
1 piccoline

KOMMUNIKATIONSADFDELING

1 afdelingsleder
2 kommunikationsmedarbejdere

PROJEKTKONTOR

1 byggeleder
1 økonomisk controller
2 boligsociale medarbejdere

DRIFTSADFDELING

Teknisk chef
5 inspektører
2 inspektørassistenter
4 lokalinspektører
12 varmemestre
24 grønne medarbejdere
1 kontorassistent
1 ejendomsserviceelev

ØKONOMIAFDELING

Økonomichef
2 fuldmægtige
2 assistenter

EKSPEDITIONSADFDELING

Forvaltningschef
1 afdelingsleder
4 assistenter
1 kontorelev

AL2bolig opnår en samlet score for Social kapital på 70, dette set op imod et landsgennemsnit på 64, hvilket må siges at ligge meget pænt.

For at gå lidt dybere i denne undersøgelse, og gerne få nogle redskaber til at forbedre resultatet, besluttede SVAR-udvalget at inddrage CRECEA (tidligere BST), som rådgiver inden for arbejdsmiljø. Udefrakommende ekspertise indgik dermed i projektet.

Der gennemføres herefter en opfølgning på undersøgelsen, hvor CRECEA står for en møderække for ansatte. Der holdes møder for medarbejdere i afdelinger opdelt efter områder samt for medarbejdere i administrationen. CRECEA er tovholder. Disse møder løber af stablen i løbet af februar måned 2015 hvorefter ledelsen og tillidsrepræsentanterne får en tilbagemelding fra CRECEA, hvorefter der skal udarbejdes forslag til hvordan den sociale kapital kan højnes. Dette vil efterfølgende blive behandlet i SVAR-udvalget.

Fremover vil AL2bolig hvert år i november måned gennemføre målingen af social kapital i AL2bolig. I en tid, hvor der sker mange små og lidt større forandringer i organisationen, er det et godt værktøj til at følge udviklingen i organisationen. Den høje grad af social kapital i organisationen, må imidlertid opfattes som et udtryk for, at vi er gode til arbejde mod et fælles mål.

Uddannelse af medarbejdere

AL2bolig har en politik om og en indstilling til, at alle medarbejdere skal være "klædt ordentligt på" til at kunne servicere beboerne tilfredsstillende. Medarbejderne skal desuden være parate til at opnå flere kompetencer og samtidig føle sig trygge for at kunne fungere tilfredsstillende i hverdagen.

Der tilbydes en bred vifte af uddannelser alt efter hvilke behov, man har i de forskellige arbejdsopgaver, der er i en boligorganisation. Her skal blot nævnes et par stykker:

NB: Antallet af ansatte varierer, men pt. er der 43 medarbejdere i afdelingerne og 32 medarbejdere i administrationen. I perioden har der derudover også været i gennemsnit 3 personer i jobrotation i afdelingerne. Ledelsen i administrationen er ikke

tilmeldt i alle de forskellige kursusmoduler, og disse indgår derfor heller ikke i opgørelsen.

Uddannelser og kurser:

Grundlæggende førstehjælp med hjertestarter (alle medarbejdere): 75 pers.

Opfølgningskursus i førstehjælp med hjertestarter: 30 pers.

Håndtering og bekæmpelse af skimmelsvamp: 26 pers.

Varmt arbejde (beskæftigelse med værktøj, der kan give gnister eller flammer): 47 pers.

Brand (brandbekæmpelse): 18 pers.

Konflikthåndtering (alle medarbejdere): 64 pers.

Specifik opfølgning, konflikthåndtering: 41 pers.

Psykisk syge (supplement til konflikthåndtering): 6 pers.

Energi og Miljø, aflæsninger/registreringer mv.: 14 pers.

Hovedparten af kursusmodulerne bliver fulgt op med et genopfriskningskursus efter ca. 3 års forløb, og det er derfor en løbende proces. Nyansatte medarbejdere indgår også i disse uddannelsesplaner. Alle modtager certifikat eller diplom.

Tilbud til relevante medarbejdere omkring:

Beskæring af træer mv.: 8 pers.

Sprøjtecertifikat: 12 pers.

Tekniske installationer: 6 pers.

Brandtekniske installationer: 5 pers.

Affaldshåndtering: 8 pers.

Herudover tilbydes også ansættelser til uddannelse som ejendomsfunktionær, samt tilbud om uddannelse til medarbejdere i relevante emner i BL regi eller lignende.

I BL regi er en medarbejder i gang med boligjura, og en har gennemført bygherreuddannelsen. Vi har løbende personale på korte kurser som understøtter deres funktioner i organisationen. Alle med personaleledelse i AL2bolig har gennemført et skræddersyet lederforløb af seks dages varighed på Aarhus Købmandsskole. Forløbet var udviklet og sammensat af Aarhus Købmandsskole og AL2bolig, mens holdet, som gennemførte, bestod af ledere fra AL2bolig, Alboa, Almenbo og Boligforeningen 10. marts 1943. Forløbet startede i december 2013 og blev afsluttet i oktober 2014 fordelt over seks enkeltdages forløb, hver med sit tema.

RISIKOSTYRING

Risikostyring

AL2bolig arbejder til stadighed på at optimere beboernes tilfredshed og tryghed, de ansattes sikkerhed og trivsel samt bygningsmassens og omgivelsernes beståenhed mht. funktionalitet og kvalitet.

Arbejdet med at sikre beboerne en sikker og tryk bolig, herunder næromgivelser, samt at forebygge større skader f.eks. brande, storme, skybrud og andre skader, der kan undergrave afdelingernes økonomi og beboernes tryghed, har høj prioritet.

I samarbejde med vores forsikrings- og risikorådgiver Willis bestræber vi os på at finde den optimale balance mellem omkostninger til forsikring, sikring, selvriski og egen udgifter til selvforsikrede og ikke forsikringsbare skadebegivenheder.

Nedenfor er oplistet nogle af de seneste års tryghedsskabende, skadeforebyggende og skadebegrænsende aktiviteter:

Førstehjælp:

Alle ansatte har gennemgået et kursus i førstehjælp inklusive hjertemassage, som der løbende er opfølgingskurser på. Herudover er der opsat en hjertestarter i administrationen i Langkærparken.

Konflikthåndtering:

Der er blevet afholdt kurser for samtlige ansatte indenfor konflikthåndtering med henblik på at tilføre de ansatte nogle værktøjer til at begrænse og håndtere opståede konflikter i hverdagen.

Kurserne vil medvirke til, at fremtidige kritiske situationer vil blive håndteret bedre af de ansatte til såvel de ansattes som beboernes tilfredshed. Herudover vil det reducere arbejdsulykker på typisk det psykiske niveau, men også i værste fald på det fysiske niveau. Der er ligeledes opfølgingskurser indenfor dette område.

Certificering til udførelse af varmt arbejde:

Alle ansatte som udfører varmt arbejde (eks. svejsning og vinkelslibning samt andre flamme- eller gnistfremkaldende processer) er blevet certificeret til udførelse af dette arbejde, hvilket dels er et krav forsikringsmæssigt og dels alt andet lige vil reducere risikoen for brandskader i forbindelse med dette arbejde.

Telefonvagtydelse:

Der er blevet afholdt et udbud af telefonvagtydelse, som har resulteret i, at AL2bolig nu benytter sig af en ekstern leverandør indenfor denne opgave. Dette medvirker til, at beboerne nu også udenfor den normale åbningstid kan komme i kontakt med AL2bolig, og få løst eventuelle akutte situationer.

Bygningsgennemgang - Willis Risk Audit:

I Tøusparken har vi kørt et pilotprojekt i form af en gennemførelse af en bygningsgennemgang foretaget af en af Willis' bygningsingeniører. Det skete med henblik på at identificere bygningsmassens risici – både forsikringsbare og ikke forsikringsbare. Resultatet af gennemgangen blev fremlagt efterfølgende i en omfattende rapport til bestyrelsen.

En implementering af rapportens anbefalinger vil være skadeforebyggende med dertil reducerede risikoomkostninger til ikke forsikringsbare skader, selvrisiko til forsikringsbare skader samt lavere forsikringspræmier pga. et forbedret skadeforløb.

I årene fremover vil der blive gennemført bygningsgennemgange i 4 afdelinger pr. år.

Forandringsagenter

Formålet med P23 er at udvikle metoder til at skabe og håndtere forandringsprocesser i den almene boligsektor med henblik på at skabe bedre og billigere almene boliger til gavn for nuværende og kommende beboere.

Fra AL2boligs side deltog vi i projektet med to medarbejdere i udviklingsforløbet. De har gennem to år fulgt et udviklingsforløb i forandringsledelse, mens de sideløbende har arbejdet med et forandringsprojekt under overskriften "Renoveringsdialog".

I AL2boligs projekt er målet at lave fælles procesbeskrivelser af renoveringsprocessen både internt

og eksternt for at udvikle en fælles procesviden. Hypotesen er, at denne viden skaber bedre renoveringer, mere tilfredse beboere og øger efterspørgslen efter renoveringer blandt beboerne. Den aktuelle udfordring er, at projektlederne ikke arbejder med en systematisk kommunikationsstrategi, når de gennemfører en renovering, og de har ikke en systematisk dialog med egne kollegaer. Renoveringerne køres som ad hoc processer, og P23-projektet skal gøre op med denne praksis. Forskellige organisatoriske værktøjer (arbejdsprocesbeskrivelser, workshops, vejledninger m.m.) Visionen udtrykkes i begrebet renoveringsdialog, som en metafor for en ny praksis, hvor alle relevante aktørgrupper løbende deler konkret viden om renoveringen.

Har vi så nået vores mål, er der skabt en renoveringsdialog i AL2bolig? Det har vi vel ikke helt, men vi er godt på vej, og erfaringerne fra afd. 109 og den proces, de har været igennem for at komme til en erkendelse af at afdelingen har behov for mere end nye installationer, har også vist, at kommunikation og dialog betaler sig. Det spændende er, at vi i skrivende stund står overfor at gennemføre renoveringen. Så må vi se, om forarbejdet også afspejler sig i en renovering, hvor der i beboergruppen er en udbredt forståelse for, at en renovering giver en masse gener, før det hele forhåbentlig bliver godt.

Fusion

2014 startede næsten med en fuser! På baggrund af en henvendelse fra bestyrelsen for Boligforeningen 10. marts 1943 arbejdede vi for en fusion mellem AL2bolig og Boligforeningen 10. marts 1943. I AL2bolig sagde repræsentantskabet ja til fusion på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde d. 17 marts 2014. Beboerne i Boligforeningen 10. marts 1943 var desværre ikke enige med deres organisationsbestyrelse og ledelse om det fornuftige i en fusion mellem de to organisationer. De stemte på en generalforsamling massivt nej til fusion.

For AL2bolig er det ikke vigtigt, at vi bliver væsentlig større, end vi er i dag, men vi er som i lighed med tidligere meget åbne for samarbejder herunder eventuelle fusioner, hvis vi kan se, det kommer beboerne i AL2bolig til gode, og det gavner vores organisation.

SVAR-UDVALG

SVAR-udvalg

I mange år har der i AL2bolig været et arbejdsmiljøudvalg (sikkerhedsudvalg) og et samarbejdsudvalg (virksomhedsnævn). I 2013 blev det i begge udvalg besluttet at slå disse to udvalg sammen til ét, kaldet SVAR-udvalget (strategisk virksomheds- og arbejdsmiljøudvalg).

I SVAR udvalget er begge de ”to tidligere udvalgs-medlemmer” repræsenteret, både når man taler arbejdsmiljø og tillidsrepræsentanter. Sammensætningen i SVAR udvalget består af 4 repræsentanter fra ledelsen og 6 fra medarbejderside.

Før det nye udvalg kunne holde det første møde i marts måned, skulle der først godkendes en lokal-aftale om SVAR-udvalg mv. i AL2boligs hovedbestyrelse samt Kooperationen og de repræsentative faglige organisationer. Godkendelsen kom igennem i slutningen af 2013, så pr. 1. januar 2014 var der i AL2bolig etableret et SVAR-udvalg som samarbejdsforum. Herved opnåede vi en forenkling i samarbejdet mellem medarbejdere og ledelse. Samtidig får vi reduceret antallet af møder og effektiviseret opfølgningen på de forskellige emner, som kommer op i udvalget. Med andre ord er vi sikre et samlet overblik i organisationen.

Det første år har ikke givet anledning til at ændre på de opfattelser. Det er vores klare overbevisning, at der i dag sker en samlet opfølgning på samarbejdsforhold i SVAR-udvalget, hvilket er til glæde for organisationen som helhed, men også for den enkelte medarbejder og leder.

Kapitel 7

PROJEKTER

2014 har budt på flere spændende projekter. Almene Boligdage var bare et af dem, hvor samarbejdet mellem boligorganisationerne i Aarhus tydeligt viste sig at være noget helt særligt. AL2boligs projekt med piktogrammer i boligrenoveringer blev i samarbejde med Boligkontoret Danmark videreudviklet til en AlmenVejledning, som skal informere om brugen af piktogrammer, der vil være frit tilgængelige for alle. I 2014 blev projektledelsen i Aarhusbolig videreført af AL2bolig, og vi deltog i den videre udvikling i Energi & Miljø. Den boligsociale indsats i Langkærparken gik ind i sit tredje år og rummer stadig mange aspekter og frugtbare samarbejder.

Aarhusbolig

AL2bolig overtog i juni 2013 projektledelsen i Aarhusbolig for to år fra Boligforeningen Århus Omegn. Allerede i 2014 blev der udarbejdet en plan for udvikling af en ny hjemmeside, da den eksisterende hjemmesides styresystem var forældet.

Det betød, at projektledelsen i Aarhusbolig primært har været koncentreret om vedligeholdelse af den eksisterende hjemmeside www.aarhusbolig.dk med servicering af brugere omkring den tekniske funktionalitet på sitet.

Herudover har projektledelsen i perioden fra juni 2013 til ultimo 2014 forestået otte medarbejdergruppemøder for udlejningsmedarbejdere og udlejningsledere fra boligorganisationerne i Aarhusbolig, hvor udviklingen af nye funktioner og løsning af fælles udfordringer er drøftet og fastlagt. Eksempelvis har projektledelsen forestået implementeringen på www.aarhusbolig.dk af nye aftaler med Aarhus Kommune om fleksibel udlejning i 35 forskellige afdelinger indenfor Aarhusbolig.

Under AL2boligs projektledelse er Aarhusboligdagen blevet genindført. Aarhusboligdagen er en temadag for udlejningsmedarbejdere og øvrige, som til daglig beskæftiger sig med Aarhusbolig. Aarhusboligdagens program omfatter primært aktuelle, faglige emner omkring udlejning, renovering og nybyggede almene boliger. Projektledelsen har med succes i oktober 2013 afholdt Aarhusboligdag, og har planlagt en ny Aarhusboligdag i februar 2015.

Projektledelsen har desuden i 2014 været primus motor i udviklingen af en ny Aarhusbolig hjemmeside, som kan matche nutidens krav til funktionalitet på forskellige platforme, så som PC, smartphone, iPad og tablet. Hjemmesiden går i luften medio marts 2015.



Den boligsociale helhedsplan - i Langkærparken

I 2014 har den boligsociale indsats i Langkærparken først og fremmest fokuseret sin energi på at etablere udbytterige relationer med relevante samarbejdspartnere til gavn for Langkærparkens unge mennesker.

Igennem et samarbejde med Enemærke og Petersen, entreprenøren der står bag renoveringen af Langkærparken, er det lykkedes at beskæftige ni unge drenge fra området.

Det daglige arbejde på byggepladsen har allerede inspireret flere af de unge drenge til at tage en faglig uddannelse, og den foreløbige respons fra de involverede parter er positiv. Flere af drengene har således fået tilbudt lærepladser i forlængelse af prøveforløbet.

De boligsociale medarbejdere har også etableret relationer til indkøbscentret BILKA, hvilket igen har bidraget til, at flere af de unge fra området har fået et job. Endelig har de boligsociale medarbejdere også ydet generel rådgivning til de unge fra området, som på forskellig vis er på rette spor.

Det boligsociale arbejde har også udviklet sig på andre fronter. I 2014 er initiativerne 'Bydelsmødre' og 'Kvindeforeningen' således også blevet støttet af de boligsociale medarbejdere. De deltagende

kvinder kommer fra mange forskellige kulturer, og de mødes om hyggen, fællesskabet og ønsket om at gøre noget godt for lokalområdet.

Kvindernes arbejde bar i særlig grad frugt sidst i 2014. Her fik en af hovedaktørerne, bydelsmoren Sengül Cayir, nemlig tildelt prisen 'Årets boligsociale ildsjæl'. Den flotte hæder er særdeles velfortjent og fungerer samtidig som en påmindelse om de gode resultater, der kan opnås, når boligsociale indsatser tager udgangspunkt i, og samarbejder med, lokale frivillige.

Endelig har en lang række af aktiviteter, alt lige fra voksenundervisning i IT til forældrecaféer med tilknyttet sundhedsplejerske, også været en del af det boligsociale arbejde i Langkærparken. Et arbejde og en indsats, som vil nå nye højder i 2015. Med et nyt bydelshus opstår der helt nye muligheder for boligsocialt arbejde, og de muligheder vil AL2boligs boligsociale medarbejdere i samarbejde med beboerne udnytte til fulde!

Piktogramprojekt på Almennet.dk

2014 var året, hvor AL2bolig fik dokumenteret piktogramprojektet og udarbejdet en Almen Vejledning

Almen Vejledning

Vejledningen indeholder processen fra start til slut samt resultatet af projektet. Resultatet blev 58 piktogrammer, en række varslingskabeloner samt en manual til hvordan man kommer i gang med brugen af piktogrammerne.

Kort om projektet

Vi har udarbejdet et ideografisk kommunikationsredskab til byggesager i den almene sektor. Det består af en ideografisk varslingsprocedure, der skal styrke kommunikationen og effektiviteten under byggesager. Et nyt billedsprog, der kan guide beboerne trygt igennem en byggesag. En varslingsprocedure i billeder, der ved hjælp af piktogrammer, tegn og figurer fortæller, hvad der sker,

og hvornår det sker. Denne nye ideografiske varslingsprocedure skal understøtte den i Lejeloven beskrevne skriftlige varslingsprocedure.

Billedsproget skal støtte det skrevne ord og gøre informationerne mere gennemskuelige, da erfaringen viser, at selv de mest klare varslingsbreve kan være svære at forstå, hvis udgangspunktet er et ringe dansk.

Se projektet digitalt

Projektet samt tilhørende piktogrammer kan downloades fra AlmenNets hjemmeside samt fra vores egen hjemmeside oprettet til formålet:

www.boligpiktogrammer.dk

Energi og Miljø

Energi & Miljø (herefter E&M) blev etableret i 2011, og har til formål, under størst mulig hensyntagen til medlemmernes økonomiske interesser, at levere konkurrencedygtige ydelser, der fremmer energirigtig og miljørigtig ejendomsdrift.

Formål og fundament

Energi & Miljø blev etableret i 2011, og har til formål, under størst mulig hensyntagen til medlemmernes økonomiske interesser, at levere konkurrencedygtige ydelser, der fremmer energirigtig og miljørigtig ejendomsdrift.

Ved at gå sammen og organisere opgaven i et fælles selskab, skabes det bedst mulige fundament for at tilvejebringe et rentabelt forretningsgrundlag for opretholdelse af de nødvendige kompetencer, som samtidig kan levere sådanne ydelser til en særdeles konkurrencedygtig pris til medlemmerne.

Økonomisk resultat

Regnskabet udviser et underskud på 278 tkr., hvilket ikke er tilfredsstillende. Resultatet før afskrivninger på goodwill med 600 tkr. viser dog et plus på 321 tkr., hvilket isoleret set er en positiv udvikling sammenlignet med foregående år. Det ændrer dog ikke ved, at resultatet ikke lever op til de budgetterede målsætninger.

Der er tale om en markant positiv udvikling, hvilket overbeviser bestyrelsen om, at der fortsat er et fornuftigt grundlag for at videreføre Energi & Miljø. Årets resultat betyder, at selskabets egenkapital udgør 1.424 tkr. Goodwill er nedskrevet til 2.400 tkr.



AL2bolig ved Almene Boligdage 2014

Året, hvor direktør Allan Werge fik æren af at tale med kronprinsesse Mary.

Mary ønskede at se Aarhus Boligs stand. Standen havde fra morgenstunden skabt røre i de danske medier, fordi den indeholdte et spil, til "Nintendo Wii", hvor de besøgende kunne kaste sten efter en bus. Spillet refererede til, at Aarhus tidligere på året havde været i medierne, da en bus fik smadret sine ruder, da den kørte gennem Tilst i nærheden af Langkærparken.

På Almene Boligdage i Bella Centret den 5. og 6. september gjorde standen, at de aarhusianske boligorganisationer fik næsten lige så meget opmærksomhed som kronprinsesse Mary, og det var ikke så lidt. Standens overordnede titel var Fælles om Aarhus. Her kunne de besøgende opleve forskellige ting som vi er særligt stolte af i Aarhus som fx: udlejningssamarbejdet AARHUSbolig, Det Boligsociale Fællessekretariat, boligorganisationernes aktive rolle i forbindelse med byudvikling-

en og ikke mindst deres sociale ansvarlighed over for byen og dens beboere.

Nudging ved brug af sten

Vores spil, hvor man skulle smadre ruder i en gul bybus, løb med opmærksomheden og lokkede rigtig mange til. Det var slet ikke så nemt at ramme ruderne i bussen, og for mange krævede det flere forsøg. Hvis man ramte mellem fire og seks ruder, fik man beskeden: "Flot! Desværre kører bussen nu ikke længere i dit område, så du må GÅ hjem." Det var selve pointen med spillet, da stenkast mod busser har været den barske virkelighed i nogle af de udsatte områder i Aarhus og i enkelte situationer har ført til, at buskørslen i en periode blev indstillet. Spillets mål var at sætte fokus på de udfordringer, der er i de udsatte boligområder, og vi ville gerne vise, at vejen frem er at turde at gå i dialog om de udfordringer, vi står overfor.



En labyrint af gode resultater

Standen var opbygget som en labyrint, hvor man blev præsenteret for en række gode resultater, som er opnået gennem det tætte samarbejde i Aarhus. Blandt andet at boligorganisationerne i Aarhus var de første i Danmark, der etablerede det fælles udlejningssamarbejde AARHUSbolig, og igen som de første tilbage i 2007 etablerede en fælles og koordineret indsats over for byens udsatte områder gennem Det Boligsociale Fællessekretariat. At Fællessekretariatet sammen med kommunen har udviklet datasystemet BoSocData, som er et vigtigt redskab til dels at overvåge udviklingen i de almene boligafdelinger i Aarhus og dels som grundlag for at iværksætte nye og relevante indsatser. Ligesom de besøgende blev præsenteret for omfattende boligsociale og fysiske helhedsplaner i Herredsvang, Rosenhøj, Langkærparken, Bispehaven samt Gellerup-Toveshøj.

I det sidste afsnit af labyrinten blev de besøgende præsenteret for fremtidens almene Aarhus. Her fik de smagsprøver på de allernyeste og fremtidige almene boligbebyggelser, som er med til at sætte dagsordenen i de nye attraktive byudviklingsområder – på Havnen og Lisbjerg Bakke – fordi boligerne har fokus på arkitektonisk kvalitet, ambitiøse energimål og social ansvarlighed. Udviklingen sker i tæt samspil med Aarhus Kommune for at få nye og eksisterende byområder til at hænge socialt godt sammen og for at sikre, at der er boliger til alle.

Kapitel 8

FREMTIDEN

Vi er godt i gang med at renovere en god del af vores bygningsmasse i AL2bolig.

Helhedsplanerne i afdeling 111 Langkærparken og afdeling 110 og 310 Åbyhøjgård styres fra vores projektkontor. De andre mindre renoveringer varetages af de respektive inspektører og eksterne rådgivere. Da vi nu er godt i gang med de mange renoveringer, har vi derfor taget hul på at skabe fremtidens driftsorganisation, så vi sikrer en fortsat udvikling af vores serviceniveau over for beboerne.

I den forbindelse er det først og fremmest driftscentre, det handler om, men det medfører naturligvis en række ændringer i arbejdsgange og procedurer i hele organisationen. Organisationsændringerne skal følges godt på vej bl.a. med øget træning og uddannelse af medarbejdere. Derudover er vi så småt i gang med forberedelserne til en ny hjemmeside med øget selvbetjeningsløsninger. Dette skal ikke bruges til at skabe afstand til beboerne i AL2bolig, men til at give dem, som har behovet, en endnu bedre service. Vi vil fortsat arbejde med tiltag, som skaber en organisation, der hænger godt sammen, og som er god til at arbejde med et fælles mål.

Vi skal i fremtiden opprioritere arbejdet med at understøtte stærke fællesskaber i afdelingerne, og vi skal understøtte afdelingsbestyrelserne i at sikre det gode naboskab. Dette vil vi gøre ved at udnytte erfaringerne fra det boligsociale arbejde i Langkærparken. Vi arbejder med en strategi, hvor der iværksættes mindre indsatser, som er målrettet de lokale behov.

Med udgangspunkt i byggeriet i Lisbjerg vil vi fortsat arbejde med at udvikle vores forståelse og fortolkning af bæredygtighed, så vi i AL2bolig arbejder med et bæredygtighedsbegreb, som kan tilpasses de enkelte sager og områder, og som tilfører værdi til de områder vi arbejder med.

I hovedbestyrelsen skal vi i gang med et strategiarbejde, så vi kan få lagt nogle lidt mere konkrete retningslinjer for den fremtidige udvikling i AL2bolig.



Anette Østerhaab
Formand for AL2Bolig

AL2boligs vision

Vi skaber stærke fællesskaber
med plads til mangfoldighed
og respekt for den enkelte

”