

ÅRSRAPPORT 2018



Langkærvej 2 F
8381 Tilst
Tlf. 87 45 91 91

ORGANISATIONSBESTYRELSE

Anette Østerhaab
Formand

Torben Bendix Halkjær
Næstformand

Charlotte Raahede
Michelle Helgestad
Jørgen Sørensen
Hans Christian Ahrendtsen
Anna Møller Christensen

ADMINISTRATION

Allan Werge
Direktør

Peter Brix Westergaard
Teknisk chef

Charlotte Markussen
Forvaltningschef

ÅRSRAPPORT 2018

INDHOLD

Indhold	03
Forord	04
Økonomi	05
Afdelinger	10
Projekter og samarbejder	14
Samfundsansvar	16
Moderniserings- og forbedringsarbejder	18
Nybyggeri	20
Kommunesamarbejde	24
Organisationen	26

Samfundsansvar og verdensmål

I juni 2018 besluttede BL's repræsentantskab, at FNs Verdensmål skal være en prioriteret indsats i BL og boligorganisationernes arbejde hen over de næste 4 år.

Der er mange sammenfald mellem verdensmålene og boligorganisationernes arbejde med at skabe gode livsforhold for beboerne i de almene boliger. Derfor er det naturligt, at det også er en dagsorden vi skal arbejde med i AL2bolig.

Vi gør allerede meget i dag, som understøtter en realiseringen af de 17 verdensmål. Ved at arbejde med verdensmålene sætter det en række af vores daglige opgaver og udviklinger ind i en større sammenhæng. Det bliver tydeligt, hvordan vi bidrager til at udvikle verden i en mere bæredygtig retning.

I det boligsociale har vi et meget bredt indsatsområde i primært Langkærparken, hvor der er ekstern finansiering

til indsatserne. Derudover har vi ansat en beboerkonsulent, som skal understøtte stærke fællesskaber i de øvrige boligafdelinger. Der er bl.a. udgivet et inspirationskatalog med 10 aktiviteter, som styrker fællesskabet i afdelingen. Derudover kan beboerkonsulenten efter afdelingernes ønske understøtte aktiviteter.

Vi bygger bæredygtige gode boliger til en rimelig pris. Vi ansætter lærlinge og prioriterer ordnede arbejdsforhold, også ved vores samarbejdspartnere. Vi udvikler beboerdemokratiet med opgavegrupper, som er med til at skabe politikken på bestemte områder. Vi arbejder med formidling af komplekse problemstillinger, som er med til at give flere muligheder for at deltage i beboerdemokratiet.

Vi kan i de almene boliger generelt, og i AL2bolig i særdeleshed, være glade for og stolte af den indsats og det bidrag, vi yder for at skabe en bæredygtig udvikling i verden.



AL2boligs organisationsformand
Anette Østerhaab.

Tilfredsstillende resultat i 2018

Årets resultat udviser et overskud på 142.000 kr., hvilket kan siges at være tilfredsstillende.

Bruttoadministrationsomkostningerne er 550.000 kr. mindre end det budgetterede.

Besparelsen kommer primært på 3 områder: Personaleudgifter, kontorholdsudgifter og kontorlokaleudgifter, samlet set med en besparelse på 819.000 kr..

Størstedelen af denne besparelse kommer fra besparelse på personaleudgifter med 294.000 kr.. Det er flere større og mindre besparelser, som samlet giver denne besparelse. Derudover er der en besparelse på kontorlokaleudgifter på 200.000 kr., hvoraf størstedelen skyldes lavere renteudgifter på prioritetsgæld. Sidst men ikke mindst er en besparelse på kontorhold på 271.000 kr..

Besparelserne modsvares primært af to områder med et merforbrug: Mødeudgifter, kontingenter m.v. med et merforbrug på 137.000 kr. og særlige aktiviteter med et merforbrug på 184.000 kr..

Årsresultatet 2018	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-23.893.000	-24.443.000
Administrationsbidrag	21.111.000	21.104.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.454.000	1.454.000
Byggesagshonorarer	1.522.000	1.736.000
Resultat af ordinær drift før renter	194.000	-149.000
Finansielle poster, netto	243.000	100.000
Resultat før ekstraordinære poster	437.000	49.000
Ekstraordinære udgifter	-295.000	00.000
Årets resultat, Overskud	142.000	0

Mødeudgifter og kontingenter indeholder også udgifterne til organisationsbestyrelsen, som er belastet af både en studietur, 2 organisationsbestyrelsesseminarer samt øget deltagelse på både studietur og arrangementer. Generelt er deltagelsen i de enkelte arrangementer øget fra organisationsbestyrelsens side.

Øgede udgifter på særlige aktiviteter skyldes hovedsageligt deltagelse i et IT udviklings samarbejde samt deltagelse i boligsociale aktiviteter.

Samtidig er renteindtægten større end budgetteret. Erfaringerne fra 2015, hvor vi havde en negativ rente på vores obligationer, har medført en meget forsigtig budgettering på renteindtægten. Det er jo glædeligt at vi igen i 2018 ligger over, men det er stadig en relativ lav forrentning.

Bruttoadministrationsomkostningerne

Bruttoadministrationsomkostningerne er 550.000 kr. mindre end budgetteret.

I forhold til budgettet er der følgende større afvigelser:

1. Personaleudgifterne er 294.000 kr. mindre end budgetteret.
2. Kontorlokaleudgifter er 200.000 kr. mindre end budgetteret.
3. Kontorholdsudgifter er 271.000 kr. mindre end budgetteret.
4. Mødeudgifter og kontingenter er 137.000 kr. større end budgetteret.
5. Særlige aktiviteter er 184.000 kr. større end budgetteret.

Besparselsen på personaleudgifterne skyldes primært færre udgifter til lønninger til administrativt personale. Besparelsen på kontorlokaler kan primært tilskrives lavere renteudgifter på prioritetsgæld. Besparelsen på kontorholdsudgifter er primært kontorartikler, papir og tryksager. Derudover har vi haft et mindre forbrug af ekstern assistance.

Merudgiften på særlige aktiviteter skyldes udgiften til deltagelse i et IT-udviklingssamarbejde samt udgifter til boligsociale aktiviteter.

Finansiering

For 2018 var der budgetteret med en renteindtægt på 100.000 kr.. Men resultatet blev en renteindtægt på 243.000 kr. som følge af en forrentning på 0,7 %, hvilket er lidt mindre end i 2017.

Der er i 2018 ikke tilskrevet renter til dispositionsfonden hvad angår de

frie midler. Bundne midler til udlån er dog forrentet med 1 % efter gældende regler.

Nettoadministrationsomkostningerne pr. lejemålsenhed har de seneste fem år udviklet sig således:

2014	2015	2016	2017	2018
4.363	4.112	4.199	4.141	4.353

Nettoadministrationsomkostningerne er steget med 212 kr. pr. lejemålsenhed i forhold til 2017. Nettoadministrationsomkostningerne er fra 2014 til 2018 faldet med 10 kr. Nettoadministrationsomkostningerne er steget i forhold til 2017 som følge af et stort fald i byggesagshonoraret.

Byggeriet i Lisbjerg er blevet dyrere end rammebeløbet, hvilket betyder at byggesagen ikke kan betale byggesagshonorar på 321.000 kr.. I henhold

til bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. er der i 2018 budgetteret uden rentemarginal.

For 2018 har det samlede afkast fra obligationerne samt udlæg til byggesagerne givet 2.017.000 kr. svarende til en forrentning på 0,7 %.

Forrentningen af dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingernes midler vises herunder.

Afdelingens andel	0,7 %
Dispositionsfondens andel	0 %
Arbejdskapitalens andel	0,7 %

Dispositionsfondens frie midler skal i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mindst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2 %. Da diskontoen i 2018 har udgjort 0 %, har boligorganisationen valgt, at der for 2018 ikke skal tilskrives dispositionsfonden nogen rente af dispositionsfondsmidlerne.

Renterne er i stedet tilskrevet arbejdskapitalen, så denne hurtigere når et niveau, hvor der ikke længere skal indbetales til arbejdskapitalen. Forrentningen er således sket efter lovgivningens krav til forrentning af midler i fælles forvaltning.

Egenkapitalen

Egenkapitalen har i 2018 udviklet sig positivt, således at den pr. 31. december 2018 er opgjort til 61.769 tkr., hvilket er et stigning på 3.496 tkr. i forhold til 2017.

Egenkapitalen			
Tkr.	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018
Boligforeningsandele	2.005	2.005	2.004
Dispositionsfonden	59.610	45.365	47.918
Arbejdskapital	8.745	10.903	11.847
Egenkapital i alt	70.360	58.273	61.769

Den lille stigning i dispositionsfonden kan tilskrives dels en lille stigning i de udamortiserede ydelser til dispositionsfonden samt lidt færre tilskud til afdelingerne.

Afdelingerne indbetaler fra 2019 til dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, da den disponible del af dispositionsfonden på 5.200 kr. pr. lejemålsenhed ikke opfylder lovens krav.

Egenkapitalforhold og kapitalens anvendelse

AL2boligs indestående på trækning retten i Landsbyggefonden var ultimo 2018 på 9.995.923 kr. Der er ikke udbetalt tilskud fra trækning retten i 2018.

Der er opkrævet bidrag til arbejdskapitalen i 2018. Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 6.773.000 kr. pr. 31. december 2018 svarende til 1.494 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold

til lovgivningen kan vi opkræve bidrag til arbejdskapitalen, indtil de likvide midler i arbejdskapitalen udgør 3.058 kr. pr. lejemålsenhed. Bidraget til arbejdskapitalen kan højst udgøre 160 kr. pr lejemålsenhed (2018-sats).

Arbejdskapitalen ønskes fortsat noget større, så der er lidt mere at stå imod med, men da der fra 2019 og frem skal opkræves bidrag til dispositionsfonden, opkræves der ikke bidrag til arbejdskapitalen. Når der ikke længe skal opkræves til dispositionsfonden, vil vi tage stilling til arbejdskapitalens størrelse og vurdere, hvorvidt der er behov for opkrævning hertil.

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, ekstraordinære investeringer til sikring af en bedre energioekonomi og andre ekstraordinære forbedringer, som er med til at sikre boligernes attraktivitet i fremtiden. Støtten til disse forbedringsarbejder vil især ske i form af driftsstøtte til realkreditlån. Driftsstøtten gives i udgangspunktet så beboerne sikres mod en u hensigtsmæssig udvikling af huslejen som følge af renteudgifter.

I arbejdet med dispositionsfonden er der udarbejdet et langtidsbudget for dispositionsfonden frem til 2029. Dialogen med Landsbyggefonden om finansieringen af helhedsplanen i Langkærparken samt den kommende dialog om finansiering af helhedsplanerne i Åbyhøjgård, og hvor stor en del af støtten som skal komme fra dispositionsfonden, medfører en del usikkerhed omkring dispositionsfondens fremtidige størrelse.

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.

Dispositionsfonden har afholdt følgende udgifter i 2018

Direkte støtte:

Afdeling 110 Kapitaltilførsel helhedsplanen	200.000
Afdeling 111 Driftsstøtte helhedsplan	3.715.000
Afdeling 114 Badeværelsesrenovering	15.000
Afdeling 125 Gennemgang af boliger	18.000
Afdeling 126 Østergårdstøften - skure	300.000
Afdeling 133 Badeværelsesrenovering	45.000
Afdeling 152 Badeværelsesrenovering	30.000
Afdeling 156 Driftsstøtte	147.000
Afdeling 310 Kapitaltilførsel helhedsplan	200.000
I alt i direkte tilskud	4.670.000

Ydelsesstøtte

Udover tilskud til byggesager giver Dispositionsfonden endvidere ydelsesstøtte til følgende afdelinger:

tkr.	2018	2017	2016
Afdeling 107, Birkeparken	237	239	300
Afdeling 111 Langkærparken – klimablok	700	802	902
Afdeling 113, Græsvangen	123	124	125
Afdeling 114, Hjortshøjparken	98	99	111
Afdeling 131, Thyregodsvej	270	270	271
Afdeling 151, Elkjærvej	191	191	200
Afdeling 152, Kappelsdal	28	28	48
Afdeling 304, Anker Jensens vej	19	20	0
Afdeling 305, Anker Jensens Vej	0	0	8
Afdeling 312, Hjortshøjparken	111	130	0
Afdeling 313, Hjortshøjparken	148	149	150
Afdeling 314, Strandborg	101	102	118
	2.026	2.154	2.233

Tilskud fra trækningsretten

Trækningsretten anvendes som udgangspunkt til støtte af større renoveringer.

Der er i 2018 ikke udbetalt et tilskud fra trækningsretten.

Lejetab og tab på fraflytning

Dispositionsfonden skal afholde udgifter til lejetab samt tab på fraflytninger. Dispositionsfonden har i 2018 givet tilskud til dækning af lejetab samt tab på fraflytninger i afdelingerne med i alt 1.219 t.kr. Dette set i forhold til i 2017 hvor tilskuddet var på ca. kr. 600.000. Det er udfordringen med udlejningen af den nye afdeling 128 i Lisbjerg som har medført de øgede omkostninger.

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

Tilskud fra dispositionsfonden til andre sager

Udover ovenstående tilskud/ydelsesstøtte til afdelingerne har dispositions-

fonden afholdt lønudgifter til boligssociale koordinatore, i alt 456.000 kr.. Desuden har dispositionsfonden givet støtte til Driftscenter Åbyhøj til aflønning af nyansat funktionær, i alt 355.000 kr..

i Langkærparken. Helhedsplanen i Langkærparken er nu finansieret, og organisationen har ikke længere et udlæg til afdelingen. Der er derfor ikke nogen udfordringer med likviditeten i organisationen.

Likviditet

De seneste par år har organisationens likviditet været udfordret som følge af et meget stort udlæg i helhedsplanen

Økonomiske nøgletal	2016	2017	2018
Antal lejemålsenheder	4.485	4.495	4.534
Årets resultat	747.822	1.448.000	142.000
Bruttoadministrationsudgifter	23.281.423	23.101.000	23.892.702
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	4.199	4.141	4.353
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.590	3.640	3.690
Administrationsbidrag pr. afdeling	27.600	29.000	30.200
Tilskud til afdelingerne pr. lejemål	0	0	0
Nettorenteindtægt pr. lejemål	126	135	54
Rentesats til afdelingerne	1,70%	1,28%	0,7%
Dispositionsfond pr. lejemål (disponibel saldo)	7.333	5103	5.200
Arbejdskapital pr. lejemål (disponibel saldo)	1.697	2.207	1.494
Antal medarbejdere	29	31,5	32,5
Lejemålsenheder/medarbejder inkl. 421 administrerede eksterne boliger	166	156	155



Beboerdemokrati

Afdelingsmøder

Siden 2009 har vi registreret følgende deltagerantal i de ordinære afdelingsmøder i august/september måned:

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.332	1.339	1.333	1.251	1.218	1.349	1.180	1.116	1.010	1.080

Repræsentantskabsmøder

Deltagelse i de ordinære repræsentantskabsmøder i juni:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antal stemmeberettigede repræsentanter	100	99	113	122	115	111

Uddannelse af beboerdemokrater

Alle nyvalgte inviteres til introduktionsmøde med administrationen og organisationsbestyrelsen.

Endvidere tilbydes der kortere kurser med forskellige temaer. Det er kursusudvalget i organisationsbestyrelsen, der står for kursusprogrammet.

2018	Emne	Antal deltagere
01.03.	Fra konflikt til dialog - del 2	Aflyst
26.04.	Regnskab og budget	Aflyst
16.05.	Hvordan bruger du hjemmesiden	Aflyst
01.04.	Hvordan bruger du hjemmesiden	Aflyst
04.10.	Ny i afdelingsbestyrelsen	18
25.10.	Fra konflikt til dialog - del 2	9
15.11.	Regnskab og budget	10
28.11.	Hvordan bruger du hjemmesiden	Aflyst

Udlejningsforhold

Fraflytningsstatistik: Flyttehyppigheden år for år er ganske stabil. Udviklingen i de sidste seks år fremgår af tabellen.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antal flytninger i alt	628	599	600	657	621	645
Heraf intern oprykning	171	173	150	183	117	80
Flyttehyppighed i %	14,8	14,0	14,1	15,4	14,6	15,1

Lejeledighed

Ved lejeledighed skal dispositionsfonden yde afdelingen et tilskud svarende til tabet ved lejeledighed. AL2bolig har normalt ikke problemer med ledige lejemål. 2018 var dog et anderledes år, da afdeling 128 - Lisbjerg

Bakke gik i drift. Der var udfordring med udlejning af de store lejemål med en høj udgift til følge. Herudover ydede dispositionsfonden tilskud pga. lejetab til to afdelinger pga. erhvervslejemål.

Dispositionsfonden har i 2018 givet tilskud til lejeledighed:

Afdeling	Beløb i kr.
128 Lisbjerg Bakke	722.000
304 Anker Jensens Vej	38.000
307 Henrik Hertz Vej/Vibyvej	54.000

Her er Tousparken ved at få nye vinduer, der er valgt for at genskabe afdelingens oprindelige udtryk.



Klager

I 2018 modtog AL2bolig 286 klager, hvoraf 20 endte i beboerklagenævnet.

Vi har noteret, hvilke forhold der er blevet klaget over, samt hvilken afdeling det omtvistede forhold vedrørte. Der er stor forskel på hvilke forhold vores beboere vælger at klage over – og hvilke forhold der ender som en sag i et af de to beboerklagenævne eller i boligretten.

Fra Aarhus Kommune modtager vi orientering vedrørende overbeboelse. Forholdene skal påtåles overfor den ansvarlige lejer efter gældende lovgivning. På den baggrund er de kommunale orienteringer talt med i antallet af klager.

• Tæt på alle indsigelser vedrørende flytteafregninger endte med indbringelse for beboerklagenævnet. I 2018 gennemførte AL2bolig 645 fraflytninger. Antallet af indbringelser må anses som en naturlig konsekvens af, at en fraflytter ofte mener, at vedkommende lider et økonomisk tab i forbindelse med et fraflytningssyn. Antallet af sager med "delvis medhold" hos beboerklagenævnet i Favrskov Kommune dækker over alt fra ubetydelige økonomiske afslag til ganske betydelige økonomiske afslag. Afslag fastsættes skønsmæssigt af nævnet. Forholdene i forbindelse med flyttesager bunder

ofte i en yderst kompleks bevisvurdering, der kan føre til den form for afslag. En sag blev af beboerklagenævnet henvist til behandling i boligretten på grund af bevisets stilling.

• Vi modtager et forholdsvist stort antal adfærdsklager (bl.a. vedrørende støj, chikane, trusler, hærværk, manglende vedligeholdelse af have samt husdyrhold m.v.) I 2018 endte fem af klagerne som sager hos beboerklagenævnet.

Domme

Vi har i årets løb modtaget seks domme.

Dommene vedrørte forskellige emner som forholdene i forbindelse med AL2net, råderet samt en indsigelse mod opsigelse af en lejer. To af dommene vedrørte afgørelser i forbindelse med flytteafregninger fra beboerklagenævnet, hvor vi kun havde fået delvist medhold. Vi fik medhold i samtlige domme. Derudover blev lejerne pålagt at betale sagsomkostningerne.

• Vi har i 2018 modtaget en enkelt indsigelse mod AL2boligs opsigelse af en lejer. Opsigelsen skete på grundlag af vedvarende husordensovertrædelser. Lejer var "samler", og magtede

ikke nogen form for oprydning. Lejer ønskede ikke at modtage hjælp eller medvirke til en fornuftig løsning af de omfattende problemer med ophobning/opbevaring i lejemålet. Lejer blev dømt til at fraflytte samt til at betale sagens omkostninger. Sagen havde forudgående været behandlet i beboerklagenævnet i Aarhus, som havde gjort lejemålet betinget.

• I en sag, der vedrørte AL2net, konstaterede retten indledningsvist, at etablering af netværket var sket formelt korrekt. Herefter konstaterede retten, at beboerne modtager korrekt service samt betaler de dokumenterede udgifter til drift- og vedligeholdelse af netværket. Lejer blev dømt til at betale sagsomkostningerne.

• Vi havde en sag der vedrørte råderet i forbindelse med en større renovering. Under renoveringen flyttede lejer internt i afdelingen. Som indflytter havde lejer ikke krav på et trægulv på altanen. Lejer valgte efterfølgende at indbringe sagen for boligretten. Herefter valgte lejer at anke sagen til Vestre Landsret. Sagen blev anket for sent og blev på den baggrund afvist ved dom.

Vi har ikke modtaget påtaler fra Tilsynet.



Stort flertal for grundkøb i Åbyhøj og Skødstrup

Torsdag den 18. januar 2018 var der ekstraordinært repræsentantskabsmøde i AL2bolig.

På dagsordenen var blandt andet køb af to grunde. Det repræsentantskabet skulle tage stilling til var:

- Forslag om godkendelse af grundkøb, Åbyen, etape 2, Åbyhøj
- Forslag om godkendelse af grundkøb, Lauritshøj, Skødstrup

Forslaget om grundkøb i Åbyen er en del af det store byudviklingsprojekt langs Søren Frichs Vej. Det særlige ved dette projekt er fokus på de blandede boformer. Den almene boligafdeling bliver en del af en bebyggelse, hvor den resterende halvdel er ejerboliger.

Forslaget om grundkøb i Skødstrup er til en afdeling med 53 boliger og eget fælleshus. Afdelingen kommer til

at ligge i kuperet terræn med landlige omgivelser og havudsigt til den ene side. Til den anden side hænger afdelingen sammen med et eksisterende boligkvarter i Skødstrup. Det særlige ved denne afdeling er, at det bliver AL2boligs første astma- og allergivenlige afdeling, hvilket blandt andet betyder, at den bliver røgfri.

Nærdemokratiet folder sig ud

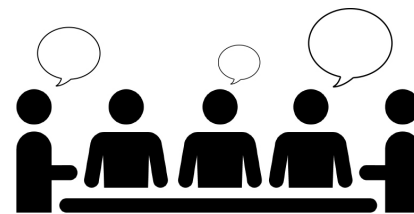
- Politik for renoveringssager

Opgavegruppen der i 2018 arbejdede på at udarbejde et forslag til en kommunikationspolitik i AL2boligs renoveringssager er nu ved vejs ende og har leveret et stort stykke arbejde.

Efter fire møder med oplæg, erfaringsudveksling og debat var opgavegruppen klar med et forslag til en politik.

Ledelsen har efter opgavegruppens arbejde indstillet politikken til vedtagelse i organisationsbestyrelsen.

Indstillingen og dermed politikken blev vedtaget den 7. marts 2019, og nu står AL2bolig overfor at skulle implementere den i organisationen.



Vi kan udlede fra evalueringsskemaerne, at deltagerne godt kunne lide denne arbejdsform og syntes at de fik indflydelse og noget med hjem.

IT-partnerskab skal give beboerne bedre boligadministration

AL2bolig har sammen med 9 andre boligselskaber og it-virksomheden EG A/S underskrevet en strategisk hensigts- og partnerskabsaftale. Parterne ønsker med aftalen at imødekomme fremtidens krav om effektivisering, digitalisering og kommunikation i den almene boligsektor. Dermed bliver alle sejl sat for at videreudvikle branchesystemet EG Bolig.

Aftalen er et skridt på vejen mod det erklærede mål at udvikle de mest

hensigtsmæssige basisløsninger, som kan bruges af alle i branchen, og at udviklingen sker til gavn for både små og store boligselskaber i hele Danmark. Det vil kunne ses gennem bedre processer, digitalisering og mere effektiv og energibesparende drift i boligforeningerne.

Aftalen skulle også gerne være til gavn for beboere og boligsøgende, der kan se frem til et højere serviceniveau. Boligselskaberne skal ek-

sempelvis være i stand til at tilbyde væsentlig flere selvbetjeningsydelser via deres hjemmesider i fremtiden. Bag aftalen står 10 af Danmarks største boligorganisationer: Boligkontoret Danmark, Boligselskabet Sjælland, fsb, Civica, DAB, Boligkontoret Århus, Slagelse Boligselskab, AL2bolig, Boliggården og Boligforeningen Østerbo - der tilsammen ejer og administrerer 147.000 almene boliger i hele Danmark samt it-leverandøren EG A/S.





Bostadsprisen

I sommeren 2018 kårede Nordiske Boligorganisationer Langkærparken som vinder af Bostadsprisen for beskæftigelsesindsatsen Job First ud af i alt otte nominerede.

Nordiske Boligorganisationer har til formål at fremme kontakt og dialog mellem de nordiske boligorganisationer. Nordiske Boligorganisationer repræsenterer lidt under 2.5 millioner i de fire medlemslande Danmark, Norge, Sverige og Finland.

Til at modtage prisen var formand for Organisationsbestyrelsen, Anette Østerhaab, direktør Allan Werge og leder af den boligsociale indsats i Langkærparken, Jan Houborg.



Langkærparken - Nyt fokus i den boligsociale indsats

AL2bolig har fået et afløsningskorps, der har fokus på beboere over 30 år. Her kan beboere fra Langkærparken komme i jobtræning.

John Knudsen, der tidligere var tilknyttet Tranbjerg, er blevet teamleder for afløsningskorpsset som i første omgang har opgaver for Driftscenter Tilst. På sigt skal afløsningskorpsset være mobilt og dække hele AL2bolig, alt efter hvor der er behov for det.

Afløsningskorpssets medarbejdere bliver rekrutteret via jobcenteret og får en ansættelse hos AL2bolig i 6 måneder med løntilskud. Afløsningskorpsset udfører de opgaver, som driftscenteret

ellers skulle købe ude i byen. I øjeblikket står den på viceværtsopgaver, trappevask og grønt driftsarbejde. Når de har været 6 måneder i afløsningskorpsset, vil AL2bolig forsøge at hjælpe dem videre gennem deres virksomhedsnetværk eller gennem ansættelse, hvis person og stilling passer sammen. John Knudsen har en mentorrolle i forhold til afløsningskorpssets ansatte. John hjælper dem med at skabe sig en god hverdag. Der kan være op til fem ansatte i afløsningskorpsset.



Beboerkonsulent - med fokus på fællesskaber og beboerdemokrati

Som led i vores vision om at skabe stærke fællesskaber med plads til mangfoldighed og respekt for den enkelte, ansatte AL2bolig i 2018 beboerkonsulent Dorte Pedersen, som skal hjælpe afdelingerne med at skabe aktiviteter og sociale tiltag samt styrke beboerdemokratiet.

Op til jul modtog afdelingsbestyrelserne inspirationskataloget **Stærke Fællesskaber** – aktiviteter der styrker naboskabet i din afdeling. Kataloget kan inspirere til alt fra fællesspisning til loppemarked og grønne fællesprojekter i afdelingen.

Et kig fremad

Forårets program står på opstart af kvindeklub og lektiecafé, planlægning af beboerfest samt initiativ til velkomst af nye beboere.

Står du med et projekt og mangler midler til at få det ført ud i livet, så er der hjælp at hente hos Dorte. Det kunne for eksempel være at afdelingen ønsker at søge midler til projekter og materialer, som kan styrke fællesskaber og trivsel i sin afdeling.

Øget deltagelse

Dortes fokus er også på beboerdemokratiet. Her igangsættes en indsats

i foråret 2019 for øget deltagelse afdelingsmødet i tre afdelinger.

For at understøtte dette arbejde har kursusudvalget udbudt kurset "Det gode afdelingsmøde".

I tråd med dette arbejder AL2bolig på at synliggøre, hvordan man som beboer har indflydelse på sin afdeling via beboerdemokratiet.





Arkitekturpris

Arkitekturens Dag er en af de største begivenheder i arkitekturens kalenderår. I år faldt dagen på d. 1. oktober 2018, og netop denne dag valgte Aarhus Kommune at præmiere de mest ekstraordinære nybyggerier i kommunen.

I Byrådssalen på Aarhus Rådhus modtog Tegnestuen Vandkunst et diplom samt 10.000 kr., og som bygherre modtog AL2bolig et diplom og en bronzeplakette til opsætning på byggeriet. Plaketten er udarbejdet af kunstneren Jørn Rønnau.

Arrangementet var åbent for alle interesserede, som ville overvære præmieringen og se plancher af de vindende og nominerede byggerier. Efter præmieringen blev plancherne rykket til DOKK1. Her blev de udstillet på Udsigten (niveau 2.1) fra d. 2.-10. oktober, hvor alle besøgende kunne få lov til at stemme på deres favorit blandt de tre præmierede projekter.

Til at modtage prisen var formand for AL2boligs organisationsbestyrelse, Anette Østerhaab og Teknisk chef Peter Brix Westergaard.



Afd. 121 Æblehaven

Afdelingen har fået skiftet tag. Der påbegyndes udskiftning af beklædningen på skure og affaldsøer i 2019, hvilket forventes at være færdigt i foråret 2019.



Afd. 110 og 310 Åbyhøjgård

De sidste arbejder lader vente på sig. Der er stort håb til at etableringen af helhedsplanen afsluttes hurtigst muligt i 2019.



Afd. 118 B.S. Ingemannsvej

Afdelingen har fået nye badeværelser, beklædning på facader og gavle, skure og hegn samt ny belægning flere steder. Renoveringen forventes afsluttet inden sommeren 2019.



Afd. 315 Højager

De første vinduer og døre er skiftet i 2018, og vi forventer at være færdige i løbet af foråret 2019.

Moderniserings- og forbedringsarbejder



Afd. 105 Tousparken

Afdelingen har fået nye vinduer, entrédøre, terrassedøre og nyt rækværk på altanen samt et nyt låsesystem. Renoveringen forventes afsluttet i 2019.



Solceller i afd. 110, 121, 127 og 310

På beboermøderne i 2018 besluttede disse afdelinger, at de ønskede solceller. Projekterne skal projekteres og de første solceller sat op i 2019.

Velkommen til det nye driftscenter i Åbyhøj

Tirsdag den 9. januar 2018 slog driftscenter Åbyhøj dørene op til de nye lyse lokaler på Henrik Hertz Vej 64.

Åbyhøj driftscenter huser bl.a. gartnere, håndværkere, servicemedarbejdere og varmemestre, der har deres daglige gang i huset. Derudover er der en mere fast gruppe i huset, der koordinerer, planlægger og aftaler arbejdet med driftslinjen og formændene. I driftscentret er to driftsledere, en kontorassistent, en koordinator og to ledende varmemestre.

Driftscenteret servicerer afdelingerne i Åbyhøj, Tranbjerg, Hjortshøj og Lisbjerg. Driftslederne har direkte kontakt til formændene. Skal man som lejer have kontakt til driftscenteret, skal det ske gennem driftslinjen. Til driftslinjen kan beboerne henvende sig personligt, telefonisk og digitalt via mail og hjemmeside, hvis de ønsker hjælp.

Indflytning i vores nye afdelinger i Lisbjerg og Hadsten

Indflytning

På Lisbjerg Bakke var indflytningen sat til den 1. april 2018. Et par stykker flyttede allerede ind i marts, og de sidste fulgte trop ved årets udgang, da det, på trods af massiv markedsføring, var svært at leje boligerne ud i en by under udvikling, der både manglede indkøbsmuligheder og letbane.

I Hadsten var udlejningen også lidt træg. De første flyttede ind i november. Her hjalp det på udlejningen, at man måtte have husdyr.



Anders var blandt de første beboere på Lisbjerg Bakke. Anders tog springet til Lisbjerg, hvor hans søn går på skolen lige ved siden af afdelingen.



Afdeling 148 består af 30 lavenergi boliger. De 30 boliger består af 2 og 4 rum, og er fordelt på to adresser: 12 huse på Falkevænget og 18 huse på Elverhøjen i det østlige Hadsten.



Byggeri med samfundsansvar

Mellem 30 og 40% af det samlede energiforbrug i Danmark går til lys, ventilation og opvarmning af boliger. Det er en statistik, som AL2bolig ikke længere vil være en del af.

Efter at have afsluttet det bæredygtige byggeri i Lisbjerg og Hadsten fortsætter vi med at bygge miljøvenligt. Vi tog første spadestik til vores første astma- og allergivenlige afdeling i Skødstrup den 2. maj 2019.

Når vi vælger at bygge bæredygtigt, reducerer vi samtidig udgifterne til vedligehold.

Åbyen

Ansvarlighed er en af AL2boligs kerneværdier, og dækker både over klima, økonomisk og social tiltag.

Derfor står fællesskab og mangfoldighed højt på listen, når vi bygger nye boliger. Det fremtidige byggeri i Åbyen er AL2boligs nyeste skud på stammen, og skal medvirke til at skabe en levende og mangfoldig bydel langs Søren Frichs Vej.

Visionen med byudviklingen er at skabe sammenhængskraft mellem Åbyhøjs villakvarter, Ådalens vilde natur og midtbyens mange muligheder. Åbyen bliver AL2boligs mest bynære afdeling med 5 minutter på cykel til centrum. Boligerne bliver en del af en bebyggelse med blandede boformer. Halvdelen af boligerne i karéen kommer til at høre under AL2bolig, mens den anden halvdel vil bestå af ejerlejligheder. De blandede boformer giver anledning til fællesskab og opfordrer til

opstart af nye relationer med Åbyens andre beboere.

Skødstrup

Social ansvarlighed og trivsel er blandt vores værdier. Tanken bag vores byggeri i Skødstrup er at sikre både sundhed og velvære for vores beboere. Derfor bygger vi 53 astma- og allergivenlige boliger. Af samme grund bliver det ikke tilladt at ryge i boligerne eller på matriklen.

11 af de 53 boliger bliver tilgængelighedsboliger i et plan.

Lauritshøj i Skødstrup med 53 boliger til familier og seniorer samt med et smukt rundt beboerhus.



Styringsdialog

Styringsdialogmøde i Aarhus

Fra AL2boligs side deltog i år formand Anette Østerhåb, direktør Allan Werge, forvaltningschef Charlotte Markussen og teknisk chef Peter Brix Westergaard.

Drøftelserne tog udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. På styringsdialogmødet blev henlæggelser diskuteret. Der vil i de kommende år være fokus på afdelinger, som ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at finansiere vedligeholdelsesplanerne. Heldigvis er huslejeniveauet i de fleste af afdelingerne sådan, at henlæggelserne kan opges.

Der er ikke indgået særlige aftaler med Aarhus kommune på styringsdialogmødet 2018 vedr. henlæggelser.

Styringsdialogmøde i Favrskov

Der har også i 2018 været styringsdialogmøde med Favrskov kommune. Fra AL2bolig deltog direktør Allan Werge, forvaltningschef Charlotte Markussen og bygningsansvarlig Ole Juul. Fra Favrskov kommune deltog fra Tilsynet Nana Kodal samt planchef og byggechef Henrik Jensen. Drøftelserne tog udgangspunkt i et tema om effektivitet og en gennemgang af styringsrapporten samt et tema omkring renovering og byggerier. Der blev ikke indgået nogen aftaler mellem AL2bolig og Favrskov kommune. På de kommende styringsdialogmøder skal der være fokus på effektivitet, da afdelingerne i Favrskov halter efter de øvrige afdelinger i AL2bolig.

Favrskov Kommune

AL2bolig har et godt og veludviklet 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. Aktuelt arbejder vi sammen med kommunen om udviklingen omkring vores afdeling 156 i Hammel. Her er der udmeldt landsbyggefondsstøtte til en renovering. Vi har sammen med kommunen afsøgt mulighederne for en lidt mere ambitiøs indsats end bare renovering af afdelingen, så det ses sammen med det omkringliggende område. Det er vigtigt, at almene boliger tænkes ind i byudviklingen i byer som Hammel, Hinnerup og Hadsten. Derved skabes boliger til alle de livs-

situationer, vi mennesker er i, og de forskellige ønsker og præferencer vi har på forskellige tidspunkter af vores liv.

Vi administrerer kommunens knap 250 ældreboliger og 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 boinstitutioner for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktions-ejne. Boligerne er beliggende på Ellemosevej i Hadsten og Hindhøjen i Hinnerup.



Favrskov kommune.

Aarhus Kommune

Samarbejdet med Aarhus kommune udspiller sig på mange forskellige niveauer i dagligdagen fra de konkrete sagsbehandlinger til de mere overordnede tilgange i bestyrelsen for de boligsociale helhedsplaner i Aarhus. En meget stor del af samarbejdet med Aarhus kommune foregår sammen med de øvrige boligorganisationer i BLs 5. kreds. Her deltager vi aktivt i arbejdet.

I forbindelse med det boligsociale arbejde i Langkærparken og i Åbyhøjgård har vi oplevet et rigtig godt samarbejde med de kommunale aktører, hvor der er blevet lyttet og samarbejdet fra alle parter.

Regeringens initiativ mod parallelsamfund bestod bl.a. af en ændring af kriterierne for udsatte boligområder. For at illustrere hvad ændringen betød, offentliggjorde man i forbindelse med aftalen en liste over udsatte boligområder, som den ville tage sig ud, når den nye lovgivning var vedtaget. Langkærparken kneb sig lige ind på denne prøveliste. Da den rigtige liste kom 1. december 2018, var Langkærparken lige uden for listen, som den også var i december 2017.

I forlængelse af regeringens indsats tog Aarhus kommune handsken op og konkretiserede en række indsatser i Aarhus. Selvom Langkærparken

ikke er på listen, så er der fra Aarhus kommune fokus på de afdelinger, som er tæt på listen. Det betyder, at der arbejdes med en forstærket indsats for at undgå, at Langkærparken kommer på listen over udsatte boligområder. Der er lavet en forstærket beskæftigelsesindsats, og en forstærket udlejningsaftale. Sideløbende hermed arbejdes der på længere sigt med en byudvikling i Tilst og en styrkelse af Tilst skole.





Anette Østerhaab
Formand



Torben Bendix Halkjær
Næstformand



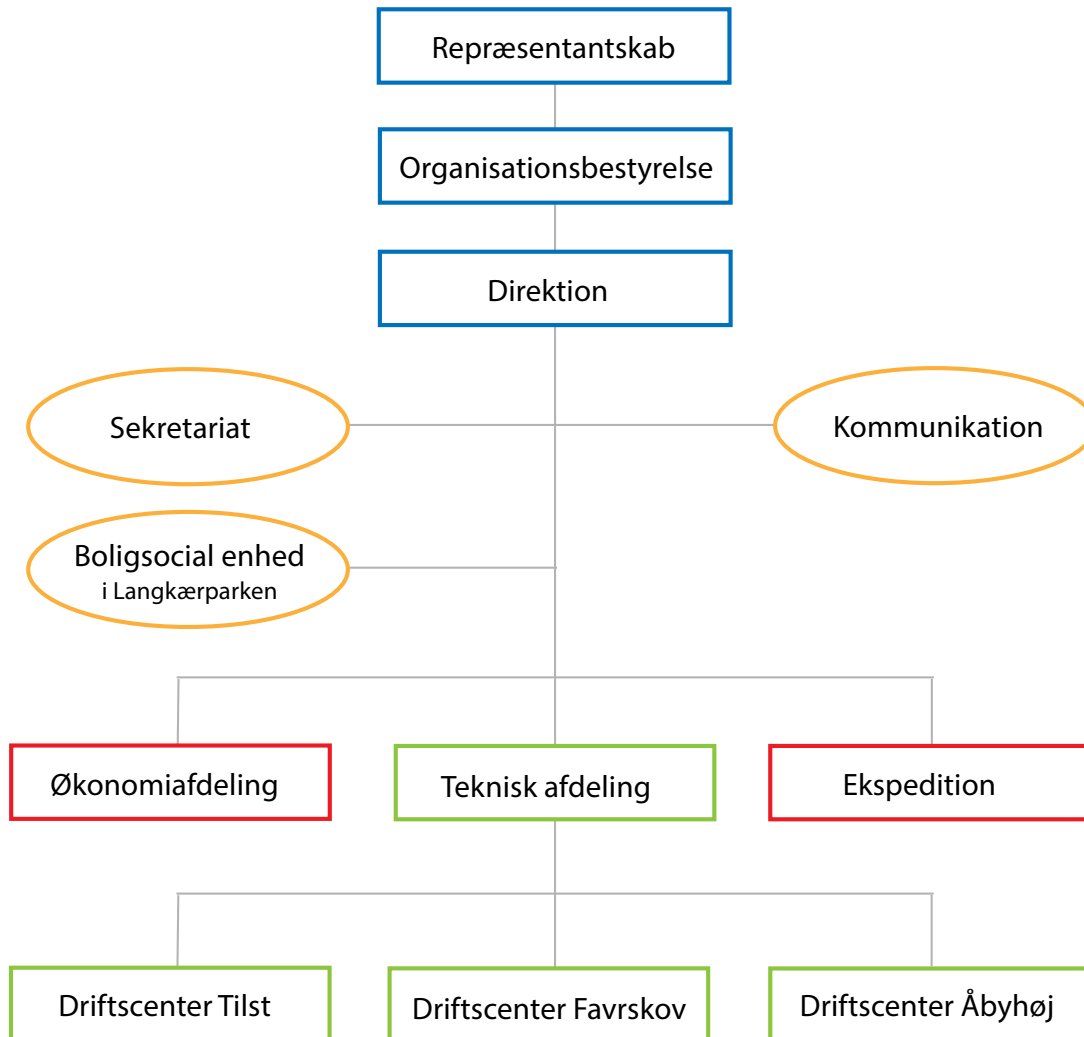
Charlotte Raahede
Bestyrelsesmedlem



Jørgen Sørensen
Bestyrelsesmedlem



Michelle Helgestad
Bestyrelsesmedlem





Hans Chr. Ahrendtsen
Bestyrelsesmedlem



Anna Møller Christensen
Bestyrelsesmedlem

Organisationen

Hvad har organisationen udrettet

AL2bolig havde pr. 1.1.2018 i alt 81 fastansatte. Heraf var de 29 administrative medarbejdere inklusive ledelse og piccoline, Projektkontoret er udviklet som selvstændig organisatorisk enhed i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen i Langkærparken. Afslutningen af helhedsplanen ligger i teknisk afdeling.

Sygefravær

Sygefraværet i AL2bolig ligger traditionelt ikke så højt. Det gør sig også gældende for 2018, hvor det gennemsnitlige fravær er på 3,88%. Med i dette tal er flere langtidssyge, som belaster statistikken væsentlig.

Persondata i AL2bolig

Den 25. maj 2018 trådte den nye persondataforordning i kraft. Forordningen har stor betydning for, hvordan vi behandler personoplysninger. Reglerne til sikker behandling og orientering til den registrerede samt til samtykke er blevet skærpet.

I 2018 har vi blandt andet:

- Gennemført omfattende oprydning i vores arkiver.
- Gennemført oprydning i vores EG Bolig Database.
- Fået en offentlig persondatapolitik på www.AL2bolig.dk.
- Udarbejdet en tavshedspolitik samt en orientering om håndtering af medarbejderens personoplysninger
- Indgået databehandleraftaler.
- Fået et nyt beskyttet personalearkiv, som kun få udvalgte medarbejdere kan tilgå.
- Fået et sikkert makuleringssystem.

Vi arbejder forsat på information til beboerdemokrater, administrative medarbejdere, driftsmedarbejdere samt til frivillige.

Samarbejder

Vi er altid interesseret i at samarbejde

med vores kolleger i det almene, når det giver god mening for både os selv såvel som de andre.

I Aarhusbolig har vi som en del af boligorganisationerne i Aarhus vist styrken af at gå sammen om opgaver. Det er en fordel for den enkelte organisation, det er en kæmpefordel for de som står på venteliste og det er en stor fordel for Aarhus.

Samarbejdet med Boligselskabet Sct. Jørgen om byggesager har i det forløbende år kørt meget tilfredsstillende. Der er blevet arbejdet med projektudvikling i forskellige faser, ligesom byggeprojektet på Lauritshøj i Skødstrup er blevet færdigprojekteret, og der er gennemført udbud.

Samarbejdet har betydet, at vi har kunnet tilføje dels den forsatte udvikling af driftscentrene samt driften i vores afdelinger i almindelighed en del mere ledelsesopmærksomhed.

Sammen med en række andre boligorganisationer er AL2bolig med i et udviklingssamarbejde omkring vores administrative system EGbolig. I samarbejdet er de fem største EGbolig kunder samt 5 mellemstore boligorganisationer med stor fokus på udvikling. Med dette samarbejde sikres en udvikling med fokus på en fortsat effektivisering af administrationen samt en fortsat bedre service til beboerne i vores boliger.

Energiledelses selskabet Energi og Miljø er ved at blive afviklet, da forretningsmodellen ikke har vist sig fleksibel nok til at kunne følge med udviklingen. Afviklingen betyder, at vi formodentligt ikke vil få noget af den indskudte kapital retur. Vi har derfor nedskrevet værdien af Energi og Miljø til 0 kr. i vores regnskab og tabet er udgiftsført som en ekstraordinær udgift på 212.000 kr..

Uddannelse

I AL2bolig er der generel fokus på at videreuddanne medarbejdere og ledere til de opgaver de har, eller kommer til at stå overfor. På den baggrund er der fokus på uddannelse i konkrete værktøjer og færdigheder som omstilling og effektiviseringer stiller krav om. To ledere er i gang med en diplom-

uddannelse i ledelse, og en række medarbejdere følger mere specifikke kurser og uddannelsesforløb.

Effektiviseringer

Regeringen, KL, og BL – Danmarks Almene Boliger indgik i juni 2016 en aftale om et nationalt effektiviseringsmåltal for den almene boligsektor.

Aftalen skal danne grundlag for en afdæmpet huslejeudvikling for beboerne.

Det fastsatte effektiviseringsmåltal for de almene boliger i Danmark er på 1,5 mia. kr., og skal være indfriet i regnskaberne for 2020. Samlet set er vi godt på vej med indfrielsen af målsætningerne.

Vores arbejde med effektiviseringer kan inddeles i to hovedgrupper. Den ene er implementeringen af driftscentre. Det har været en opgave, som var lidt mere krævende, end vi havde forventet. I 2018 har vi fået samlet op på en del af de områder, og vi har hen over årsskiftet 2018/19 gennemført en evaluering af implementeringen.

Den anden hovedgruppe er administrative effektiviseringer. Som det absolutte største tiltag i øjeblikket er vi ved at gennemføre en opmåling af alle boligafdelinger samt efterfølg-

gende udbud af flyttelejligheder med præcise mængder. Vi har i foråret 2019 haft det første udbud i driftscen-ter Favrskov, hvilket har resulteret i en beregnet besparelse på 20 % på maling, rengøring og gulve. Besparelsen kommer fraflyttere, afdelinger og organisationen til gode.

En anden stor administrativ gevinst ligger i at udnytte digital kommunikation, så vi kan skrive til e-boks eller på mail til de, som ikke er fritaget for elektronisk kommunikation.

En anden indsats er at stille værktøjer til rådighed, så den enkelte bliver bedre i stand til selv at løse en problemstilling eller let finde de oplysninger de har brug for.

Sideløbende med ovenstående er der fokus på administrative procedurer og forretningsgange, der bliver finkæm- met og trimmet.

Driftscen-ter

I arbejdet med effektiviseringer er det vigtigt, at vi ikke smider barnet ud med badevandet. Vi er en almen boligorganisation og vi skal som sådan indrette os på at være med til at tage vare på de svageste i samfundet. Når det er sagt, så er effektiviseringer i sig

selv med til at tage vare på de svageste i samfundet, da vores suverænt vigtigste indtægtskilde er huslejerne. Driftscentrene har udover samlingen af flere driftsområder i tre centre arbejdet med at løse flere af de daglige vedligeholdelsesopgaver selv. Det har betydet en merudgift på konto 114 som følge af et højere timeforbrug i afdelingerne. Men det har samtidig betydet en væsentlig besparelse på konto 115 som følge af at mindre brug af eksterne håndværkere.

Mål for huslejudviklingen i boligafdelingerne

Der stilles i *Loven om almene boliger* krav til, at vi skal udarbejde 4 årige mål for udviklingen af huslejen i alle boligafdelinger. Det er et stort arbejde, som vi har igangsat.

Den overordnede målsætning for udviklingen af huslejerne er, at huslejen eksklusiv henlæggelser ikke må stige mere end den gennemsnitlige løn- og prisindeks. Årsagen til denne målsætning er, at vi har et stort ønske om at begrænse huslejstigningerne som følge af øgede driftsudgifter. Men samtidig har vi rigtig mange afdelinger, som ikke har tilstrækkeligt henlæggelser, hvor henlæggelserne derfor skal øges de kommende år.

I analyserne som fører frem husleje målsætningen indgår nedenstående 4 parametre:

- Nuværende huslejeniveau og kendte udviklinger
- Henlæggelser
- Nuværende driftsniveau og omkostninger
- Klagesager, fraflytningsprocent og beboersammensætning og tilfredshed

• Nuværende huslejeniveau og kendte udviklinger

I dette afsnit sikres det, at kommende års udvikling medtages i overvejelserne. Det kan være lån eller støtte som afvikles, og det kan være besluttede lånefinansierede forbedringer, som påvirker den fremtidige husleje.

• Henlæggelser

En ekstra gennemgang af vedligeholdelsesplanens prissætning, og fremhævnning af eventuelle fremtidige eksternt finansierede vedligeholdelsesarbejder.

Overvejelser omkring afdelingens samlede henlæggelser og afdelingens årlige henlæggelser.

• Nuværende driftsniveau

og omkostninger

En gennemgang af driften med driftslederen, hvilke forhold i afdelingen giver anledning til overvejelser omkring både driftsniveau og driftsomkostninger. En række ændringer i driftsniveau vil i givet fald skulle besluttes i afdelingen, mens andre er ændringer, som kan foretages af driftscentret med en orientering af afdelingsbestyrelsen.

• Klagesager, fraflytningsprocent og beboer sammensætning og tilfredshed

En analyse som skal give et billede af den generelle tilfredshed med at bo i afdelingen, hvor vi kommer lidt bredere rundt end de økonomiske faktorer. I denne del af analyserne vil vi løbende inddrage andre elementer som kan være af betydning for en afdelings attraktivitet.

Arbejdet med målsætninger for hver afdeling bliver færdig i løbet af 2019, og vil derefter indgå i dialogen omkring fremtidige budgetter med afdelingsbestyrelserne og præsenteres på afdelingsmøderne.

Ny viden, inspiration og masser af byggeri

Organisationsbestyrelsen var i maj på inspirationstur til Oslo.

Turen til Oslo var med et tætpakket program, hvor rådgivere og rundvisere samt Oslo-borgere videregav erfaringer, viden om byggeri, boformer,

byplanlægning og bæredygtighed. AL2boligs fokus var på fællesskaber, samfundsansvar og træbyggeri. Alt sammen for at klæde organisationsbestyrelsen og ledelsen på til at træffe gode beslutninger for AL2bolig.

Bestyrelsen fik erfaring med, hvordan nordmændene bygger med CLT.

Cross laminated timber

CLT har egenskaber som beton og gør det muligt at bygge stort og højt med træ. Et CLT massivtræselement er stift og stærkt og ideelt til lange spænd som ved f.eks. etage adskillelser, gulve og lofter.

Turen bød også på besøg i økolandsby, hvor der blev delt erfaringer med fællesskaber og demokrati. Bestyrelsen besøgte også nogle "førstehjemsboliger", som var opført af en stiftelse. Til boligerne var tilknyttet en slags social vicevært, som stod for at tage imod beboerne og hjælpe dem lidt hen ad vejen.



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 nær-omgivelser, 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 Towers Watson bestræber vi os på at finde den optimale balance mellem omkostninger til forsikring, sikring, selvrisici og egenudgifter til selvforsikrede og ikke forsikringsbare skadebegivenheder.

Dette arbejde har resulteret i, at AL2bolig ikke længere har områder af særlig problematisk karakter i relation til tilbagevendende skadebegivenheder, som der kan sættes ind mod. Der er naturligvis skader, men de rammer vilkårligt.

Herefter er oplyst nogle af de seneste års tryghedsskabende, skadeforebyggende og skadebegrænsende aktiviteter:

• **Bygningsgennemgange - Willis Risk Audit**

I 2018 blev der foretaget bygningsgennemgange i afdeling 120, 128 af Willis Towers Watsons bygningsingeniører med henblik på at identificere bygningsmassernes risici, både forsikringsbare og ikke forsikringsbare, samt med henblik på at skabe tryghed og sikkerhed i afdelingerne. Hver afdeling har fået en tryghedsrapport i forlængelse af gennemgangene.

En implementering af rapporternes anbefalinger vil være skadeforebyggende med dertil reducerede risikoomkostninger til ikke forsikringsbare skader, selvrisiko til forsikringsbare skader samt lavere forsikringspræmier pga. et forbedret skadeforløb – foruden de trygheds og sikkerhedsskabende anbefalinger deri.

• **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 konflikt håndtering 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. Dette er dels et krav forsikringsmæssigt og dels alt andet lige vil reducere risikoen for brandskader i forbindelse med dette arbejde.

• **Telefonvagtydelse**

Der er etableret en telefonvagtydelse, hvilket betyder, at AL2bolig benytter sig af en ekstern leverandør indenfor denne opgave. Dette medvirker til, at beboerne nu også kan komme i kontakt med AL2bolig udenfor den normale åbningstid, og få løst eventuelle akutte situationer.

AL2boligs vision

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

”

