

ÅRSRAPPORT
2019

Langkærvej 2 F
8381 Tilst
Tlf. 87 45 91 91

ORGANISATIONSBESTYRELSE

Anette Østerhaab
Formand

Torben Bendix Halkjær
Næstformand

Charlotte Raahede
Jørgen Sørensen
Jakob Heide
Mette Heegaard
Anna Møller Christensen

ADMINISTRATION

Allan Werge
Direktør

Peter Brix Westergaard
Teknisk chef

Charlotte Markussen
Forvaltningschef

ÅRSRAPPORT 2019

INDHOLD

Indhold	03
Forord	04
Økonomi	05
Afdelinger	10
Demokrati og samfundsansvar	14
Moderniserings- og forbedringsarbejder	18
Nybyggeri	20
Kommunesamarbejde	22
Organisationen	24

Forord

Mere nybyggeri i fremtiden

Vi har til stadighed fokus på at få så mange af de 17 verdensmål implementeret i organisationen, og det er noget, som vi fortsat vil arbejde med. Vi har haft fokus på bæredygtighed i vores organisation samt byggeri og renoveringer. Det være sig både: Økonomisk, ansvarlig og miljømæssig bæredygtighed.

Vi har prioriteret en indsats, der skal være med til at styrke beboerdemokratiet i hele AL2bolig samt en særlig indsats i Åbyhøj med udspring i beboerlokalet Frirum på Vibyvej. Vi har fokus på effektiv drift i afdelingerne og ved at involvere beboerdemokratiet via en opgavegruppe, er vi blevet skarpere på, hvordan vores service og drift skal understøttes af en styrket kommunikation.

Vi har desværre ikke haft den forventede byggeaktivitet i 2019, hvilket kan ses i regnskabet. I skrivende stund har vi fået tilsagn fra Landsbyggefonden

om støtte til 5 helhedsplaner. Det har været længe ventet, og vi ser frem til den øgede byggeaktivitet, der medfører bedre boliger, boligafdelinger og levevilkår.

Øget byggeaktivitet har vi allerede i Skødstrup, hvor de første beboere er flyttet ind. I afdeling 132 Lauritshøj er boligerne astma- og allergivenlige, og der må ikke ryges på matriklen - både inde og ude. Vi er stolte af at kunne tilbyde disse boliger, der er i tråd med tidens ånd, hvor mange tænker på at leve sundt og bæredygtigt.

Fremtiden byder på mere nybyggeri. Denne gang tæt ved centrum i Aarhus på Søren Frichs Vej og i Hinnerup på Ådalsvej.

Vi glæder vi os over den nye aktivitet, og til at vi efter sommeren skal møde beboerdemokratiet igen.



AL2boligs organisationsformand
Anette Østerhaab.

Resultat i 2019

Årets resultat udviser et underskud på 2.292.000 kr., hvilket ikke er særligt tilfredsstillende.

Der er to væsentlige årsager til dette meget store underskud:

- Byggesagshonorarer er kr. 1.087.000 mindre end budgetteret. Det medfører, at der er et underskud i den ordinære drift på kr. 880.000.
- Den anden væsentlige årsag er ombygningen af administrationsbygningen, som har medført, at anlægsaktiver er blevet nedskrevet i forbindelse med ombygningen.

Bruttoadministrationsomkostninger

Bruttoadministrationsomkostningerne er kr. 286.000 mindre end det budgetterede, hvilket i sig selv er tilfredsstillende. De samlede bruttoadministrationsudgifter er på kr. 24.790.000, så det er absolut godkendt, at der er en samlet afvigelse på kr. 286.000 svarende til lige over 1%.

Besparelsen kommer primært på 3 områder:

- Mødeudgifter på kr. -174.000 ud af et budget på kr. 791.000
- Særlige aktiviteter på kr. -134.000 ud af et budget på kr. 836.000

Årsresultatet 2019	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-24.790.000	-25.076.000
Administrationsbidrag	21.448.000	21.562.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.642.000	1.462.000
Byggesagshonorarer	765.000	1.852.000
Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	50.000	100.000
Resultat af ordinær drift før renter	5	0
Finansielle poster, netto	-880.000	-100.000
Diverse indtægter	112.000	100.000
Resultat før ekstraordinære poster	-768.000	0
Ekstraordinære udgifter	-1.524.000	0
Årets resultat, Underskud	-2.292.000	0

- Personaleudgifter på kr. -96.000 ud af et budget på kr. 17.822.000

Der er to områder, hvor forbruget er større end det budgetterede:

- Kontorhold med kr. 122.000 ud af et budget på 3.131.000
- Afskrivninger med kr. 146.000 ud af et budget på 1.358.000

Det er en væsentlig forøgelse af afskrivningerne, som skyldes ombygning af Driftscenter Åbyhøj og Driftscenter Tilst. Udgiften modsvares af en tilsvarende lejeindtægt.

Merforbruget på kontorhold kan henføres til hjemmeside og telefoni samt forøgede udgifter til ekstern assistance (konsulenter). Det er primært udgifterne til det firma, som bistår os med at lave tilfredshedsundersøgelserne. Det er ikke med i budgettet.

Finansielle poster

For 2019 var der budgetteret med en renteindtægt på kr. 100.000, men resultatet blev en renteindtægt på kr. 112.000 som følge af en forrentning på 0,27%, hvilket er knap en halv procent mindre end i 2018.

I henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. er der i 2019 budgetteret uden rentemarginal.

Nettoadministrationsomkostninger

Nettoadministrationsomkostningerne er steget med 276 kr. pr. lejermåsenhed i forhold til 2018.

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

2015	2016	2017	2018	2019
4.112	4.199	4.141	4.353	4.629

Forklaringen på den forholdsvis store stigning skal findes i nedskrivningen af anlægsaktiver i forbindelse med ombygning af administrationen. Nedskrivning er en udgift i regnskab 2019, så det derved kommer til at belaste vores nettoadministrationsomkostninger.

Kapitalforvaltning

For 2019 har det samlede afkast på obligationer været med kr. 1.220.000 og forrentningen af dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingernes midler vises herunder.

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 2019 har udgjort 0 %, har boligorganisationen valgt, at der for 2019 ikke skal tilskrives dispositionsfondens nogen rente af dispositionsfondens frie midler.

Bundne midler til udlån er dog forrentet med 1% efter gældende regler. Renterne er i stedet tilskrevet arbejdskapitalen, så denne hurtigere når et niveau, hvor der ikke længere kan opkræves til arbejdskapitalen.

Forrentningen er således sket efter lovgivningens krav til forrentning af midler i fælles forvaltning.

Afdelingens andel	0,27 %
Dispositionsfondensandel	0 %
Arbejdskapitalens andel	0,27 %

Egenkapitalen og kapitalens anvendelse

Egenkapitalen har i 2019 udviklet sig negativt, således at den pr. 31. december 2019 er opgjort til 50.351.000, hvilket er 11.418.000 mindre end i 2018.

Egenkapitalen

Tkr.	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019
Boligforeningsandele	2.005	2.004	2.004
Dispositionsfonden	45.365	47.918	38.871
Arbejdskapital	10.903	11.847	9.476
Egenkapital i alt	58.273	61.769	50.351

Det store fald i egenkapitalen kan for størstedelens vedkommende forklares med nogle meget store træk i dispositionsfonden samt naturligvis årets underskud, der går ud over arbejdskapitalen.

Afdelingerne har i 2019 indbetalt 571 kr. pr. lejemålsenhed til dispositionsfonden, da den disponible del ikke opfylder lovens krav på 5.700 pr. lejemålsenhed.

AL2boligs indestående på trækning retten i Landsbyggefonden var ultimo 2019 på 9.379.762 kr. Der er udbetalt kr. 3.446.000 i tilskud fra trækning retten i 2019.

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 161 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen ønskes fortsat noget større, så der er lidt mere at stå i mod med, men da der fra 2019 og frem skal opkræves bidrag til dispositionsfonden, opkræves der ikke bidrag til arbejdskapitalen.

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, 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 beboernes 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 2030. 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. Det gælder også de kommende helhedsplaner, som er en følge af boligforliget indgået i foråret om bl.a. renoveringsramme fra Landsbyggefonden.

Dispositionsfonden har afholdt følgende udgifter i 2019

Direkte støtte:

A	
Afdeling 110, Åbyhøjgård - Driftsstøtte helhedsplan	1.260.000
Afdeling 111, Langkærparken - Driftsstøtte helhedsplan	6.779.000
Afdeling 118, B.S. Ingemannsvej – Badrenovering	210.000
Afdeling 128, Lisbjerg Bakke	6.074.000
Afdeling 139, Moseparken - Tagrenovering	4.000.000
Afdeling 155, Tinghøj - Ventilation	750.000
Afdeling 156, Hammel Midtby - Driftsstøtte	161.000
Afdeling 318, Børupvej – Udskiftning af døre	500.000
Øvrige tilskud	75.000

I alt i direkte tilskud 19.809.000

Ydelsesstøtte

Udover tilskud giver Dispositionsfonden endvidere ydelsesstøtte til følgende afdelinger:

tkr.	019	2018	2017
Afdeling 107, Birkeparken	237	237	239
Afd. 111 Langkærparken – klimablok	660	700	802
Afdeling 113, Græsvangen	122	123	124
Afdeling 114, Hjortshøjparken	93	98	99
Afdeling 118, B.S. Ingemannsvej	152	0	0
Afdeling 131, Thyregodsvej	139	270	270
Afdeling 151, Elkjærsvej	190	191	191
Afdeling 152, Kappelsdal	25	28	28
Afdeling 304, Anker Jensens vej	19	19	20
Afdeling 312, Hjortshøjparken	110	111	130
Afdeling 313, Hjortshøjparken	147	148	149
Afdeling 314, Strandborg	101	101	102
Afdeling 315 Højager	151	0	0
Ydelsesstøtte i alt	2.146	2.046	2.154

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.

Lejetab og tab på fraflytning.

Dispositionsfonden skal afholde udgifter til lejetab samt tab på fraflytninger. Dispositionsfonden har i 2019 givet tilskud til dækning af lejetab samt tab på fraflytninger i afdelingerne med i alt kr. 512.000.

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.

I 2019 besluttede bestyrelsen, med udgangspunkt i repræsentantskabets bemyndigelse, at sælge erhvervslejemålet Græsvangen 50, hvor der tidligere har været en kommunal børnehaven. Vi har tidligere været i dialog med Aarhus Kommune om muligheden for selv at bygge et lille rækkehusprojekt på grunden, men

Aarhus Kommune ønsker ikke flere alment boliger i Tilst, hvor et salg til en privat udvikler var den rigtige løsning. Ejendommen er solgt med overtagesdato pr. 1.1. 2020, hvor salget ikke er at se før i regnskab 2020.

Tilskud fra Dispositionsfonden til andre sager

Udover ovenstående tilskud/ydelsestøtte til afdelingerne har Dispositionsfonden ydet tilskud til forskellige aktiviteter med det formål at udvikle organisationen på kr. 699.000. Den største del af tilskuddet er afholdelse af lønudgifter på boligsociale koordinator i Åbyhøj.

Likviditet

De seneste par år har organisationens likviditet været udfordret som følge af et meget stort udlæg i helhedsplanen i Langkærparken. Helhedsplanen i Langkærparken er nu finansieret, og organisationen har ikke længere et større udlæg til afdelingen. Der er derfor ikke nogen grundlæggende udfordring med likviditeten i organisationen.

2019 er året, hvor vores regnskab rammes af flere uheldige sammenfald. Ombygningen i administrationen betyder, at der skal ske en afskrivning af tidligere gennemførte mindre ændringer i administrationen, som endnu

ikke er fuldt afskrevet. Afskrivningerne går ind i regnskabet som en udgift.

Afkastet på vores obligationer har været uhyre lavt. Det kan ikke komme meget længere ned, uden det bliver til en negativ rente. Det er dog stadigvæk over det budgetterede.

Vi har ikke fået det byggesagshonorar i indtægt, som vi havde budgetteret med. Årsagen til det er dels det meget lange forhandlingsforløb omkring Åbyen og et tilsvarende langt forløb omkring en helhedsplan i afdeling 156 i Hammel. Kontrakten på Åbyen

er skrevet under d. 28. juni 2020, og helhedsplanen i Hammel er godkendt i kommunen, så den er også godt videre.

Dispositionsfonden bliver ramt af færdiggørelsen af byggeregnskabet i Lisbjerg, som er blevet meget dyrere end forventet. Byggeregnskabet har trukket ud på grund af en voldgiftssag, som blev endelig afsluttet i februar 2020. Voldgiftssagen faldt ikke ud til vores fordel, så det endte med at blive en rigtig dyr erfaring for dispositionsfonden og organisationen.

Økonomiske nøgletal

	2017	2018	2019
Antal lejemaalsheder	4.495	4.534	4.566
Årets resultat	1.448.000	142.000	-2.292.000
Bruttoadministrationsudgifter	23.101.000	23.892.702	24.790.319
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	4.141	4.353	4.629
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.640	3.690	3.690
Administrationsbidrag pr. afdeling	29.000	30.200	30.200
Tilskud til afdelingerne pr. lejemål	0	0	0
Nettorenteindtægt pr. lejemål	135	54	25
Rentesats til afdelingerne	1,28%	0,7%	0,27%
Dispositionsfond pr. lejemål (disponibel saldo)	5103	5.200	1.960
Arbejdskapital pr. lejemål (disponibel saldo)	2.207	1.494	383
Antal medarbejdere	31,5	32,5	34,5
Lejemålsheder/medarbejder	156	153	146
inkl. 421 administrerede eksterne boliger			



Beboerdemokrati

Afdelingsmøder

Siden 2010 har vi registreret følgende deltagerantal i de ordinære afdelingsmøder i august/september måned:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.339	1.333	1.251	1.218	1.349	1.180	1.116	1.010	1.037	1.083

Repræsentantskabsmøder

Deltagelse i de ordinære repræsentantskabsmøder i juni:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Antal stemmeberettigede repræsentanter	99	113	122	115	111	109

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.

2019	Emne	Antal deltagere
21.02.	Adfærd og kommunikation	9
28.03.	Sådan skaber vi det gode afdelingsmøde	11
04.04.	Ny i afdelingsbestyrelsen	Aflyst
24.10.	Ny i afdelingsbestyrelsen	23
21.11.	Workshop om budget	6

Udlejningsforhold

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Antal flytninger i alt	599	600	657	621	645	626
Heraf intern oprykning	173	150	183	117	80	135
Flyttehyppighed i %	14,0	14,1	15,4	14,6	15,1	14,4

Lejeledighed

Ved lejeledighed skal dispositionsfonden yde afdelingen et tilskud svarende til tabet ved lejeledighed. AL2bolig har normalt ikke problemer med ledige lejemål. 2019 var dog lige som året før atypisk, da afdeling 128 -

Lisbjerg Bakke ikke har haft en stabil udlejning. Her er fortsat udfordring med udlejning af de store lejemål med en høj udgift til følge. Herudover ydede dispositionsfonden tilskud pga. lejetab til flere afdelinger primært pga. erhvervslejemål.

Dispositionsfonden har i 2018 givet tilskud til lejeledighed:

Afdeling	Beløb i kr.
105 Tousparken	5.262,00
128 Lisbjerg Bakke	45.123,66
301 Anker Jensens Vej	14.515,27
309 H.Hertz Vej/Vibyvej	19.082,01
310 Åbyhøjgård	7.150,00



Efter ombygningen af administrationen er der også kommet et nyt indgangsparti.

Klager

I 2019 modtog vi 286 klager. Klagerne førte til 19 sager i de to beboerklagenævne.

Vi registrerer hvilke forhold, der klages over, samt hvilken afdeling tvisten vedrører. Der er generelt stor forskel på de forhold, som vores beboere vælger at klage over og de tvister, der ender som sager i beboerklagenævnet eller i boligretten.

Fra Aarhus Kommune modtager vi orientering vedrørende overbeboelse. Vi har jf. gældende lovgivning pligt til at påtale forholdene. På den baggrund tælles antallet af orienteringer med i antallet af klager.

Vi gennemførte 626 fraflytninger i 2019. I forbindelse med en fraflytning kan fraflytter efterlades med det indtryk, at vedkommende har lidt et økonomisk tab. En uvildig afgørelse er i den situation eneste holdbare løsning på tvisten. 13 afgørelser vedrørende flytteafregninger må i den sammenhæng anses som et yderst rimeligt antal. Bevisvurderingen i forbindelse med fraflytningssager er ofte ganske kompleks. I fire af de nævnte sager har vi på den baggrund kun opnået delvist medhold. I en økonomisk tung sag valgte beboerklagenævnet i Favrskov Kommune, af bevisenssyn, at henvise sagen til behandling i boligretten.

Antallet af adfærdsklager er forholdsvist stort. Beboerne vælger at klage over forhold som støj, chikane, husdyrhold samt manglende vedligeholdelse af have osv. I 2019 endte fire af tvisterne som sager hos de to beboerklagenævne.

I 2019 fastholdte beboerklagenævnet forbrugsregnskabet i en sag vedrørende en defekt varmeveksler.

Sidste sag vedrørte afslag på overdragelse af et lejemål. Sagen blev henvist til behandling i boligretten.

Domme

Vi har i 2019 modtaget to domme.

Første sag vedrørte indsigelse mod vores opsigelse af et lejemål. Vi havde valgt at opsiges lejemålet efter en længere periode med vedvarende problemer med chikane, støj og uro samt forråelse af afdelingens miljø m.v. Forholdene var blevet påtalt gentagende gange. Boligretten fandt det ikke bevist, at de beskrevne problemer havde haft et sådan omfang, at det kunne begrunde en opsigelse.

Anden sag vedrørte indsigelse mod en flytteafregning. Sagen havde indledningsvist været behandlet af beboerklagenævnet i Favrskov Kommune. På grund af fraflytters diver-

gerende beskrivelse af forholdene, valgte et flertal af nævnets medlemmer, at henvise den del af sagen, der vedrørte misligholdelse til afgørelse hos boligretten. Fraflytter udeblev fra retsmødet. På den baggrund fik vi medhold i vores påstand. Fraflytter blev derudover pålagt at betale sagsomkostninger.

Tilsynet

I 2019 har vi ikke modtaget påtaler fra tilsynet.

Vi er blevet hørt og har fremsat bemærkninger i to sager. I sagerne havde vores beboere valgt selv at rette henvendelse til tilsynet.

Den ene sag vedrørte problemstillinger i forbindelse med en permanent huslejestigning efter omfattende renovering i et rækkehus af ældre dato. Huslejestigningen blev godkendt af tilsynet. Derudover var beboeren utilfreds med indsatsen i forbindelse med gentagende oversvømmelser af ejendommens kælder under et skybrud. I den forbindelse godkendte tilsynet de iværksatte afværgetiltag.

Anden sag vedrørte klager over indholdet i en afdelings ordensreglement. Tilsynet afviste sagen og henviste beboeren til at rette henvendelse til beboerklagenævnet.



I kælderen på Vibyvej 63B ligger det nye mødested Frirum, der huser mange forskellige aktiviteter for AL2boligs beboere.

Ud af boligen - ind i fællesskabet

Som led i AL2boligs vision om at skabe stærke fællesskaber med plads til mangfoldighed og respekt for den enkelte har organisationsbestyrelsen besluttet at give støtte til stedet Frirum, der ligger på Vibyvej.

Ønsket om et sted til fællesskab kom fra beboere, og udformningen såvel som den daglige drift af lokalerne drives af en frivillig styregruppe i tæt samarbejde med AL2boligs beboerkonsulent.

Frirum ligger i kælderen og har fire rum og et mindre køkken. Lokalerne danner rammen for, at beboere har et

fysisk sted at mødes på tværs af både afdelinger og interessefællesskaber. Som frivillig eller deltager i aktiviteter i Frirum er man med til at støtte, fremme og synliggøre åbne og inkluderende lokale initiativer og fællesskaber i Åbyhøj.

Et blik på fremtiden

I slutningen af januar slog vi for første gang dørene op til lokalerne på Vibyvej. En lang række aktiviteter er allerede kommet op at køre, og de spænder bredt fra lektiecafé til fællesspisning, brætspil, kreaclub og ungeaften. Fælles for alle aktiviteter er, at beboerne er drivkraften bag.

Vi lægger vægt på, at det skal være så let som muligt for beboerne at gøre deres idéer til handling. Helt lavpraktisk indebærer dette blandt andet, at den enkelte ansvarlige beboer får en nøgle, så det er let at afholde aktiviteter og skabe et levende lokalt fællesskab.

I de kommende måneder vil vi have fokus på at støtte op om beboernes initiativer samt udbrede kendskabet til faste aktiviteter i lokalerne.

Demokrati og samfundsansvar

Åbyhøjgård

Frem til udgangen af 2020 har Åbyhøjgården fået støtte til en boligsocial indsats. Indsatsen har særligt pågået under renoveringen, som nu går ind i sin sidste fase. Indsatsen har fokus på at skabe gode oplevelser for beboere og styrke det sociale liv i afdelingerne. Indsatsen har desuden særlig fokus på at engagere børn og unge som medskabere af aktiviteter samt sikre et aktivt fritidsliv for børn og unge.

Indvielse af Farveladen

I starten af 2019 fik aktiviteterne for børn, unge, familier og fællesskaber atter en base i Åbyhøjgård – efter at have stået på stand by i efteråret 2018. Lokalet ligger i afd. 110 og er et samarbejde med afdeling 310. Lokalet blev indviet og døbt Farveladen. Her er faste ugentlige aktiviteter såsom kvindeklub, strikkecafé og lektiecafé rykket ind.

Generationer mødes

– Åbyhøjgård 50 år

Samtidig var 2019 året, hvor Åbyhøjgården kunne fejre 50 års jubilæum. De to afdelingsbestyrelser var gået sammen om at planlægge festdagen i august, der var tilrettelagt, så der var noget for enhver smag. Dagen blev fejret, og beboere skabte i fællesskab en dejlig dag på tværs af generationer.

Aktive ferier og unge medskabere

Det forgangne år har samtidig budt på ferieaktiviteter for børn, unge og familier. Turene har blandt andet gået til Åby Bibliotek, Globus1, Rush og Leos Legeland.

Derudover har afdelingsbestyrelserne og AL2bolig haft fokus på at give flere unge mulighed for at være medskabere af aktiviteter og forandringer i deres eget område. I samarbejde med Frivilligcenter Aarhus har en gruppe unge arbejdet med deres egne projekter. De unge har valgt at arbejde videre med at få en EL-delebil til Åbyhøjgård, etablere en fælles tørresnor i Petersminde samt at opstarte et fællesskab omkring musik.



Partnerskaber og forankring er fokus i den boligsociale indsats i **Langkærparken**

Den boligsociale indsats i Langkærparken er bygget op omkring partnerskaber mellem AL2bolig, frivillige organisationer samt Aarhus Kommune.

Eksempelvis driver det boligsociale team med Red Barnet en Oplevelsesklub for familier. Sammen med KVIN-FO får ledige kvinder med minoritetsbaggrund en beskæftigelsesmentor.

I samarbejde med Dansk Flygtningehjælp får børn fra Langkærparken

mulighed for lektiehjælp. En hjælp de i mange tilfælde ikke kan få af deres forældre. Partnerskaberne er vigtige for, at de boligsociale indsatser forankres i Langkærparken og Tilst. Derfor blev partnerskaberne også tænkt ind lige fra starten af helhedsplanen i 2017 som en forudsætning for at få støtte fra Landsbyggefonden og Aarhus Kommune. På den måde sikres de gode indsatser - også når den boligsociale indsats stopper.

I 2019 kunne vi også byde velkommen til Hans Christian Knudsen, der er ny leder for Den boligsociale helhedsplan i Langkærparken.



- Lektiecafeen er bare et rigtig dejligt sted at være. Man får nye venner, man får meget hjælp, og så får man også boller og saftevand, siger 12-årige Sahra

Samarbejde på tværs

Med indførelse af opgavegrupper i AL2bolig har vi fået en helt ny form for samarbejde og inddragelse mellem beboere, beboerdemokrater og ansatte i boligorganisationen.

Opgavegrupperne er også gode til at der systematisk kan arbejdes med at inddrage beboere, som ellers ikke ville melde sig selv til beboerdemokratiske aktiviteter. Her kan opgavegrupper være en metode til at få helt nye beboere til at give deres input og ideer til fælles løsninger. Generelt er det en god demokratisk proces at diskutere en udfordring fra flere forskellige sider - også med dem som man er uenige med. Det er oftest sådan, at de bedste løsninger findes. Derudover er det et godt demokratisk princip, at dem der skal leve med virkningerne af nye tiltag, også har mulighed for at påvirke dem.

AL2bolig har gennemført opgavegrupper under temaerne "Kommunikation i renoveringssager", "Kommunikation mellem driften og afdelingerne" og "Fraflytningsprocessen". Alle opgavegrupper er kommet frem til løsninger, som ellers ikke ville være kommet frem uden denne form for nærdemokrati, fortæller beboerne i interviews

til phd.studerende Elizabeth Toft Kristjansen. Beboerne, som har deltaget, har været glade for og stolte af at være med i opgavegrupperne. Der er blevet diskuteret, udvekslet holdninger, skiftet meninger og ikke mindst samarbejdet.

AL2bolig har i denne forbindelse været med til at financiere en ErhvervsPhD.

Ved at være med til at finansiere en ErhvervsPhD nyder begge parter godt af de fordele, som videnuvekslin-

gen medfører. Vi som virksomhed får adgang til kompetencer og forskningsfaglig viden, og universitetet får indsigt i, hvordan teorier bruges i praksis samt indsigt i erhvervslivets behov og udfordringer.



**Opgavegruppernes
arbejde findes på:**

**[www.AL2bolig.dk/
for-beboere/
beoerdemokrati/
opgavegrupper/](http://www.AL2bolig.dk/for-beboere/beoerdemokrati/opgavegrupper/)**



Favrskovs driftscenter

Samsøvej 30D, 8382 Hinnerup

I november 2019 blev Favrskovs nye driftscenter i Hinnerup taget i brug.

Det nye driftscenter ligger i Hinnerup og har kontor- og velfærdsfaciliteter til det personale, der færdes i vores afdelinger i Favrskov.

Bedre service og effektivisering

Ved at samle alle vores kræfter under samme tag løfter vi vores beboerservice til et højere niveau og imødekommer sektorens mål om effektivisering og effektiv investering. Den samlede drift gør det nemmere at planlægge og koordinere vores arbejdsopgaver til fordel for både beboere og medarbejdere. Derudover medvirker etableringen af det nye driftscenter også til bedre arbejdsforhold for vores medarbejdere.

Henvendelse efter aftale

Driftscenteret har ikke en fast åbningstid, så man skal fortsat henvende sig til Driftslinjen og AL2boligs medarbejdere, som man plejer.

Afd. 108, 109, 307, 308 og 156

Har fået tilsagn fra Landsbyggefonden om støtte til helhedsplaner i afdelingerne, så i løbet af 2020 skal den beboerdemokratiske proces i gang.



Afd. 105 Tousparken

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



Afd. 110 Åbyhøjgård

De sidste arbejder lader vente på sig. Der er stort håb til, at etableringen af helhedsplanen afsluttes hurtigst muligt i 2020.



Afd. 125

Afdelingen er i gang med forprojekt til udskiftning af beklædning på facaderne.

Moderniserings- og forbedringsarbejder



Afd. 135 Mølagervej i Hinnerup

Renoveringen i afdelingen blev afsluttet ultimo 2019. Der er blevet udskiftet døre og vinduer, træværk er blevet malet og der er enkelte steder blevet udskiftet dårligt træværk på skure og facader. Det nye træværk bliver malet i foråret 2020.



Afd. 156 Hammel Midtby

Afdelingen afventer vedtagelse af lokalplan, hvorefter den ombygges til mere tidssvarende boliger. Forventet opstart i 2022.



Afd. 310 Åbyhøjgård

Som en del af Helhedsplanen skal ungdomsboligerne bygges om og have et mere moderne udtryk. Målet er et mere moderne udtryk. Alle facader bliver udskiftet og boligerne får helt nyt inventar. Boligerne bliver på cirka 43 m². Ombygningen medfører desuden, at boligerne slipper for skråvægge på 1. sal.

Facaderne kommer til at bestå af steniplader, som på resten af Åbyhøjgård, men vendt på den lodrette side. Derudover får ungdomsboligerne en fælles svalegang. Ungdomsboligerne får sit eget cykelskur, og parkeringspladsen flyttes om på den anden side af bebyggelsen. De sidste arbejder lader vente på sig. Der er stort håb til at etableringen af helhedsplanen afsluttes hurtigst muligt i 2020.



Afd. 315 Højager

I 2019 blev de sidste vinduer og døre skiftet.



Solceller i afd. 110, 121, 127 og 310

På beboermøderne i 2018 besluttede fire af vores afdelinger, at de ønskede solceller. Afdeling 121 og 127 har fået etableret solcellerne, mens det er undervejs i de resterende to afdelinger. I øjeblikket ligger der i en udfordring imellem vores leverandør og el-selskaberne. Når det er på plads, kan vi gå videre med arbejdet.

Nyt moderne byggeri med samfundsansvar og bæredygtighed

Efter at have brugt 2019 på at forberede AL2boligs første astma- og energivenlige boliger, kunne vi den 23. januar stolt afholde rejsegilde på de nye rækkehuse.

De første er ved at tage form og er klar til indflytning den 1. juli. Man kan allerede skrive sig op til boligerne nu. De første lejere kommer til at bo til en reduceret husleje, da der vil gå godt et halvt år, inden hele afdelingen står færdig, og dermed vil der i dagtimerne fortsat være færdsel på byggepladsen, støv og støj.

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 har vi valgt at bygge 53 astma- og allergivenlige boliger. Af samme grund bliver det ikke tilladt at ryge i boligerne eller på matriklen.

Det er arkitektfirmaet WE Architecture og JWH arkitekter, der har tegnet boligerne, som skabes ud fra et bæredygtigt perspektiv og konstrueres i holdbare og genanvendelige materialer.

Afdelingen kommer til at bestå af:
32 stk. 4-værelses boliger i to plan
10 stk. 3-værelses boliger i to plan
11 stk. 2-værelses tilgængelighedsboliger

Dertil kommer et rundt fælleshus med plads til sociale arrangementer.

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





Åbyen skrider fremad

Forarbejdet er på plads, og kontrakten blev underskrevet den 28. maj 2020. Den 9. juni 2020 godkendte Aarhus Kommune skema A. AL2boligs 117 boliger er en del af en karré med ejerboliger, der omkranser et fælles udeområde.

Åbyen ligger ved Søren Frichs Vej og er en del af et område under stor udvikling.

Guldcertificering til byggeriet på Lisbjerg Bakke

Lisbjerg Bakke indeholder både miljø-mæssig, social og økonomisk bæredygtighed og er nu DGNB certificeret til guld.

”Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig er en konstruktion, hvori indgår alle fortidens erfaringer og nutidens længsler.”

Sådan lød det i visionen for fremtidens bæredygtige almene bolig, der ligger på Lisbjerg Bakke ved Aarhus.

Ud over bæredygtigheds certificeringen til guld modtog byggeriet også Matilde Baffa Ugo Rivolta European Architecture Award 2019 for sine gode rammer for uformelle fællesskaber og fremtidssikrede arkitektoniske kvaliteter.

Byggeriet er blevet til i samarbejde mellem: Tegnestuen Vandkunsten, Hustømmerne, MOE A/S, Bravida, Poul Pedersen A/S og 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 livssituationer, vi mennesker er i og de forskellige ønsker og præferencer vi har på forskellige tidspunkter af vores liv.

I 2019 startede en dialog med Favrskov kommune om byudvikling i Hinnerup, dialogen var fokuseret omkring nogle konkrete projektmuligheder, og i skrivende stund i 2020 er der en lokalplan på vej igennem det kommunale system, som giver mulighed for byggeri af almene boliger i Hinnerup midtby.

Vi administrerer kommunens knap 360 ældreboliger og almene boliger på socialområdet.

Vi administrerer også Favrskov Boligselskab, der blev dannet i december 2011 og har 63 boliger. 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 Ellemosevej i Hadsten og Hindhøjen i Hinnerup.

Vælgermøde i Favrskov den 28. maj 2019
- arrangeret af afdeling 145, Fuglebakken
og afdeling 133, Skovfaldet.



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.

Der er et godt samarbejde med Aarhus Kommune omkring udviklingen i Langkærparken og i Tilst. Selvom Langkærparken ikke er på Regerin-

gens liste over udsatte boligområder, 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 der er lavet en udlejningsaftale som indebærer, at alle voksne i en husstand skal være i arbejde, og ikke kun den, som får tildelt lejemålet.

Sideløbende hermed er der i 2019 blevet arbejdet på at få etableret en byudvikling i Tilst, som skal følge op

på den meget store og flotte renovering af Langkærparken. I byudviklingen er der fokus på Tilst Skole og områderne omkring skolen. På længere sigt kan der komme en udvikling på både vores og kommunale arealer som grænser op til Langkærparken. Processen har været lang, men vi har følt os hørt og inddraget.

AL2bolig er med i det nye netværk "Energispring Aarhus", direktør Allan Werge og rådmænd for Teknik og Miljø Bünyamin Simsek





Anette Østerhaab
Formand



Torben Bendix Halkjær
Næstformand



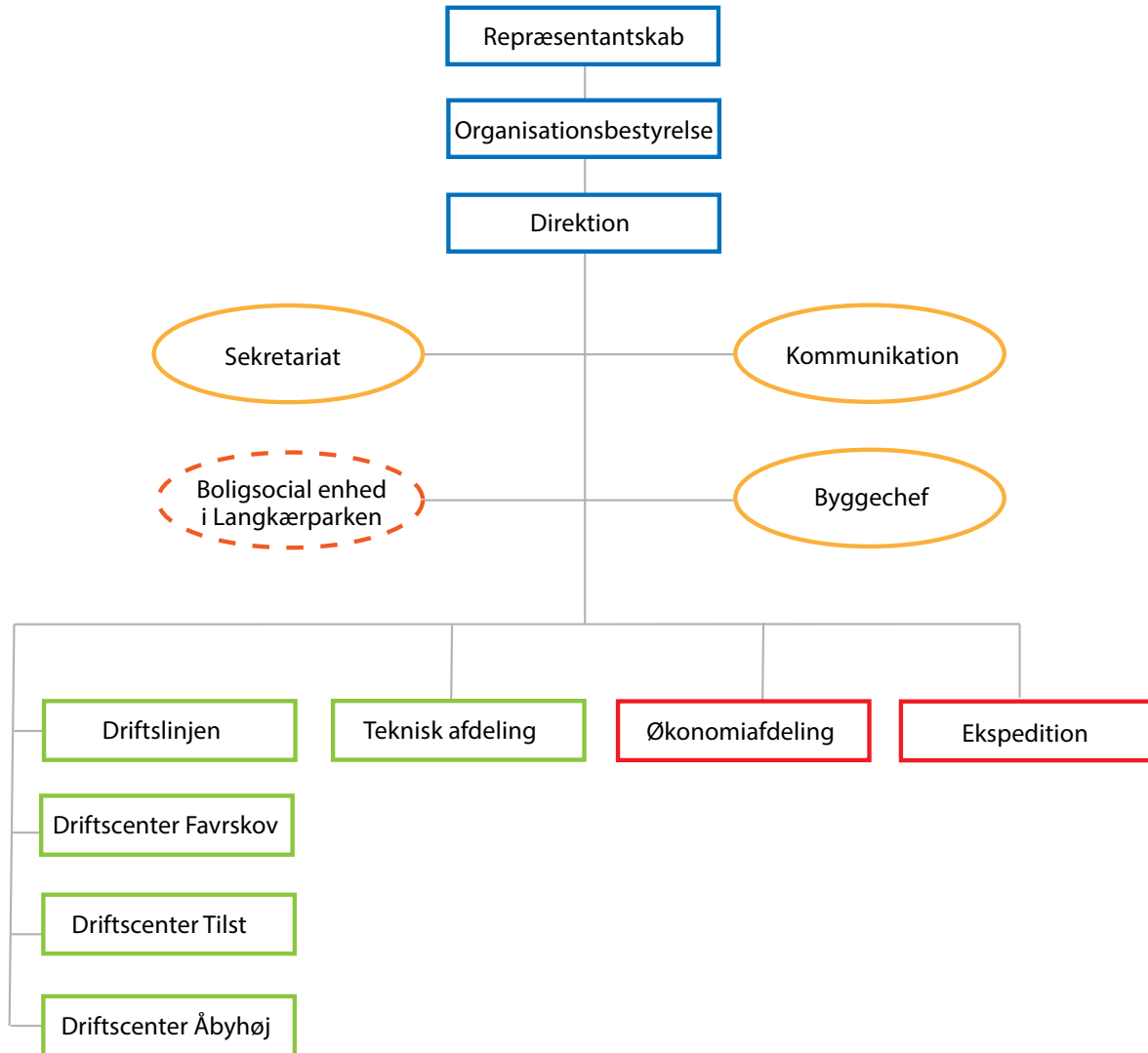
Charlotte Raahede
Bestyrelsesmedlem



Jørgen Sørensen
Bestyrelsesmedlem



Jakob Heide
Bestyrelsesmedlem





Mette Heegaard
Bestyrelsesmedlem



Anna Møller Christensen
Bestyrelsesmedlem

Organisationen

Hvad har organisationen udrettet

AL2bolig havde pr. 1.1. 2019 i alt 82 fastansatte. Det var fordelt som det fremgår af nedenstående skema:

- Administrationen 38
- Boligsociale helhedsplan 4
- Driftscentre 50

Sygefravær

Sygefraværet i AL2bolig ligger traditionelt ikke så højt, men i 2019 ligger det en del over det, vi er vant til. Det gennemsnitlige fravær er på 7,61%. Året har været ret hårdt belastet af en række langtidssygemeldinger. Fraværsstatistikken følges løbende hen over året på SVAR udvalgsmøderne, så der kan reageres, hvis der er en udvikling, som ikke er umiddelbar forklarlig.

Medarbejdertilfredshed

Vi har i februar 2020 gennemført en medarbejdertilfredshedsundersøgelse, hvor medarbejderne på en række områder har angivet tilfredsheden på en skala fra 1 – 10, hvor 1 er utilfreds, og 10 er meget tilfreds.

I vores målsætningsprogram har vi defineret 8 og derover som tilfredsstillende. Det lever vi fint op til med en overordnet tilfredshed med AL2bolig som arbejdsplads på 8,5. Det dækker over, at 55% af besvarelserne giver karaktererne 9 og 10, mens 39% ligger på 7 og 8 og de resterende 6% på 5 og 6. Der er med andre ord ingen, som er direkte utilfredse. Ovenstående er med små variationer billedet i alle spørgsmålene. Det interne samarbejde scorer lavest med 7,8, mens det er tydeligt for 84% og delvist tydeligt for 16% af medarbejderne, hvordan de skaber værdi for beboerne.

Samarbejder

Vi er altid interesseret i at samarbejde med både vores kolleger i det almene og andre, 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,

til stor glæde for alle de 124.000 der stod på ventelisten i AarhusBolig d. 31.12.2019.

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. I skrivende stund er de endelige aftaledokumenter på byggeriet i Åbyen ved at blive færdiggjorte.

Opgaverne er løst med Byggechef Ole Nielsen som faglig chef, mens projektlederne er ansat i teknisk afdeling i AL2bolig.

Sammen med en række andre boligorganisationer er AL2bolig fortsat med i et udviklingssamarbejde omkring vores administrative system EGbolig. I et samarbejde mellem de fem største EGbolig kunder, samt fem mellemsto-



Repræsentantskabsmødet 2019.

re boligorganisationer med stor fokus på udvikling, sikres en udvikling af EGBolig med fokus på en forsat effektivisering af administrationen samt en forsat bedre service til beboerne i vores boliger.

Energiledelsesselskabet Energi og Miljø er blevet afviklet, da forretningsmodellen ikke har vist sig fleksibel nok til at kunne følge med udviklingen.

Vi vil i AL2bolig forsat have stor fokus på energieffektivitet. Derfor var der ikke meget tvivl om, at vi gerne vil deltage i Aarhus Kommunes netværk Energispring.

Energispring Aarhus er et professionelt netværk om energieffektivisering via benchmarking om ejendoms- og forbrugsdata. Netværket har hjemme i Aarhus Kommune.

Deltagerne i netværket er bygnings-ejere, administratorer og interesseorganisationer inden for energi og byggeri. Vi repræsenterer bygningsmasser med mange kvadratmeter

inden for erhverv og etagebyggeri. Netværket vil sætte fokus på energieffektivisering via samarbejde og videndeling om bygningsdrift, energi-optimering og energirenovering.

Uddannelse

I AL2bolig er der generel fokus på at videreudanne 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 diplomuddannelse i ledelse, og en række medarbejdere følger mere specifikke kurser og uddannelsesforløb. Vi har stor fokus på branchespecifikke kurser fra BL, som er med til at dygtiggøre såvel nye som erfarne medarbejdere i det almene område.

I 2019 har vi i AL2bolig brugt kr. 642.000 på uddannelse og medarbejderudvikling, og vi har brugt 3006 timer, hvilket svarer til 401,7 dage, på uddannelse. Vi prioriterer at deltage i udviklingen af de almene boliger i



Danmark. For at vi kan det, skal vi også prioritere at uddanne og udvikle vores medarbejdere. Det er ikke kun ved dyre eksterne kurser, men i høj grad ved interne og firmaspecifikke kurser, hvor de opnåede kompetencer er direkte anvendelige i hverdagen.

Personaleudvikling

I de tidligere års undersøgelse af social kapital og i medarbejdertilfreds-hedsundersøgelsen, som er gennemført i 2019/2020, er der resultater som peger på, at vi med fordel kan arbejde på sammenhængskraften og det interne samarbejde i organisationen. Vi har derfor indgået et treårigt samarbejde med CoastZone om at udnytte de store personalesamlinger, vi alligevel har i løbet af året til at arbejde med vores organisationskultur. Der er derfor skabt et sammenhængende forløb over tre år, som skal være med til at styrke vores organisation.

Effektiviseringer

Regeringen, KL, og BL – Danmarks Almene Boliger indgik i juni 2016 en aftale om et nationalt effektiviserings-



Organisationen

måltal 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 Danmarks almene boliger i mål med indfrielsen af målsætningerne. Det vigtige er dog ikke denne umiddelbare målopfyldelse, men mere den mentalitetsændring som målsætning har været med til at skabe en mentalitet, hvor der er mere fokus på effektiv drift og de deraf følgende lavere huslejer.

Det store projekt i 2019, der er afsluttet i april 2020, med idriftsættelsen af den sidste etape, har været opmålingen af alle boligafdelinger i AL2bolig, så vi kan sikre de bedste og billigste priser på istandsættelser ved fraflytning. I den forbindelse har vi også fået opmålt udendørsfællesarealer i boligafdelingerne, så vi kan blive endnu skarpere til at drifte dem i fremtiden. Det har været et stort projekt, som ud

over opmåling også har flyttet synet ud i driftscentrene i stedet for, at vi har en central synsfunktion i AL2bolig. I denne forbindelse er der også sket en øget digitalisering af flytteprocessen, så der i dag foretages elektronisk indflytningssyn og, for de flestes vedkommende, også afleveres en elektronisk mangelliste. Vi har i mange år arbejdet med elektronisk fraflytningssyn, men nu er den sidste del koblet på. Effektiviseringsgevinsterne ved denne øvelse vil komme både fraflytter, afdeling og boligorganisation til gode.

Den første etape som blev målt op og idriftsat, var boligerne i Favrskov kommune. De har pr. 1. april 2020 været i drift i et år. Gennemsnitsprisen på normalistandsættelse er faldet fra 152 kr. pr. m² i perioden 1.4.2018 – 31.03.2019 til 11 kr. pr. m² i perioden 1.4. 2019 til 1.4. 2020. Det er en besparelse på ca. 26 % alene på normalistandsættelsen.

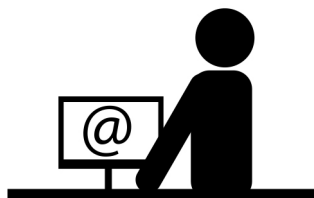
Dertil kommer besparelser på misligholdelse, som betales af fraflytter, almindeligt slid og ælde som betales

af afdelingen og effektivisering af planlægningen af vedligeholdelse og driftsopgaver.

GDPR

Vi har som mange andre arbejdet og implementeret GDPR reglerne. Det har betydet en opstramning på, hvem der må få hvilke oplysninger: hvornår, hvordan og hvorfor. Med udgangspunkt i et værdisæt, hvor ordentlighed står som en af de vigtigste værdier (og denne defineres ved, at vi ikke ser det som vores opgave at afsøge lovgivningens grænser), har vi implementeret GDPR reglerne så hurtigt, som det overhovedet har været os muligt i organisationen.

Vi har på baggrund af en repræsentantskabsbeslutning i 2019 fået vores advokat til at udarbejde et notat om GDPR reglerne. BL har udsendt et tilsvarende notat. Begge notater slår fast, at den implementering vi har gennemført i AL2bolig, er den implementering, som er nødvendig.



Digital kommunikation

Langt de fleste lejekontrakter og dertilhørende bilag sendes i dag til underskrift i e-boks, men der ligger stadig en stor administrativ gevinst i at udnytte digital kommunikation på alt øvrig korrespondance med vores lejere.

Vi oplever, både ved tilbud via AARHUSbolig og i forbindelse med lejekontrakterne, at lejerne er positive i forhold til digital kommunikation, men i dag er det en stor administrativ opgave at indhente samtykke ved samtlige lejere for at kunne kommunikere digitalt. Samtykke kan gives via vores hjemmeside, og det er svært at nå ud til alle.

Jf. lovgivningen kan vi, som boligorganisation, varsle digital kommunikation ved at orientere samtlige lejere pr. brev. Kun lejere der er fritaget for digitalpost, vil fortsat modtage breve pr. post.

Som boligorganisation har vi dog ikke adgang til samme oplysninger, som det offentlige, og dermed er det ikke så enkelt at håndtere, hvem der er fritaget, og hvem der skal kommunike-

res med digitalt. Da alle boligorganisationer har samme udfordring, arbejder BL tæt sammen med Ministeriet og vores IT udbydere på en løsning, som vi forventer kommer først i 2021.

På trods af nye muligheder for digital kommunikation, vil der dog fortsat være krav om brevpost i forbindelse med påkravsskrivelser og ophævelse af lejemål.

Selvbetjening

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, som bliver finkæmmet og trimmet, så vi sikrer, at vi ikke spilder tiden med at flytte papirer rundt unødigt.

Vi arbejder løbende med at skærpe vores administration og effektive vores drift. Vi bruger eksterne eksperter, når det giver mening. Vi vurderer også jævnlige, om vi opnår den gevinst ved ekstern assistance, som vi forventer. Vi har i 2019 skiftet

forsikringsmægler og skærpet forretningsgangen omkring forsikringer, og primo 2020 har vi skærpet organisationen omkring administrationen af vores værdipapirer med henblik på at reducere omkostningerne.

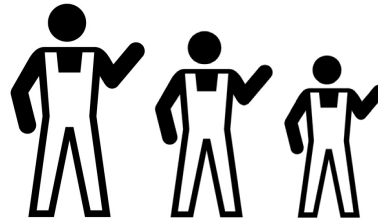
Mål for huslejeudviklingen i boligafdelingerne

Der stilles krav om, at vi udarbejder fireårige mål for udviklingen af huslejen i alle boligafdelinger. Det er et stort arbejde, som vi igangsatte i 2019. Den overordnede målsætning for udviklingen af huslejerne er, at huslejenlæggelser ikke må stige mere end løn og prisudviklingen i samfundet. Årsagen til denne målsætning er, at vi har et stort ønske om at begrænse huslejestigningerne som følge af øgede driftsudgifter, men samtidig har vi rigtig mange afdelinger, som ikke har tilstrækkelige henlæggelser. Derfor skal henlæggelserne her øges de kommende år.

I analyserne, som fører frem til huslejemålsætningen, indgår nedenstående fire parametre:

- Nuværende huslejeniveau og kendte udviklinger

BOOK EN TID



Organisationen

- Henlæggelser
- Nuværende driftsniveau og omkostninger
- Andre forhold som er vigtige for afdelingens udvikling

Arbejdet med målsætninger for hver afdeling blev færdig i ultimo 2019 og vil fremover indgå i dialogen omkring fremtidige budgetter med afdelingsbestyrelserne.

I vores administration og drift er effektiviseringer vigtige, men vi skal huske vores historie, og hvorfor vi er her. En almen boligorganisations formål er ifølge lov om almene boliger:

”Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.”

Hertil kommer AL2boligs vision, som er vedtaget i repræsentantskabet:

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

Indfrielsen af lovgivningens formål samt organisationens vision er et fælles projekt for beboerdemokrater og ansatte, hvor alle med hver deres udgangspunkt har en vigtig og afgørende funktion at udfylde.

Vi har de seneste to år kørt opgavegrupper, som skal være med til at sikre samspillet og gensidigt afstemme forventningerne. Vi har udviklet et stærkt værktøj i Grundpakken, som sætter fokus på, hvem der gør hvad i driften.

Vi har udviklet og implementeret en hjemmeside, hvor afdelingsbestyrelserne kan følge økonomien i afdelingen i detaljer. Vi har påbegyndt implementeringen af anbefalingerne fra opgavegruppen vedrørende ”Kommunikation mellem driften og afdelingerne”. Det betyder blandt andet, at alle afdelingsbestyrelser efter deres afdelingsmøde får en fælles e-mailadresse som alle i afdelingsbestyrelsen kan tilgå. Dermed kan hele bestyrelsen bedre følge med i kommunikationen.

Kommunikationsafdelingen
på optagelse - se film på:
www.AL2bolig.dk/om-os/presserum/film/



Personaledag

AL2boligs personaledag gik i år til Møllerup Gods på Djursland.

Her blev personalet inddelt i hold, der skulle dyste på viden og madkundskaber.



Kommunikation i 2019

Antal opkald

Samlede opkald til omstillingen	6073
Samlede opkald til udlejningen	8065
Samlede opkald til driftslinjen	16184
Total opkald til hovednummeret	30322

Kanaler

Beboerblad: 2 gange årligt modtager AL2boligs lejermål beboerbladet i deres postkasse.

Sociale medier dækker: 4 Facebooksider som AL2bolig administrerer samt en Youtube-kanal og LinkedIn.

Hvornår kom vi på de forskellige medier?

Hjemmeside med lejer log in: 2016

Facebook: 2012

Youtube: 2012

LinkedIn: 2020

Twitter: 2020

Login på hjemmesiden

Medlems login	775
Lejere login	2.454
Bestyrelsesmedlems login	7.017
Personale login	7.235
Logins i alt	27.618
Unikke logins i alt	10.298

Organisationen



Driftscenter Tilsts værkstedsbygning, Torstiligård fra 1907, har fået sig en makeover i 2019/2020.



AL2boligs vision

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

