

ÅRSRAPPORT

2020

Langkærvej 2F
8381 Tilst
Tlf. 87 45 91 91

ORGANISATIONSBESTYRELSE

Anette Østerhaab
Formand

Rane Johansen
Næstformand

Jørgen Sørensen
Jakob Heide
Svend Christensen
Mette Heegaard
Anna Møller Christensen

DIREKTION

Allan Werge
Direktør

Peter Brix Westergaard
Teknisk chef

Charlotte Markussen
Forvaltningschef

Kristina Rytter
Byggechef

ÅRSRAPPORT 2020

Forord	04
Økonomi	05
Afdelinger	12
Demokrati og samfundsansvar	16
Moderniserings- og forbedringsarbejder	20
Nybyggeri	22
Kommunesamarbejde	24
Organisationen	26

Forord

Et år vi ikke glemmer; men det bliver godt igen

Vi må jo erkende, at dét som har fyldt allermost for os alle i 2020 er den verdensomspændende Coronavirus, som satte stort set alt på pause, men som også lærte os alle mange nye måder at leve på og satte mange ting i perspektiv.

Det årlige repræsentantskabsmøde blev udsat hele to gange, afdelingsmøder og kurser blev aflyst, og vi måtte vinke farvel, men på gensyn, til den fysiske beboerbetjening i administrationen i Tilst. Beboerdemokratiet har i den grad været sat på prøve, men alle har gjort deres bedste, for at det skulle påvirke mindst muligt.

Ordsproget som siger, at nød lærer nøgen kvinde at spinde, er blevet bekræftet. For vi skal nok trænges lidt op i en krog, før vi begynder at tænke nyt og ændre adfærd. Vi lærte, at vi ikke behøvede at mødes fysisk, men at meget kan ordnes bag en skærm.

Afdelingsbudgetter kan godt vedtages med en urafstemning eller af organisationsbestyrelsen, mange administrative arbejdsopgaver kan måske klares ligeså godt hjemmefra, men jeg tænker og tror også, at vi er rigtig mange, der har manglet det sociale i at være sammen.

Året har også budt på en række succesoplevelser. I byggeregi tæller blandt andet, at vi modtog tilsagn om støtte til fem helhedsplaner, og at de første beboere flyttede ind i vores nye astma- og allergivenlige boliger på Lauritshøj. Vores seneste skud på stammen Åbyen gik i jorden, og vi kan se frem til 117 dejlige bynære almene boliger.

2020 har i den grad mindet os om, hvor vigtigt beboerdemokratiet er og samtidig understreget, at det ikke er sådan lige at slå ud.

Jeg ser frem til et forhåbentlig "rigtigt" 2021, og håber, at alt nok skal blive godt igen.

Anette Østerhaab

Formand

AL2boligs organisationsbestyrelse



Resultat 2020

Årets resultat udviser et underskud på 2.011.000 kr., hvilket ikke er særligt tilfredsstillende.

Der er på udgiftssiden tre væsentlige årsager til dette meget store underskud, mens indtægtssiden desværre også bidrager til underskuddet.

Udgiftssiden:

- Personaleudgifterne er kr. 1.078.744 højere end budgetteret. Det svarer til en overskridelse på 6%.
- Afskrivning af driftsmidler er næsten kr. 300.000 større end budgetteret. Det svarer til en overskridelse på 80,5%.
- Særlige aktiviteter er ca. kr. 111.000 højere end budgetteret. Det svarer til en overskridelse på 14,1%.

Indtægtssiden:

- Vi mangler indtægter på ca. kr. 800.000 i byggesagshonorar.

Bruttoadministrationsomkostninger

Hvis vi ser på bruttoadministrationsomkostningerne, er de kr. 1.283.000 højere end budgetteret. De samlede bruttoadministrationsudgifter er på kr. 26.856.000, hvilket giver en overskridelse på 5%.

Årsresultatet 2020	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-26.856.000	-25.574.000
Administrationsbidrag	21.833.000	21.644.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.831.000	1.720.000
Byggesagshonorarer	1.116.000	2.110.000
Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	50.000	100.000
Resultat af ordinær drift før renter	-2.026.000	0
Finansielle poster, netto	52.000	100.000
Diverse indtægter	0	0
Resultat før ekstraordinære poster	-1.974.000	100.000
Ekstraordinære udgifter	-37.000	0
Årets resultat, underskud	-2.011.000	100.000

Merudgiften på personaleomkostningerne på kr. 1.078.744 kan primært forklares med ekstraordinære udgifter i forbindelse med decentralisering af synsfunktionen, udækkede udgifter i vores afløserkorps samt ekstra ansættelse i administrationen.

Synsfunktionen er nu decentraliseret, og styringen af funktionen bliver løbende monitoreret og forbedret.

Afløserkorpsen er, som en samlet indsats, nedlagt, da det viste sig at være for vanskeligt dels at få bemanning fra målgruppen og dels at få leveret tilfredsstillende resultater på korpsets tildelte opgaver.

I administrationen har der gennem længere tid været behov for en medarbejder mere, men det har været usikkert, hvorvidt der var tilstrækkeligt med opgaver til en ny medarbejder. Men med en række umiddelbart forestående administrative udviklingsprojekter, samt de opstramninger der kommer fra lovgivningen på en række af vores områder, var det i 2020 nødvendigt at mande op i administrationen.

Overskridelsen på afskrivning af driftsmidler på kr. 300.000 skyldes primært den meget store investering i forbindelse med opmåling af alle boligafdelinger og udbud af normalistand-

sættelsesopgaverne, samt forøget afskrivning på inventar og en ekstra bil til driftscenter. Sidstnævnte bliver dog dækket via løbende udfakturering til afdelingerne fra driftscentret.

På konto 516 *Særlige aktiviteter* (kr. 892.500) ses en overskridelse på kr. 110.511. Overskridelsen skyldes blandt andet vores deltagelse i finansieringen af en erhvervs-ph.d. om opgavegrupper samt projektudvikling med Favrskov Kommune. I forbindelse med andre boligorganisationers deltagelse i udviklingen og brug af opgavegruppekonceptet, sagde vi tilbage i 2018 ja til at medfinansiere et følgestudie af opgavegrupper i almene boligorganisationer. Vores bidrag lød på kr. 50.000 om året i tre år. Studiet er i sin afsluttende fase, og vi har nu betalt vores andel af.

Derudover har vi afholdt en udgift på kr. 80.000 til projektudvikling i Hinnerup. Her er tale om generel projektudvikling med Favrskov Kommune, som på den korte bane har kastet projektet på Aadalsvej af sig, og som forhåbentligt kan afføde flere projekter i fremtiden.

COVID-19 har medført færre møder i organisationen end normalt, hvilket har resulteret i en besparelse på kr. 141.000. Derudover har COVID-19 ikke haft væsentlig betydning for vores regnskab.

De øvrige poster i bruttoadministrationsudgifterne, med kontorholdsomkostningerne på kr. 3.331.000 og kontorlokaleomkostninger på kr. 1.424.000, er ramt nærmest lige på budgettet.

Finansielle poster

For 2020 var der budgetteret med en renteindtægt på kr. 100.000, men resultatet blev en renteindtægt på kr. 52.000 som følge af en forrentning på 0,23%. Som et resultat af den meget lave forrentning i 2019 og 2020, er der i 2021 ikke budgetteret med renteindtægter.

Nettoadministrationsomkostninger

Nettoadministrationsomkostningerne er steget med kr. 316. pr. lejemålsenhed i forhold til 2019. Forklaringen på stigningen skal findes i de samme forhold, som har givet et underskud i regnskabet det vil sige personaleudgifter, afskrivninger samt særlige aktiviteter.

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

2016	2017	2018	2019	2020
4.199	4.141	4.353	4.629	4.945

Kapitalforvaltning

For 2020 har det samlede afkast på obligationer ligget på kr. 1.077.000. Forrentningen af dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingernes midler vises nederst. 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 2020 har udgjort 0%, har organisationen valgt, at der for 2020 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. Forrentningen er således sket efter lovgivningens krav til forrentning af midler i fælles forvaltning.

Afdelingens andel	0,23 %
Dispositionsfondensandel	0 %
Arbejdskapitalens andel	0,23 %

Egenkapitalen og kapitalens anvendelse

Egenkapitalen har i 2020 udviklet sig positivt, således at den pr. 31. december 2020 er opgjort til kr. 58.862.000, hvilket er kr. 8.511.000 mere end i 2019.

Der er i 2020 blevet bygget på egenkapitalen ved en forøgelse af Dispositionsfonden. Afdelingerne har i 2020 indbetalt kr. 2.632.000 til Dispositionsfonden, da den disponible del ikke opfylder lovens krav på kr. 5.763 pr. lejemålsenhed. Samtidig er der solgt en forhenværende børnehave i Tilst, og provenuet herfra på kr. 4.980.000 er tilført Dispositionsfonden.

AL2boligs indestående på trækning retten i Landsbyggefonden var ultimo 2020 på kr. 12.230.000. Der er i 2020 ikke udbetalt tilskud fra trækning retten.

Dispositionsfonden

Den godkendte politik for anvendelse af midlerne udover dækning af tab er at støtte afdelingernes investeringer i forbedringsarbejder, som sikrer reel bedre tilgængelighed for ældre og handicappede, ekstraordinære investeringer til sikring af en bedre energiøkonomi samt 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 2031.

Finansieringen af helhedsplanen i Langkærparken, samt den kommende dialog om finansiering af helhedsplanerne i Åbyhøjgård og de øvrige helhedsplaner, hvor en del af støtten skal komme fra Dispositionsfonden, medfører et forholdsvist stort pres på Dispositionsfonden. Derfor vil der fremover være endnu mere fokus Dispositionsfondens 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.

Egenkapitalen

Tkr.	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020
Boligforeningsandele	2.004	2.004	2.004
Dispositionsfonden	47.918	38.871	49.393
Arbejds kapital	11.847	9.476	7.465
Egenkapital i alt	61.769	50.351	58.862

Dispositionsfonden har afholdt følgende udgifter i 2020

Direkte støtte:

Afdeling 110, Åbyhøjgård - Driftsstøtte helhedsplan	900.000
Afdeling 110 & 310, Åbyhøjgård - Boligsocial indsats	46.000
Afdeling 111, Langkærparken - Støtte helhedsplan	1.500.000
Afdeling 114, Hjortshøjparken – Badrenovering	15.000
Afdeling 117, Væksthuset - Boligsocial	24.000
Afdeling 125, Tranbjerg Syd - Advokatmk. facader	226.000
Afdeling 156, Hammel Midtby - Driftsstøtte	285.000

I alt i direkte tilskud 2.997.000

Dispositionsfonden har ydet ydelsesstøtte til:

tkr.	2018	2019	2020
Afdeling 107, Birkeparken	237	237	234
Afdeling 111, Langkærparken	700	660	585
Afdeling 113, Græsvangen	123	122	121
Afdeling 114, Hjortshøjparken	98	93	91
Afdeling 118, B.S. Ingemannsvej	0	152	330
Afdeling 131, Thyregodsvej	270	139	139
Afdeling 135, Mølagervej	0	0	62
Afdeling 151, Elkjærsvej	191	190	189
Afdeling 152, Kappelsdal	28	25	13
Afdeling 304, Anker Jensens Vej	19	19	19
Afdeling 312, Hjortshøj Møllevej	111	110	109
Afdeling 313, Hjortshøjparken	148	147	147
Afdeling 314, Strandborg	101	101	100
Afdeling 315, Højager	0	151	165
Ydelsesstøtte i alt	2.026	2.146	2.304

Lejetab og tab på fraflytning

Dispositionsfonden skal afholde udgifter til lejetab samt tab på fraflytninger.

Dispositionsfonden har i 2020 givet tilskud til dækning af lejetab samt tab på fraflytninger i afdelingerne med i alt kr. 998.000. 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. Det seneste år er det de nybyggede afdelinger, med Lisbjerg i spidsen samt ungdomsboliger udenfor Aarhus, som har givet udfordringer med lejetab.

Tilskud fra Dispositionsfonden til andre sager

Udover ovenstående tilskud/ydelsesstøtte til afdelingerne har Dispositionsfonden ydet tilskud til forskellige aktiviteter med det formål at udvikle organisationen.

Alle områder er væsentlige områder for udviklingen af organisationen.

Opmåling og digitalisering af boligafdelingerne	2.162
Boligsocialt aktivitetslokale i Åbyhøj	391
Boligsocial koordinator	440
Øvrige	89

Salg af tidligere børnehave

I 2019 besluttede bestyrelsen, med udgangspunkt i repræsentantskabets bemyndigelse, at sælge institutionen på Græsvangen 50. Som nævnt har det tilført Dispositionsfonden kr. 4.980.000 i 2020.

Likviditet

Tidligere 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 derimod et større udlæg til helhedsplanerne i afdeling 110 og 310 Åbyhøjgård på kr. 22.646.000, hvilket presser vores likviditet. Dette forventes dog indfriet, når helhedsplanen i løbet af 2021 er finansieret.

Afkastet på vores obligationer har været uhyre lavt. Det kan ikke komme meget længere ned, uden at det bliver til en negativ rente. Der er desværre ikke forventning om de store rentestigninger, hvorfor vi må vænne os til afkast i den lave ende. Vi vil derfor fremadrettet ikke budgettere med afkast på vores obligationsbeholdning.

Vi er løbende i dialog med vores forvaltere om deres performance og forklaringer på de opnåede resultater. Den løbende dialog har været medvirkende til, at Jyske Bank fik forbedret det negative resultat fra 2019.

Det kan ikke udelukkes, at der skal skiftes en forvalter i løbet af 2021 og 2022. Vi vil hele tiden arbejde på at optimere vores afkast.

Vi har ikke fået det byggesagshonorar i indtægt, som vi havde budgetteret med. Årsagen er, at byggesagshonoraret i Åbyen ikke er så højt som forventet ved budgetteringen samt et langt forløb om en helhedsplan i afdeling 156 i Hammel, som endnu ikke kommet i gang.

Dispositionsfondens disponible del er blevet forbedret væsentligt i 2020, så den nu er på kr. 4.274 pr. lejemålsenhed. Vi skal forsat opkræve bidrag til Dispositionsfonden, da det er under grænsen på kr. 5.763 pr. lejemålsenhed for, hvornår der ifølge lovgivningen skal opkræves til Dispositionsfonden.

Kapitalforvalter	Afkast 2019 %	Afkast 2020 %	Kursværdi t. kr. 21.12.2020
Jyske Bank	-0,09	0,21	80.702
Gudme Raaschou	0,5	0,31	84.252
SEB	0,2	0,02	85.295
I alt			250.249

Arbejdskapital

Arbejdskapital er en del af en boligorganisations egenkapital. Der er ikke noget lovkrav om, at boligorganisationerne skal have en arbejdskapital, men de er berettiget til at opbygge en. Redskabet til at opbygge en arbejdskapital er opkrævning af bidrag fra afdelingerne. Det har AL2bolig ikke en tradition for. Med undtagelse af år 2017 og 2018 har afdelingerne ikke været opkrævet bidrag til arbejdskapitalen.

Såfremt der er et overskud i boligorganisationens regnskab, indgår dette i arbejdskapitalen. Det samme gør et underskud, hvilket betyder, at der kan opstå situationer, hvor arbejdskapitalen går i minus, når der hverken er bidrag fra afdelingerne eller et opsamlet overskud.

AL2bolig har de sidste to år fået stort underskud i regnskabet, hvilket har været med til at reducere boligorganisationens arbejdskapital hurtigt.

I lovgivningen er der ikke fastsat regler for, hvad arbejdskapitalen skal anvendes til. Det forudsættes imidlertid, at den anvendes til udgifter vedr. den daglige drift, herunder til finansiering af større anskaffelser af driftsmidler, såsom inventar, kontorindretning, IT-udstyr m.m. Disse større anskaffelser medfører en regnskabsmæssig afskrivning over en årrække alt efter aktivernes levetid.

Den del af arbejdskapitalen der er brugt til finansiering af disse udgifter, bliver herefter kaldt den bundne del, og det resterende kaldes den disponible del.

I AL2bolig har vi de sidste par år lagt pengene ud til indretning af tre driftscentre, herunder etablering af velfærdsfaciliteterne, for at leve op til arbejdstilsynets krav. Her er tale om udgifter, som normalt skal betales af boligafdelingerne.

Det er et udlæg på ca. kr. 8.000.000, som er bogført i arbejdskapitalen. Imidlertid er udgifterne til ovenstående etableringer sammen med de seneste 2 års underskud af en sådan størrelse, at vi ved udgangen af 2020 fik en negativ saldo på den disponible del af arbejdskapitalen.

Dette er en udfordring, som vil være løst i regnskab 2021.

Økonomiske nøgletal	2018	2019	2020
Antal lejemålsenheder	4.534	4.566	4.562
Årets resultat	142.000	-2.292.000	-2.011.000
Bruttoadministrationsudgifter	23.892.702	24.790.319	26.856.487
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	4.353	4.629	4.945
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.690	3.690	3.745
Administrationsbidrag pr. afdeling	30.200	30.200	30.650
Nettorenteindtægt pr. lejemål	54	25	11
Rentesats til afdelingerne	0,7%	0,27%	0,23%
Dispositionsfond pr. lejemål (disponibel saldo)	5.200	1.960	4.274
Arbejdskapital pr. lejemål (disponibel saldo)	1.494	383	-377
Antal medarbejdere	27,5	29,4	32,0
Lejemålsenheder/medarbejder inkl. administrerede eksterne boliger (2018: 421, 2019: 466, 2020: 445)	180	171	156



Beboerdemokrati

Ordinære afdelingsmøder

Grundet COVID-19 besluttede AL2boligs organisationsbestyrelse at aflyse alle ordinære afdelingsmøder i 2020.

Afdelinger med en huslejeforhøjelse på under 2% på de almindelige driftsudgifter fik derfor budgettet godkendt af organisationsbestyrelsen.

Afdelinger med en huslejeforhøjelse over de 2% fik sendt budgettet til urafstemning.

Ekstraordinære afdelingsmøder

I september, oktober og november blev der afholdt seks ekstraordinære afdelingsmøder med 126 deltagere i alt. Deltagerne fordelte sig således:

Afdeling	Antal deltagere
111: Langkærparken	75
140: Poppelhegnet	16
143: Hinneruplund	4
152: Kappelsdal	17
155: Tinghøj	3
156: Hammel Midtby	11

I foråret 2020 blev der endvidere afholdt tre ekstraordinære afdelingsmøder:

Afdeling	Antal deltagere
113: Græsvangen	15
120: Haslevej/Frejasvej	5
145: Fuglebakken	31



Repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabsmødet som normalt afholdes i juni, blev i 2020 rykket til efteråret, hvor det igen blev muligt at samles under skærpede forhold med mundbind, afstand og spisning hjemmefra.

Antal stemmeberettigede repræsentanter:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
99	113	122	115	111	109	53

Uddannelse af beboerdemokrater

Normalt inviteres alle nyvalgte beboerdemokrater til introduktionsmøde med administration og afdelingsbestyrelse. Dette har dog ikke været muligt grundet COVID-19.

Endvidere tilbyder AL2bolig kortere kurser med forskellige temaer til afdelingsbestyrelserne. Det er kursusudvalget i organisationsbestyrelsen, som står for kursusprogrammet. Af samme årsag som ovenstående, ligger antallet af udbudte kurser i 2020 lavt i forhold til tidligere år. Kun to kurser blev afholdt, mens et tredje måtte aflyses som følge af omstændighedernes udvikling.

2020	Emne	Antal deltagere
13.02	Ny i afdelingsbestyrelsen del 1	10
27.02	Ny i afdelingsbestyrelsen del 2	11
26.03	Fraflytning	Aflyst



Udlejningsforhold

Fraflytningsstatistik

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Antal flytninger i alt	600	657	621	645	626	646
Heraf intern oprykning	150	183	117	80	135	153
Flyttehyppighed i %	14,1	15,4	14,6	15,1	14,4	14,7

Lejeledighed

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

Dispositionsfonden har i 2020 givet tilskud til lejeledighed:

Afdeling	Beløb i kr.
105, Tousparken	-4.093,90
111, Langkærparken	-6.199,00
128, Lisbjerg Bakke	-105.397,65
133, Skovfaldet	-2.967,00
146, Ellemosevej	-20.433,43
147, Lilleåbakken	-11.661,10
156, Hammel Midtby	-3.852,61
315, Højager	-18.375,00
I alt	-172.979,69



Klager

I 2020 modtog vi 329 skriftlige 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 hyppigst klager over og de tvister, der afslutningsvist, ender som sager i beboerklagenævn eller i boligretten.

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

Vi gennemførte 646 fraflytninger i 2020. Ifm. en fraflytning kan en fraflytter efterlades med det indtryk, at vedkommende har lidt et økonomisk tab. En uvildig afgørelse er i den situation eneste saglige løsning på tvisten. 14 afgørelser vedrørende flytteafregninger må i den sammenhæng anses som et yderst rimeligt antal. Bevisvurderingen ifm. fraflytningssager er ofte ganske kompleks. I tre af sagerne har vi, pga. bevisets stilling, kun opnået delvis medhold.

Antallet af adfærdsklager er forholdsvis stort. Vores beboere klager over forhold som støj, chikane, interne uenigheder, husdyrhold, parkering, manglende vedligehold af have osv.

I 2020 endte tre af tvisterne vedr. adfærdsforhold som sager hos beboerklagenævnet.

I 2020 fastholdte beboerklagenævnet forbrugsregnskaberne i de to sager, vi var involveret i. Nævnet fandt det ikke beviset, at regnskaberne skulle have været behæftet med fejl.

Domme

Vi har modtaget tre domme. Sagerne vedrørte flytteafregninger.

Første dom vedrørte et mindre beløb. Fraflytter udeblev fra domsforhandlingen. På den baggrund blev der afsagt dom efter vores påstand. Fraflytter blev dømt til at betale sagsomkostningerne.

Anden dom vedrørte en ungdomsbolig med ét rum. Lejemålet er beliggende i en bebyggelse, der er ca. 35 år gammel. I forbindelse med fraflytningen fremstod lejemålet med omfattende misligholdelse. Sagen havde indledningsvist været behandlet af beboerklagenævnet i Favrskov Kommune. På grund af bevisets stilling valgte nævnet ikke at træffe afgørelse i sagen. På den baggrund var vi henvist til at udtage stævning. Vores påstand blev taget til følge. Fraflytter blev derudover dømt til at betale sagsomkostninger.

Tredje dom vedrørte et lejemål med to rum. I forbindelse med fraflytningen fremstod lejemålet ekstremt

misligholdt. Blandt andet måtte gulv i stue og køkken udskiftes. Sagen var indledningsvist blevet behandlet hos beboerklagenævnet i Favrskov Kommune. På grund af flytteafregningens størrelse sammenholdt med bevisets stilling valgte nævnet at henvise sagen til behandling i boligretten. Efter systematisk gennemgang samt vidneafhøringer m.v. blev vores påstand taget til følge. Fraflytter blev derudover dømt til at betale ca. 20.000,00 kroner i sagsomkostninger.

Tilsynet

Vi har ikke modtaget påtaler fra de kommunale tilsyn i 2020.

Tilsynet har valgt at partshøre os i to sager. Samme beboere havde gentagne gange rettet henvendelse til Aarhus Kommune vedrørende blandt andet udokumenterede påstande om manglende beboerdemokrati, uhenigtsmæssige forhold i afdelingen, henlæggelsesplaner der skulle være ændret i strid med lovgivningen samt dispositionsfondens størrelse m.v.

Efter gennemgangen fandt Tilsynet ikke grundlag for påtale. Det blev blandt andet konkluderet, at AL2bolig har et velfungerende beboerdemokrati, samt at lovgivningen henunder reglerne for henlæggelser m.v. bliver overholdt. På den baggrund blev sagerne afsluttet.

Boligsocialt arbejde i Åbyhøj

Frirum: Nyt samlingspunkt

I starten af 2020 indviede vi Frirum på Vibyevej. Med udgangspunkt i mottoet "Ud af boligen og ind i fællesskabet" er målet, at Frirum skal være et lokalt samlingspunkt for AL2boligs beboere i Åbyhøj. Her er plads og rum til beboernes ideer og ønsker til aktiviteter og interesserede fællesskaber.

På trods af at COVID-19 begrænsede mulighederne for at samles, dannede Frirum og den tilhørende have rammen til alt fra fællesspisning, brætspilscafé, haveklub, Repair Café, ungeklub og udendørs træning.

Stedet løftes af engagerede beboere og en frivillig styregruppe med støtte fra AL2boligs beboerkonsulent. Selvom 2020 uomtvisteligt blev domineret og udfordret af COVID-19 fik vi syn for, at der både er iderigdom og initiativ blandt beboerne, og dermed også grobund for at Frirum på den lange bane kan blive et sted til glæde for mange.

COVID-19 udfordrer

Som alt andet har COVID-19 også påvirket den boligsociale indsats i Åbyhøjgård og de fællesskabsfokuserede tiltag i Frirum. Fra fuld fart frem og alverdens planer og ambitioner i starten af året til en brat pause på alt socialt i marts. Med støtte fra foreningen Velliv fik AL2bolig midler til at ansætte en midlertidig projektmedarbejder, som i samarbejde med vores beboerkonsulent inviterede på Coronakaffe og lektiehjælp i Åbyhøjgård og Frirum, da vi igen så småt kunne mødes. Hensigten med indsatsen var at støtte udsatte familier, der var ekstra påvirkede af nedlukningen.

I løbet af sommeren vendte vi tilbage til mere normale tilstande med muligheder for at samles men med krav om mundbind og afstand. Da efteråret ramte, blev det igen for mange for usikkert, og planlagte aktiviteter blev aflyst og udskudt. Vores beboerkonsulent har i stedet arbejdet på en kampagne om naboskab i Åbyhøjgård, hvor beboere delte små historier og viste, at venlighed og hjælpsomhed ofte er vejen til godt naboskab.

I december, hvor afstand og nedlukning igen for alvor satte dagsordenen, fik vi spredt julestemning med en nissejagt, hvor en stribe af de lokale afdelingsbestyrelser gav et økonomisk bidrag. Initiativet gik ud på, at børn skulle tælle alle nisserne, som havde gemt sig i Frirums have, og som gevinst modtog de en gave fra drillenissen i postkassen.

Nye og gamle samarbejder til fordel for børn og unge

Den boligsociale indsats i Åbyhøj hviler blandt andet på stærke samarbejder med frivilligorganisationer og foreninger, der hjælper med at støtte og give gode oplevelser til områdets børn og unge. Dansk Flygtningehjælp hjalp med at starte en ekstra lektiecafé op i Åbyhøj, så vi nu kan tilbyde lektiecafé to dage ugentligt. Det er et tilbud der benyttes og ifølge tilbagemeldingerne værdsættes af både forældre og de lokale skoler.

Demokrati og samfundsansvar

Med visir og rigeligt håndsprit fortsatte de frivillige lektiehjælpere i Frirum helt til december, hvor restriktioner også ramte foreningslivet.

I samarbejde med Red Barnet kunne den boligsociale indsats invitere syv familier fra Åbyhøjgård på familielejr på Hjarnø. Det var en aktiv og oplevelsesrig ferie for børn og forældre og et eksempel på et meningsfyldt samarbejde mellem AL2bolig og Red Barnet. Samarbejdet arbejder vi videre med i den nye indsatsperiode.

I efterårsferien inviterede den lokale brydeklub Thrott sammen med AL2bolig på brydeskole. Vi værdsætter, at også det lokale foreningsliv rækker hånden ud og tænker på tværs i forhold til, hvordan vi sammen kan tilbyde et aktivt og sjovt børne- og ungdomsliv for vores beboere i Åbyhøj.

Boligsocial indsats bredes ud

I slutningen af 2020 godkendte Aarhus Kommune en ny boligsocial indsats i Åbyhøj, og dermed fortsætter indsatsen med fokus på børn, unge og deres forældre frem til 2023.

Det geografiske område udvides, så det dækker Åbyhøjgård, Tousparken samt afdelingerne på Henrik Hertzvej og Anker Jensens Vej.

Fokuspunkterne ligger i forlængelse af den tidligere indsats og tæller understøttelse af den gode skolegang, aktiv ferie, styrket forældrenetværk og øget medborgerskab via Bydelsmødre.



Den boligsociale helhedsplan i Langkærparken

2020 startede med et godt nytår med fred og ro og koncert med Esther Brohus i Bydelshuset. Det boligsociale team og frivillige fra Bydelshuset og Langkærparken startede det nye ungetilbud ComfortZone. Så kom marts, og COVID-19 blev en realitet, som vi alle skulle forholde os til.

Til gengæld har det boligsociale team udviklet nye aktiviteter til COVID-19 situationen. I foråret og forsommeren holdt teamet corona-kaffe mellem blokkene, hvor beboerne kunne få en snak og måske holde ensomheden lidt på afstand. Efter sommerferien tog teamet ansvaret for at byde nye beboere i Langkærparken velkommen; en opgave der normalt løses af beboere.

På beskæftigelsesindsatsen var alle aktiviteter præget af nedlukningen. Den fremskudte beskæftigelsesindsats fra Jobcentret blev påvirket af, at virksomhedskonsulenterne ikke måtte mødes med borgerne.

Fritidsjobindsatsen er lykkedes i overraskende høj grad med udendørs møder mellem de unge og den boligsociale fritidsjobvejleder. Virksomhedsnetværket i Tilst er stærkt, og den gode relation mellem det boligsociale

team og virksomhederne er grunden til de stærke resultater.

Lektiehjælp

Lektiehjælpen blev under første nedlukning i foråret afviklet i samarbejde med Tilst Skole med fokus på særligt udsatte børn. To lektiehjælpere blev projektansat og finansieret af Tryg-Fonden til at give børnene en ekstra hånd. I sommerferien blev afholdt en uges BootCamp for 12 udvalgte særligt fagligt og socialt udsatte børn.

Bydelsmødre & Baba

16 Bydelsmødre har gennemgået et varierende forløb med oplæg af ledere fra bl.a. Tilst Skole, politi og boligforening. Baba, fædregrupperne, kom næsten i mål med alle undervisningsmoduler. Vi valgte at dimittere de otte fædre ved et arrangement på Aarhus Rådhus med diplomuddeling af borgmesteren.

Det boligsociale team prioriterede et stærkt sommerferieprogram. På grund af første nedlukning og begrænsede muligheder for at komme på ferie, var der god søgning på aktiviteterne. Blandt andet blev et arkitekturværksted et stort tilløbsstykke for børn og voksne.



Udvikling af beboerdemokratiet

Opgavegruppe | Kommunikationen mellem drift og afdelinger

I februar 2020 blev sidste punktum sat for beboerdemokraternes arbejde i opgavegruppen, som denne gang handlede om kommunikationen mellem drift og afdelinger.

Arbejdet mandede ud i en indstilling, som i maj 2020 blev vedtaget af AL2boligs organisationsbestyrelse.

Over 30 beboerdemokrater deltog i opgavegruppen, som mødtes fem gange under forløbet. Arbejdet har udformet sig som en afveksling mellem oplæg og debat i plenum samt arbejde i mindre grupper. På et af møderne deltog driftschef fra AAB Aarhus, Allan Overgaard, for at fortælle, hvordan opgaverne løses i AAB og derigennem inspirere opgavegruppen

Opgavegruppen blev faciliteret af Tania Andersen, leder af kommunikationsafdelingen, Bo Reiff-Larsen, driftsleder i Driftscenter Tilst, og ledet af Charlotte Raahede og Jakob Heide fra organisationsbestyrelsen.

Arbejdsgruppe | Fraflytningssyn

På repræsentantskabsmødet den 6. juni 2019 blev der nedsat en arbejdsgruppe vedrørende afdelingsbestyrelsernes inddragelse i processen i forbindelse med fraflytningssyn.

Arbejdsgruppen bestod af repræsentanter fra fire afdelinger samt en repræsentant fra organisationsbestyrelsen.

Gruppen blev i 2020 faciliteret af henholdsvis jurist, Anna Møller Christensen og direktør, Allan Werge.

Arbejdsgruppens afsluttende notat er sendt til repræsentantskabets medlemmer og kan læses på www.AL2bolig.dk



Afd. 310 | Åbyhøjgård

I 2020 tog vi hul på renoveringen af ungdomsboligerne i afdeling 310.

Her er tale om en gennemgribende renovering, hvorfor samtlige af ungdomsboligernes beboere skulle genhuses.

Med renoveringen erstattes de separate indgange med en fælles svalegang. Facaderne dækkes med steniplader med henblik på at skabe mere harmoni med resten af Åbyhøjgård og det udtryk, afdelingen har fået efter helhedsplanen.



Afd.152 | Kappelsdal

Den 29. september 2020 vedtog beboerne en tagrenovering på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Foruden tagudskiftning omfatter renoveringen også nye tagrender, nedløb og brønde.

Som forberedelse til renoveringens opstart i 2021 udførte vi i uge 48-52 første tagrenovering på et prøvehus i afdelingen.

Det gjorde vi for at afprøve teknikker og arbejdsgange og dermed sikre en så god proces og tilfredsstillende resultat som muligt.



Moderniserings- og forbedringsarbejder

Afd. 156 | Hammel

I oktober 2020 vedtog beboermødet den kommende helhedsplan i afdeling 156, Hammel Midtby.

Planen er at omdanne afdelingen, så den bliver mere nutidig og funktionel men med respekt for den kulturarv, som ligger bag.

Bebyggelsen blev opført tilbage i 1890, og fungerede som Østervangsskolen indtil 1987. Mens hovedbygningens klassiske arkitektur bevares, er planen at de tilstødende bygninger fjernes eller nedrenoveres til sokkel, så der gøres plads til nyt.

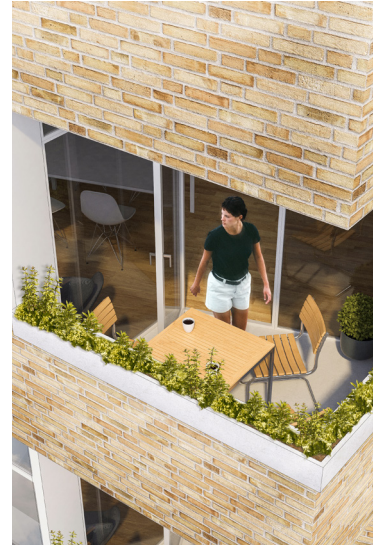
Beboerprocessen om den kommende helhedsplan starter op i starten af 2021.

Afd.108 & 109 | Lindeparken & Digtergangen

I slutningen af 2020 satte vi så småt i gang med beboerprocesserne om de mulige helhedsplaner i Lindeparken og Digtergangen i Åbyhøj.

De to helhedsplaner i Åbyhøj tager afsæt i visionen om at renovere med respekt og værne om den arkitektoniske kulturarv, som kendetegner begge afdelinger.

Med støtte til en række forundersøgelser fra Realdania håber vi at kunne bevare de ikoniske gule mursten, som sammen med de murede og vinklede altaner, udgør et klassisk eksempel på 1950'erne og 60'ernes etagebyggeri.





Afdeling 132 | Lauritshøj

I januar 2020 fejrede vi rejsegilde på Lauritshøj, og i sommeren 2020 stod første etape af de 53 boliger klar til indflytning.

Som den første af sin slags, i AL2bolig regi, er afdelingen på Lauritshøj i Skødstrup astma- og allergivenlig. Det betyder blandt andet, at der er rygeforbud på matriklen, såvel ude som inde, og at beplantningen i afdelingen er allergivenlig.

Foruden en bæredygtig ånd med træfacader og solceller var visionen med byggeriet at skabe gode rammer

for fællesskab helt fra start. Det runde fælleshus danner således grobund for, at beboerdemokratiet fra start kan slå sine rødder i afdelingen.

Boligerne er tiltænkt en bred målgruppe af børnefamilier og seniorer.

Arkitekterne bag er WE Architecture og JWH arkitekter, og det er ByMunch landskabsarkitekter, som har skabt de indbydende udearealer i det skrånende terræn med kig mod Aarhusbugten. Rådgivende ingeniører er Niras og Norconsult KAAI.

Afdeling 129 | Åbyen

Den 28. maj underskrev vi købskontrakt, samarbejdsaftale og entreprisaftale på vores nye afdeling 129, Åbyen.

Afdelingen kommer til at bestå af 117 boliger, hvoraf de 14 kommer til at være såkaldt 'små billige boliger'. Afdelingen bliver en del af en samlet karré med blandede boformer, da der også opføres private boliger i den sydlige ende.

Den nye afdeling skal være med til at skabe en ny, levende og mangfoldig bydel langs Søren Frichs Vej.

Med en cykeltur på 7 minutter til midtbyen bliver Åbyen AL2boligs mest bynære afdeling.

Vi forventer etapevis indflytning i løbet af 2022.

Luplau og Poulsen er arkitekterne bag, og JCN Bolig er entreprenør på det kommende byggeri.

Nybyggeri



Direktør Allan Werge | Ny formand i BL Kreds 5

Allan Werge blev i september 2020 valgt som formand i BL's Kreds 5.

Mette Heegaard fra AL2boligs organisationsbestyrelse blev valgt som menigt medlem af kredsen.



BL

DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

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 af vores afdeling 156 i Hammel, som har fået tildelt støtte fra Landsbyggefonden. I den forbindelse har vi haft et godt forløb med kommunen.

I 2019 startede en dialog med Favrskov kommune om byudvikling i Hinnerup. Dialogen havde fokus på nogle konkrete projektmuligheder, og der er nu vedtaget en lokalplan for området på Aadalsvej i Hinnerup. Vi arbejder tæt sammen med kommunen om en udvikling af området, som bidrager til at indfri Midtbyplanen for Hinnerup og samtidig give gode boliger i en almen boligafdeling.

Vi har i 2020 sikret os en fortsat administration af kommunens knap 360 ældreboliger og almene boliger på socialområdet. Det er en opgave, som giver et tæt samarbejde langt ind i kommunens organisation på ældre- og socialområdet.

Vi administrerer også Favrskov Boligselskab, som 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 boinstitutioner for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Boligerne er beliggende på Ellemosevej i Hadsten og Hindhøjen i Hinnerup.

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 BL's 5. kreds. Her deltager vi aktivt i arbejdet.

Som beskrevet i årsrapporten 2019 har vi et godt samarbejde med Aarhus kommune om udviklingen af Langkærparken og Tilst. Det har blandt andet resulteret i en forstærket beskæftigelsesindsats og en udlejningsaftale som indebærer, at alle voksne i en husstand skal være i arbejde - og ikke kun den som får tildelt lejemålet.

Samtidig har vi i 2020 arbejdet på en ny boligsocial helhedsplan for Langkærparken. Den er i skrivende stund godkendt af AL2boligs bestyrelse og Aarhus Kommune, så nu mangler kun den formelle godkendelse fra Landsbyggefonden. Når den kommer, står den på yderligere fire års boligsocialt arbejde i Langkærparken.

Aarhus Kommune har besluttet, at der i såkaldte risikoområder skal udvikles handleplaner for den fysiske udvikling for at forebygge, at boligområderne lander i kategorien "hård ghetto". Handleplanerne skal udvikles i fællesskab mellem kommune, boligforening og øvrige aktører, og skal adressere de lokale udfordringer i de pågældende områder.

Langkærparken defineres som et risikoområde, hvorfor der i 2019 og 2020 er arbejdet med en handleplan for afdelingen og Tilst. Mens Langkærparken er nyrenoveret, har de omkringliggende omgivelser i Tilst desværre ikke fulgt med. Det skal handleplanen for Tilst og Langkærparken ændre på. På kort sigt er der tale om en ny daginstitution, en længe ventet renovering af Tilst skole og ændringer i infrastruktur. På lidt længere sigt peges der på en række udviklingsområder, der grænser op til, og lidt ind i, Langkærparken.

Processen har været lang, men vi har følt os hørt og inddraget på en god og respektfuld måde på trods af COVID-19, som vanskeliggjorde de inddragende processer.





Anette Østerhaab
Formand



Rane Johansen
Næstformand



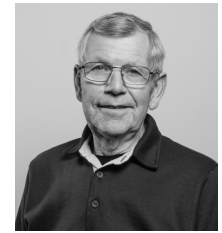
Jørgen Sørensen
Bestyrelsesmedlem



Jakob Heide
Bestyrelsesmedlem



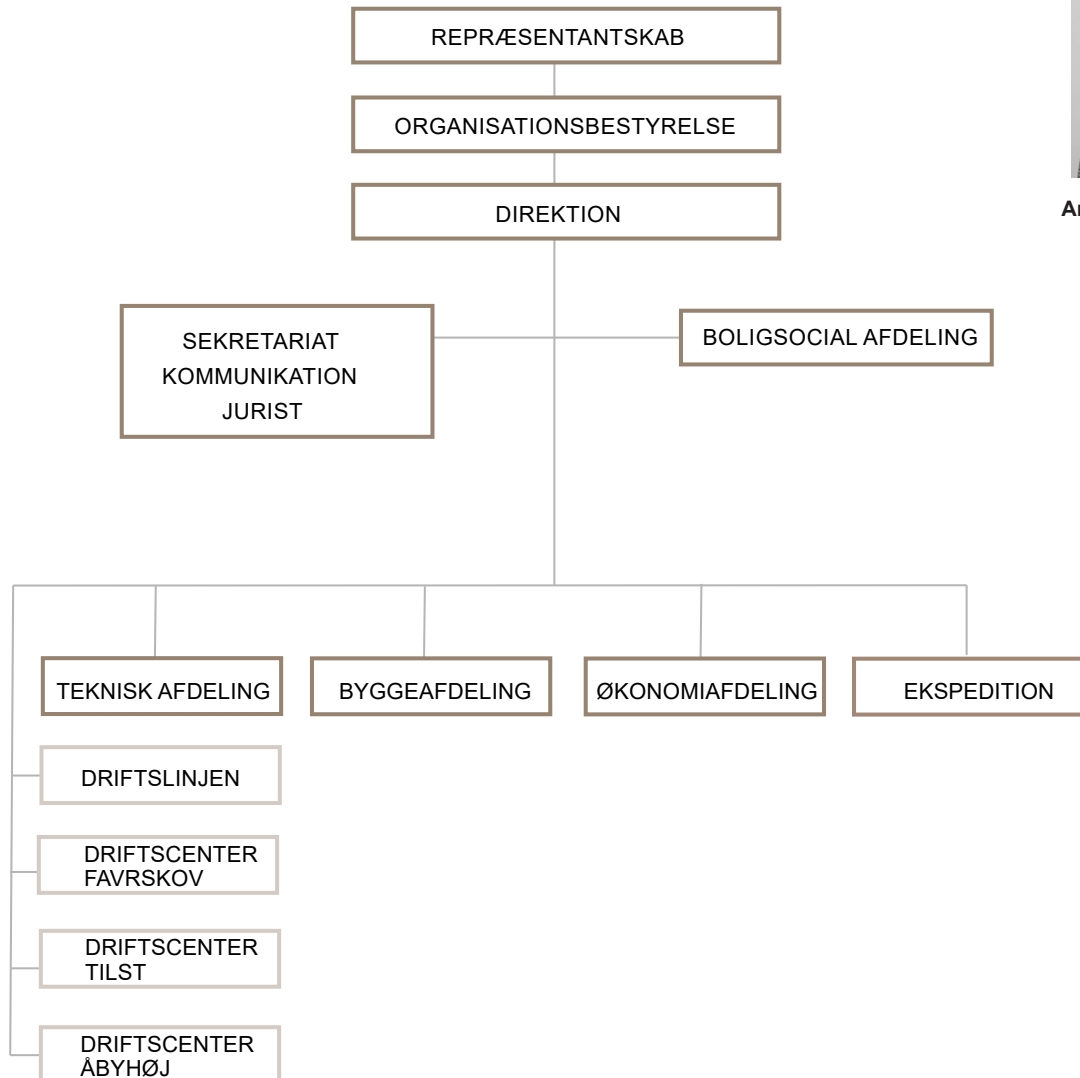
Mette Heegaard
Bestyrelsesmedlem



Svend Christensen
Bestyrelsesmedlem



Anna M. Christensen
Bestyrelsesmedlem



Hvad har organisationen udrettet?

AL2bolig havde pr. 31.12.2019 i alt 88,5 medarbejdere fordelt som følger:

Administrationen: 34
Boligsocial helhedsplan: 4,5
Driftscentre: 50

Sygefravær

Det er umuligt at tale om sygefravær uden at komme ind på COVID-19, som har fyldt det meste af 2020. Vi har hos AL2bolig kun haft ganske få smittede med COVID-19, og i ingen af tilfældene er der sket smittespredning på arbejdspladsen. Det er vi naturligvis godt tilfredse med, da det siger noget om, at vores forholdsregler, med afstand, begrænset antal personer i huset, begrænset mødeaktivitet, øget rengøring og brug af håndsprit, har været tilstrækkelige. Vi har samtidig kunne gennemføre ind- og fraflytninger helt efter bogen, såvel som boligafdelingerne er blevet driftet.

Sygefraværet i AL2bolig ligger traditionelt ikke så højt. I 2020 ligger det alligevel en del over det, vi er vant til med et gennemsnitligt fravær på 10,28%. Hertil skal det nævnes, at 2020 har været forholdsvist hårdt belastet af en række langtidssyge-

meldinger. Fraværstatistikken følges løbende hen over året på SVAR-udvalgsmøderne, så vi, i tilfælde af en udvikling, som ikke er umiddelbar forklarlig, kan reagere.

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.

Der har på grund af COVID-19 ikke været afholdt personalemøder eller arrangementer i 2020. Det er et af de områder, hvor vi har været hårdest ramt af restriktionerne.

En del medarbejdere har arbejdet helt eller delvist hjemme og, for nogens vedkommende, været isoleret som følge af smitte eller nær kontakt til en smittet. Det har givetvis sat sine spor på trivslen og arbejdsglæden.

Samarbejder

Vi er altid interesseret i at samarbejde med både vores kolleger i det almene og andre, når det giver god mening for begge parter.

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 endelig skrevet under og byggeriet igangsat. Det er opgaver, som er løst med Byggechef Ole Nielsen som faglig chef, mens projektlederne er ansat i AL2boligs tekniske afdeling.

Det er ikke utilfredshed med samarbejdet eller dets resultat, som har ført til, at vi i 2020 har ansat en byggechef i AL2bolig. Vi står foran flere helhedsplaner samt mere nybyggeri, hvilket giver mulighed for at have kompetencerne i eget hus.

Sammen med en række andre boligorganisationer er AL2bolig fortsat med i et udviklingssamarbejde om vores administrative system EG-bolig. I et samarbejde mellem de fem største EG-bolig kunder samt fem mellemstore boligorganisationer med stor fokus på udvikling sikres en udvikling af EG-bolig med fokus på en fortsat effektivisering af administrationen samt en fortsat bedre service til beboerne i vores boliger.

Vi vil fortsat have stor fokus på energi-effektivitet, hvorfor vi deltager 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. Netværkets medlemmer er bygningsejere, 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, energioptimering og energirenovering.

Uddannelse

I AL2bolig har vi 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. Uddannelse har haft trange kår under COVID-19. Selvom mange uddannelsesudbydere har arbejdet på online løsninger, så er det ikke den mest oplagte måde at videreuddanne sig på. På den anden side er der enkelte områder, hvor opgaver ikke har kunnet løses på grund af begrænsningerne. Her har vi i nogle tilfælde prioriteret at bruge kræfter på online videreuddannelse og relevante webinarer.

Personaleudvikling

I 2019 indgik vi et treårigt samarbejde med CoastZone om at udnytte de store personalesamlinger, vi alligevel har i løbet af året, til at arbejde med vores organisationskultur. Vi har sammen med CoastZone skabt et sammenhængende forløb over tre år, som skal være med til at styrke vores organisation. Forløbet skulle være startet op i 2020, men er på grund af Covid-19 skubbet til engang i fremtiden. Hvorvidt vi kommer i gang i 2021, vil vise sig. Hvis ikke, er vi klar til at sætte i gang i 2022.

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 Danmarks almene boliger i mål med indfrielsen af målsætningerne. Det vigtige er dog ikke denne umiddelbare målopfyldelse men mere den mentalitetsændring, som målsætningen har været med til at skabe; en mentalitet med øget 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 udendørs fællesarealer i boligafdelingerne, så vi kan blive endnu skarpere til at drifte dem i fremtiden.

I 2020 har vi igangsat implementeringen af en helt ny digital platform til drift af vores boligafdelinger og styring af opgaver i driftscentrene. Det er et ret stort projekt, som med en lille forsinkelse kører efter planen. Tilpasningen af platformen til drift af almene boliger er sket i udviklingssamarbejde omkring vores administrative system EG-bolig, så systemet er optimeret til drift af almene boliger.

Idriftsætningen af platformene er afsluttet i april 2021, så alle vedligeholdelsesplaner fra 2022 og frem vil blive oprettet i den nye platform. Et projekt med idriftsætning af den anden del af platformen, som er et opgavestyrt program, er i skrivende stund netop startet op. Vi forventer, at implementeringen er afsluttet pr. 31.12.2022.

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. Med Driftslinjen sikrer vi, at beboerne i vores åbningstid kan lave en aftale om, at der kommer en og løser tekniske problemstillinger i boligen. Det er en stor gevinst for både service og effektivitet, at dette fungerer tæt på optimalt i dag. Vi arbejder løbende på at koble elektronisk underskrift på flere formularer, som skal indsendes i forskellige situationer, når man er lejer i en almen bolig. Det er planen, at vi løbende udvikler og forbedrer de områder, hvor lejer og organisation mødes.

Vi arbejder løbende med at skærpe vores administration og effektivisere vores drift, vi bruger eksterne eksperter, når det giver mening, og vi vurderer jævnligt, om vi opnår den gevinst ved ekstern assistance, som vi forventer. Vi har i 2019 skiftet forsikringsmægler og skærpet forretningsgangene omkring forsikringer, og primo 2020 har vi skærpet organisationen omkring administrationen af vores værdipapirer med henblik på at reducere omkostningerne.

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 papir rundt unødigt. I forbindelse med gennemgang og opdatering af forretningsgange bliver de også kvalitetssikret i forhold til verden af i dag.

Mål for huslejudviklingen i boligafdelingerne

I AL2bolig har vi udarbejdet 4 årlige mål for udviklingen af huslejen i alle boligafdelinger. Der bliver hvert år lavet en målopfølgning. Den overordnede målsætning for udviklingen af huslejerne er, at huslejen ekskl. henlæggelser ikke må stige mere end løn og prisudviklingen i samfundet. Årsagen til denne målsætning er, at vi har et stort ønske om at begrænse huslestigningerne som følge af øgede driftsudgifter, men samtidig har vi rigtig mange afdelinger, som ikke har tilstrækkeligt henlæggelser, hvorfor henlæggelserne derfor skal øges de kommende år.

I analyserne som fremfører husleje målsætningen, indgår nedenstående fire parametre.

1. Nuværende huslejeniveau og kendte udviklinger
2. Henlæggelser
3. Nuværende driftsniveau og omkostninger
4. Andre forhold som er vigtige for afdelingens udvikling

Arbejdet med målsætninger for hver afdeling blev færdig i ultimo 2019. Det betyder, at vi i regnskab 2020 har lavet den første opfølgning på målsætningerne.

I regnskab 2020 ligger vi så tæt på målsætningen, som det nærmest er muligt - se figur til højre. Der er dog inden for rammene nogle mindre forskydninger. 15 afdelinger rammer lige på målsætningen, mens 12 afdelinger har fået lidt større husleje end målsætningerne. Ikke mindst har 31 afdelinger opnået mindre husleje end målsætningerne. For alle afdelinger er det forskellige lokale forhold i driften, som er årsag til afvigelserne.

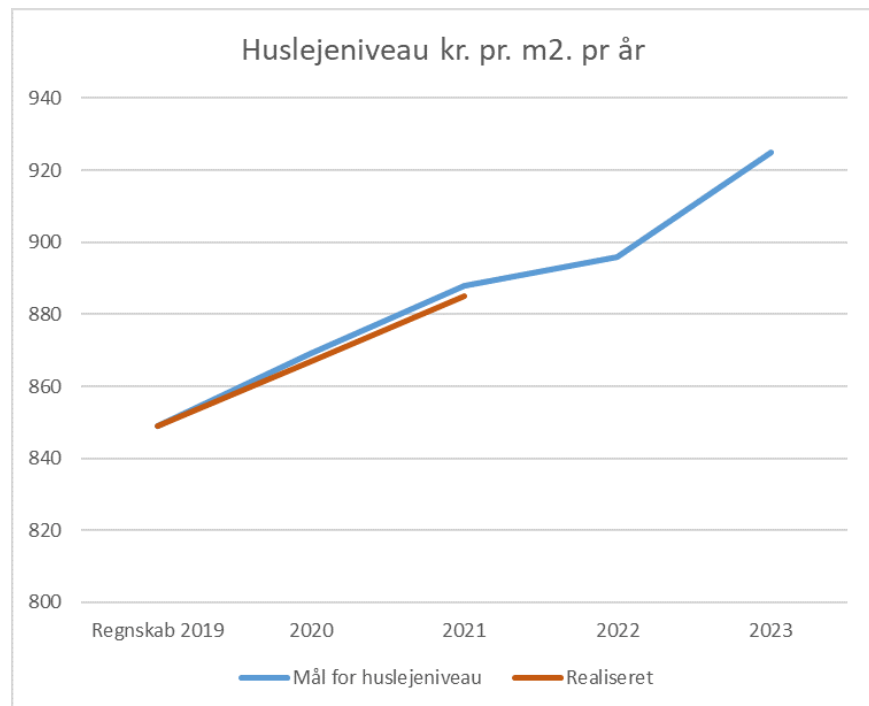
I figuren på næste side er der vist en grafisk fremstilling af udviklingen i samlede henlæggelser pr. år. Som det fremgår, er de årlige henlæggelser steget væsentligt mere end målsætningen.

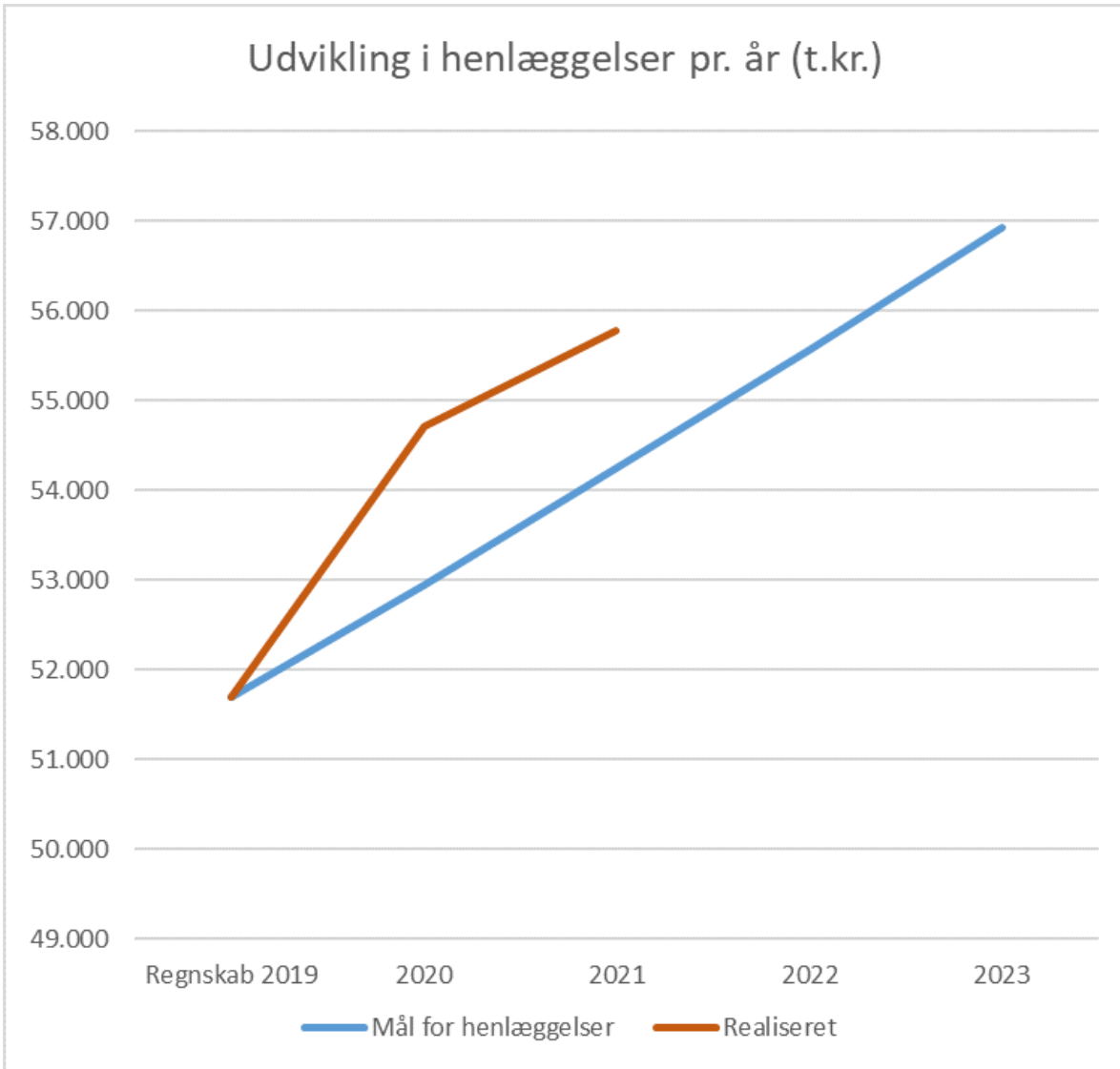
I vores administration og drift er effektiviseringer vigtige, men vi skal huske vores historie, og hvorfor vi er her. En almen boligorganisations formål er ifølge lov om almene boliger:

”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 respekt for den enkelte og plads til mangfoldighed”.

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.





Som det fremgår af figuren, er de årlige henlæggelser steget væsentligt mere end målsætningen.



FN's Verdensmål | Vores Bidrag

Vores Bidrag er en årlig tilbagevendende undersøgelse af de almene boligorganisationers bidrag til FN's Verdensmål. Det er BL, Danmarks Almene Boliger, som står bag Vores Bidrag.

Sammen med 217 andre boligorganisationer deltog AL2bolig i 2020 versionen af Vores Bidrag. Det gjorde vi for at synliggøre vores arbejde med Verdensmålene og blive klogere på, hvad vi gør nu, og hvad vi kan gøre fremadrettet.

Samtidig vil vi bruge de kortlagte resultater i vores strategiske udvikling og dialog med andre aktører.



COVID-19

COVID-19 har betydet, at der i 2020 ikke har kørt opgavegrupper, eller på anden måde er blevet arbejdet med udvikling i beboerdemokratiet.

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.

Implementeringen af anbefalingerne fra opgavegruppen om kommunikation i driften er blevet forsinket af COVID-19 og udfordringen ved at mødes.

Oprindeligt skulle alle afdelingsbestyrelser efter deres afdelingsmøde have en fælles e-mailadresse, som hele afdelingsbestyrelsen kan tilgå. Det er blevet skubbet, så udrulningen foregår i foråret 2021, og afsluttes med den sidste markvandring.

GDPR

Vi har udarbejdet en samlet oversigt over, hvem vi deler personoplysninger med. De nødvendige databehandlertaftaler er blevet indgået. I de tilfælde hvor vi ikke skal indgå en databehandlertaftale, er grundlaget for udleveringen af oplysningerne blevet beskrevet.

Derudover har vi udarbejdet en overskuelig oversigt over, hvor ofte der skal følges op på de enkelte aftaler. Vi følger op på aftalerne efter dato. Datoen er fastsat efter en konkret vurdering af aftalens indhold. Derved sikrer vi hyppig opfølgning på de aftaler, der kan vedrøre særlige følsomme personoplysninger. I den forbindelse har vi brugt en hel del ressourcer på at indsamle og systematisere de nødvendige oplysninger samt at beskrive vores overvejelser og konklusioner.

Derudover har vi udarbejdet en sikkerhedslog, som beskriver de brud/episoder, vi har konstateret. Desuden beskriver vi vores overvejelser og konklusioner i forbindelse med forløbet, samt hvilke tiltag der er blevet gennemført.

Nyt direktionsmedlem

Kristina Rytter blev i efteråret 2020 ansat som byggechef i AL2bolig.

Som byggechef har Kristina Rytter ansvaret for en mindre byggeafdeling, som håndterer alt nybyggeri i AL2bolig og de renoveringer, som godkendes i AL2boligs byggeudvalg.

Det betyder også, at vi i efteråret 2020 afviklede vores faste og gode samarbejde med byggedirektør Ole Nielsen fra Boligselskabet Sct. Jørgen i Viborg.

Med Kristina Rytter i direktionen sikrer vi, at nybyggerier og store renoveringssager har det optimale ledelsesmæssige fokus.

Ombygget administration

2020 var også året, hvor vi lagde sidste hånd på ombygningen af administrationen i Tilst.

Ombygningen er forløbet i etaper med henblik på at undgå genhusning af medarbejderne.

Administrationen har fået et helt nyt udtryk, og alle medarbejdere har fået nyt kontor. Vægge og møbler har fået kulør, vi har fået nye mødelokaler, kantine og ikke mindst beboermodtagelse. I administrationens midte ligger det nye hjerterum, som med sin centrale placering og gode indretning, danner rammerne for sparring og socialt samvær på tværs af funktioner.

Renoveret værkstedsbygning

Et stenkast fra administrationen i Tilst ligger værkstedsbygningen, som dagligt benyttes af driftsmedarbejdere til diverse opgaver og opbevaring af maskiner.

I 2020 blev værkstedsbygningen renoveret med ny facade, vinduer, døre, ny kloak og et rengøringsrum.



AL2boligs vision

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

”