

ÅRSBERETNING

2021

AL²BOLIG

FORORD	5
ØKONOMI	6
BOLIGAFDELINGER	18
ORGANISATION	26

89 MEDARBEJDERE

PR. 31.12.2021



ADMINISTRATION

33



BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN

6



DRIFT

50

ET USÆDVANLIGT MEN LÆRERIGT ÅR

Ligesom året før var 2021 et usædvanligt år for os alle. Det startede, som året før sluttede med en pandemi i vækst. Foråret kom, smitten lagde sig, og vi vendte så småt tilbage til hverdagen, som den var før. Men fornøjelsen var kort, og til efteråret vendte smitten retur.

Omstændighederne spændte ben for udviklingen af beboerdemokratiet, og vi måtte tage nye metoder i brug for at kunne gennemføre afstemningen om helhedsplanerne i Åbyhøj og den indledende beboerproces hertil.

Heldigvis bød 2021 også på andet end pandemi. Vi publicerede en håndbog for afdelingsbestyrelserne, og alle medarbejdere påbegyndte i efteråret en intern uddannelse, som skal klæde dem på til mødet med udsatte beboere.

Året bød også på nybyggeri, renovering og byudvikling. Vi nåede i mål med opførelsen af Lauritshøj i Skødstrup, vi tog første spadestik til vores nye boliger i Åbyen, og vi indgik aftale med Favrskov Kommune om at købe grund og bygge 75 boliger i Hinnerup.

2021 var i sandhed et år, som bekræftede, at AL2bolig er i udvikling. Både hvad angår beboerdemokrati, nybyggeri og renovering, men også når det kommer til vores måde at arbejde på.



Anette Østerhaab

Anette Østerhaab
Formand

Allan Werge

Allan Werge
Direktør

ØKONOMI

RESULTAT

DISPOSITIONSFOND

LIKVIDITET

HENLÆGGELSER

& MÅL FOR HUSLEJEUDVIKLING

RESULTAT 2021

Årets resultat udviser et underskud på 2.347.000 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. 1.110.000 højere end budgetteret. Det svarer til en overskridelse på 6%.
- Ekstraordinære udgifter på 287.000 kr. skyldes hovedsageligt særlig undersøgelse udført af EY.
- Særlige aktiviteter er 229.000 kr. højere end budgetteret. Dette svarer til 29%.

Indtægtssiden

- Administrationshonorar er 408.000 kr. mindre end budgetteret. Det svarer til en manglende indtægt på 1,8% på regnskabsposten.
- Vi mangler indtægter på 359.000 kr. i byggesagshonorar.

Årsresultatet 2021	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-27.034.000	-26.214.000
Administrationsbidrag	22.453.000	22.860.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.634.000	1.774.000
Byggesagshonorarer	1.121.000	1.480.000
Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	100.000	100.000
Resultat af ordinær drift før renter	-1.727.000	0
Finansielle poster, netto	-334.000	0
Diverse indtægter	0	0
Resultat før ekstraordinære poster	-2.060.000	0
Ekstraordinære udgifter	-287.000	0
Årets resultat, underskud	-2.347.000	0

Bruttoadministrationsomkostninger

Hvis vi ser på bruttoadministrationsomkostningerne, er de 820.000 kr. højere end budgetteret. De samlede bruttoadministrationsudgifter er på 27.034.000 kr., hvilket giver en overskridelse på 3%.

Merudgiften på personaleomkostningerne på 1.110.000 kr. kan primært forklares med ekstraordinære udgifter i forbindelse med decentralisering af synsfunktionen, ekstra udbetalt ferietillæg, udbetaling af feriepenge samt ekstra ansættelse i administrationen.

I 2021 har der blandt andet været behov for overlap af ansættelse i forbindelse med lederskifte.

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

På konto 516 Særlige aktiviteter (1.019.000 kr.) ses en overskridelse på 229.000 kr. Overskridelsen skyldes blandt andet merudgift til AARHUSbolig på 128.000 kr. samt bidrag til boligsociale projekter på 99.000 kr.

Derudover har vi afholdt en udgift på 76.000 kr. til projektudvikling i Hinnerup. Her er tale om generel projektudvikling med Favrskov Kommune, som på den korte bane har kastet projektet på Ådalsvej af sig, og som forhåbentligt vil afføde flere projekter i fremtiden.

Mødeudgifter, kontingenter m.v. er reduceret med 196.000 kr. mod budgetteret, hvilket skyldes færre udgifter til receptioner & jubilæumsarrangementer, og herudover har der ikke været afholdt studietur i 2021.

På kontorholdsudgifter (inkl. edb-drift) har der været en besparelse på 357.000 kr. Det skyldes besparelser på telefoni, kontorartikler samt på konsulent- og juridisk assistance.

Kontorholdsudgifter har haft en budgetoverskridelse på 110.000 kr., hvilket skyldes større andel af udgift til ejerforening, afskrivning samt generel merudgift til almindelig vedligeholdelse.

Vi har ikke fået det byggesagshonorar i indtægt, som vi havde budgetteret med. Årsagen er, at der ikke er tilkommet de nybyggerisager som forventet, hvilket medfører en manglende indtægt på 200.000 kr., mens honorar til forbedringsarbejder er 159.000 kr. mindre end budgetteret.

Finansielle poster

For 2021 var der budgetteret med en renteindtægt på 0 kr. som følge af faldende forrentning af indestående. Resultatet blev en renteudgift på 334.000 kr. som følge af en negativ forrentning på 1,48%.

Nettoadministrationsomkostninger

Nettoadministrationsomkostningerne er steget med 7 kr. pr. lejemaalsenhed i forhold til 2020. Forklaringen på stigningen skal findes i de samme forhold, som har givet et underskud i regnskabet dvs. personaleudgifter, ekstraordinære udgifter samt særlige aktiviteter.

2017	2018	2019	2020	2021
4.141	4.353	4.629	4.945	4.952

Kapitalforvaltning

Afkastet på vores obligationer har de seneste år været uhyre lave. Vi har skruet budgetforventningen til afkastet helt i bund, men alligevel er 2021 resulteret i et negativt afkast, hvilket betyder, at der skal fordeles en udgift på -5.184.000 kr. mellem hovedforeningen og boligafdelingerne. Det er en dybt ulykkelig situation, at vi opnår negativt afkast på obligationerne.

Vi fortsætter derfor med budgettering af ingen afkast på vores obligationsbeholdning i 2022 og i 2023.

Det overvejes, hvorvidt der skal skiftes en forvalter i løbet af 2022. Vi vil hele tiden arbejde på at optimere vores afkast, men det er begrænset, hvor mange muligheder der er.

Egenkapitalen og kapitalens anvendelse

Egenkapitalen har i 2021 udviklet sig negativt, således at den pr. 31. december 2021 er opgjort til 53.081.000 kr., hvilket er 5.781.000 kr. mindre end i 2020.

Afdelingerne har i 2021 indbetalt 2.653.000 kr. til dispositionsfonden, da den disponible del ikke opfylder lovens krav på 5.774 kr. pr. lejemålsenhed. Nedbringelsen af egenkapitalen skyldes blandt andet, at der er givet 11.032.000 kr. mere i tilskud/ydelsesstøtte til afdelingerne i år end sidste år. Heraf udgør 12.160.000 kr. driftsstøtte til helhedsplanerne i afdeling 110/310. Specifikation af tilskud/ydelsesstøtte til afdelingerne kan ses på side 10-11.

AL2boligs indestående på trækingsretten i Landsbyggefonden var ultimo 2021 på 15.106.000 kr. Der er i 2021 ikke udbetalt tilskud fra trækingsretten.

Kapitalforvalter	Afkast 2020 %	Afkast 2021 %	Kursværdi t. kr. 31.12.2021
Jyske Bank	0,21	-2,42	79.481
Gudme Raaschou	0,31	-0,76	84.037
SEB	0,02	-2,92	85.318
I alt			248.836

Egenkapitalen	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021
Tkr.			
Boligforeningsandele	2.004	2.004	2.004
Dispositionsfonden	38.871	49.393	45.959
Arbejdskapital	9.476	7.465	5.118
Egenkapital i alt	50.351	58.862	53.081

DISPOSITIONSFONDEN

Forrentningen af dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingernes midler vises nedenfor. 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 2021 har udgjort 0%, har organisationen valgt, at der for 2021 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	-1,48 %
Dispositionsfondens andel	0 %
Arbejdskapitalens andel	-1,48 %

Dispositionsfondens har afholdt følgende udgifter i 2021

Direkte støtte:

Afdeling 110, Åbyhøjgård - Driftsstøtte helhedsplan	3.940.000
Afdeling 111, Langkærparken - Støtte helhedsplan	1.336.000
Afdeling 111, Langkærparken – Reg. tidl. støtte	-2.618.000
Afdeling 114, Hjortshøjparken – Badreovering	60.000
Afdeling 117, Væksthuset – Boligsocial	31.000
Afdeling 132, Lauritshøj – Tilskud	1.584.000
Afdeling 152, Kappelsdal - Badreovering	15.000
Afdeling 156, Hammel Midtby – Driftsstøtte	884.000
Afdeling 310, Åbyhøjgård, Driftsstøtte helhedsplan	8.220.000

I alt i direkte tilskud 13.452.000

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 energioekonomi 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 beboerne sikres mod en u hensigtsmæssig udvikling af huslejen som følge af renteudgifter. I arbejdet med dispositionsfondens er der udarbejdet et langtidsbudget for dispositionsfondens frem til 2032, hvor fremskrivningen udvikler sig positivt.

Der foreligger manglende afklaring om størrelsen på støtten til helhedsplanerne 110/310, Åbyhøjgård i de kommende år. Samtidig er der usikkerhed om eventuel støtte til de øvrige nye helhedsplaner, som forventes igangsat i de kommende år. Derfor vil der fremover fortsat være meget fokus på dispositionsfondens størrelse.

Tilskud til byggesager

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

Dispositionsfondens disponible del er blevet forringet i 2021, da den nu er på 2.522 kr. pr. lejemålsenhed. Vi skal derfor fortsat opkræve bidrag til dispositionsfondens, da det er under grænsen på 5.774 kr. pr. lejemålsenhed for, hvornår der ifølge lovgivningen skal opkræves til dispositionsfondens.

Lejetab og tab på fraflytning

Dispositionsfonden skal afholde udgifter til lejetab samt tab på fraflytninger. Dispositionsfonden har i 2021 givet tilskud til dækning af lejetab samt tab på fraflytninger i afdelingerne med i alt 684.000 kr.

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 afdelinger med Lisbjerg i spidsen, samt ungdomsboliger udenfor Aarhus, som har givet udfordringer med lejetab.

Salg af jord

I 2021 besluttede bestyrelsen, med udgangspunkt i repræsentantskabets bemyndigelse, at sælge et jordstykke på Fuglebakken til kommunen. Det tilførte dispositionsfonden 15.000 kr. i 2021.

Dispositionsfonden har givet ydelsesstøtte til:

tkr.	2019	2020	2021
Afdeling 107, Birkeparken	237	234	232
Afdeling 110, Åbyhøjgård	0	0	429
Afdeling 111, Langkærparken	660	585	575
Afdeling 113, Græsvangen	122	121	120
Afdeling 114, Hjortshøjparken	93	91	88
Afdeling 118, B.S. Ingemannsvej	152	330	330
Afdeling 131, Thyregodsvej	139	139	139
Afdeling 135, Mølagervej	0	62	82
Afdeling 151, Elkjærsvej	190	189	188
Afdeling 152, Kappelsdal	25	13	12
Afdeling 304, Anker Jensens Vej	19	19	18
Afdeling 310, Åbyhøjgård	0	0	149
Afdeling 312, Hjortshøj Møllevej	110	109	108
Afdeling 313, Hjortshøjparken	147	147	146
Afdeling 314, Strandborg	101	100	100
Afdeling 315, Højager	151	165	165
Ydelsesstøtte i alt	2.146	2.304	2.881

Tilskud fra Dispositionsfonden til andre sager

Alle områder er væsentlige for udviklingen af organisationen.

Boligsociale aktiviteter i Åbyhøj	490
Boligsocial koordinator	212
Øvrige	104



LIKVIDITET

Der er et større udlæg til helhedsplanerne i afdeling 110 og 310, Åbyhøjgård på 29.463.000 kr. samt til afdeling 152, Kappelsdal på 2.221.000 kr.

Udlægget til afdeling 110 og 310, Åbyhøjgård forventes indfriet, når helhedsplanen i løbet af 2022 er endelig finansieret med Landsbyggefonden, mens finansieringen for afdeling 152, Kappelsdal er hjemtaget primo 2022.

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 2017 og 2018 har afdelingerne ikke været opkrævet bidrag til arbejdskapitalen. Det er forventningen, at der fremover skal opkræves 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.

Vi har de sidste tre år haft underskud i regnskabet, hvilket har været med til at reducere vores arbejdskapital hurtigt.

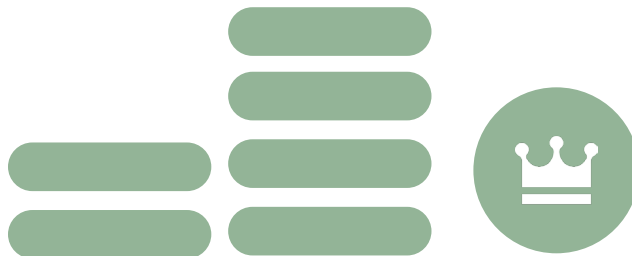
I lovgivningen er der ikke fastsat regler for, hvad arbejdskapitalen skal anvendes til. Det forudsættes imidlertid, at den anvendes til udgifter vedr. den daglige drift, herunder til finansiering af større anskaffelser af driftsmidler, såsom inventar, kontorindretning, IT-udstyr m.m. Disse større anskaffelser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

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

I AL2bolig har vi de seneste par år lagt pengene ud til indretning af tre driftscentre, herunder etablering af velfærdsfaciliteterne, for at leve op til arbejdstilsynets krav. Dette medførte, at der ved udgangen af 2020 var en negativ disponibel arbejdskapital.

Disse regnskabsposter er i 2021 fordelt i boligafdelingerne, hvilket medfører, at der ved udgangen af 2021 er en positiv saldo på den disponible del af arbejdskapitalen. Den disponible del pr. lejemålsenhed udgør 295 kr.

Der er i organisationen meget fokus på den begrænsede arbejdskapital, hvilket betyder, at organisationens handlemuligheder er begrænsede.



Økonomiske nøgletal	2019	2020	2021
Antal lejermålsenheder	4.566	4.562	4.615
Årets resultat	-2.292.000	-2.011.000	-2.347.000
Bruttoadministrationsudgifter	24.790.319	26.856.487	27.034.076
Nettoadministrationsudgift pr. lejermål	4.629	4.945	4.952
Administrationsbidrag pr. lejermål	3.690	3.745	3.826
Administrationsbidrag pr. afdeling	30.200	30.650	31.350
Nettorenteindtægt pr. lejermål	25	11	-72
Rentesats til afdelingerne	0,27%	0,23%	-1,48%
Dispositionsfond pr. lejermål (disponibel saldo)	1.960	4.274	2.522
Arbejdskapital pr. lejermål (disponibel saldo)	383	-377	295
Antal medarbejdere	29,4	32,0	33,0
Lejermålsenheder/medarbejder	146	156	153
inkl. administrerede eksterne boliger (2019: 466, 2020: 445, 2021: 431)			



HENLÆGGELSER & MÅL FOR HUSLEJEUDVIKLING

I AL2bolig har vi udarbejdet 4 årige 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 eks. 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 huslejestigningerne som følge af øgede driftsudgifter. Samtidig har vi rigtig mange afdelinger, som ikke har tilstrækkeligt henlæggelser, hvorfor henlæggelserne skal øges de kommende år.

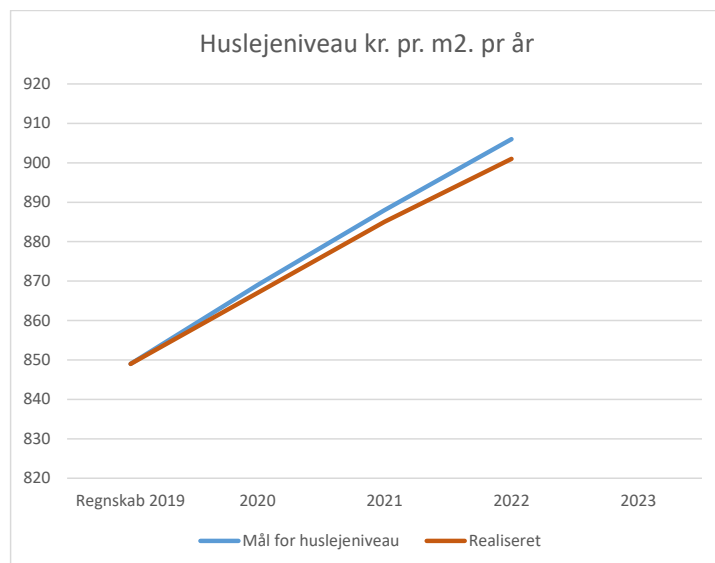
I analyserne som fremfører huslejemålsætningen, indgår nedenstående fire parametre:

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 og er løbende opdateret.

I regnskab 2021 ligger vi tæt på målsætningen. Se figur nedenfor. Der er dog, inden for rammene, nogle mindre forskydninger. 15 afdelinger rammer lige på målsætningen, mens 21 afdelinger har fået lidt højere husleje end målsætningerne.

Ikke mindst har 22 afdelinger opnået mindre husleje end målsætningerne. For alle afdelinger er det forskellige lokale forhold i driften, som er årsag til afvigelserne.



Figuren til højre viser 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.

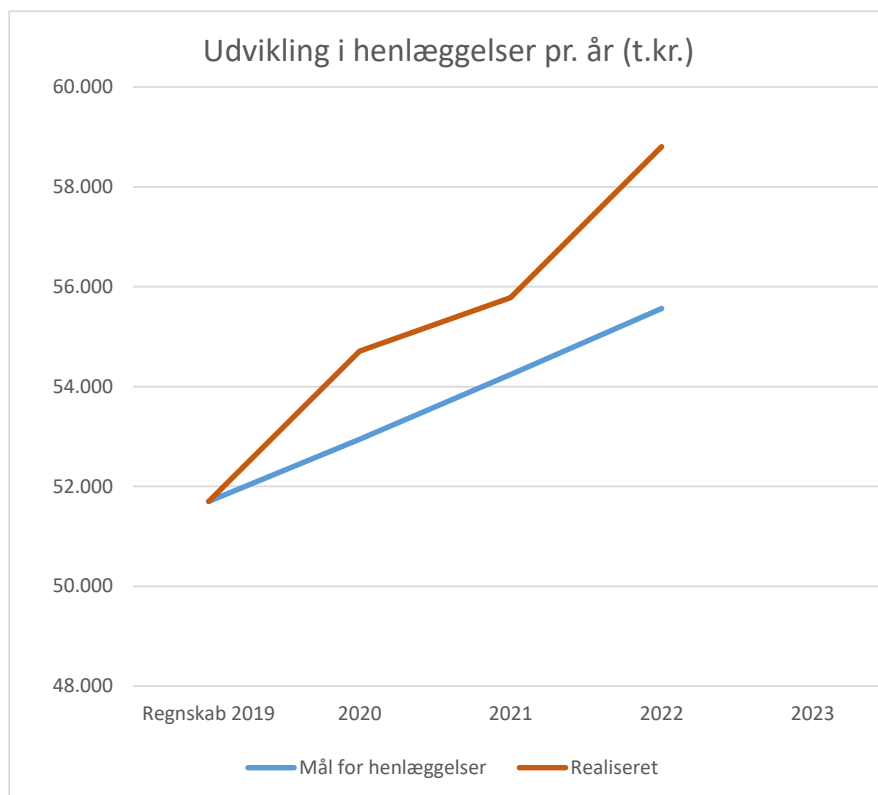
En almen boligorganisations formål er ifølge lov om almene boliger:

”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.



INDSTILLING:

FRASALG AF AREAL PÅ RYLEVEJ, HINNERUP TIL FAVRSKOV KOMMUNE
FRA: ORGANISATIONSBESTYRELSEN & AFDELINGSBESTYRELSEN, AFDELING
145, FUGLEBAKKEN



BOLIG- AFDELINGER

FRAFLYTNINGSSTATISTIK

LEJELEDIGHED

KLAGESAGSBEHANDLING & AFGØRELSER

AFDELINGSMØDER

BOLIGSOCIAL INDSATS

HELHEDSPLANER

FRAFLYTNINGSSTATISTIK

Flyttehyppigheden år for år er ganske stabil. I tabellen fremgår udviklingen for de sidste seks år.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antal flytninger i alt	657	621	645	626	646	654
Heraf intern oprykning	183	117	80	135	153	141
Flyttehyppighed i %	15,4	14,6	15,1	14,4	14,7	14,9

LEJELEDIGHED

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

Dispositionsfonden har i 2021 givet følgende tilskud til lejeledighed:

Afdeling	Beløb i kr.
111, Langkærparken	-15.519,55
128, Lisbjerg Bakke	-81.321,12
135, Mølagervej	-1.247,50
146, Ellemosevej	-4.706,28
152, Kappelsdal	-3.596,00
301, Anker Jensens Vej	-2.709,00
304, Anker Jensens Vej	-2.783,00
315, Højager	-42.624,00
319, Belgrano	-3.148,08
I alt	-157.654,53

KLAGESAGSBEHANDLING & AFGØRELSER

I 2021 modtog vi 154 skriftlige klager. Klagerne førte til 15 sager i de to beboerklagenævne i henholdsvis Favrskov- og Aarhus Kommune.

Vi gennemførte i 2021 i alt 654 flyttesyn. Kun 12 af flyttesynene medførte indsigelser ved Beboerklagenævnet, hvor vi fik medhold i 11 sager og delvist medhold i en enkelt.

Klager i forbindelse med husorden omhandlede forhold som støj, chikane, interne uenigheder, husdyrhold, parkering, manglende vedligehold af have og lignende. Klagerne har ofte medført en påtale, men kun to endte i Beboerklagenævnet, mens én førte til en betinget opsigelse, hvor lejer selv valgte at fraflytte lejemålet.

En klagesag vedrørte råderet, hvor en beboer havde opsat en pergola uden at søge tilladelse først. Det fremgik ikke af afdelingens råderetskatalog, og derfor var tilladelsen nødvendig. Efter modtagelse af afgørelsen valgte lejer at fjerne pergolaen igen.

Derudover har der været en sag vedr. forbrug, hvor vi har fået medhold på grund af manglende dokumentation fra lejers side.

Det kan være flere grunde til, at en sag ikke ender i Beboerklagenævnet. Blandt andet kræver det, at de beboere som klager, er villige til at møde op i Beboerklagenævnet sammen med den, der klages over. Det kan være svært, når anonymiteten forsvinder. Men vi har i 2021 også forsøgt at løse flere konflikter ved at mægle mellem parterne.

Vores konfliktmægler har været med til at løse 52 konflikter, hvoraf cirka en fjerdedel endte med et møde, hvor parterne indgik en aftale.

Domme

Vi har i 2021 modtaget to domme afsagt af Retten i Aarhus. Den ene sag vedrørte alvorlige trusler mod en medarbejder. Lejeren blev idømt 20 dages betinget fængsel. Efter modtagelse af dommen har vi opsagt lejeforholdet. Den anden sag vedrørte en flytteafregning, hvor en fraflytter fastholdte, at skimmelsvamp i lejemålet var skyld i fraflytterens dårlige helbred. Fraflytter tabte sagen, da retten ikke fandt det bevist.

Tilsynet

Der er i Tilsynet i Favrskov Kommune blevet behandlet en enkelt sag om budgettvist for 2022, og der har ligeledes været en enkelt sag om budgettvist for 2022 i Tilsynet i Aarhus. Begge budgetter blev fastholdt.

I Aarhus er der i kølvandet på Østjysk Bolig sagen modtaget fem henvendelser fra to borgere vedr. forskellige forhold hos AL2bolig. En enkelt anonym klage, som omhandlede uregelmæssigheder i Driftscenter Tilst, medførte en særlig revisorundersøgelse. Denne har påført foreningen ekstraordinære udgifter på næsten 300.000 kr.

Ingen af henvendelserne har medført påtale eller kritik fra Tilsynet.

AFDELINGSMØDER

I 2021 blev der afholdt 59 ordinære afdelingsmøder fordelt på 23 dage.

Det svarer til 2,6 afdelingsmøder pr. dag.

Samlet set blev der stillet 373 forslag. Det gennemsnitlige antal forslag pr. afdelingsmøde er derfor 6,3.

39 % af forslagene blev vedtaget
18 % af forslagene krævede videre arbejde
43 % af forslagene blev nedstemt

Siden 2010 har vi registreret følgende deltagerantal for de ordinære afdelingsmøder. Deltagerantallet for 2020 er ikke oplyst, da der, grundet COVID-19, ikke blev afholdt ordinære afdelingsmøder dette år.

2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.339	1.333	1.251	1.218	1.349	1.180
2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.116	1.010	1.037	1.083	-	1.122

Foruden de ordinære afdelingsmøder blev der i 2021 også afholdt syv ekstraordinære afdelingsmøder.



BOLIGSOCIAL INDSATS

BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN I LANGKÆRPARKEN

Den 30. juni satte vi punktum for helhedsplanen 2017-2021, og den 1. juli trådte vi ind i Langkærparkens boligsociale helhedsplan 2021-2025.

Selvom forskellen mellem de to helhedsplaner måske ikke synes stor, betød overgangen reelt markante forandringer.

Det primære fokus i den nye helhedsplan er forankring af alle aktiviteter i Langkærparken og Tilst. Forankringen betyder, at de boligsociale medarbejdere arbejder ud fra princippet om hjælp til selvhjælp for beboerne. Da vi har taget hul på de sidste fire år med en boligsocial helhedsplan i Langkærparken, er det afgørende, at tiden bliver brugt på at gøre de boligsociale medarbejdere overflødige og beboerne selvkørende. Det er ikke en nem opgave, når man gerne vil hjælpe alle. Ikke desto mindre er det en nødvendighed.

Et andet fokusområde er forebyggelse i forhold til udsathed herunder at bryde den negative sociale arv og øge danskundskaberne blandt børn og voksne med anden etnisk baggrund. Andelen af indvandrere og efterkommere i Langkærparken udgør tilsammen 62,5% (57,25% ikke vestlige indvandrere og efterkommere) mod 11,7% for Aarhus Kommune.

På trods af at Landsbyggefonden bidrager med færre midler til den nye helhedsplan, var vi i 2021 i stand til at finansiere, at alle ansatte kunne fortsætte ind i den nye helhedsplan - dog med færre timer til lederen.

BOLIGSOCIAL INDSATS I ÅBYHØJ

I 2021 etablerede vi et team, bestående af ansatte fra den boligsociale afdeling, med base i Frirum på Vibyvej i Åbyhøj. I samme omgang valgte vi at udvide det geografiske område for den boligsociale indsats, så den, udover Åbyhøjgård, også inkluderer Tousparken samt boligafdelingerne på Henrik Hertz Vej og Anker Jensens Vej.

Vi bed mærke i tendensen til, at mange beboere bevæger sig på tværs af området i deres færden mellem institutioner og natur. Denne bevægelse af beboere lægger op til at tænke i en større sammenhæng og helhed for den boligsociale indsats. Dertil kommer, at Åbyhøj er en bydel med meget blandet bebyggelse. Det medfører en potentiel blandet brugersammensætning, som kan ses som en særlig styrke i arbejdet med at understøtte områdets samlede udvikling og medborgerskab.

Der er tale om et samlet boligområde med godt 2150 beboere, hvoraf beboergruppen af børn og unge mellem 0-17 år udgør 22% i Åbyhøjgård og 18% i og omkring Tousparken. Det svarer til cirka 415 børn samt deres forældre.

Bydelsmødrene, som vi kender fra Tilst, fik i 2021 også fodfæste i Åbyhøj, og der er naturligvis stor synergi mellem de to hold af kvinder, som er i gang med at blive klædt på til at hjælpe andre kvinder.

Projektet "Vær med i det fri" har med sine ugentlige aktiviteter inviteret forskellige målgrupper af beboere ind i aktive fællesskaber i naturen.



HELHEDSPLANER

AFDELING 108 & 109 | LINDEPARKEN & DIGTERGANGEN

I vinteren 20/21 startede beboerprocessen ifm. helhedsplanerne i Åbyhøj for alvor op. Beboerne blev indbudt til workshops og cafémøder, som foregik henholdsvis digitalt og udendørs som følge af COVID-19.

I april 2021 stemte beboerne ja til de to helhedsplaner. Igen gjorde omstændighederne, at vi måtte tænke ud over de traditionelle rammer, og beboerne afgav derfor deres stemme ved en urafstemning fremfor fysisk fremmøde.

I afdeling 108, Lindeparken, afgav 57% af beboerne deres stemme, mens stemmeprocenten i afdeling 109, Digtergangen lå på 71%. I begge tilfælde stemte 92% af beboerne ja til helhedsplanerne.

Kort tid efter kunne vi offentliggøre, at vi havde indgået totalrådgiverkontrakt med Pluskontoret Arkitekter. Med på rådgiverholdet er også Niras og Nova5 som underrådgivere.

I forbindelse med helhedsplanerne skal flere beboere genhuses, og vores genhusningskonsulent tog i 2021 hul på de første genhusningssamtaler.

Vi forventer, at begge afdelinger er færdigrenoverede i sommeren 2025.

RENOVERING MED RESPEKT

Helhedsplanerne tager afsæt i visionen om at renovere med respekt for den arkitektoniske kulturarv og samtidig tage hånd om miljøet. I den forbindelse indsendte vi en bæredygtighedsanalyse til Realdania i håb om at modtage støtte til en række grønne tiltag. Heldet var med os, og Realdania bevilligede en støtte på 7,9 millioner.

Med støtten kan vi realisere vores plan om at gennemføre grønne renoveringer uden at sætte boligafdelingernes DNA over styr. Konkret betyder det, at vi kan genanvende de ikoniske gule mursten og skabe gode rammer for en bæredygtig hverdag ved at genbruge regnvand i fællesvaskerierne.





AFDELING 156 | ØSTERVANGEN

I slutningen af februar sendte vi helhedsplanen for afdeling 156, Østervangen i totalrådgiverudbud. 14 totalrådgiverteams bød ind med hvert deres bud på en omfattende renovering af den gamle skole i Hammel.

Sammen med Bisgaard | Ejsing gennemgik vi ansøgningerne og prækvalificerede herefter fem kompetente teams til at afgive tilbud.

I juli offentliggjorde vi, at ERIK Arkitekter var blevet valgt som totalrådgiver med Viggo Madsen som underrådgiver.

Sommeren bød også på et informationsmøde, hvor beboerne blev orienteret om helhedsplanens omfang, tidsplan og genhusningsproces.

Grundet renoveringsprocessens varighed, såvel som den omfattende omdannelse, anbefalede vi permanent genhusning. Vores genhusningskonsulent afholdt herefter de første individuelle genhusningssamtaler med beboerne om deres ønsker til en ny bolig.

Hvorfor renovere?

Den dårlige stand på de nuværende bygninger gør afdelingen dyr i drift og vedligehold. Fællesarealerne er ikke optimalt udnyttet, og vi oplever stor beboerudskiftning og besvær med at genduleje boligerne. Derudover har afdelingens økonomi medført, at den de seneste år har modtaget driftsstøtte for at holde huslejen i ro.

Vi forventer, at Østervangen står færdigrenoveret i 2025.

NYT MØDER GAMMELT

Med helhedsplanen skal vi fremtidssikre afdelingen og området omkring den. Vi skal optimere de fysiske rammer med respekt for afdelingens unikke historie og identitet. Hovedbygningen og dens boliger renoveres nænsomt inden for eksisterende rammer, mens den gamle gymnastiksal nedrives. Baghuset nedrenoveres, så der opføres nye boliger på den eksisterende sokkel.

ORGANISATION

ORGANISERING

COVID-19

UDDANNELSE

UDVIKLING AF BEBOERDEMOKRATI

EFFEKTIVISERING

TILFREDSHED

VERDENSMÅL

NYBYGGERI

SAMARBEJDER

GDPR

ORGANISATIONSBESTYRELSE



Anette Østerhaab
Formand



Rane Johansen
Næstformand



Svend Christensen
Medlem



Søren Henze
Medlem



Jørgen Sørensen
Medlem



Jakob Heide
Medlem



Hans C. Knudsen
Medarbejderrepræsentant

DIREKTION



Allan Werge
Direktør



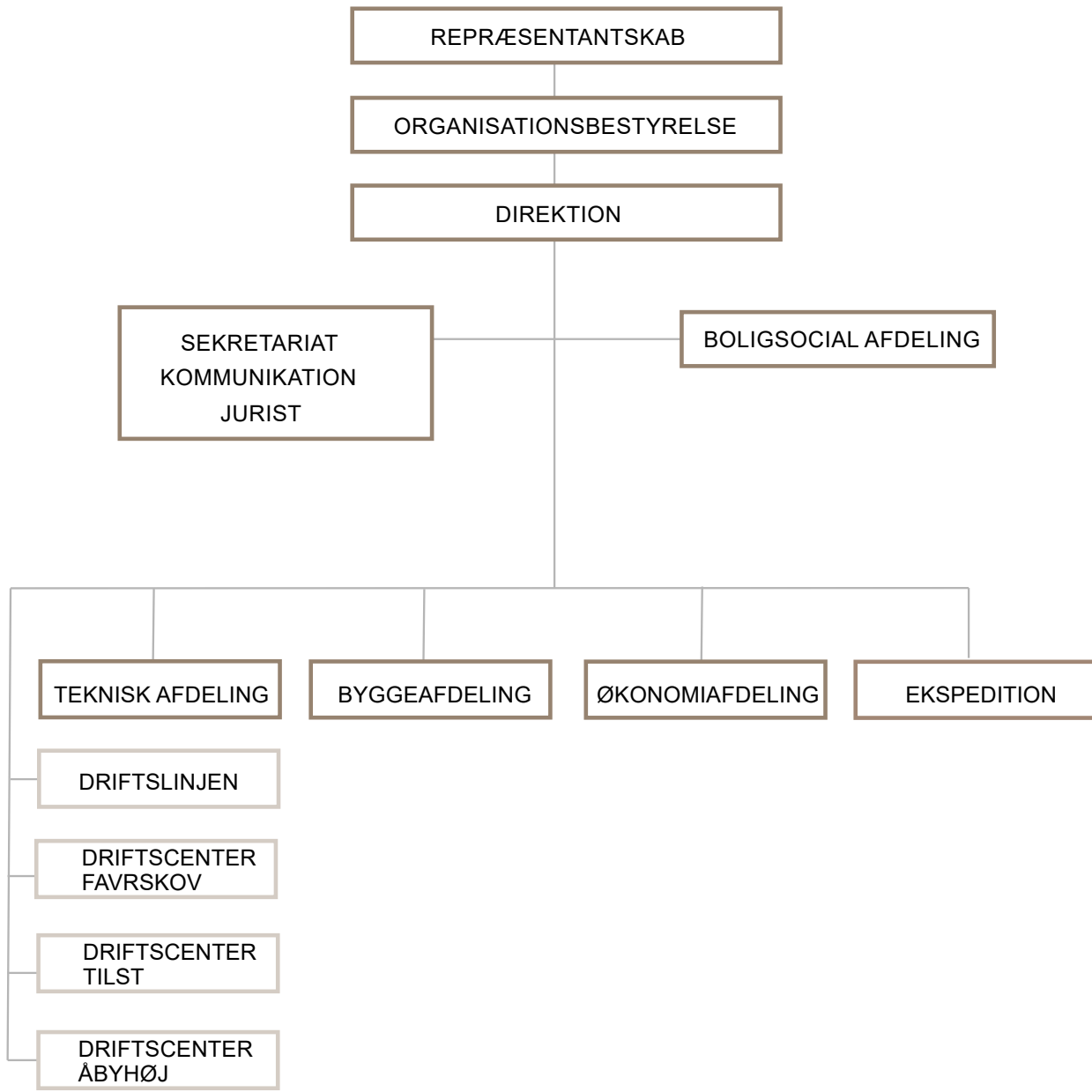
Charlotte Markussen
Forvaltningschef



Peter B. Westergaard
Teknisk chef



Kristina Rytter
Byggechef



NY BOLIGSOCIAL AFDELING

Som noget nyt etablerede vi pr. 1. januar 2021 en boligsocial afdeling, som samler alle boligsociale opgaver og ansatte.

Afdelingen dækker samtlige boligafdelinger i AL2bolig og har som mål at fremme trivslen, forebyggelsen og beboernes deltagelse i beboerdemokratiet.

Til højre ses et udpluk af de opgaver, den boligsociale afdeling beskæftiger sig med:

- Langkærparkens boligsociale helhedsplan
- Genhusning ved reoveringssager
- Forebyggelse af udsættelse ved restancesager
- Intern medarbejderuddannelse
- Bestyrelsesrådgivning og etablering af nye bestyrelser
- Fundraising for afdelingsbestyrelser
- Etablering af forældrenetværk
- Etablering af beboerlokaler
- Opstart af frivilligt tilbud med NGO'er fx lektiecafé
- Sociale ferieaktiviteter
- Konfliktmægling

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Torsdag den 12. august blev årets repræsentantskabsmøde afholdt.

Et lille fremmøde betød, at indstillingen om ændring til AL2boligs vedtægter ikke kunne vedtages. Der blev derfor indkaldt til et nyt møde den 24. august, hvor indstillingen blev vedtaget.

Foruden denne var yderligere to indstillinger, som begge blev vedtaget den 12. august.

Den ene omhandlede frasalg af et areal i afdeling 145, Fuglebakken i Hinnerup, og den anden om et likvidationsregnskab til godkendelse.

Et vigtigt punkt på dagsordenen var valg til organisationsbestyrelsen. Anette Østerhaab blev genvalgt som formand, og nuværende medlem Jakob Heide blev genvalgt for to år.

Mette Heegaard ønskede ikke genvalg, og i stedet trådte Søren Henze fra afdeling 133, Skovfaldet ind som medlem.

COVID-19

COVID-19 har også i 2021 fyldt en del i organisationen, og vi har, heldigvis på forskellige tidspunkter, været mere eller mindre ramt i de forskellige afdelinger. Vi har derfor løbende haft medarbejdere, som har været enten syge eller isoleret som følge af smitte blandt nære kontakter.

Krav om ugentlig test

I januar 2021 besluttede SVAR-udvalget, at AL2bolig kunne pålægge medarbejdere at lade sig teste for COVID-19 én gang om ugen.

Udmeldingen var begrundet af det aktuelle smittetryk i Danmark, udbredelsen af forskellige nye mutationer sammenholdt med sundhedsmyndighedernes udmeldinger.

Derudover blev det vurderet, at de driftsmæssige hensyn til specielt gennemførelsen af ind- og fraflytningssyn, der kunne risikere at skulle aflyses på grund af smittespredning blandt medarbejderne, ville medføre vidtrækkende juridiske og økonomiske konsekvenser.

Test- og vaccinationsindsats i Tilst

Det var i 2021 muligt at blive testet for COVID-19 i Bydelshuset i Tilst én gang ugentligt, ligesom der blev indført en vaccinationsindsats hver torsdag. Flere af vores beboere var her frivillige hjælpere og med til at holde hjulene kørende.

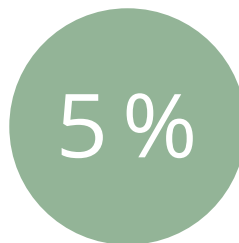
COVID-19 har også haft stor betydning for vores arbejde med beboerdemokrati og helhedsplaner. I forbindelse med forberedelse og afstemning om helhedsplanen i afdeling 108 og 109 var vi nødt at tænke ud af boksen og tage nye metoder i brug for at kunne gennemføre processen.

Informationsmøderne blev afholdt digitalt, beboerne kunne booke vejledning i åbne teltpavillioner på græsplænen, og det hele kulminerede i en urafstemning, hvor beboerne skulle afgive deres stemme hjemmefra. I begge afdelinger stemte 92% af beboerne ja til helhedsplanen.

SYGEFRAVÆR



Sygefraværet i AL2bolig ligger traditionelt ikke så højt. I 2021 lå det gennemsnitlige fravær på omkring 5%, hvilket er lidt højere end normalt grundet COVID-19.



Fraværstatistikken følges løbende hen over året på SVAR udvalgmøderne, så vi kan reagere, hvis der opstår en udvikling, som ikke er umiddelbar forklarlig.

INTERN UDDANNELSE

I AL2bolig har vi fokus på at videreudanne medarbejdere og ledere, til de opgaver de har og kommer til at stå overfor. Af den grund er der fokus på uddannelse i konkrete værktøjer og færdigheder, som omstilling og effektiviseringer stiller krav om.

I en stor fællessatsning har vi i 2021 igangsat et internt uddannelsesforløb for alle medarbejdere. Uddannelsen skal klæde medarbejderne på til at kunne rumme og håndtere den forskellige sammensætning af beboere, vi har i det almene. Medarbejderne skal lære, hvordan de bedst muligt hjælper beboerne, hvordan de håndterer konflikter, og hvor de skal hente hjælp, hvis behovet opstår. Det kan f.eks. være hjælp fra de boligsociale medarbejdere, kommunen eller politi.

Konflikter og problemer med beboeren skabes ikke nødvendigvis i ond mening, men skyldes ofte den brede beboersammensætning og den store forskellighed, det almene rummer. På uddannelsen skal vi derfor oprustes i at forstå forskelligheden og løse udfordringer i fællesskab.

Personaleudvikling

I 2019 indgik vi et treårigt samarbejde med CoastZone om at udnytte vores store personale-samlinger til at styrke vores organisationskultur. Forløbet skulle oprindeligt være startet op i 2020, men måtte udskydes på grund af COVID-19 restriktioner. I 2021 spændte smitteudviklingen fortsat ben for at skyde forløbet i gang, og det første store fælles arrangement blev derfor rykket til 2022.

UDVIKLING AF BEBOERDEMOKRATIET

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.

COVID-19 har betydet, at der, ligesom året før, ikke er kørt nogen opgavegrupper eller på anden måde arbejdet med udvikling i beboerdemokratiet i 2021.

Vi har dog kunne afholde et enkelt kursus, som nye beboerdemokrater blev inviteret til at deltage i:

Kursus: Ny i afdelingsbestyrelsen

Dato: 28.10.2021

Antal deltagere: 28

EFFEKTIVISERING

Vi har dagligt fokus på at forbedre vores administration og effektivisere vores drift. Vi bruger eksterne eksperter, når det giver mening, og vi vurderer også jævnligt, om vi opnår den gevinst ved den eksterne assistance, som vi forventer.

Vi har udviklet et stærkt værktøj i Grundpakken, som sætter fokus på, hvem der gør hvad i driften og forventningsafstemmer den daglige drift af boligafdelinger drift og afdelingsbestyrelse imellem.

Vi har i 2019 skiftet forsikringsmægler og skærpet forretningsgangene om forsikringer. I primo 2022 har vi skærpet organiseringen om administrationen af vores værdipapirer med henblik på at reducere omkostningerne. Det har dog ikke forhindret et negativt afkast i 2021.

Sideløbende med ovenstående har vi fokus på at finpudse vores administrative procedurer og forretningsgange. I samme omgang sørger for vi at kvalitetssikre dem i forhold til verden af i dag og den debat, svindelsagen i Østjysk Bolig har ført med sig.

Det nationale effektiviseringsmåltal

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. Målopfyldelsen er vigtig i sig selv, men den mentalitetsændring som målsætningen har været med til at skabe, er ligeså vigtig, og vil fremover bidrage med fokus på effektiv drift og de deraf følgende besparelser.

Der er mellem parterne indgået en ny aftale for perioden 2021-2026. Denne indeholder ligeledes en kollektiv målsætning for besparelser.

Målsætningen er, at den almene sektor kan spare 1.8 mia. i perioden. 400 mio. forventes at komme fra energiforbedringer, og 300 mio. er den merbesparelse, der blev præsteret i perioden 2016-2020. Tilbage er et samlet effektiviseringsmål på 1.1 mia.

Vi vil forsætte arbejdet med at effektivisere og forbedre vores organisation.

Nye digitale løsninger

I 2019 og frem til april 2020 arbejdede vi med idriftsættelsen af sidste etape opmåling af alle boligafdelinger med henblik på at sikre de bedste og billigste priser på istandsættelser ved fraflytning. I den forbindelse opmålte vi også udendørsarealerne i boligafdelingerne, så vi kan blive endnu bedre til at drifte dem.

I slutningen af 2020 igangsatte vi implementeringen af en helt ny digital platform til drift af vores boligafdelinger og opgavestyning i driftscentrene. Det er et stort projekt som, med en lille forsinkelse og tilpasning til nye regler om granskning og Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB), er kørt efter planen.

Tilpasningen af platformen til drift af almene boliger er sket i udviklingssamarbejde med vores administrative system EG Bolig. Idriftsætningen er afsluttet i 2021, så alle vedligeholdelsesplaner fra 2022 og frem vil blive oprettet i den nye platform.

Den andel del af platformen, et opgavestyingsprogram, er i skrivende stund afsluttet og implementeret i alle tre driftscentre.

I den kommende tid vil vi øge vores anvendelse af den nye digitale platform. Ligeledes vil vi integrere en række nye digitale løsninger, med fokus på opgavestatus og optimeret dataopsamling i forbindelse med implementering af ny hjemmeside i 2022.

Selvbetjening

Vi skal stille værktøjer til rådighed, så den enkelte bliver bedre i stand til selv at løse en problemstilling eller let finde de oplysninger, vedkommende har brug for.

Med driftslinjen sikrer vi, at beboerne, inden for vores åbningstid, kan indgå en aftale om at få udbedret 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 af de formularer, som beboerne anvender i en række forskellige situationer. Vi stræber efter en løbende udvikling og forbedring af de områder, hvor beboer og organisation mødes.

Kommunikation med afdelingsbestyrelser

Implementeringen af anbefalingerne fra opgavegruppen vedrørende kommunikation i driften, er blevet forsinket af COVID-19 og udfordringerne med at mødes.

Det var oprindeligt planen, at afdelingsbestyrelserne skulle tildeles en afdelingsbestyrelsesmail i 2020. Dette blev udskudt til 2021, og da vi nåede den sidste markvanding, havde alle afdelingsbestyrelser modtaget den nye mailkonto, som samtlige medlemmer har adgang til.

AFDELINGSBESTYRELSENS HÅNDBOG



Som noget nyt lancerede vi i 2021 en digital håndbog for afdelingsbestyrelserne.

Som et arbejdsredskab indeholder håndbogen alt, man skal vide i sin rolle som medlem af en afdelingsbestyrelse.

Med håndbogen samler vi alle de oplysninger, som før blev udleveret særskilt – og de oplysninger, som vi oplevede efterspørgsel på.

Målet med håndbogen er at klæde medlemmer af afdelingsbestyrelsen bedst muligt på til deres rolle såvel som sikre et fælles grundlag afdelingsbestyrelse og organisation imellem.

TILFREDSHED

Vi har i 2021 gennemført en beboertilfredshedsundersøgelse og medarbejdertilfredshedsundersøgelse. Derudover gennemfører vi løbende tilfredshedsmålinger på:

- Vores beboerservice
- Indflyttere
- Fraflyttere
- Opkald til driftslinjen
(med henblik på at bestille service til lejermålet)

Beboertilfredshed

Beboertilfredshedsundersøgelsen udføres hvert 2. år og udsendes som spørgeskema via mail. I 2021 lå svarprocenten på 31, hvilket er tilfredsstillende. Fordelingen mellem driftscentrene afspejlede driftscentrenes størrelse, uden at svarprocenten er beregnet pr. driftscenter.

På en skala fra 1-10, ligger den overordnede tilfredshed med AL2bolig anno 2021 på 7,2. Det er stort set det samme billede vi så i 2019, hvor den lå på 7,3.

Beboerservice

Vores opfølgning på beboerserviceopgaver er en telefoninterviewundersøgelse, hvor vi ringer rundt til et tilfældigt udvalg af beboere, der har modtaget beboerservice den foregående uge. Vi spørger ind til tilfredsheden, om vi kom til tiden, og hvorvidt vi løste opgaven.

På en skala fra 1-10 lå den overordnede tilfredshed med vores service på 8,9 i 2021, og vi kommer til tiden ved 90% af aftalerne.

Indflyttere

Indflytternes tilfredshed med deres indflytning fra modtagelse af tilbud til ca. 14 dage efter indflytningssynet, ligger på 7,8. Det er vi ganske tilfredse med.

Fraflyttere

Fraflytternes tilfredshed ligger lidt lavere - på 6,98. Tallet bør kunne øges, men det er samtidig naturligt, at fraflytning oftere er konfliktfyldte end indflytninger.

Alle tilfredshedsundersøgelser bliver rapporteret til organisationsbestyrelsen i en samlet tilfredshedsrapportering på bestyrelsesmødet i december.



FN'S VERDENSMÅL

Igen i 2021 deltog vi i BL's tilbagevendende undersøgelse af de almene boligorganisationers bidrag til FN's Verdensmål – Vores Bidrag.

Kortlægningen viser, at vi på mange måder formår at integrere verdensmålene i vores arbejde, men at der stadig er behov for udvikling.



3 | SUNDHED OG TRIVSEL

Boligen udgør den fysiske ramme om vores liv og har stor indflydelse på vores sundhed og trivsel.

Det er noget, vi lægger vægt på og tager med i vores overvejelser og beslutninger, når vi bygger nyt og renoverer fx. ved at bruge indeklimamærkede materialer.

8 | ANSTÆNDIGE JOBS & ØKONOMISK VÆKST

Ordentlighed er en del af vores værdisæt, og det er vigtigt, at også vores samarbejdspartnere og leverandører repræsenterer selvsamme værdi.

Derfor anvender vi arbejdsklausuler for at sikre danske overenskomster og et godt arbejdsmiljø.

4 | KVALITETSUDDANNELSE

Alle unge fortjener fair og lige chancer i livet, og uddannelse har afgørende betydning for, hvordan man kommer til at klare sig.

Af samme årsag anvender vi sociale klausuler i vores byggesager, så vi sikrer lærepladser og uddannelse til de unge.

11 | BÆREDYGTIGE BYER & LOKALSAMFUND

Vi har et stærkt samarbejde med kommunen om forebyggelse af hjemløshed, ligesom vi sikrer boliger til de ældre. Sidstnævnte er særligt vigtigt i takt med, at vi lever længere, og vi dermed bliver flere ældre og seniorer i samfundet.

7+13 | BÆREDYGTIG ENERGI & KLIMAINDSATS

I AL2bolig har vi politikker for energi- og vandbesparelser, mens vi endnu ingen handlingsplaner eller reduktionsmål har.

Derimod har vi iværksat en række konkrete tiltag for en mere bæredygtig drift fremadrettet fx.:

- Systematisk gennemgang af varme anlæg/ installationer
- Vejledning til beboere om indeklima
- Uddannelse af teknisk personale
- Fravalg af sprøjtegifte på udearealer
- Prioriterede medarbejderressourcer til energioptimering

Se hele kortlægningen på www.AL2bolig.dk

NYBYGGERI

AFDELING 129 | ASGÅRD

Den 16. april tog vi første spadestik til afdeling 129 i Åbyhøj. Egentlig var fundamentet allerede lagt, og flere vægge allerede rejst, men som så meget andet havde vi været nødsaget til at udskyde det officielle første spadestik grundet COVID-19.

I november fejrede vi rejsegilde sammen med håndværkere og samarbejdspartnere.

Afdelingen kommer til at bestå af 117 boliger beliggende i en samlet karré med 63 private boliger i den sydlige ende. 14 af vores boliger bliver 'små billige boliger' med en månedlig husleje på under 3.500 kr.

Boligerne står klar til indflytning i oktober/november 2022. Arkitekterne bag er Luplau og Poulsen, og JCN er entreprenør.

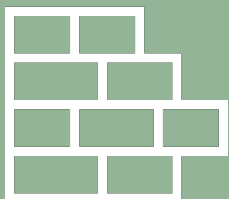
AFDELING 132 | LAURITSHØJ

I august fejrede vi, at opførslen af Lauritshøj i Skødstrup havde nået sin ende. Lauritshøj er opført med etapevis indflytning, hvorfor flere beboere har måtte bo i en afdeling, som stadig var en byggeplads. Det var derfor på sin plads at fejre men også takke beboerne for deres tålmodighed og forståelse.

Afdelingen består af 53 boliger og et stort fælleshus, som, med sin centrale beliggenhed, lægger op til fællesskab og udfoldelse af det nyetablerede beboerdemokrati.

Lauritshøj er opført som en astma- og allergivenlig afdeling og er dermed røgfri på hele matriklen.

THORASDAL | HINNERUP



Efter en god dialog med Favrskov Kommune købte vi i 2021 grundene på Ådalsvej og startede nedrivningen, så vi kan opføre den nye boligafdeling, Thorasdal.

Efterspørgslen på flere centrale boliger i Hinnerup har længe været stor, og Favrskov Kommune har vist stor interesse for vores planer igennem hele processen, som startede tilbage i 2019.

SAMARBEJDER

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

AARHUSbolig

Som en del af boligorganisationerne i Aarhus har vi været med til at drive og udvikle ventelistesamarbejdet AARHUSbolig. I det forløbne år har både AL2boligs formand og næstformand været repræsenteret i bestyrelsen for AARHUSbolig.

BL Kreds 5

Samarbejdet med de almene boligorganisationer i BL's 5. kreds har stor værdi for os. Dialog med kommunen, Østjyllands Politi og en række andre institutionelle aktører sker i regi af 5. kreds. Vores engagement kommer til udtryk ved, at direktør Allan Werge er valgt som kredsformand, og at bestyrelsesmedlem Jakob Heide deltager aktivt i kredsens arbejde i rollen som AL2boligs kredsrepræsentant.

I kredsens arbejde har opfølgningen på skandalen i Østjysk Bolig fyldt meget. Som følge af skandalen er der, i samarbejde med Aarhus Kommune, nu udarbejdet en række anbefalinger til den politiske ledelse af en almen boligorganisation. Vi har også benyttet lejligheden til at gennemgå forretningsgange en ekstra gang og formalisere en række beslutninger, som i dagligdagen byggede på praksisser.

Energispring Aarhus

Vi vil i AL2bolig forsat have stor fokus på energieffektivitet, hvorfor vi deltager i Aarhus Kommunes netværk Energispring - et professionelt netværk om energieffektivisering via benchmarking om ejendoms- og forbrugsdata. Deltagerne er bygningsejere, administratorer og interesseorganisationer inden for energi og byggeri. Vi repræsenterer bygningsmasser med mange kvadratmeter inden for erhverv og etagebyggeri.

Netværket arbejder for at sætte fokus på energieffektivisering via samarbejde og videndeling om bygningsdrift, energioptimering og energirenovering.



KOMMUNESAMARBEJDE

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 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. Lokalplanen for området på Ådalsvej i Hinnerup blev vedtaget i 2020, og i 2021 købte vi grundene og begyndte nedrivningen. Der bliver plads til 75 almene boliger på området, som er udviklet i tæt samarbejde med Favrskov Kommune.

Vi administrerer en række kommunalt ejede almene ældreboliger i Favrskov Kommune samt 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. Ydermere har vi administrationen af Boligselskabet Engen, som er en selvejende almen ældreboliginstitution.

Vi sætter stor pris på samarbejdet med Favrskov Kommune om udviklingen af såvel de enkelte boligområder som det bidrag, vi kan yde til udviklingen af kommunen i sin helhed.

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 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 de tidligere år har vi forsat 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 2021 fået godkendt en ny boligsocial helhedsplan for Langkærparken, som sikrer yderligere fire års boligsocialt arbejde i afdelingen.

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. Planen er igangsat i 2021.

GDPR

Vi har udarbejdet en samlet oversigt over, hvem vi deler personoplysninger med, og de nødvendige databehandlingsaftaler er blevet indgået. I de tilfælde hvor vi ikke skal indgå en databehandlingsaftale, 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 del ressourcer på at indsamle og systematisere de nødvendige oplysninger samt på at beskrive vores overvejelser og konklusioner.

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



GDPR og rekruttering

Vi benytter Garudas JobMatchProfile som rekrutteringssystem. Herved sikrer vi bl.a., at oplysningerne om ansøgeren opbevares og slettes indenfor seks måneder.

En ansøger har efter persondataloven en række rettigheder i forbindelse med vores behandling af ansøgningen og ansøgerens personoplysninger, fordi dette i vidt omfang foregår elektronisk.

AL2bolig sikrer, at følgende overholdes i henhold til gældende lovgivning:

Ansøgerens ret til at:

- få at vide om vi har samlet oplysninger om vedkommende og gemt dem i vores it-system.
- få at vide hvilke oplysninger om ansøgeren, vi har indsamlet og brugt i vores behandling af ansøgningen.
- se oplysningerne og bede om, at vi retter eller sletter dem, hvis ansøgeren mener, det er nødvendigt.

Personoplysninger, der indsamles som led i rekrutteringsprocessen, bliver behandlet med den fornødne sikkerhed og fortrolighed, og vil alene være tilgængelige for et begrænset antal medarbejdere, for hvem adgangen til personoplysningerne er nødvendig og relevant. Det kan f.eks. være kommende ledere samt medarbejdere, som beskæftiger sig med HR.

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

AL² BOLIG