

# ÅRSRAPPORT 2017



Langkærvej 2 F  
8381 Tilst  
Tlf. 87 45 91 91

## ORGANISATIONSBESTYRELSE

Anette Østerhaab  
Formand

Torben Bendix Halkjær  
Næstformand

Lone Kreigmark  
Charlotte Raahede  
Michelle Helgestad  
Jørgen Sørensen  
Anna Møller Christensen

## ADMINISTRATION

Allan Werge  
Direktør

Peter Brix Westergaard  
Teknisk chef

Charlotte Markussen  
Forvaltningschef

”

**Persondata er  
ikke ”nice to have”  
– kun ”need to have”.**

**EU-persondataforordningen øger  
sikkerhedsniveauet omkring  
borgeres personlige data fra  
25. maj 2018**

# ÅRSRAPPORT 2017

## INDHOLD

Indhold	03
Fremtiden	04
Økonomi	05
Afdelinger	10
Projekter	14
Helhedsplaner	16
Nybyggeri	20
Moderniserings- og forbedringsarbejder	23
Kommunesamarbejde	24
Organisationen	26

### De tre fotos på forsiden er:

Brætspil til Almene Boligdage  
på Lisbjerg Bakke.

Personaledag på Gudenåen.

Repræsentantskab og medarbejdere  
på jubilæumstur i afdelingerne.

# Forord

## Fremtiden

**Vores vision: ”Vi skaber stærke fællesskaber med plads til mangfoldighed og respekt for den enkelte”, er og skal fortsat være mere end bare beregnet til festlige lejligheder og skåltaler. Det skal være at genfinde i vores handlinger i den måde vi agerer på i hverdagen.**

### **Vores stærke fællesskaber**

Det overordnede stærke fællesskab i AL2bolig er beboerdemokratiet. Både det formelle, som udspiller sig på afdelings- og repræsentantskabsmøder og, det uformelle, som kommer til udtryk i hverdagen i boligafdelingerne i de mange små og store arrangementer, der er i boligorganisationen.

En af de bedste måder at blive inspireret på er at høre andres gode historier. Det får vi med Alrum, men fremadrettet vil vores hjemmeside også blive mediet, som bærer alle de gode historier rundt.

Hjemmesiden bliver i de kommende år omdrejningspunktet for meget af vores kommunikation. Det er nemt

og meget tilgængeligt for de fleste og for de få - dem hjælper vi selvfølgelig gerne.

Vi har et ønske om at styrke arbejdet med stærke fællesskaber i AL2bolig. Derfor nedsatte Organisationsbestyrelsen et aktivitetsudvalg, hvis opgave er at lave arrangementer på tværs af afdelingerne. Bestyrelsen inviterer alle beboere i AL2bolig til at deltage.

Vi vil samtidig sikre bedre muligheder for, at boligafdelinger kan få støtte og hjælp til at sætte aktiviteter i gang i den enkelte afdeling som styrker fællesskabet.

I de kommende år skal der være øget fokus på den daglige drift af vores boligafdelinger i AL2bolig. Fokus på effektivitet og nøgletal skal gå hånd i hånd med leveringen af en service som er præget af vores værdigrundlag med ordentlighed og ansvarlighed i spidsen.

Effektiviseringer skal ikke bare være i driften. Det er ligeså vigtigt i administrationen. Her arbejdes med

selvbetjeningsløsninger, mere effektive forretningsgange og mere enkle processer samt en generel fornyelse og udnyttelse af de muligheder, der følger af øget digitalisering.

I vores fortsatte udvikling af et respektfuldt og godt samarbejde kan beboerdemokrati, driftsmedarbejdere og administration sammen sikre AL2bolig som en effektiv boligorganisation. Alle parter spiller hinanden stærke gennem arbejdsdeling og respekt for hinanden.



AL2boligs organisationsformand  
Anette Østerhaab.

## Meget tilfredsstillende resultat i 2017

**Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.448.000, hvilket kan siges at være ganske tilfredsstillende.**

Bruttoadministrationsomkostningerne er kr. 644.000 mindre end det budgetterede. Størstedelen af denne besparelse kommer fra besparelse på personaleudgifter med kr. 622.000. Det er mange større og mindre besparelser, som samlet giver denne besparelse på personaleudgifterne. Derudover er der en besparelse på kontorlokaleudgifter på kr. 325.000 hvor størstedelen af besparelsen skyldes lavere renteudgifter.

Samtidig er renteindtægten væsentlig større end budgetteret.

Erfaringerne fra 2015 har medført en meget forsigtig budgettering på renteindtægten. Det er jo glædeligt at vi igen i 2017 ligger over, men det er stadig en relativ lav forrentning.

### Årsresultatet 2017

	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-23.101.000	-23.745.000
Administrationsbidrag	20.662.000	20.125.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.523.000	1.550.000
Byggesagshonorarer	1.668.000	2.050.000
Resultat af ordinær drift før renter	884.000	-20.000
Finansielle poster, netto	576.000	50.000
Resultat før ekstraordinære poster	1.460.000	30.000
Ekstraordinære indtægter	-12.000	-30.000
<b>Årets resultat, Overskud</b>	<b>1.448.000</b>	<b>0</b>

### Administrationsomkostningerne

Bruttoadministrationsomkostningerne er 644.000 kr. mindre end budgetteret.

I forhold til budgettet er der følgende større afvigelser:

1. Personaleudgifterne er kr. 622.000 mindre end budgetteret.
2. Kontorlokaludgifter er kr. 325.000 mindre end budgetteret.
3. Afskrivninger er kr. 129.000 større end budgetteret.
4. Særlige aktiviteter er kr. 113.000 større end budgetteret.

Besparelsen på personaleudgifterne skyldes primært færre udgifter til lønninger til administrativt personale. Besparelsen på kontorlokaler kan primært tilskrives en lavere renteudgifter samt mindre fællesudgifter til ejerforening Langkærvej 2A-G. Merudgiften på særlige aktiviteter skyldes at udgiften til Aarhusbolig, fællesopnotering, ungdomsboliger m.m. er steget lidt mere end budgetteret. Der er dog kommet mere indtægt på ventelistegebyr, som modsvarer merudgiften. Der er afskrevet kr. 129.000 mere end budget. Af dette beløb er der kr. 75.000 vedr. afskrivning af pavillonen, som ikke er budgetteret. Resten kr. 54.000 vedrører småanskaffelser, som tidligere var budgetteret under kontorlokaler.



### Faldet i bruttoadministrationsudgifterne slår også igennem i nettoadministrationsudgifterne i 2017

Nettoadministrationsomkostningerne er faldet med 58 kr. pr. lejemålsenhed i forhold til 2016. Stigningen i nettoadministrationsomkostningerne fra 2013 til 2017 udgør 4,39 %, hvilket er 1,09 % i gennemsnit.

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

2013	2014	2015	2016	2017
3.967	4.363	4.112	4.199	4.141

### Finansiering

For 2017 var der budgetteret med en renteindtægt på 50.000 kr., men resultatet blev en renteindtægt på 576.000 som følge af en forrentning på 1,28%, hvilket er lidt mindre end i 2016.

Der er i 2017 ikke tilskrevet renter til dispositionsfonden hvad angår de frie midler. Bundne midler til udlån er dog forrentet med 1% efter gældende regler.

For 2017 har det samlede afkast på obligationer været med kr. 2.146.000.

### Forrentningen af dispositionsfond, arbejdskapital og afdelingernes midler:

<b>Afdelingens andel</b>	<b>1,28 %</b>
<b>Dispositionsfondens andel</b>	<b>0 %</b>
<b>Arbejdskapitalens andel</b>	<b>1,28 %</b>

Dispositionsfondens 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 2017 har udgjort 0 %, har boligorganisationen valgt, at der for 2017 ikke skal tilskrives dispositionsfonden nogen rente af dispositionsfondsmidlerne.

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

Faldet i dispositionsfonden kan tilskrives dels et direkte tilskud til Langkærparkens Helhedsplan, samt at Langkærparken er fritaget for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden.

Dispositionsfondens størrelse indgår i dialogen med landsbyggefonden vedrørende sammensætningen af finansieringen af de tre helhedsplaner.

## Egenkapitalen

Egenkapitalen har i 2017 udviklet sig negativt, således at den pr. 31.12. 2017 er opgjort til 58.273 t.kr., hvilket er et fald på 12.087. t.kr. i forhold til året tidligere.

<b>Egenkapitalen</b>			
<b>Tkr.</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2017</b>
Boligforeningsandele	2.005	2.005	2.005
Dispositionsfo	48.520	59.610	45.365
Arbejdskapital	7.997	8.745	10.903
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>58.522</b>	<b>70.360</b>	<b>58.273</b>

## Egenkapitalforhold og kapitalens anvendelse

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 22.941.000 kr. pr. 31. december 2017, svarende til 5.103 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen skal afdelingerne indbetale årlige bidrag til dispositionsfonden på 559 kr. pr. lejemålsenhed, indtil den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.588 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingerne har ikke indbetalt til dispositionsfonden i 2017, og der er ikke budgetteret med indbetaling for 2018.

Da indestående i dispositionsfonden er under det lovpligtige kr. 5.588 pr. lejemål pr. 31.12.2017, skal vi i budget 2019 opkræve 559 kr. pr. lejemål til dispositionsfonden.

Vi har i 2017 og 2018 opkrævet bidrag til Arbejdskapitalen på 158 kr. pr. lejemål pr. år. Denne opkrævning vil vi ikke foretage i 2019, så der ikke

opkræves til både dispositionsfond og arbejdskapital.

AL2boligs indestående på trækningretten i Landsbyggefonden var ultimo 2017 på 7.220.182 kr. Der er udbetalt tilskud på 12.000.000 kr. fra trækningretten i 2017.

Der er opkrævet bidrag til arbejdskapitalen i 2017. Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 9.924.000 kr. pr. 31. december 2017 svarende til 2.207 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen kan vi opkræve bidrag til arbejdskapitalen, indtil de likvide midler i arbejdskapitalen udgør 3.058 kr. pr. lejemålsenhed. Bidraget til arbejdskapitalen kan højst udgøre 158 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen ønskes forsat noget større, så der er lidt mere at stå i mod med, men da der i 2019 skal opkræves bidrag til dispositionsfonden, opkræves der ikke bidrag til arbejds-

kapitalen. Når der ikke længere skal opkræves til dispositionsfonden, vil vi tage stilling til arbejdskapitalens størrelse og vurderer hvorvidt der er behov for opkrævning hertil.

## Dispositionsfonden

Den godkendte politik for anvendelse af midlerne udover dækning af tab er at støtte afdelingernes investeringer i forbedringsarbejder, som sikrer reelt bedre tilgængelighed for ældre og handicappede, ekstra ordinære investeringer til sikring af en bedre energioekonomi, og andre ekstraordinære forbedringer som er med til at sikre boligernes attraktivitet i fremtiden. Støtten til disse forbedringsarbejder vil især ske i form af driftsstøtte til realkreditlån. Driftsstøtten gives i udgangspunktet så 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 2028. Dialogen med Landsbyggefonden om finansieringen af helhedsplanen i Langkærparken samt den kommende dialog om finansiering af helhedsplanerne i Åbyhøjgård, og hvor stor en del af støtten som skal komme fra dispositionsfonden, medfører en del usikkerhed omkring dispositionsfondens fremtidige størrelse.

## Tilskud til byggesager

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

Dispositionsfonden har afholdt følgende udgifter i 2017:

### Direkte støtte:

Afdeling 110 & 310, Boligsociale aktiviteter	142.000
Afdeling 111, Driftsstøtte helhedsplan	6.005.000
Afdeling 113, Badeværelsesrenovering	900.000
Afdeling 114, Badeværelsesrenovering	60.000
Afdeling 117, Nedlagt SFO	76.000
Afdeling 147, Oprindelig anskaffelse	111.000
Afdeling 151, Kloakrenovering	3.435.000
Afdeling 152, Badeværelsesrenovering	75.000
Afdeling 156, Driftsstøtte	21.000
	<b>10.825.000</b>

## Ydelsesstøtte

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

tkr.	2017	2016	2015
Ydelsesstøtte, afd. 107, Birkeparken	239	300	340
Ydelsesstøtte, blok 1, afd. 111 Langkærparken	802	902	905
Ydelsesstøtte, afd. 113, Græsvangen	124	125	179
Ydelsesstøtte, afd. 114, Hjortshøjparken	99	111	172
Ydelsesstøtte, afd. 131, Thyregodsvej	270	271	305
Ydelsesstøtte, afd. 151, Elkjærsvej	191	200	220
Ydelsesstøtte, afd. 152, Kappelsdal	28	48	130
Ydelsesstøtte, afd. 304, Anker Jensens Vej	20	0	0
Ydelsesstøtte, afd. 305, Anker Jensens Vej	0	8	0
Ydelsesstøtte, afd. 313, Hjortshøjparken	130	150	105
Ydelsesstøtte, afd. 314, Strandborg	149	118	123
	<b>2.154</b>	<b>2.233</b>	<b>2.479</b>

## Tilskud fra trækningsretten

Trækningsretten anvendes som udgangspunkt til støtte af større renoveringer. Der er i 2017 udbetalt et tilskud til helhedsplanen i Langkærparken på 12.000.000 fra trækningsretten.

## Likviditet

Finansieringen af helhedsplanen i Langkærparken har presset organisations likviditet midlertidig. Den betydelige merudgift der har været i renoveringen, kan ikke lånefinansieres før det endelige byggeregnskab ligger fast. Den er derfor midlertidig finansieret af dels en ekstraordinær byggekredit på tkr. 60.000 og dels et meget stort udlån fra boligorganisationen på tkr. 62.000.

Dette udlån betyder at organisationens likviditet pr. 31.12.2017 er udfordret og ikke opfylder kravet i driftsbekendtgørelsen. Udfordringen er af midlertidig karakter, og der er i januar 2017 givet støtte fra trækningsretten og Landsbygefonden på samlet ca. tkr. 30.000, hvilket midlertidigt lettede likviditetsudfordringerne.

Undervejs i byggeriet er det blevet konstateret, at der ved renoveringen af 11 boligblokke samt ved opførelsen af Bydelshuset er anvendt MGO-plader. Der er i 2017 foretaget udskiftning af MGO-pladerne på de 11 blokke for at undgå yderligere skader på byg-



ningerne, hvilket er sket efter aftale med entreprenøren. Parterne er dog uenige om, hvem der bærer ansvaret for anvendelsen af MGO-pladerne. Vi har anmeldt krav mod entreprenøren om tilbagebetaling af udgifterne til udskiftning af MGO-pladerne. Dette har entreprenøren dog foreløbigt afvist.

Der er i Bydelshuset endnu ikke foretaget udskiftning af MGO-pladerne, idet der ikke er opnået enighed med entreprenøren herom.

Udskiftningen af MGO pladerne betyder, at de midler der blev tilført

helhedsplanen primo 2017, efterfølgende er blevet anvendt til at udskifte MGO pladerne.

På baggrund af dialogen med Aarhus Kommune og Landsbyggefonden er det vores klare vurdering, at der søgtes en finansiering, som sikrer Langkærparken fremover. Når den endelige finansiering er på plads, vil vi igen til fulde opfylde kravet i driftsbekendtgørelsen.

Denne løsning forventes at være på plads i løbet af 2018.

### Lejetab og tab på fraflytning

Dispositionsfonden skal afholde udgif-

ter til lejetab samt tab på fraflytninger. Dispositionsfonden har i 2017 givet tilskud til dækning af lejetab samt tab på fraflytninger i afdelingerne med i alt 689 t.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.

### Økonomiske nøgletal

	2015	2016	2017
Antal lejemålsenheder	4.499	4.485	4.495
Årets resultat	69.000	747.822	1.448.000
Bruttoadministrationsudgifter	22.871.000	23.281.423	23.101.000
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	4.112	4.199	4.141
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.500	3.590	3.640
Administrationsbidrag pr. afdeling	26.900	27.600	29.000
Tilskud til afdelingerne pr. lejemål	0	0	0
Nettorenteindtægt pr. lejemål	-7	126	135
Rentesats til afdelingerne	-0,56	1,70%	1,28%
Dispositionsfond pr. lejemål (disponibel saldo)	5.415	7.333	5103
Arbejdskapital pr. lejemål (disponibel saldo)	1.301	1.697	2.207
Soliditetsgrad	0,27		
Antal medarbejdere	27	29	30
Lejemålsenheder/medarbejder (uden projektkontor) inkl. 347 administrerede eksterne boliger	179	166	162



## Udvikling af demokratiet - opgavegrupper

**I den strategi AL2boligs repræsentantskab vedtog i 2016 er udvikling af beboerdemokratiet en vigtig del af AL2boligs strategiske udvikling.**

Opgavegrupperne skal mødes om et specifikt og afgrænset emne i en afgrænset periode. En opgavegruppe skal arbejde i ca. 6 måneder, hvorefter den indstiller sit arbejde til organisationsbestyrelsen, som er valgt af re-

præsentantskabet, og dermed er den formelle og reelle beslutningstager.

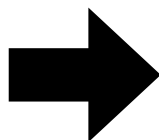
### **Arbejde med opgavegrupper**

Ved at arbejde med opgavegrupper og samskabelse bliver udviklingen og opgaveløsningen vendt lidt om. Problemstillinger bliver stadig identificeret i en dialog mellem bestyrelse og administration. Men den politiske løsning på en problemstilling skabes i en

opgavegruppe, hvortil der rekrutteres bredt blandt beboere. Opgavegruppen ledes af 1-2 medlemmer af organisationsbestyrelsen og faciliteres af 1-2 medarbejdere - alt efter emne. Opgavegruppen skal løse opgaven på 6-10 møder hen over ca. 6 måneder. Det er vigtigt, at medarbejderne faciliterer processen, og hjælper gruppen med at skabe fremdrift og afgrænse problemstillingen.

### Det nuværende system

Administrationen **udarbejder** et oplæg  
Organisationsbestyrelsen **behandler**  
Administrationen **implementerer**  
Beboerne **møder/bruger**



### System med opgavegrupper

Administrationen **faciliterer** en proces  
Organisationsbestyrelsen **politikudvikler**  
Beboerne **medskaber**  
Fælles ansvar for **implementering**

## Åben redaktion i Mejerigården i Hammel

I 2017 startede Kommunikation en proces, der skulle give flere beboere mulighed for at engagere sig i AL2boligs medier og på den måde være med til at skabe stærkere fællesskaber i og mellem afdelingerne.

## Beboerdemokrati

### Afdelingsmøder

Siden 2007 har vi registreret følgende deltagerantal i de ordinære afdelingsmøder i august/september måned:

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.230	1.332	1.339	1.333	1.251	1.218	1.349	1.180	1.116	1.010

### Repræsentantskabsmøder

Deltagelse i de ordinære repræsentantskabsmøder i juni:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Antal stemmeberettigede repræsentanter</b>	120	100	99	113	122	115

## Uddannelse af beboerdemokrater

I 2017 blev der afholdt temadag om effektivisering.

Alle nyvalgte inviteres til introduktionsmøde med administrationen og organisationsbestyrelsen. Endvidere tilbydes der kortere kurser med forskellige temaer. Det er kursusudvalget i organisationsbestyrelsen, der står for kursusprogrammet.

2017	Emne	Antal deltagere
16.03	Fra konflikt til dialog - del 1	10
04.05	Boligsocialt arbejde	4
05.10	Ny i afdelingsbestyrelsen	18
26.10	Fra konflikt til dialog - del 1	20
30.10	Ny hjemmeside	18
01.11	Ny hjemmeside	8
02.11	Jura og vedtægter	15
23.11	Regnskab og budget	10

## Udlejningsforhold

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Antal flytninger i alt</b>	<b>664</b>	<b>628</b>	<b>599</b>	<b>600</b>	<b>657</b>	<b>621</b>
<b>Heraf intern oprykning</b>	<b>202</b>	<b>171</b>	<b>173</b>	<b>150</b>	<b>183</b>	<b>117</b>
<b>Flyttehyppighed i %</b>	<b>15,6</b>	<b>14,8</b>	<b>14,0</b>	<b>14,1</b>	<b>15,4</b>	<b>14,6</b>

### Lejeledighed

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

Alle lejemål som dispositionsfonden har givet tilskud til i 2017 var erhvervslejemål, AL2bolig har ikke problemer med ledige lejemål, men der skal fremadrettet være fokus på små erhvervslejemål, som er en udfordring at få lejet ud.

**Dispositionsfonden har i 2017 givet tilskud til lejeledighed:**

Afdeling	Beløb i kr.
307 Henrik Hertzvej / Vibyvej	28.000



## Afgørelser

**Fra 1. februar 2017 har vi noteret, at vi har modtaget 197 klager. Heraf endte 20 i beboerklagenævnet.**

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

- Vi modtager et forholdsvis stort antal adfærdsklager (over alt vedrørende støj, chikane, trusler, hærværk, manglende vedligeholdelse af have samt husdyrhold m.v.) . I 2017 endte de mange klager kun i to sager hos nævnet. Den ene sag var indbragt af en nabo, der ikke ville acceptere vo-

res afvisning af en klage vedrørende støj. Naboen tabte sagen hos nævnet.

- Størstedelen af klagerne vedrørende flytteafregninger er endt med en afgørelse fra nævnet. Antallet af indsigelser, samt det forhold at en indsigelse ofte fører til indbringelse for nævnet, skal vurderes ud fra det økonomiske tab – som en fraflytter ofte mener at opleve i forbindelse med et flyttesyn. Derudover gennemførte vi i 2017 621 fraflytninger. Antallet af sager med "delvis medhold" dækker over alt fra ubetydelige økonomiske afslag til ret store økonomiske afslag – oftest fastsat skønsmæssigt af nævnet. Forholdene i forbindelse med flyttesag bunder ofte i en meget kompleks bevisvurdering, der kan medføre den form for afslag. Det skal bemærkes,

at vi indbringer de afgørelser, der kan bære det for boligretten.

- Nævnet valgte at afvise en sag vedrørende erstatning. Det bunder i behov for vidneførsel, som ikke kunne ske for nævnet.

Derudover har vi i 2017 modtaget en dom fra boligretten. Sagen vedrørte en flytteafregning – vi fik medhold, og modparten blev dømt til at betale sagsomkostningerne.

## Så fik vi endelig en ny hjemmeside

AL2boligs hjemmeside gik for alvor i luften i efteråret 2017, hvor de første lejer-login blev sendt ud til "Min side".

Hjemmesiden har en offentlig del, der foruden forsiden med nyheder og adgang til kontakt, har tre faner. To af fanerne dækker det meste, der er at vide om AL2bolig under "Om os" og det at bo til leje under "For beboere". Tredje fane er "Afdelinger". Her findes specifikke informationer om den enkelte afdeling.

### Login på "Min side"

Hjemmesiden har også en del, der tilgås med login.

På "Min Side" for lejer kan man tilgå egne lejeroplysninger så som størrelse på indskuds, følge sit forbrug og bestille en B-ordning rekvisition.

På "Min side" for bestyrelse kan man som bestyrelse få indblik i afdelingens økonomi og lejerlister. Hjemmesiden er integreret i administrationssystemet EG-Bolig. Dette betyder, at afdelingsbestyrelserne har direkte adgang til afdelingernes regnskab i EG-Bolig. Flere afdelingsbestyrelser har udtrykt tilfredshed med, at det er enkelt, hurtigt og papirløst at få indsigt i afdelingens økonomi.

De fleste afdelingsbestyrelser vil måske blot benytte hjemmesiden til det aller mest nødvendige: Den lovpligtige offentliggørelse af dagsordener, refe-

rater fra afdelingsbestyrelsens møder og måske en nyhed en gang imellem. Vores håb er dog, at flere vil tage hjemmesiden til sig og være med til at skabe en levende platform med nyheder, opslag af aktiviteter, fotos fra arrangementer m.m.

### Nye muligheder

Med den nye hjemmeside er der en række ting, der er blevet mulige.

F.eks. at sende forudfyldte blanketter, kontaktformularer, at stille forslag til afdelingsmødet hele året og at tilmelde sig PBS og SMS-service samt bestille rekvisitioner m.m.

Er man logget ind, så er de forskellige ting forudfyldte med ens oplysninger, og man vil hurtigt kunne finde relevante oplysninger om sin bolig og afdeling.

The screenshot shows the AL2 Bolig website interface. A dark vertical sidebar on the left contains navigation icons. Red arrows point to the 'Log ind' icon (a key) and the 'Kontakt' icon (an envelope). Above the main content area, two red circles highlight the 'Om os' and 'Afdelinger' tabs in the top navigation bar. The main content area features a large photo of a modern apartment building, followed by a grid of service icons (Documents, Files, My calendar, My contacts) and several news or announcement cards with text and images.

## AL2bolig spillede på flere tangenter til Almene Boligdage den 17. og 18. november

Det hele gik op i en højere enhed, da AL2bolig til Almene Boligdage i Aarhus gik af med sejren for årets boligsociale projekt JobFirst til fredagens overrækkelse af almene fagpriser. Lørdagen gik med et begejstret publikum på Lisbjerg Bakke, hvor beboerdemokrater og ansatte fik en

rundvisning på AL2boligs bæredygtige nybyggeri - Fremtidens bæredygtige almene bolig. Herefter AL2bolig lancerede det nye dialog- og prioriteringsværktøj, som er udarbejdet i samarbejde med bl.a. boligforeningen Sct. Jørgen og ingeniører fra Søren Jensen.

Til Almene Boligdage blev det nye dialog- og prioriteringsværktøj afprøvet.



Signe Fosgaard med driften på arbejde.



## Temadag og praktik

Til temadagen havde AL2bolig inviteret Signe Fosgaard fra Boligministeriets effektiviseringsenhed. Deres arbejde består i at sammenligne de almene boligorganisationer og se på, hvor arbejdet er mest effektivt. Herunder ser de på, hvem der bruger flest og færrest penge. Altsammen for at understøtte den almene sektors effektiviseringsarbejde. Dette var også Signes input til AL2boligs temadag for demokrater og medarbejdere.

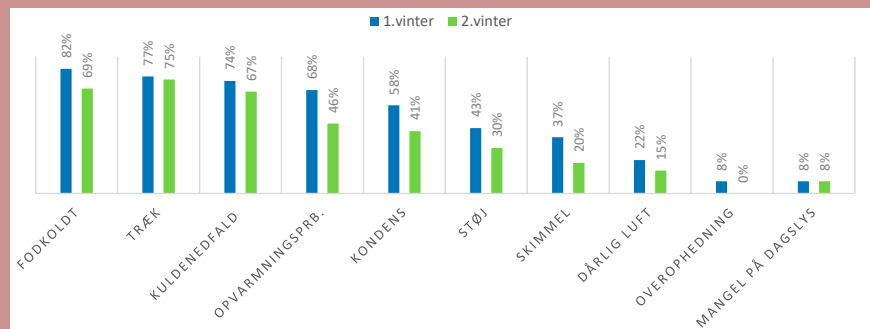
### En uges praktik

AL2bolig fik senere på året atter besøg af Signe Fosgaard - nu som praktikant en uge i administrationens afdelinger og Driftscenter Tilst. Signe kaldte det selv for et 'Realitytjek'.

## Nudging skaber bedre indeklima i Åbyhøj

I to år, fra august 2015 til august 2017, har flere beboere fra afd. 307, 308 og 309 sammen med personale fra AL2bolig deltaget i et forskningsprojekt sammen med forskere fra VIA University College og Teknologisk Institut.

Her er blevet arbejdet med at forbedre indeklimaet og komforten i tre afdelinger i Åbyhøj. Resultat er, at det kan lade sig gøre at forbedre indeklima og komfort gennem nudging.





JobFirst fik Den Almene Fagpris for bedste boligsociale projekt.



Naboskaberne skaber et større og stærkere netværk mellem beboerne.



Væksthusets købmand.

## Langkærparken har fået ny boligsocial Helhedsplan for 2017 - 2021

**Uddelingen af de Almene fagpriser i 2017 markerede på bedste vis afslutningen af den tidligere helhedsplan 2012-16 – da beskæftigelsesprojektet JobFirst vandt den Almene fagpris for bedste boligsociale projekt.**

Året 2017 har været overgangen til den nye boligsociale helhedsplan 2017-2021, som blev godkendt i maj måned med opstart juli 2017. Landsbyggefonden havde bevilliget et "overgangså" mellem de to helhedsplaner til at få større erfaring med aktiviteter i Bydelshuset og udarbejde den kommende helhedsplan.

Den nye Helhedsplan udspringer af et godt samarbejde med beboerdemokratiet i Langkærparken, Aarhus Kommune og Landsbyggefonden. Med udgangspunkt i de gode erfaringer fra den første Boligsociale Helhedsplan har både Aarhus Kommune og Landsbyggefonden lagt flere ressourcer i den kommende Helhedsplan. Derfor er vi i stand til at fastholde samt skabe

nye aktiviteter for beboere i alle aldre. Samtidig med at der er blevet ressourcer til at ansætte to nye medarbejdere. Den ene arbejder primært med beboeraktiviteter for familier og børn, hvor den anden primært laver aktiviteter for unge i det nye Væksthus. Det gode samarbejde med Jobcenter Aarhus er yderligere udbygget, så der nu er tre medarbejdere fra jobcenteret i fremskudte stillinger.

### Landsbytanken

En af de nye aktiviteter, som bliver meget synlig for alle beboere, er "Naboskaberne". Her går medarbejderne fra dør til dør i Langkærparken. Håbet er at skabe et større netværk mellem beboerne i Langkærparken og et bedre kendskab til hinanden. Ligesom i den gamle landsby Tilst, hvor alle kendte hinanden. Målet er, at nye tilflyttere bliver budt velkommen af en "Naboskaber" fra opgangen, at der bliver afholdt arrangementer for de enkelte områder i Langkærparken, at man sammen tager til fællesarrangementer og beboermøder – og ikke mindst, at

alle forbliver glade for at bo her.

### Hjælp til at komme i gang

Det nedlagte fritidshjem "Mælkebøtten" er ved at blive omdannet til "Væksthuset i Tilst". Huset rummer de fleste af beskæftigelsesindsatserne i den nye helhedsplan og består af en virksomhedskonsulent, en uddannelsesvejleder og en Fritidsjobvejleder. Dette er dør-om-dør med et aktivitetssted for målgruppen unge i alderen 17+, som holder åbent fem aftener om ugen. Formålet er primært at hjælpe unge under 30 år med at få fodfæste på arbejdsmarkedet. Dette suppleres hver torsdag eftermiddag af et åbent rådgivningstilbud til alle Langkærparkens beboere i Bydelshuset.

Huset byder også på mulighed for at beboerne kan udleve deres iværksætterdrømme. Det har allerede ført til, at der i Væksthuset er åbnet en café, en frisør og en købmand, men der er plads til flere mikrovirksomheder og mulighed for at få vejledning til opstart fra startvækst Aarhus.



## Friluftsrådet - støtter udvikling af udearealer

**To af AL2boligs afdelinger vandt Friluftsrådets konkurrence til udvikling af udearealer. Præmien blev overrakt på Almene Boligdage 17. november 2017.**

Friluftsrådet besluttede i starten af året at afsætte 1.mio kr. til en konkurrence, der skal inspirere almene boligafdelinger til at udvikle deres grønne udearealer. Målet er at trække flere beboere udenfor til aktiviteter og naturoplevelser. Konkurrencen gennemføres i samarbejde med BL – Danmarks Almene Boliger. Afd. 315 Højager i Hjortshøj fik sammen med afd. 139 Moseparken i Tilst en delt 3. præmie.



Afdeling 315 får støtte til flydebro i søen ved fælleshuset

Afd. 315 Højager har fået bevilliget et tilskud på 50.000 kr. til etablering af et aktivt udeareal ved et eksisterende grønt område med sø. Tilskuddet gives til at kunne gøre området ved bålplads og sø mere spændende og attraktivt og inspirere til mere udeliv. Højager vil bygge et shelter og en flydebro ved søen og samle en udstyrskasse, så området kan bruges til endnu mere leg, hygge og undersøgelse af søens liv. Det nye udeareal skal kunne samle afdelingens beboere på tværs af alder.

Afd. 139 Moseparken fik tilskud til at etablere et grønt mødested med

højbede og espalier. Afdelingen vil lave en hyggelig indretning af deres frugtlund med bænke og med højbede fyldt med krydderurter og blomster. Projektet skal give mulighed for mere udeliv og samvær beboerne imellem. Desuden ønsker Moseparken at skabe bedre vilkår for bierne i deres område og for bestøvning af frugttræer og planter. I de senere år er der bebygget mange grønne arealer i deres nabolag, og der er derfor behov for at gøre en ekstra indsats for at bevare og forbedre de grønne oaser der er tilbage i nærområdet for både bier og beboere.



Ex. på flydebro.



## Ny boligsocial indsats i Åbyhøjgård

Åbyhøjgård har fået støtte fra Aarhus Kommune til en ny boligsocial indsats de næste tre år fra 2018-2020. Midlerne kommer fra den boligsociale pulje, der årligt uddeles til to boligområder i Aarhus, der står med særlige udfordringer.

Indsatsen er en fortsættelse af den boligsociale indsats i 2015-2017 i forbindelse med renoveringen i Åbyhøjgård. Indsatsen her har især været målrettet børn og familier, og har haft fokus på at skabe alternative fritidsmuligheder og aktiviteter i renoveringsperioden, hvor de fleste udea-

realer er inddraget til byggeplads, og udfoldelsesmulighederne for børn og voksne har været meget begrænsede. Den nye indsats skal sikre fortsat mulighed for et aktivt fritidsliv for børnene i Åbyhøjgård og skabe gode oplevelser for beboerne, så den nuværende frustration over renoveringen bruges til at styrke det sociale liv og sammenhængskraften i afdelingen.

Indsatsen har desuden særligt fokus på at engagere børn og unge som medskabere af de aktiviteter, de ønsker sig i boligområdet, så børnenes deltagelse og medborgerskab styrkes.

## Åbyhøjgård - næsten klar

I 2017 blev alle blokke der skulle energirenoveres færdige og en blok med tilgængelighedsboliger færdige i både afdeling 110 og 310.

Der har været travlt med at reetablere alle de områder, hvor der har været mulighed for at så græs og lægge ny belægning samt plante hække.

Vi ser frem til at færdigmelde den sidste blok i afdeling 310 med tilgængelighedsboliger i 2018, hvor vi også begynder at fjerne genhusningspavillonerne. Vi glæder os ligeledes til at skulle i gang med at ombygge ungdomsboligerne.



## Langkærparken - MGO plader

**Alle de blokke som skulle have skiftet MGO-plader, også kaldet vindplader, er nu skiftet. Bydelshuset afventer stadig udskiftningen.**

Under renoveringen af Langkærparken fandt vi ud af, at flere af de monterede vindplader måtte udskiftes. Formålet med vindplader er at modstå fugt, men mange af de monterede vindplader i Langkærparken gjorde

det modsatte. Derfor var det nødvendigt at afmontere facader på 11 blokke og fjerne de uegnede vindplader, for derefter at montere de nye vindplader og sætte facaderne op igen.

I 2018 kan beboerne i Langkærparken se frem til en reetablering af udearealer, herunder såning af nyt græs samt et større vej-arbejde.



## Ny afdeling i Hadsten med bæredygtige familieboliger

Første spadestik til AL2boligs afdeling 148 Elverhøj blev taget 9. marts 2017. Boligerne forventes klar til indflytning i efteråret 2018.

De 30 nye almene boliger i Hadsten bliver opført som energioptimerede huse og bygges på to forskellige beliggenheder. 12 boliger får adresse på Falkevænget og 18 boliger placeres på Bavnehøjvej/Elverhøjen. Det

er arkitektfirmaet KAAI, der har tegnet boligerne, og ambitionen er at skabe lavenergiboliger af høj kvalitet og med et højt niveau for bæredygtighed.

### Lokale håndværkere

Byggeriet af boligerne har været udbudt i en fagentreprise, som til AL2boligs glæde har resulteret i, at flere lokale håndværkerfirmaer har arbejdet på byggeriet.

### Energiforbrug næsten lig nul

Konstruktionen af husene er anderledes, idet der ikke er noget betonfundament. I stedet bygges husene ovenpå en pude af sand, hvorpå der ligger et tykt lag isoleringsmateriale, der hjælper med til at holde energiforbruget fra eksterne kilder tæt på nul. Derudover gør husenes placering, at det primært er solen, der sørger for opvarmningen af boligerne.



” Det er et byggeri med en trækonstruktion frem for stål, og det er selvfølgelig dejligt for os at arbejde med. Samtidig med at vi er glade for at arbejde med et lokalt byggeri.

Claus Mikkelsen, Hadbjerg Tømrerfirma

Foto: April 2018

## Lisbjerg næsten færdigt - Indflytning 1. april 2018

Den nye by i Lisbjerg tager form og i 2017 kunne AL2bolig hejse flaget til rejsegildet for 40 bæredygtige boliger. Byggeriet udgør sammen med det netop færdige Bakkehusene de allerførste nye boliger i Lisbjerg, som over de næste årtier skal forvandles til en tæt og levende by med plads til op mod 25.000 indbyggere.

AL2bolig har arbejdet på at få byggeriet certificeret til en guldmedalje. I



Boliger i op til tre plan.  
Her gangbro til bolig med indgang fra 1. sal i to plan.

2018, når byggeriet står klar til indflytning, finder vi frem til, om niveauet af bæredygtighed er holdt gennem hele byggeriet.

Afdeling 128 Lisbjerg Bakke ligger på Jess Ingerslevs Gade med postnummeret 8200 Aarhus N.



Foto: Marts 2018



## Lauritshøj i Skødstrup

**AL2bolig leverede endnu et vinderprojekt i samarbejde med W Arkitekter. Projektet fik ros for en række punkter, heriblandt arbejdet med både det store og det mere nære fællesskab i bebyggelsen samt udnyttelsen af terrænets skråning til at sikre alle boliger udsigt.**

Konkurrencen blev gennemført som en indbudt konkurrence, hvor tre boligorganisationer blev inviteret til at komme med bud på udnyttelsen af grunden til almene boliger. I konkurrencen var et krav om, at der skal arbejdes med fællesskab samt astma- og allergivenlige boliger.

For at gøre boligerne astma- og allergivenlige er der særligt tre forhold, der gør sig gældende:

1. Udearealer med græsser og beplantning som kun afgiver lidt pollen.
2. Ekstra lang byggetid så der bliver sat tilstrækkeligt tid af til udtørring i byggeriet, hvilket er ret afgørende for det efterfølgende indeklima.
3. Røgfri afdeling: Hvilket betyder, at der ikke må ryges på matriklen. Røgfriheden bliver tinglyst på matriklen, og den skrives ind i hver enkelt lejekontrakt, samtidig med at det står i de ordensregler, som afdelingen fødes med.

Det bliver AL2boligs første røgfri afdeling.

### **Boligtyper**

I afdelingen bliver der 5 små boliger

på 55 m<sup>2</sup> og seks boliger med øget tilgængelighed på 70m<sup>2</sup>. Begge disse typer er i et plan. Derudover bliver der en række familieboliger i to plan. Der er 10 boliger på 81m<sup>2</sup> og 17 på 101 m<sup>2</sup> og sidst er der 15 boliger på 133 m<sup>2</sup>.

Alt i alt bliver der 53 boliger fordelt på fem boligtyper.

Projekteringen er i gang, og byggeriet forventes at starte primo 2019 med indflytning medio 2020.

# Moderniseringer



## Afd. 108 Lindeparken

Landsbyggefonden har afsat penge til en helhedsplan i afdelingen for blandt andet at få afdelingen byggeteknisk forbedret.



## Afd. 109 Henrik Hertz Vej / Vibyvej

Landsbyggefonden har afsat penge til en helhedsplan i afdelingen for blandt andet at få afdelingen byggeteknisk forbedret.



## Afd. 156 Hammel Midtby

Landsbyggefonden har afsat penge til en helhedsplan i afdelingen for blandt andet at få afdelingen byggeteknisk forbedret.



## Afd. 304 Anker Jensens Vej

Vinduer og beklædning er skiftet. Skure og rækværk laves i 2018.

## Styringsdialog

Fra AL2boligs side deltog i år Formand Anette Østerhåb, direktør Allan Werge, Forvaltningschef Charlotte Markussen og Teknisk chef Peter Brix Westergaard. Det var andet år, hvor det politiske niveau i boligorganisationen er repræsenteret til selve dialogmødet. Det fungerede rigtig godt, og vi vil fremover bestrebe os på at være repræsenteret ved dialogmødet med både politisk- og administrative- delse.

Der var ikke fra kommunen eller fra AL2bolig ønske om drøftelse af særlige emner i dialogmødet. Derfor tog drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af Almenboligloven.

På styringsdialogmødet blev henlæggelser diskuteret. Der vil i de kommende år være fokus på afdelinger, som ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at finansiere vedligeholdelsesplanerne. Nogle afdelinger vil have behov for at øge henlæggelserne og måske udskyde enkelte arbejder.

## 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.

Det er vigtigt, at der tænkes almene boliger ind i byudviklingen, så der skabes en mangfoldighed af muligheder. Derved skabes boliger til alle de livssituationer, vi mennesker er i, og de forskellige ønsker og præferencer vi har på forskellige tidspunkter af vores liv

Vi administrerer kommunens knap 250 ældreboliger og almene boliger på socialområdet. En del af dette samarbejde er Favrskov Boligselskab, der blev dannet i december 2011. Foreningen har hjemsted i Favrskov Kommune, og kan ifølge vedtægterne kun virke i Favrskov Kommune. Boligselskabet er dannet ved fusion af fem selvejende almene bo-institutioner for personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne. 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 BLs 5. kreds - her deltager vi aktivt i arbejdet.

Fremtidens Bæredygtige Almene Boliger i Lisbjerg er nu langt om længe bygget. Der har gennem hele forløbet

været et godt og konstruktivt samarbejde med Aarhus Kommune. I forbindelse med det boligsociale arbejde i Langkærparken og i Åbyhøjgård har vi oplevet et rigtig godt samarbejde med de kommunale aktører, hvor der er blevet lyttet og samarbejdet parterne imellem.





**Anette Østerhaab**  
Formand



**Torben Bendix Halkjær**  
Næstformand



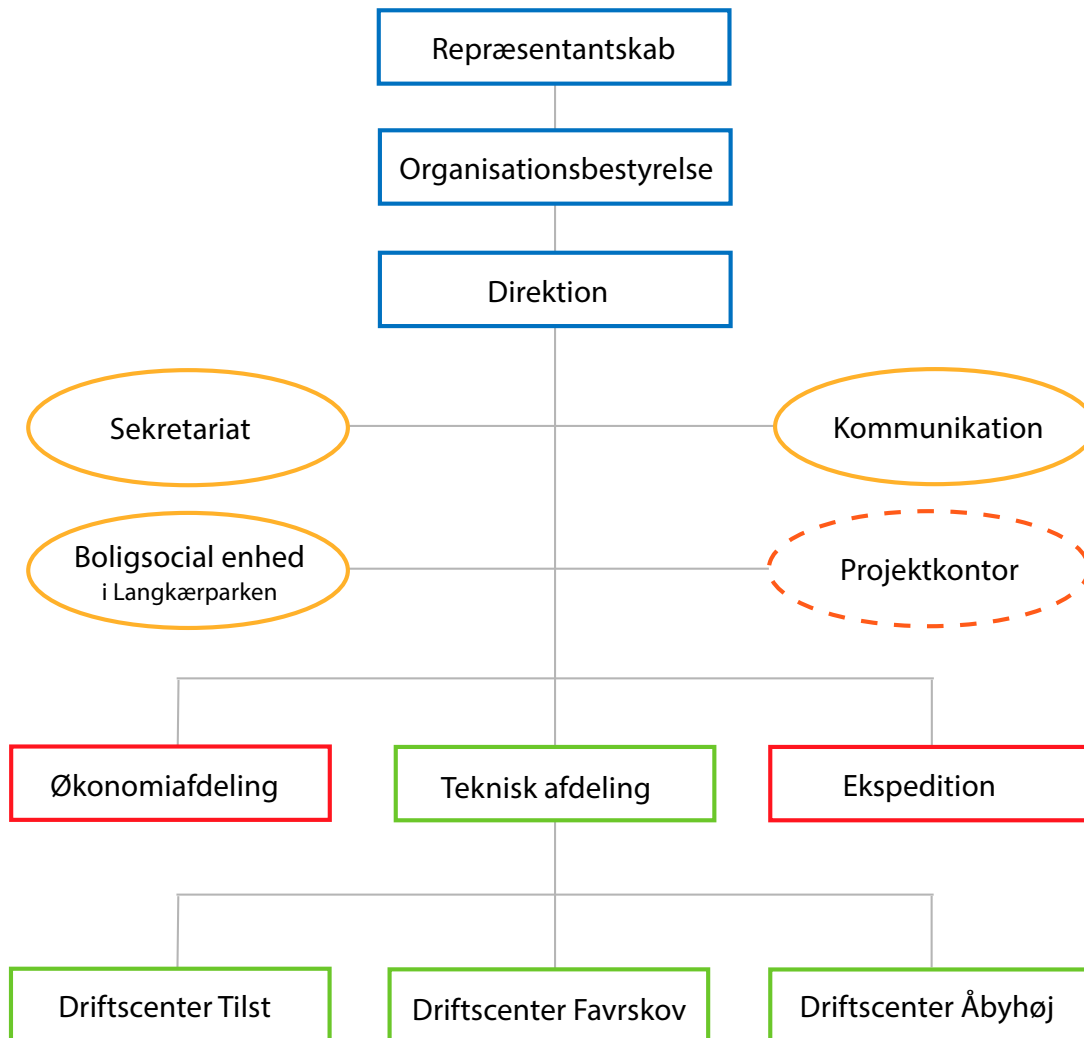
**Lone Kreigmark**  
Bestyrelsesmedlem



**Charlotte Raahede**  
Bestyrelsesmedlem



**Jørgen Sørensen**  
Bestyrelsesmedlem





Michelle Helgestad  
Bestyrelsesmedlem



Anna Møller Christensen  
Bestyrelsesmedlem

# Organisationen

## Hvad har organisationen udrettet

**AL2bolig havde pr. 1. januar 2017 i alt 84 fastansatte. Heraf var de 30 administrative medarbejdere inklusive ledelse og piccoline, dertil kommer projektkontoret.**

### Organisationsbestyrelsen

Repræsentantskabet besluttede, at en af pladserne i bestyrelsen skulle øremærkes en medarbejder. Medarbejderen skulle vælges på et personalemøde.

### Sygefravær

Sygefraværet i AL2bolig ligger traditionelt ikke så højt. Det gør sig også gældende for 2017, hvor det gennemsnitlige fravær var på 3,88%. Med i dette tal er flere langtidssyge som belaster statistikken væsentlig.

### 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 huslejudvikling for beboerne.

Det fastsatte effektiviseringsmåltal er på 1,5 mia. kr., og skal være indfriet i regnskaberne for 2020.

I AL2bolig er det vores helt klare målsætning, at vi vil bidrage med vores del til den aftalte effektivisering af de almene boliger i Danmark.

Afsnittet her indeholder de parametre, hvor vi organisatorisk har sat ind for at støtte op om effektiviseringsmålsætningen gennem organiseringen af organisationen og de tiltag, der er i gangsat.

### Samarbejder

Vi er altid interesserede i at samarbejde med vores kolleger i det almene. Særligt når der er mulighed for vidensdeling og tilføjelse af kompetencer.

På den baggrund har vi indgået et samarbejde med Boligselskabet Sct. Jørgen om byggesager. De har opbygget en byggeafdeling, hvor et etableret samarbejde gør, at vores projektledere dels får faglig sparring dels ledelse fra Viborg. Efter at vi har

indgået samarbejdet med Boligselskabet Sct. Jørgen, får vi tilført en række kompetencer, som vi ikke tidligere har haft. Samtidig kan vi sikre noget mere ledelsesopmærksomhed på driften af alle vores boligafdelinger.

Vi indgår også i et udviklingssamarbejde omkring vores administrative system EGBolig. I samarbejdet er de fem største kunder hos EGBolig samt fem mellemstore boligorganisationer med stort fokus på udvikling. Med dette samarbejde sikres en udvikling med fokus på en fortsat effektivisering af administrationen samt en fortsat bedre service til beboerne i vores boliger.

AL2bolig er fortsat med i energiledelses selskabet Energi og Miljø, Vi har to pladser i bestyrelsen samt en plads i driftsudvalget.

AL2boligs egen tømrer  
omkring det midlertidige driftscenter  
i Abyhøjgård.



## Uddannelse

I AL2bolig er der generel fokus på at videreuddanne medarbejdere og ledere til de opgaver de har eller kommer til at stå overfor.

Hvor vi med effektiviseringen for øje stiller skarpt på fornyelse af forretningsgange og genskabelse af strukturer.

To ledere er i gang med en diplomuddannelse i ledelse, og en række medarbejdere følger mere specifikke kurser og uddannelsesforløb.

## Driftscentre betyder besparelse

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

Driftscentrene har, udover samlingen af afdelingerne i tre centre, arbej-

det med at løse flere af de daglige vedligeholdelsesopgaver selv. Det har betydet en merudgift på konto 114 som følge af et højere timeforbrug i afdelingerne, men det har samtidig betydet en væsentlig besparelse på konto 115, som følge af mindre brug af eksterne håndværkere. Da de ansatte er tilknyttet et større område, er det blevet lettere at bruge dem til det de er gode til og det skaber merværdi.

## Flere afdelinger - god bundlinje

1. januar 2017 overtog AL2bolig administrationen de to selvejende institutioner Majvænget i Holme og Albertsvænge i Tilst. De to boligafdelinger Majvænget og Albertsvænge, som AL2bolig netop har overtaget administrationen af, udgør tilsammen 25 boliger. Begge afdelinger er bofællesskaber med boliger for beboere med udviklingshæmning. Her er indgået en administrationsaftale - uden at vi har skulle ansætte flere folk.

## Hjemmeside

Vi idriftsatte en ny hjemmeside i 2017. Det er en hjemmeside med lejer-login,

og som en følge deraf vil vi løbende idriftsætte selvbetjeningsløsninger for beboerne. Det er vigtigt, at de som kan og vil har mulighed for at bruge de digitale løsninger. Ligeledes er det vigtigt, at de som ikke kan selv, stadig kan få hjælp.

## Personaledag

Årets personaledag i AL2bolig gik til Søhøjlandet ved Ry. Medarbejderne kæmpede sig fra ø til ø i kano for at lave forskellige samarbejdsøvelser. Personaledagen afholdes en gang årligt, og er med til at styrke sammenhængskraften i en organisation, der til dagligt er spredt geografisk.





Jubilæumsreception på Scandic Vest. Her organisationsbestyrelsesformanden på talerstolen.



Interesse for tæt-lav bebyggelserne. Her besøger gruppen afdeling 121 Æblehaven.



Stop i Åhyhøjgård, hvor helhedsplanen var i fuld gang i afdeling 110 og 310.



Teknisk chef guider deltagerne på jubilæumsturen sikkert rundt i afdelingerne.

## AL2boligs 75 års jubilæum

**AL2boligs jubilæum blev fejret med en reception for beboerdemokrater, medarbejdere og samarbejdspartnere samt en bustur til AL2boligs afdelinger for repræsentantskabet og medarbejdere.**

AL2boligs organisationsformand Anette Østerhaab om jubilæet:

”Som 75-årige er de fleste et sted i livet, hvor de begynder at trappe lidt ned. Sådan er det bestemt ikke med AL2bolig. Vi har netop markeret vores 75 års jubilæum, og selv om det naturligvis gav anledning til at se tilbage på de sjove, skæve og alvorlige begivenheder i vores historie, så var og er det også en god anledning til at stoppe op og se fremad.

Vi ønsker nemlig fortsat være en organisation i udvikling, og vi vil til stadighed sørge for, at vi har gode, sunde og attraktive boliger. Vi vil byde os til, når der er mulighed for at bygge nyt, og vi vil renovere de ældste boliger, så de bliver tidssvarende. Alt sammen tiltag vi sætter i gang i et tæt og godt samarbejde med vores beboere.”

## Risikostyring

### **AL2bolig arbejder på at optimere beboernes tilfredshed og tryghed, de ansattes sikkerhed og trivsel samt bygningsmassens og omgivelsernes funktionalitet og kvalitet.**

Arbejdet med at sikre beboerne en sikker og tryk bolig og nærmiljø har høj prioritet. Herunder at forebygge større skader f.eks. brande, storme, skybrud og andre skader, der kan undergrave afdelingernes økonomi. I samarbejde med vores forsikrings- og risikorådgiver Willis Towers Watson bestræber vi os på at finde den optimale balance mellem omkostninger til forsikring, sikring, selvrisici og egenudgifter til selvforsikrede og ikke forsikringsbare skadebegivenheder. Nedenfor ses nogle af de seneste års tryghedsskabende, skadeforebyggende og skadebegrænsende aktiviteter:

#### **Førstehjælp**

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

#### **Konflikthåndtering**

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

Kurserne medvirker til at fremtidige kritiske situationer bliver håndteret bedre af de ansatte til såvel de ansattes som beboernes tilfredshed. Herudover reduceres arbejdsulykker på typisk det psykiske niveau men også i værste fald på det fysiske niveau. Der er ligeledes opfølgingskurser.

#### **Certificering til udførelse af varmt arbejde**

Alle ansatte som udfører varmt arbejde (eks. svejsning og vinkelslibning samt andre flamme- eller gnistfremkaldende processer) er blevet certificeret til udførelse af dette arbejde. Det er et forsikringsmæssigt krav og vil reducere risikoen for brandskader.

#### **Telefonvagtydelse**

Der er blevet afholdt et udbud af telefonvagtydelse og AL2bolig benytter nu en ekstern leverandør. Dermed kan beboerne også udenfor den normale åbningstid komme i kontakt med AL2bolig og få løst akutte skader.

#### **Bygningsgennemgange - Willis Risk Audit**

I 2017 blev der foretaget en optimeringsgennemgang i afdeling 111 af Willis' bygningsingeniører. Formålet var at identificere eventuelle processer og procedurer i driftsafdelingens virke, som kunne optimere arbejdet og arbejdsmiljøet. Det kom der en

rapport ud af med en række forslag, uagtet at konklusionen i rapporten var, at AL2bolig har nogle hensigtsmæssige arbejdsgange og har en rigtig god håndtering af driften i afdelingen.

#### **Gennemgang af AL2net**

I 2017 blev der gennemført en genbesigtigelse af de tekniske anlæg i AL2bolig som leverer internet, telefon og tv mv. til beboerne, med henblik på optimering af drift samt risikominimering. Resultatet af gennemgangen blev fremlagt efterfølgende i form af en rapport, der skulle bruges proaktivt og konstruktivt i udbuds-øjemed.

#### **Forsikringsudbud i 2017**

AL2boligs samlede forsikringsprogram blev udbudt igen i 2017, da forsikringsleverandøren valgte at trække sig fra det almene boligmarked. Resultatet af udbudsrunderen blev desværre en præmiestigning på omkring 10%. Hovedårsagen til stigningen kan tilskrives brande og skybrudsskader. Risici som der er fokus på mht. skadeforebyggende indsatser mm.

Afdeling 303 har historisk været hårdt ramt af skybrudsskader. Der er retableret midlertidige skadeforebyggende foranstaltninger, indtil der vil finde en komplet separation af regnvand og spildevand sted i 2019/2020, hvilket vil eliminere skybrudsrisikoen helt.

# AL2boligs vision

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

”