

ÅRSBERETNING

2022

LANGKÆRVEJ 2F
8381 TILST
TLF.: 87 45 91 91
CVR: 39745216

ORGANISATIONSBESTYRELSE

Anette Østerhaab
Formand

Rane Johansen
Næstformand

Jakob Heide
Søren Henze
Torben Bendix Halkjær
Bo Maibom Petersen
Hans Christian Knudsen

DIREKTION

Allan Werge
Direktør

Charlotte Markussen
Forvaltningschef

Kristina Rytter
Byggechef

TRYK | Børge Møller Grafisk
LAYOUT | AL2bolig

FORORD	5
ØKONOMI	8
BOLIGAFDELINGER	22
ORGANISATION	32



LYSPUNKTER I EN SVÆR TID

2022 har på mange måder været et anderledes år. Knap var vi trådt ud af coronaens skygge, før vi måtte navigere igennem andre udfordringer. Krigen i Ukraine kom, og vi befandt os pludselig i midten af stigende energipriser, inflation og økonomisk usikkerhed. Det var, og er, en svær tid for mange og en tid, der sætter tingene i perspektiv.

Heldigvis har året også budt på positive begivenheder og store milepæle.

Vores direktør Allan Werge vandt et vigtigt valg, så han nu også er formand for BL. Det er en unik post, der, med sit dybe indblik i det almene- og boligpolitiske maskinrum, kommer os til gavn på flere måder.

I organisationsbestyrelsen har vi haft særlig fokus på, og arbejdet os hen mod, det formandsskifte, som vi mødes af til repræsentantskabsmødet i juni 2023.

I Åbyhøj satte vi for alvor skub i de to store helhedsplaner, som skal transformere Lindeparken og Digtergangen med respekt for miljø og arkitektur.

I byggeregi nåede vi i mål med Asgård i Åbyen. Vi satte flueben ved indflytning og indvielse, og vi tog hul på vores samarbejde med Fundamentet og Lind Foundation. Et samarbejde, som giver sårbare unge et hjem i trygge rammer og støtte til dagligdagens udfordringer.

Et andet lyspunkt var, at vi endelig kunne mødes ansigt til ansigt igen efter et par år med corona som ubuden gæst. Det betød et glædeligt gensyn med beboerdemokraterne til det årlige repræsentantskabsmøde og til afdelingsmøderne i sensommeren. To begivenheder, som vi altid glæder os til, for det er jo trods alt for beboerne, at vi agerer i dagligdagen.

Ligesom vi under coronaens rasen løste vores opgaver og tog ansvar sammen, har vi gjort det igen i 2022, hvor vi blev mødt af nye udefrakommende udfordringer.

Vi ser altså tilbage på et år i udviklingens tegn. At vi gør det, trods samfundsmæssige udfordringer, både vidner om og bekræfter os i, at vi er og bliver en stærk boligorganisation.

Anette Østerhaab
Formand



VORES LEJEMÅL

PR. 31/12 2022

65 AFDELINGER

36 ERHVERVSLEJEMÅL

10 INSTITUTIONER

15 EKSTERNT ADMINISTREREDE AFDELINGER

3.866 FAMILIEBOLIGER

337 UNGDOMSBOLIGER

193 ÆLDRE- OG PLEJEBOLIGER

431 EKSTERNT ADMINISTREREDE LEJEMÅL

VORES MEDARBEJDERE

PR. 31/12 2022



ADMINISTRATION

35



BOLIGSOCIAL

6



DRIFT

50

ØKONOMI

RESULTAT

DISPOSITIONSFOND

LIKVIDITET

NØGLETAL

HENLÆGGELSER

MÅL FOR HUSLEJEUDVIKLING

RESULTAT 2022

Årets resultat udviser et underskud på 993.000 kr.

Til trods for dette har det været et ganske fint regnskab, som vi er godt tilfredse med.

Den væsentligste årsag til underskuddet findes i nettorenteudgiften på 1.469.000 kr., som er forårsaget af et negativt afkast på obligationerne.

Den ordinære drift har derimod opnået en samlet nettobesparelse på 476.000 kr., hvilket delvist opvejer renteudgiften.

Årsresultatet 2022	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-26.554.000	-27.419.000
Administrationsbidrag	23.513.000	23.385.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	1.614.000	2.404.000
Byggesagshonorarer	1.174.000	1.580.000
Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	50.000	50.000
Resultat af ordinær drift før finansielle poster	-203.000	0
Finansielle poster, nettoudgift	-1.469.000	0
Resultat før ekstraordinære poster	-1.672.000	0
Ekstraordinære poster, nettoindtægter	679.000	0
Årets resultat, underskud	-993.000	0

BRUTTOADMINISTRATIONS- OMKOSTNINGER

Ser vi på bruttoadministrationsomkostningerne, er de 865.000 kr. mindre end budgetteret.

Den mindre udgift er sammensat af følgende væsentlige afvigelser:

- Besparelse på 158.000 kr. på repræsentation, møder og studietur
- Besparelse på 296.000 kr. på personaleudgifter, som skyldes lønrefusion
- Besparelse på 394.000 kr. på afskrivningerne. Af dette beløb vedrører 328.000 kr. afskrivning af driftscentrenes velfærdsforanstaltninger og biler, der ikke længere bogføres i boligorganisationens regnskab men direkte ude i afdelingerne. Denne besparelse modsvares af tilsvarende mindre indtægt.
- Merudgift på 176.000 kr. til AARHUSbolig
- Besparelse på 234.000 kr. på revisionshonorar som følge af nyt revisorudbud. Besparelsen opvejes dog delvist af merudgift til ekstern konsulent, som har ydet assistance til udbuddet.

ORDINÆRE INDTÆGTER

Indtægterne vedrørende den ordinære drift, dvs. indtægter ekskl. renter og afdelingernes bidrag til Dispositionsfonden, er 1.068.000 kr. mindre end budgetteret. Dette er sammensat af:

- Administrationsbidrag er 128.000 kr. mere end budgetteret. Dette skyldes en ændret politik vedrørende tillægsydelse, som blev vedtaget af organisationsbestyrelsen primo 2022. Ændringen var ikke nået at blive indarbejdet i budgettet.
- Lovpligtige gebyrer og særlige ydelser er 790.000 kr. mindre end budgetteret. Heraf udgør 524.000 kr. mindre indtægt fra AARHUSbolig, 328.000 kr. mindre indtægt fra driftscentrene som følge af føromtalt mindre afskrivning. Øvrige poster har bidraget med en merindtægt på 62.000 kr.
- Det samlede byggesagshonorar er 406.000 kr. mindre end budgetteret. Mindreindtægten skyldes hovedsageligt udskydelse af helhedsplanerne i afdeling 307, 308 og 156.

EKSTRAORDINÆRE POSTER

Ekstraordinære poster udgør en nettoindtægt på 679.000 kr., hvilket hovedsageligt skyldes et tilskud fra Dispositionsfonden til arbejdskapitalen til dækning af underskuddet vedrørende AARHUSbolig.



FINANSIELLE POSTER

For 2022 var der budgetteret med en renteindtægt på 0 kr. som følge af faldende forrentning af indestående. Resultatet blev en renteudgift på 1.469.000 kr., da det opnåede afkast endte med -7,29%.

Mens afdelingerne kan overføre den del, der vedrører kursreguleringerne til henlæggelserne, skal boligorganisationen medtage hele dens andel af udgiften i driften.

Til højre ses sammensætningen af afkastet samt fordelingen:

Kursregulering, obligationer	-22.960.000
Netto renteindtægter	3.076.000
Samlet udgift til fordeling	-19.884.000
Fordeles således:	
Kursregulering, overført afdelingernes henlæggelser	-21.263.000
Renteindtægter, overført afdelingernes drift	2.848.000
Overført boligorganisationens arbejdskapital	-1.469.000
I alt	-19.884.000

NETTOADMINISTRATIONS- OMKOSTNINGER

	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	26.554.000	27.419.000
Andet støttet boligbyggeri (eksterne selskaber)	- 1.160.000	-1.187.000
Sideaktivitetsafdelinger	- 215.000	- 206.000
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	- 1.614.000	- 2.404.000
Byggesagshonorarer	- 1.234.000	- 1.630.000
Nettoadministrationsomkostninger	22.341.000	21.992.000
Opgjort pr. lejemålsenhed	4.843	4.768

Nettoadministrationsomkostningerne er højere end budgettet, hvilket hovedsageligt skyldes manglende byggesagshonorar og færre indtægter på lovpligtige gebyrer og særlige ydelser. Sammenlignet med 2021 er nettoadministrationsomkostningerne dog faldet med 109 kr. pr. lejemålsenhed. Forklaringen på faldet skal findes i de samme forhold, som er beskrevet i afsnittene om bruttoadministrationsomkostninger og ordinære indtægter.

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

2018	2019	2020	2021	2022
4.353	4.629	4.945	4.952	4.843

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 2022 har udgjort mindre end 2%, bliver forrentningsprocenten dermed negativ, hvorfor der ikke tilskrives nogen rente af Dispositionsfondens frie midler. Bundne midler til udlån er dog forrentet med diskonto + 1% efter gældende regler. Forrentningen er således sket efter lovgivningens krav til forrentning af midler i fælles forvaltning.

Afdelingernes midler	-7,29%
Egenkapitalen (Dispositionsfond og arbejdskapital)	-7,29%

KAPITALFORVALTNING

Afkastet på vores obligationer har de seneste år været uhyre lavt. Vi har haft skruet helt ned for forventningen til afkastet, dog ikke tilstrækkeligt, da 2022 har givet et exceptionelt stort negativt afkast.

2022 var et historisk dårligt år for alle investeringer samt indestående i banker og depoter. Vi fik et negativt afkast på i alt 22.967.000 kr. Sammen med øvrige finansielle udgifter, såsom negative renter m.v., skal en samlet udgift på 23.338.000 kr. fordeles mellem afdelingerne og boligorganisationen. Dette svarer til en negativ rente på 7,29%. Forrentning af Dispositionsfondens disponible saldo, arbejdskapitalen og afdelingernes midler vises til højre.

Selvom renteniveauet er blevet bedre i 2023, og der er udsigt til bedre afkast, vil vi fortsætte med en forsigtig budgettering i 2024.

Området kapitalforvaltning bliver hvert år evalueret i henhold til AL2boligs forretningsgang. I 2022 nedsatte vi et lille udvalg, der varetog denne opgave. Vi kom igennem en proces, hvor AL2boligs strategi på kapitalforvaltning blev drøftet, og hvor vi mødtes med flere forvaltere både nuværende og nye. Vi foretog en vurdering og sammenligning af disse forvaltere. Processen førte til, at vi valgte at udskifte SEB med Nykredit, som vi samarbejder med fra januar 2023. Med dette skift håber vi på en optimering af afkastet på sigt.

På side 13, øverst til højre, ses et overblik over opnået afkast og formue i pleje i 2022.

Kapitalforvalter	Afkast 2021 %	Afkast 2022 %	Kursværdi t. kr. 31.12.2022
Jyske Bank	-2,42	-8,85	66.989
Gudme Raaschou	-0,76	-6,50	78.566
SEB	-2,92	-10,19	69.653
I alt			215.210

EGENKAPITALEN OG KAPITALENS ANVENDELSE

Egenkapitalen, der består af boligforeningsandele, Dispositionsfond og arbejdskapital, har i 2022 udviklet sig positivt, så den pr. 31. december 2022 er opgjort til 54.246.000 kr. Dette er 1.165.000 kr. mere end i 2021.

Dispositionsfondens saldo er i alt vokset med 2.157.000 kr.

Afdelingerne har i 2022 indbetalt 2.689.000 kr. til Dispositionsfonden, da den disponible del ikke opfylder lovens krav på 5.826 kr. pr. lejemålsenhed.

Herudover indgår nettoindbetalingerne fra afdelingerne vedr. udamortiserede låneydelse og A&G-indskud i alt 11.869.000 kr. samt en renteindtægt på 93.000 kr. vedr. udlån, hvilket bringer den samlede tilgang af midler på 14.651.000 kr.

Af dette beløb er der brugt 12.493.000 kr. til ydelsesstøtte og tilskud til afdelingerne.

Af dispositionsfondssaldoen ligger de 18.064.000 kr. på trækingsretskontoen i Landsbyggefonden.

Der er i 2022 ikke udbetalt tilskud fra trækingsretten. Arbejdskapitalen er faldet med 993.000 kr., hvilket skyldes årets underskud.

Tkr.	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
Boligforeningsandele	2.004	2.004	2.004
Dispositionsfonden	49.393	45.959	48.116
Arbejdskapital	7.465	5.118	4.125
Egenkapital i alt	58.862	53.081	54.245

DISPOSITIONSFONDEN

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

Støtten til disse forbedringsarbejder vil især ske i form af driftsstøtte til realkreditlån. Driftsstøtten gives i udgangspunktet, så beboerne sikres mod en u hensigtsmæssig udvikling af huslejen som følge af renteudgifter. I arbejdet med Dispositions fonden er der udarbejdet et langtidsbudget for Dispositions fonden frem til 2042, hvor fremskrivningen udvikler sig positivt.

Der foreligger manglende afklaring om størrelsen på den endelige støtte til helhedsplanerne i afdeling 110/310 Åbyhøjgård i de kommende år. Selvom bygge regnskaberne er godkendt af både det kommunale tilsyn og Landsbyggefonden, kan den endelige støtte først beregnes i løbet af 2023, efter finansiering af overskridelsen og reguleringskontoopgørelsen er på plads. Derudover er der usikkerhed omkring finansieringen af de nye helhedsplaner, som er i gang og forventes igangsat i de kommende år. Derfor vil der fremover fortsat være stor fokus på Dispositions fondens størrelse.

TILSKUD TIL BYGGESAGER

Organisationsestyrelsen 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.

Dispositions fonden har i 2022 givet følgende direkte støtte:

110, Åbyhøjgård: Driftsstøtte til helhedsplan	2.870.000
111, Langkærparken: Støtte til helhedsplan	873.000
111, Langkærparken: Boligsocial helhedsplan	444.000
114, Hjortshøjparken: Badrenovering	15.000
310, Åbyhøjgård: Driftsstøtte til helhedsplan	4.110.000
I alt i direkte tilskud/støtte	8.312.000

LEJETAB OG TAB PÅ FRAFLYTNING

Dispositions fonden skal afholde udgifter til lejetab samt tab på fraflytninger.

Dispositions fonden har i 2022 givet tilskud til dækning af lejetab samt tab på fraflytninger i afdelingerne med i alt 1.125.000 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 vores afdeling i Lisbjerg samt ungdomsboliger udenfor Aarhus, som har givet udfordringer med lejetab.

Dispositionsfonden har givet ydelsesstøtte til:

tkr.	2020	2021	2022
Afdeling 107, Birkeparken	234	232	0
Afdeling 110, Åbyhøjgård	0	429	515
Afdeling 111, Langkærparken	585	575	562
Afdeling 113, Græsvangen	121	120	119
Afdeling 114, Hjortshøjparken	91	88	85
Afdeling 118, B.S. Ingemannsvej	330	330	330
Afdeling 131, Thyregodsvej	139	139	127
Afdeling 135, Mølagervej	62	82	81
Afdeling 151, Elkjærvej	189	188	187
Afdeling 152, Kappelsdal	13	12	12
Afdeling 304, Anker Jensens Vej	19	18	18
Afdeling 310, Åbyhøjgård	0	149	139
Afdeling 312, Hjortshøj Møllevej	109	108	103
Afdeling 313, Hjortshøjparken	147	146	145
Afdeling 314, Strandborg	100	100	93
Afdeling 315, Højager	165	165	163
Ydelsesstøtte i alt	2.304	2.881	2.679

TILSKUD FRA DISPOSITIONSFONDEN TIL ANDRE SAGER

Ej forbrugte støttemidler (reserveret til aktivitetshus til boligsocial helhedsplan i Langkærparken)	-1.070
Boligsocial indsats i Åbyhøj	701
Ekstraordinære udgifter i organisationen	690
Øvrige	56

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

Alle områder er væsentlige områder for udviklingen af organisationen.

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.

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

AL2bolig har de seneste fire regnskabsår fået underskud i regnskabet, hvilket har været med til at reducere boligorganisationens arbejdskapital væsentligt.

Der kan derfor være behov for opbygning af arbejdskapitalen ved opkrævning af bidrag fra afdelinger i de kommende år.

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

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

LIKVIDITET

AL2boligs likviditet består af midlerne, der er placeret i investeringsdepoter, bankkontiene samt i tilgodehavende i afdelinger i drift og afdelinger under opførelse.

Alle beløb kan gøres likvide med kort varsel og kan således dække afdelingernes henlæggelser til hver en tid.

Det store tilgodehavende hos egne afdelinger i drift skyldes hovedsageligt udlægget til helhedsplanerne i afdeling 110 og 310 Åbyhøjgård. Udlægget er indfriet i 1. kvartal 2023, hvor den endelige finansiering er faldet på plads, efter Tilsynet og Landsbyggefonden har godkendt byggeregnskaberne.

Pr. 31. december 2022 udgør likviditet følgende:

Værdipapirer i frit depot	215.207.000
Bankindestående	1.727.000
Tilgodehavende hos egne afdelinger i drift	34.740.000
Tilgodehavende hos afdelinger under opførelse	477.000
Øvrige tilgodehavende	3.459.000
I alt	255.610.000

ØKONOMISKE NØGLETAL

	2020	2021	2022
Antal lejermålsenheder	4.562	4.615	4.613
Årets resultat	-2.011.000	-2.347.000	-993.000
Bruttoadministrationsudgifter	26.856.487	27.034.076	26.553.543
Nettoadministrationsudgift pr. lejermål	4.945	4.952	4.843
Administrationsbidrag pr. lejermål	3.745	3.826	3.968
Administrationsbidrag pr. afdeling	30.650	31.350	32.660
Nettorenteindtægt pr. lejermål	11	-72	-319
Rentesats til afdelingerne	0,23%	-1,48%	-7,29%
Dispositionsfond pr. lejermål (disponibel saldo)	4.274	2.522	2.490
Arbejds kapital pr. lejermål (disponibel saldo)	-377	295	345
Antal medarbejdere	32,0	33,0	36,0
Lejermålsenheder/medarbejder	156	153	140
inkl. administrerede eksterne boliger (2020: 445, 2021: 431, 2022: 461)			



HENLÆGGELSER & MÅL FOR HUSLEJEUDVIKLING

I 2019 begyndte AL2bolig at arbejde med målsætning for afdelingerne, og vi udarbejdede 4-årige mål for udviklingen af huslejen i alle boligafdelinger. Målsætningsperioden er således 2020-2023, og hvert år bliver der lavet en målopfølgning. Den overordnede målsætning for udviklingen af huslejerne er, at huslejen ekskl. henlæggelser ikke må stige mere end løn og prisudviklingen i samfundet.

Årsagen til denne målsætning er, at vi har et stort ønske om at begrænse huslestigningerne som følge af øgede driftsudgifter, men samtidig har vi rigtig mange afdelinger, som ikke har tilstrækkelige henlæggelser, hvorfor henlæggelser derfor skal øges de kommende år.

I analyserne, som fremfører huslejemålsætningen, indgår nedenstående fire parametre.

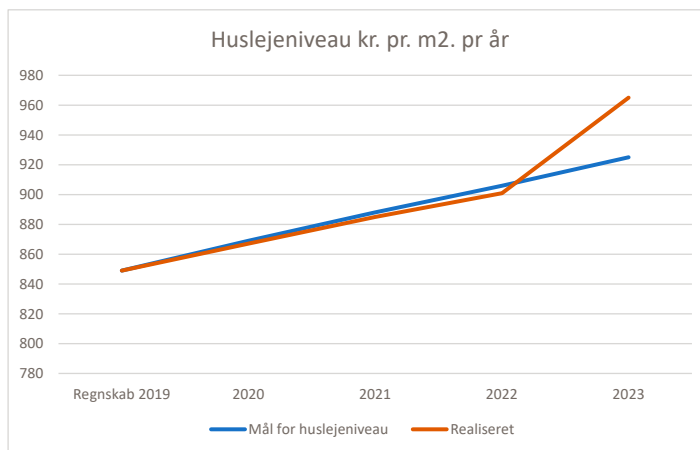
1. Nuværende huslejeniveau og kendte udviklinger
2. Henlæggelser
3. Nuværende driftsniveau og omkostninger
4. Andre forhold som er vigtige for afdelingens udvikling

Frem til og med 2022 ligger vi meget tæt på målsætningen - se figur til højre.

Ved budgetlægning for 2023 står vi dog i en særlig situation, hvor flere kriser rammer verden og ikke mindst vores sektor på én gang. Krigen i Ukraine, der medfører energikrisen og forsynings- og flaskehalsproblemer i kølvandet af corona, hvilket medfører voldsomme prisstigninger på råvarer og forbrugsvarer.

Alt dette har givet store konsekvenser for budgettet og huslejen for 2023.

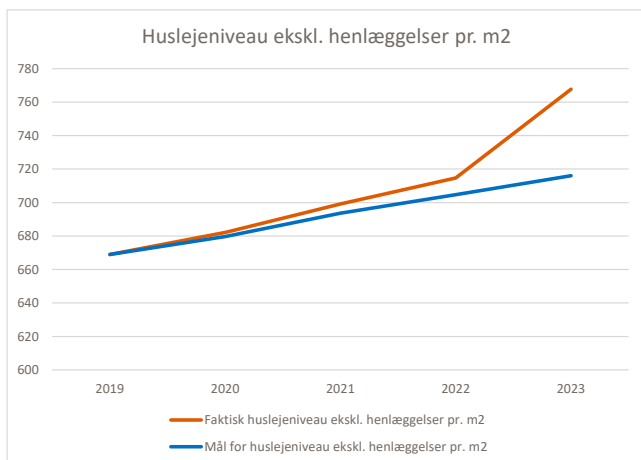
Det blev nødvendigt med en meget høj gennemsnitlig huslestigning på 7,14% i stedet for 1,7-2,7% som forudsat i målsætningen.



Det skal dog nævnes, at meget af stigningen skyldes, at henlæggelserne har fået endnu et ordentligt løft i 2023 for at imødekomme prisstigningerne, og fordi der mangler henlæggelser i stort set alle afdelinger.

Henlæggelserne er generelt et fokusområde i det almene i disse år, så der vil fremover forsat være meget opmærksomhed på henlæggelsesniveauet i alle afdelinger.

Isoleres henlæggelserne fra huslejen får vi samme udvikling som nedenstående. Det vil sige, at det faktiske huslejeniveau ligger tæt på målsætningen i 2020-2022, og øges så væsentligt i 2023 hvor inflationen er høj.



UDVIKLING I HENLÆGGELSER

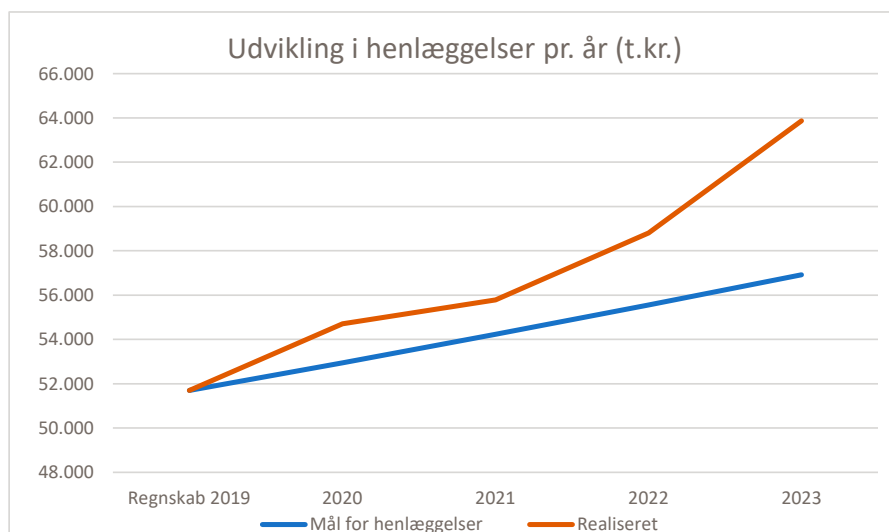
Da målsætningerne blev udarbejdet i 2019, forudsatte vi en årlig inflation på ca. 1,7%, hvilket huslejen, som udgangspunkt, forventedes at stige med.

De afdelinger som manglede henlæggelser, skulle have en ekstra stigning på 1%.

Det vil sige, at henlæggelserne i disse afdelinger som udgangspunkt skulle stige med 2,7%.

Det har sidenhen vist sig, at behovet for øgede henlæggelser var mere akut end forudsat, hvilket har resulteret i, at henlæggelserne er blevet hævet meget mere end målsætningen.

Det fremgår af figuren til højre.





BOLIG- AFDELINGER

FRAFLYTNINGSSTATISTIK

LEJELEDIGHED

KLAGESAGSBEHANDLING & AFGØRELSER

AFDELINGSMØDER

BOLIGSOCIAL INDSATS

HELHEDSPLANER

FRAFLYTNINGSSTATISTIK

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antal flytninger i alt	621	645	626	646	654	679
Heraf intern oprykning	117	80	135	153	141	121
Flyttehyppighed i %	14,6	15,1	14,4	14,7	14,9	15,5

LEJELEDIGHED

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

Dispositionsfonden har i 2022 givet følgende tilskud til lejeledighed:

Afdeling	Beløb i kr.
122, Søhøjen	-1.523,15
128, Lisbjerg Bakke	-212.300,19
135, Mølagervej	-38.082,34
138, Engdraget	-9.864,09
146, Ellemosevej	-154.991,28
148, Elverhøjen/Falkevænget	-14.899,74
152, Kappelsdal	-580,14
158, Bøgely	-11.416,66
315, Højager	-33.812,50
I alt	-477.470,09

Kun huslejetabet i afdeling 128, 148 og 158 relaterer sig til familieboliger.

Alle øvrige tab er huslejetab i ungdomsboliger, som ligger udenfor Aarhus.

Der er i de seneste år blevet opført mange nye ungdomsboliger i Aarhus, og det har vanskeliggjort udlejningen af ungdomsboliger, som ligger uden for byen.

KLAGESAGSBEHANDLING & AFGØRELSER

I 2022 modtog vi 179 skriftlige klager.

En mindre del af henvendelserne vedrører AL2boligs gøren og laden, mens hovedparten af klagerne som sædvanlig er klager over, at andre beboere overtræder afdelingens husorden.

Konflikter mellem beboere er en del af livet i mange af de almene boligområder. Her lever man tæt, flere under samme tag og i sameksistens med andre mennesker fra forskellige generationer, kulturer og baggrunde.

Klager i forbindelse med husorden omhandler forhold som støj, chikane, interne uenigheder, husdyrhold, parkering, manglende vedligehold af have og lignende.

Klagerne har ofte medført en påtale, hvorved sagen løses. Kun i et fåtal af sagerne fra 2022 har det været nødvendigt at bringe sagen videre til Beboerklagenævnet, hvilket er stedet til løsning af husordenklager, hvis det ikke kan løses på anden vis.

Der 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 og gerne sammen med den, der klages over. Det kan være svært for nogle, når anonymiteten forsvinder, og klagers navn og adresse pludselig er synlig overfor den, der klages over.

SAGER I BEOERKLAGENÆVNET

- Klager om husorden førte til to sager i Beboerklagenævnet. Én var om støj, og en anden om mislighold af have. Begge sager endte med en betinget opsigelse.
- Én beboer indbragte os for Beboerklagenævnet i en sag om opsætning af parabol. Her fik beboeren medhold.
- Derudover har der været fem sager om forbrugsregnskaber, hvor vi fik medhold i alle.
- Vi gennemførte i 2022 i alt 640 flyttesyn. Medregner vi de eksterne selskaber, gennemførte vi 726. I den forbindelse blev ni sager indbragt til Beboerklagenævnet. Syv af dem af AL2bolig - og to af fraflytter selv. Vi fik medhold i fem af sagerne og delvist medhold i de sidste fire.

TILSYNET

Efter almenboligloven fører kommunalbestyrelsen tilsyn med de almene boligorganisationer.

Lejere i almene boliger som mener, at den almene boligorganisation begår fejl eller ikke lever op til sine forpligtigelser, kan klage til kommunernes tilsyn med de almene boligorganisationer. Kommunen kan henvise sager til Beboerklagenævnet, når de vedrører forhold, som ligger inden for Beboerklagenævnets kompetence. Ved mere generelle problemstillinger må kommunalbestyrelsen tage sagen op med boligorganisationen.

Kommunen er forpligtet til at reagere, hvis klagen giver grund til at antage, at boligorganisationen ikke administrerer efter reglerne, eller driften af organisationen er utilfredsstillende. Kommunen kan, ved bedømmelse af om den vil reagere, inddrage karakteren og alvorligheden af det forhold, som der klages over.

Der er i Tilsynet i Aarhus Kommune blevet behandlet seks sager om budgettvist for 2022. Alle seks budgetter blev fastholdt.

Herudover har der været få henvendelser fra Tilsynet til AL2bolig, og ingen af disse henvendelser har givet anledning til bemærkninger fra Tilsynet.

KONFLIKTMÆGLING

Vi har i 2022 haft succes med at løse flere konflikter ved at mægle mellem parterne. Samlet set har vores konfliktmægler været inde over cirka 100 konflikter.

- Cirka 50% af sagerne endte med at gå andre veje, da parterne, efter telefonisk konfliktvejledning, ikke ønskede at gå videre med konfliktløsning via konfliktmægler.
- Cirka 25% viste sig at være sager, der skulle henvises til sociale myndigheder.
- Cirka 25% endte med mægling – heraf størstedelen med et positivt resultat.

WHISTLEBLOWER- ORDNING

Vi har i 2022 fået en whistleblowerordning, som kan anvendes af alle medarbejdere, ledelsesmedlemmer, beboere og andre med tilknytning til boligorganisationen.

I indberetningssystemet på hjemmesiden kan man nemt og hurtigt indberette bekymringer om uregelmæssigheder i boligorganisationens aktiviteter, medarbejdere, ledelse, leverandører og lignende.

Se mere på www.AL2bolig.dk

AFDELINGSMØDER

Afdelingsmødet er en vigtig begivenhed. Det er her, beboerdemokratiet for alvor kommer i spil og her, alle de vigtige beslutninger for de enkelte boligafdelinger træffes.

I 2022 afholdte vi:

65 ordinære afdelingsmøder

20 ekstraordinære afdelingsmøder

DELTAGERE

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	2021	2022
1.116	1.010	1.037	1.083	1.122	1.084

FORSLAG

I alt blev der stillet 227 forslag til de ordinære afdelingsmøder:

43% blev vedtaget

22% blev nedstemt

34% udgik

NEDSTEMTE BUDGETTER

Der var i år budgetteret store huslejestigninger som følge af inflationen. Det medførte, at otte boligafdelinger nedstemte deres budget:

Afdeling:

319, 108, 109, 126, 121, 128, 125 og 110

I afdeling 126 og 121 blev der afholdt ekstraordinære møder, hvor afdelingernes budgetter blev vedtaget.

For de resterende afdelinger blev de nedstemte budgetter sendt til fornyet behandling i organisationsbestyrelsen og videresendt til Tilsynet. Alle budgetterne blev godkendt.



BEDRE KLÆDT PÅ

AFDELINGSBESTYRELSER

Som et nyt tiltag blev alle afdelingsbestyrelser inviteret til budgetgennemgang i august. Formålet var at klæde afdelingsbestyrelserne godt på til de kommende afdelingsmøder.

På møderne blev der givet en fælles budgetgennemgang af de væsentlige budgetforudsætninger. Herefter fik bestyrelserne mulighed for en individuel dialog med os.

Der var god tilslutning til møderne med 23 afdelingsbestyrelser repræsenteret.

MEDARBEJDERE

Med inflationen om ørerne på os gik vi store huslejestigninger i møde, og det var forventeligt, at det ville komme til at fylde på afdelingsmøderne.

Derfor satte vi i 2022 ekstra tid og ressourcer af til at klæde vores medarbejdere på til de spørgsmål og debatter, de store huslejestigninger kunne give anledning til på møderne.

BOLIGSOCIAL INDSATS

AL2boligs boligsociale arbejde er en helhedsorienteret indsats, som går på tre ben inden for trivsel, forebyggelse og deltagelse.

Vores boligsociale arbejde dækker alle boligafdelinger i AL2bolig. Målet er at fremme trivslen, forebyggelsen samt beboernes deltagelse i beboerdemokratiet.

I 2022 har det boligsociale arbejde været involveret i en lang række indsatser i AL2bolig herunder genhusning i forbindelse med helhedsplanerne i afdeling 156 i Hammel og Åbyhøj afdelingerne 108 og 109.

Når vi renoverer en boligafdeling, og vender op og ned på folks hverdag, er der brug for kontaktpersoner, som forstår den svære situation, beboerne er i.

Vi har desuden lavet bestyrelsesrådgivning og været med til etablering af nye og nyvalgte afdelingsbestyrelser, biodiversitetsprojekter, forældrenetværk, sociale ferie-aktiviteter, opstart af frivillig-tilbud i samarbejde med NGO'er (fx lektiecafe), konfliktmægling og fundraising for afdelingsbestyrelser.

Visionen med det boligsociale arbejde er at arbejde aktivt med at skabe stærke fællesskaber i og omkring vores boligafdelinger.

LOKAL FORANKRING

Det er vigtigt, at boligsocialt arbejde forankres i lokale foreninger og vores afdelingsbestyrelser. Det er det fordi, det kan bidrage til, at indsatsen forbliver i området på den lange bane, og fordi det styrker den sociale sammenhængskraft og fællesskabsfølelsen i boligområderne.

Vores boligsociale medarbejdere bidrager ofte til at løse problemer og udfordringer, som beboerne oplever i deres hverdag. Det kan være alt fra at hjælpe med at skabe bedre relationer mellem beboere til konfliktmægling, hjælp til praktiske problemer og at yde støtte i hverdagen.

KOMMUNESAMARBEJDE

Det boligsociale arbejde bygger bro og understøtter den kommunale kernerdrift ved at skabe tæt kontakt mellem beboere og kommunale institutioner som skoler, daginstitutioner, fritidstilbud, jobcenter og familieafdelingen. Det sker blandt andet gennem rådgivning, vejledning og støtte til beboerne. Ligeledes understøtter det boligsociale arbejde den kommunale kernerdrift ved at skabe tætte relationer og fælles løsninger på lokale problemer og udfordringer.

Boligsocialt arbejde bidrager også til at forbedre samarbejdet mellem beboere og kommunale institutioner ved at skabe mødesteder og fælles aktiviteter, der kan styrke båndene mellem de forskellige grupper i lokalsamfundet. Det gør vi blandt andet med vores naturfællesskaber, fællesspisninger og andre sociale aktiviteter.

BOLIGSOCIAL HELHEDSPAN I LANGKÆRPARKEN OG TILST

Langkærparken er på regeringens forebyggelsesliste og et såkaldt forebyggelsesområde.

Udviklingen i Langkærparken er meget positiv, og det er vores forventning, at Langkærparken om et par år ikke vil være at finde på regeringens lister. Til gengæld ser vi nu tendenser til, at andre boligafdelinger i Tilst bliver mere udsatte. Derfor har helhedsplanen også fokus på disse.

Den nye boligsociale helhedsplan trådte i kraft 1. juli 2021. I denne er kriminalitetsforebyggelse blevet en del af indsatsen. Det boligsociale team i Langkærparken arbejder helhedsorienteret med kriminalitetsforebyggelse, hvor den boligsociale indsats fokuserer på den tidlige forebyggelse; altså på det tidspunkt i børn og unges liv, hvor de kan være i risiko for at udføre noget kriminelt, men endnu ikke har gjort det - eller kun har gjort det i lille skala.

De boligsociale medarbejdere har fokus på tidlig opsporing og hjælper med at skabe kontakt og forståelse mellem familierne og det offentlige system eksempelvis til sagsbehandling, dagtilbud og sundhedsplejersken.

Vi har desuden iværksat et samarbejde med Aarhus Kommune om et pilotprojekt med fokus på beskæftigelse i Langkærparken. Vi kalder det en indsats for de 40 fattigste familier, da et stort fokus er at ændre den negative sociale arv - fra en opvækst med en enlig forsørger på overførselsindkomst til et liv i beskæftigelse og uddannelse.

VIVE

"DET BOLIGSOCIALE VIRKER"

De boligsociale indsatser virker i forhold til beboernes livschancer og boligafdelingernes sammenhængskraft. Det viser en række systematiske evalueringer af boligsociale helhedsplaner, herunder Langkærparken.

Evalueringerne er foretaget af VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd.

- Andelen af beboere i beskæftigelse i Langkærparken er steget, så den nu ligger over niveauet for almene boligorganisationer i Aarhus samlet set.
- Andelen af unge i Langkærparken, som ikke er i arbejde eller uddannelse, er nærmest halveret.
- Generelt er børn og unges trivsel steget, og flere børn er blevet tilknyttet kommunale fritidstilbud.

I slutningen af 2022 offentliggjorde VIVE endnu en undersøgelse af tryk og trivsel i udsatte boligområder heriblandt i Langkærparken. Undersøgelsen viser en generel øget tillid i boligområder med en boligsocial helhedsplan. Det gælder både i forhold til tiliden til politi, retsvæsen/ domstole og til folketings- og lokalpolitikere. For borgerne i de undersøgte områder er tilliden til politiet øget fra 2018 til 2021. Det samme gælder tilfredsheden med boligområdet, man bor i.

HELHEDSPLANER

AFDELING 108 & 109 | LINDEPARKEN & DIGTERGANGEN

2022 var året, hvor der for alvor blev sat skub i de to helhedsplaner i Åbyhøj.

Fælles for begge helhedsplaner er visionen om at renovere med respekt for både miljø og arkitektur. En vision, vi kan realisere takket være en støtte på 7,9 millioner fra Realdania.

Støtten muliggør bevarelsen af bygningernes karakteristiske udtryk med rensning og genanvendelse af de gule mursten, som, sammen med de murede og vinklede altaner, udgør et klassisk eksempel på 1960'ernes etagebyggeri.

Derudover går en del af midlerne også til etablering af vaskerier med genanvendelse af regnvand.

- I starten af 2022 tog vi for alvor hul på genhusningsprocessen.
- I maj 2022 kunne vi fortælle beboerne, at vi havde prækvalificeret fem kandidater til hovedentreprisen, og i november offentliggjorde vi, at valget var faldet på Jorton A/S.
- I oktober 2022 afholdt vi et ekstraordinært afdelingsmøde for begge afdelinger, hvor beboerne skulle stemme om en række forhold.

Helhedsplan støttet af Landsbyggefonden

Totalrådgiver | Pluskontoret + Niras og Nova5

Hovedentreprenør | Jorton A/S

Økonomisk ramme | 170 mio. kr. inkl. moms

Udførelse | November 2022 – maj 2025





AFDELING 156 | ØSTERVANGEN

Sammen med Favrskov Kommune har vi længe ønsket en mere gennemgribende renovering af Østervangen i Hammel for at fremtidssikre afdelingen og området generelt.

I 2020 tog vi de første skridt til helhedsplanen, som skulle transformere den gamle skole, og i 2022 var alle beboere genhuset.

I maj 2022 valgte vi dog at sætte helhedsplanen midlertidigt på standby, da Favrskov Kommune manglede boliger til ukrainske flygtninge, hvorfor vi indgik et samarbejde herom. Derudover var vi også ramt af de udfordrede materialepriser.

Vi forventer at indgå hovedentreprisekontrakt i løbet af foråret 2023.

Helhedsplan støttet af Landsbyggefonden

Totalrådgiver | Erik Arkitekter + Viggo Madsen

Økonomisk ramme | 110 mio. kr. inkl. moms

Udførelse | September 2023 – maj 2025

ORGANISATION

ORGANISERING

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

UDDANNELSE

UDVIKLING AF BEBOERDEMOKRATI

BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGI

TILFREDSHED

NYBYGGERI

SAMARBEJDER

GDPR

ORGANISATIONSBESTYRELSE



Anette Østerhaab
Formand



Rane Johansen
Næstformand



Søren Henze
Medlem



Torben Bendix Halkjær
Medlem



Bo Maibom Petersen
Medlem



Jakob Heide
Medlem



Hans Christian Knudsen
Medarbejderrepræsentant

DIREKTION



Allan Werge
Direktør

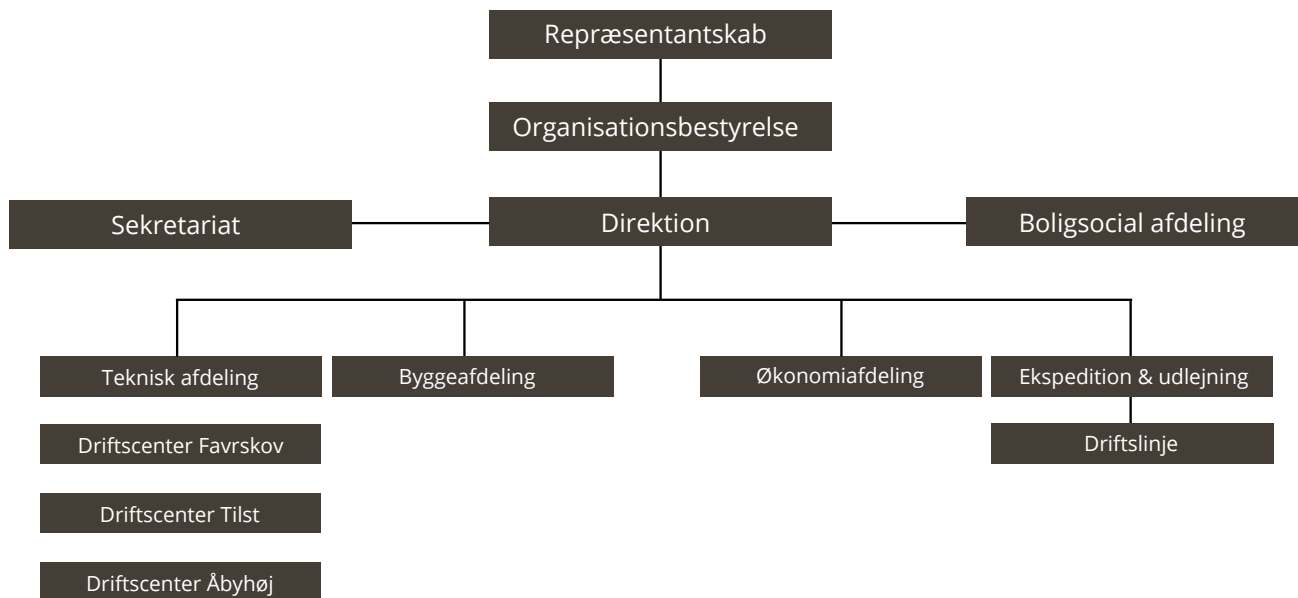


Charlotte Markussen
Forvaltningschef



Kristina Rytter
Byggechef

ORGANISERING



NY DRIFTSCEF



I maj 2022 overgik teknisk chef, Peter Brix Westergaard, til stillingen som seniorkonsulent.

Da vi skulle finde en ny til at overtage rollen, valgte vi at rekruttere en driftschef. Årsagen hertil var det naturlige skel, der er kommet mellem drift og nybyggeri, efter vi i 2021 fik en byggeafdeling.

Efter et rekrutteringsforløb med konsulentfirmaet BAGLÆNS ansatte vi Pia Jørgensen som drifts-
chef med opstart i oktober.

Pia kommer fra en stilling som sektionsleder hos Teknisk Service i Randers Kommune, hvor hun var ansvarlig for drift- og vedligehold af kommunale ejendomme samt personaleleder for cirka 70 medarbejdere.

Som driftschef er Pia leder for alle driftscentre samt teknisk afdeling.

KØNSREPRÆSENTATION

I maj 2022 vedtog Folketinget skærpede regler om måltal og politikker for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen og for rapportering herom. Det indebærer, at de største danske virksomheder nu skal rapportere om måltal for underrepræsenterede køn.

Det er ikke et krav, vi er underlagt. Ikke desto mindre ser vi det som et vigtigt emne at belyse.

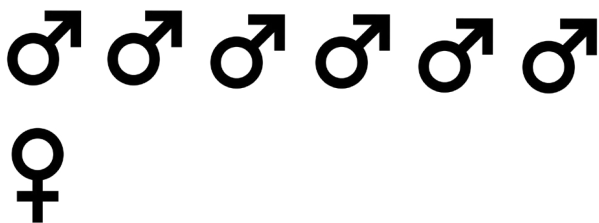
I de seneste par år har vi set en større repræsentation af mænd end kvinder i organisationsbestyrelsen.

Dette er noget, vi har fokus på og noget, vi italesætter ved rekrutteringsprocessen af nye medlemmer, da vi naturligvis gerne ser en mere ligelig fordeling af kønnene.

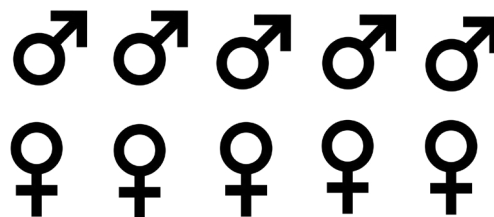
Kønsrepræsentation i ledelsen er vigtigt af flere grunde.

- For det første giver det en bredere og mere nuanceret forståelse af vores virke. Med en mere ligelig repræsentation af køn kan vi bedre afspejle de forskellige perspektiver og erfaringer, som forskellige køn kan bringe med sig.
- For det andet kan det medvirke til en mere mangfoldig, inkluderende og omfavnende arbejdsplads.
- For det tredje kan det føre til mere nuancerede beslutningsprocesser, når forskellige perspektiver og erfaringer er repræsenteret.

ORGANISATIONSBESTYRELSE



LEDELSE



REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Den 9. juni afholdte vi årets repræsentantskabsmøde med 97 fremmødte repræsentanter.

Efter en årrække i organisationsbestyrelsen ønskede Jørgen Sørensen og Svend Christensen ikke genvalg.

Rane Johansen blev genvalgt, og to nye ansigter trådte til. Det ene var Torben Bendix Halkjær fra afdeling 111, som, efter nogle års fravær, ønskede at vende tilbage til organisationsbestyrelsen. Det andet var Bo Maibom Petersen fra afdeling 309.

Som suppleant blev Charlotte Raahede fra afdeling 315 og Morten Knudsen fra afdeling 111 valgt.

NY REVISOR

Organisationsbestyrelsen havde indstillet PWC som ny revisor, og, efter et par opklarende spørgsmål, blev indstillingen vedtaget.

TRE INDSTILLINGER VEDTAGET

På dagsordenen var en indstilling fra organisationsbestyrelsen om at arbejde videre med et grundsalg ved Fakta i Tilst. Indstillingen blev vedtaget.

To forslag fra repræsentantskabet blev også vedtaget.

Det ene, om at arbejde videre med en måde hvorpå, afdelingsbestyrelserne kan få adgang til specificerede oplysninger om konto 114.

Det andet, om en forsøgsordning for driftsmedarbejdere hvor en eller to medarbejdere får særlig tilknytning til en afdeling.



INTERN UDDANNELSE

I AL2bolig har vi fokus på at videreuddanne medarbejdere og ledere, til de opgaver de har og kommer til at stå overfor.

Af den grund prioriterer vi uddannelse i konkrete værktøjer og færdigheder, som omstilling og effektiviseringer stiller krav om.

FORLØB OM ORGANISATIONSKULTUR

Tilbage i 2019 indgik vi et treårigt samarbejde med CoastZone om at udnytte vores store personalesamlinger til at styrke organisationskulturen.

Forløbet skulle oprindeligt være startet op i 2020, men måtte udskydes på grund af COVID-19 restriktioner.

Det første store fælles arrangement afholdte vi i maj 2022 på Kaløvig Badehotel. Med 'fællesskaber på spil' som tema gik dagen blandt andet med et dialogspil, om ansvarlighed, beboerdemokrati og intern kommunikation, samt en øvelse, hvor vi, opdelt i 14 fiktive afdelinger, skulle nå virksomhedens omsætning.

Personaledagen blev efterfulgt af to kortere dage i henholdsvis juni og december. Her arbejdede vi videre med emnet fra nye vinkler ved hjælp af videoøvelser og ved at bygge vores værdier og samarbejdsscenerier i LEGO.

MEDARBEJDERUDDANNELSE

I 2022 fortsatte vi det interne uddannelsesforløb, som vi tog hul på året forinden.

Uddannelsen skal klæde medarbejderne på til at 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.

Uddannelsesforløbet er delt op i seks moduler. Hvert modul består af to undervisningsgange. Undervisningen ligger i vinterperioden, så det ikke forstyrrer arbejdet med udendørsarealerne i sommermånederne.

Medarbejderne er afsted i mindre hold på tværs af faggrupper, hvilket desuden øger bevidstheden om hinandens arbejdsområder, da dialog og drøftelser medarbejderne imellem er en vigtig del af undervisningen.

MODULER

- Effektiv konflikthåndtering
- Systemet - og hvordan man navigerer i det
- Kommunikation der virker
- At give gode råd der får folk videre
- At møde psykisk syge på en god måde
- At navigere i forskellige kulturer

UDVIKLING AF BEBOERDEMOKRATI

AL2bolig har nedsat et kursusudvalg, som står for planlægningen og afviklingen af kurser med formålet at fremme udviklingen af beboerdemokratiet.

I 2022 blev der afholdt to kurser:

- 5/10: Ny i afdelingsbestyrelsen | 19 deltagere
- 26/10: Ny i afdelingsbestyrelsen | 17 deltagere

Derudover arbejder vi også med byggeudvalg på vores renoveringssager og helhedsplaner.

Et byggeudvalg er en midlertidig, hurtigt arbejdende og politisk arbejdsgruppe, som består af medlemmer af organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsesmedlemmer, beboere samt eventuelt eksterne rådgivere.

Byggeudvalget:

- Informeres, når nødvendigt, om projektets status
- Bygger bro mellem beboere og projekt
- Kan deltage i dialog vedr. problemstillinger

BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGI

Hos AL2bolig er vi optagede af, hvordan vi som organisation bidrager, og kan bidrage, til en bæredygtig omstilling.

I 2022 gik vi mere konkret til bæredygtighed ved at igangsætte udarbejdelsen af en bæredygtighedsstrategi i samarbejde med HOME for the future.

Vi afholdte tre workshops med deltagelse af organisationsbestyrelse, ledelse og medarbejdere. Efterfølgende blev deltagerens input analyseret og samlet i en model, hvor de strategiske indsatsområder rettes mod:

VORES BOLIGER

VORES BEBOERE

VORES BEBOERDEMOKRATI

VORES ORGANISATION

Med en bæredygtighedsstrategi sætter vi rammen for, hvordan vi vil understøtte en bæredygtig og grøn udvikling via de konkrete indsatsområder. Vi går således fra vision til en strategisk indsats.

Bæredygtighedsstrategien indstilles til organisationsbestyrelsen, og implementeres så småt, i løbet af 2023.



STRATEGI
INDSTILLES



INDSATSER &
MÅL FORMULERES



INDSATSER
IMPLEMENTERES

FOLKETINGSVALG

Historisk set har stemmeprocenten ved folketingsvalget været lavere i de almene boliger sammenlignet med andre boligformer.

Knap 75 procent af de stemmeberettigede i de almene boligområder stemte ved folketingsvalget i 2019. Så da der i oktober blev udskrevet valg, vidste vi, at vi måtte yde en indsats for at få beboerne til stemmeurnerne.

VÆLGERMØDER

Som optakt til valgdagen arrangerede vi to vælgermøder i henholdsvis Tilst og Åbyhøj.

I Tilst lagde Bydelshuset rammerne for paneldebat mellem kandidaterne: Jens Joel (S), Heidi Printzen (C), Michael Aastrup Jensen (V), Lisbeth Heidemann Torfing (Ø) og Susan Kronborg (RV).

En uge senere var der vælgermøde i Elværket i Åbyhøj med Jens Joel (S), Lotte Friis Böing (C) og Anders Pedersen (Ø) i panelet.

På begge møder centrerede debatten sig særligt om emner som boligpolitik, inflation og klimakrise.

STEM MED

For at understøtte den demokratiske deltagelse blandt de almene beboere søsatte BL kampagnen 'Stem Med' og opfordrede samtidig landets almene boligorganisationer til at hjælpe med at sprede budskabet.

'Stem Med' materialet blev distribueret i de fleste af vores boligafdelinger i samarbejde med driftscentre, boligsociale medarbejdere og Bydelsmødre.

VALGETS ABC

I samarbejde med Bydelsmødre og Baba rullede vi i Tilst et ekstra initiativ ud med et oplæg af Tarek Ziad Hussein, forfatter til 'Det Sorte Skæg – Om at være dansk muslim'. Oplægget tog udgangspunkt i spørgsmålene:

- Hvilke partier kan jeg stemme på?
- Hvor, hvornår og hvordan kan jeg stemme?
- Hvordan brevstemmer man?

Formålet var at øge kendskabet og engagementet til Folketingsvalget særligt blandt de beboere, som ikke normalt går i stemmeboksen.



TILFREDSHED

Vores tilfredshedsmålinger gennemføres med forskelligt interval.

Undersøgelserne samarbejder vi med Axxess Nordic om at udarbejde og evaluere på.

Alle undersøgelser rapporteres til organisationsbestyrelsen i en samlet tilfredshedsrapportering på bestyrelsesmødet i december.

BEBOERTILFREDSHED

Da vi gennemfører vores beboertilfredshedsundersøgelse hvert andet (ulige år), blev der ikke målt på dette i 2022.

Undersøgelsen, som vi kan se frem til i 2023, skal gøre os klogere på beboernes tilfredshed med AL2bolig som helhed samt boligafdelingen og boligen, de bor i.

MEDARBEJDERTILFREDSHED



Med en svarprocent på 74% ligger vores overordnede medarbejdertilfredshed på 8,3 ud af 10.

Det svarer til medarbejdertilfredsheden i 2021.

Vi har en målsætning om at ligge på 8 eller derover, så 8,3 er et tilfredsstillende resultat.

BEBOERTILFREDSHED

HVERT 2. (ULIGE) ÅR

MEDARBEJDERTILFREDSHED

HVERT ÅR

IND- OG FRAFLYTNING

LØBENDE

BEBOERSERVICE

LØBENDE

2,14%

Sygefraværet i AL2bolig ligger traditionelt i den lave ende.

I 2022 lå det gennemsnitlige sygefravær på 2,1%.

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

INDFLYTNING

Beboerens oplevelse af indflytningsprocessen er med til at forme førstehåndsindtrykket af os og den service, vi leverer. Derfor er det vigtigt for os at have fingeren på pulsen, så vi kan evaluere processen og sætte ind de steder, hvor der er plads til forbedring.

Cirka 14 dage efter indflytning modtager alle beboere derfor et elektronisk spørgeskema om deres oplevelse af inflytningsprocessen.

I perioden 1. januar 2022 – 31. oktober 2022 har vi modtaget 106 besvarelser.

Det giver en svarprocent på cirka 20%.

Den gennemsnitlige tilfredshed med indflytningen var i 2022 **7,49 ud af 10**.

I 2021 lå den på 7,85, så der er tale om et lille fald, som vi naturligvis undersøger og evaluerer på.

Det er vores opfattelse, at udfordringer særligt opstår ved indflytning i boligafdelinger med B-ordning. Det vil sige indflytning i lejemål, som ikke nødvendigvis er indflytningsklare ved overtagelse.

Derudover ser det ud til, at der er en sammenhæng mellem i hvor høj grad, indflyttere føler, de har fået svar på deres spørgsmål forud for og under indflytningen og så den overordnede tilfredshed med indflytningsprocessen.

FRAFLYTNING

På samme måde som ved indflytning modtager fraflyttere et elektronisk spørgeskema cirka 14 dage efter fraflytning.

I perioden fra den 1. januar 2022 til den 31. oktober 2022 har vi modtaget 68 besvarelser fordelt på de tre driftscentre.

Den gennemsnitlige tilfredshed med fraflytningen var i 2022 **7,4 ud af 10**.

Det er en lille forbedring i forhold til 2021, hvor den lå på 7,1 ud af 10.

Det er naturligvis tilfredsstillende, at vi ser en stigning, men da vi også her har en målsætning på 8 eller derover, er der lidt at arbejde på endnu.



BEBOERSERVICE

Hver uge tager vi temperaturen på tilfredsheden med beboerservice bestilt gennem Driftslinjen.

Det gør vi ved at ringe til 23-28 tilfældige beboere fra forskellige afdelinger, som har haft besøg af en varmemester.

Beboerne bliver blandt andet spurgt ind til:

- ◉ Hvorvidt varmemesteren kom indenfor det aftalte tidsrum
- ◉ Hvorvidt varmemesteren løste problemet
- ◉ Hvordan de samlet set oplevede besøget på en skala fra 1-10

Der er i perioden 1. januar 2022 – 31. oktober 2022 indsamlet 380 besvarelser fordelt på alle tre driftscentre.

Den gennemsnitlige tilfredshed i 2022 ligger på **8,95 ud af 10**

I 2021 lå den på 8,97, så der er tale om et lille fald.

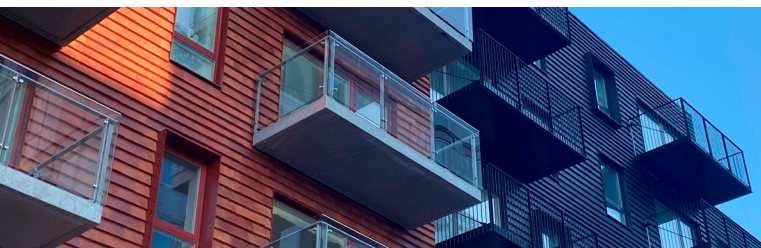
Et af de vigtige temaer i undersøgelsen, og hele setuppet omkring den, er, at vi overholder vores aftaler og kommer til tiden. Det gjorde vi i 95% af de undersøgte tilfælde, hvilket svarer til resultaterne fra 2021. Det er vi tilfredse med, selvom vi naturligvis gerne ser, at tallet er endnu højere.

I alle undersøgelser bliver der spurgt til flere forskellige dele af den undersøgte proces, og der er flere områder, hvor der i de enkelte dele er plads til forbedringer.



NYBYGGERI

AFDELING 129 | ASGÅRD



I efteråret 2022 rykkede de første beboere ind i Asgård, vores nye boligafdeling i Åbyen ved Søren Frichs Vej.

Asgård er del af en samlet boligkarré med 179 boliger med 1-4 værelser. 117 af boligerne er almene, og hører under AL2bolig, mens de resterende 62 boliger i den sydlige ende af karreen er private.

I takt med at Asgård blev opført, afholdte vi åbent hus fire gange i løbet af foråret. Her kunne man komme og opleve boligafdelingen som helhed samt se to boliger, hvoraf den ene var indrettet som prøvebolig.

Indflytningen foregik etapevist, og da alle beboerne var flyttet ind, afholdte vi, i november, en officiel indvielse for beboere og samarbejdspartnere.

14 af Asgårds boliger hører under Fundabolig. Et samarbejde med Fundamentet og Lind Foundation, som skal hjælpe sårbare unge på rette vej ind i voksenlivet med bolig, trivsel, uddannelse og job. Læs mere om Fundabolig på side 45.

Entreprenør: JCN
Arkitekter: Luplau og Poulsen

AFDELING 149 | THORASDAL



I marts 2022 offentliggjorde vi, at planerne om en ny boligafdeling i midten af Hinnerup blev en realitet. Bedømmelsesudvalget pegede i enighed på projektet udarbejdet af Q-Construction, med underrådgiverne DAI, ERIK arkitekter og Lytt Architecture, som det bedste projekt.

I maj løb vi ind i uforudsete udfordringer, da Q-Construction gik konkurs, og vi måtte sætte projektet midlertidigt på standby. Heldigvis fandt vi hurtigt en god løsning ved at indgå rådgiveraftale med DAI og ERIK arkitekter, teamet bag det oprindelige, og vindende, projektforslag.

I efteråret 2022 frigav vi det nye totalentrepriseudbud, i foråret 2023 tog vi første spadestik, og vi forventer, at den nye boligafdeling står klar til indflytning i 2025.

Thorasdalen, opkaldt efter bryggeriet som engang lå på grunden, kommer til at rumme 75 velindrettede og moderne boliger i et muret byggeri med tagterrasser, altaner og fælleshus.

Afdelingen opføres med henblik på at blive DGNB certificeret og på den måde sikre balance mellem den sociale-, økonomiske- og miljømæssige bæredygtighed i projektet.

Totalentreprenør: Erhverv og Bolig Byg
Underrådgivere: ERIK arkitekter + DAI

SAMARBEJDER

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.

I forbindelse med at AL2boligs direktør Allan Werge indtog formandsposten i BL, lod han samtidig stafetten som formand for 5. kreds gå videre i 2022.

Medlem af organisationsbestyrelsen Jakob Heide deltager aktivt i kredsens arbejde som AL2boligs kredsrepræsentant.

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. Vores næstformand, Rane Johansen, er formand for samarbejdet.

ENERGISPRING AARHUS

AL2bolig er repræsenteret i Energispring Aarhus – et professionelt netværk hvor vi, sammen med Aarhus Kommune, Kredsløb, bygningsejere, administratorer og interesseorganisationer, sætter fokus på energibesparelse og energieffektivitet.

Aarhus er i vækst, og energiforsyningen skal følge med. Fokus på energibesparelser skal sikre, at der bliver investeret både klogt og grønt i at udbygge infrastrukturen.

Netværket udspringer af Aarhus Kommunes Klimaplan 2016-2020 og er forankret hos Kredsløb.

FUNDABOLIG

I september 2022 offentliggjorde vi Fundabolig - et nyt samarbejde med foreningen Fundamentet og Lind Foundation.

Fundabolig giver sårbare unge mulighed for at få eget hjem i trygge rammer og støtte til dagligdagens udfordringer. Boligerne hører under AL2bolig, støtten kommer fra Fundamentet, og til projektet er tilknyttet to relationsmedarbejdere, som hjælper de unge med at få en stabil hverdag.

De 14 boliger, som vi har dedikeret til projektet, ligger i vores nye afdeling, Asgård. Boligerne er tilegnet sårbare unge, som er hjemløse eller i risiko for at blive det.

Baseret på Housing First-tilgangen kombineres bolig og støtte. De unge indgår samtidig i et skræddersyet forløb hos Fundamentet, som blandt andet kan indeholde terapi, mentorforløb, praktiksøgning, hjælp til økonomi og brobygning til andre tilbud. Det er også Fundamentet, der har henvisningsretten til boligerne.

Projektet er medfinansieret af Lind Foundation, som i projektperiodens fem år i sammen med Fundamentet indsamler data og følger projektets udvikling. Projektets sociale og samfundsøkonomiske effekter evalueres efter tre og fem år med sigte på at inspirere og udbrede projektets virkninger. Projektets partnere har været, og er, i løbende dialog med Aarhus Kommune om Fundabolig, deling af erfaringer og fælles ambitioner på hjemløseområdet.

- Projektøkonomi: 4,2 mio.
- Projektperiode: 5 år
- Evaluering: Efter 3 og 5 år

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 Favrskov Kommune.

Aktuelt arbejder vi sammen med kommunen om helhedsplanen i afdeling 156 i Hammel, som har fået tildelt støtte fra Landsbyggefonden. I den forbindelse har vi haft et godt forløb med kommunen. Dette kom også til udtryk, da vi i 2022 samarbejdede med Favrskov Kommune om at huse ukrainske flygtninge i afdelingens boliger, som stod tomme i forbindelse med genhusningen.

I 2019 tog vi hul på en dialog med Favrskov Kommune om byudvikling i Hinnerup. Dialogen havde fokus på konkrete projektmuligheder. Lokalplanen for området på Ådalsvej i Hinnerup blev vedtaget i 2020, og i 2021 købte vi grundene og begyndte nedrivningen til den nye afdeling Thorasdal, 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 55 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, en selvejende almen ældreboliginstitution, som også ligger i kommunen.

Vi sætter stor pris på samarbejdet med kommunen 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, og så har vi et tæt samarbejde med kommunen om udviklingen af Langkærparken og Tilst.

Aarhus Kommune har besluttet, at der i såkaldte forebyggelsesområder, som Langkærparken, skal udvikles handleplaner for den fysiske omdannelse. Handleplanen udvikles i fællesskab mellem kommune, boligorganisation og øvrige aktører og skal sikre et sammenhængende Tilst. Det indebærer blandt andet en ny daginstitution, renovering af Tilst Skole og en ændret infrastruktur. På længere sigt peges der på en række udviklingsområder, der grænser op til, og lidt ind i, Langkærparken.

Samarbejdet med Aarhus Kommune har også resulteret i flere specifikke tiltag. Et af dem er en udlejningsaftale, som indebærer et fortrin til dem, hvor alle voksne i en husstand er i arbejde – og ikke kun den, som får tildelt lejermålet.

Ligeledes har vi iværksat et samarbejde med kommunen om et pilotprojekt med fokus på beskæftigelse i Langkærparken. Målet med projektet er at vende den negative sociale arv – fra en opvækst med en enlig forsørger på overførselsindkomst til et liv i uddannelse og beskæftigelse.

I Aarhus Kommune administrerer vi desuden de selvejende boligselskaber Albertsvænge, Skovlund og Majvænget.

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 en 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.

Ligeledes har vi 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 | LEJERDATA

Når en beboer indgår lejekontrakt, giver vedkommende samtidig sit samtykke til, at vi må registrere og behandle de persondata, der er nødvendige i forhold til lejeaftalen. Hvis beboeren ikke har nogen form for mellemværende ved fraflytning, slettes al lejerdata automatisk efter fem år.



GDPR | Rekruttering

Vi anvender Garudas JobMatchProfile som rekrutteringssystem.

Dermed 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