

Almenbo Aarhus beretning 2017

Ved repræsentantskabsmødet i maj 2017, valgte Erling Sørensen og Børge Skovsende at stoppe som hovedbestyrelsesmedlemmer efter mange års arbejde og aktiviteter. Vi takker dem begge for deres altid arbejdsvillige engagement. De to nye hovedbestyrelsesmedlemmer der blev valgt er: Christina Søby (afd. 47) og Kim Ribergaard (afd. 16).

Vi har i indeværende beretnings år desværre mistet en kollega i Almenbo. Juni måned 2017 mistede vi tidligere hovedbestyrelsesmedlem Børge Skovsende. En kær og energisk kollega med mange års aktivitet både i afdelingen, hovedbestyrelsen og her i informationsudvalget, vil blive savnet.

Der er ikke sket ændringer i administrationen i 2017. Dette vil der til gengæld ske her i 2018, idet vores mange årige ansatte projektchef Hans-Henrik Iversen, har valgt at gå på efterløn pr. 30.08.2018. Inspektør Jesper Holze vil overtage stillingen pr. 01. 09. 2018. Ny inspektør bliver Alexander Igens. Han er ansat pr. 15.05.2018.

Der er ikke sket ændringer ved ejendomsfunktionærerne.

Bestyrelsen og administrationen har fortsat sammen arbejdet med effektivisering af driften jf. Driftsbekendtgørelsens § 73:

AlmenBo Aarhus arbejder med effektivisering med henblik på organisationens sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Der er blandt andet stillet målsætninger til afdelingernes henlæggelser, lejetab og forbrugsudgifter samtidig med at der udarbejdes målsætninger i forhold til tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere, indflyttere og fraflyttere. I driftsbekendtgørelsens §73 skal der redegøres for organisationens økonomiske udvikling samt den udøvende økonomistyring og egenkontrol i regnskabsåret.

AlmenBo Aarhus er, som alle øvrige boligorganisationer i Danmark, blevet pålagt at finde besparelser samlet i sektoren på op mod kr. 1.500.000.000 svarende til ca. 8 % i forhold til regnskabstal for 2014. Måltallet skal være indfriet i regnskaberne 2020.

Organisationsbestyrelsen har igangsat en proces, hvor alle i organisationen skal hjælpe til med at nå målet uden at gå på akkord med kvaliteten/servicen. Der er igangsat en debat i afdelingsbestyrelserne. Der er nedsat arbejdsgrupper i driftsafdelingen i samarbejde med vore ejendomsfunktionærer samtidig med at

administrationen har investeret i ressourcebesparende tiltag og iværksat større driftssamarbejder rundt om i organisationen.

Staten og Landsbyggefondens beregninger af besparelser i organisationerne er yderst ugennemskuelige med specielle indeksreguleringer, ændrede beboersammensætningstal, udeladte konti mv. AlmenBo Aarhus har valgt en mere forståelig indgangsvinkel til belysning af hvor langt vi er kommet besparelsmæssigt. Her tager vi alle udgiftsposter med eksklusiv henlæggelser og nye støttede renoveringer (konto 127).

Vi er allerede godt i gang med besparelserne. Vi har indtil videre sparet 6,7% af de 8 % som vi skal spare i perioden 2014-2020. Vi i AlmenBo Aarhus fortsætter i fællesskab jagten på besparelser for vore afdelinger, ved at tænke smartere og ved en ny tilgang til, hvad god service er for vore mange beboere. En proces vi alle gerne skal være en del af for optimal udnyttelse. I et senere punkt på dagsordenen, vil vi vise den endelige handlingsplan for effektiviseringen.

Ligeledes i Driftsbekendtgørelsens §73 er der kommet ændringer i langtidsplanerne. Nu skal der laves 4 årige mål og 30 årige langtidsplaner for afdelingerne. Tidligere var det 10 års planer.

Ud over effektivisering, er der kommet flere væsentlige lovændringer vedr. den almene sektor.

Persondataforordning, som træder i kraft den 25. maj 2018. Organisationer arbejder hårdt på at få tilrettelagt arbejdsgange i overensstemmelse med denne nye lov.

I statsministerens nytårstale, blev der lagt op til at der kommer en lovgivning vedr. "Ghettoplan/parallelsamfund" BL og KL samt mange boligorganisationer har tilsendt et høringssvar til både statsministeren og boligministeren om vores syn på sagen. Vi finder nogle af punkterne i forslaget til den nye lovgivning ok, bl.a. at indvandrede børn skal tidligere i institution, så de tidligere kan lære det danske sprog og dermed blive integreret i det danske samfund. Dog finder vi det helt urimeligt at forslaget skal finansieres ved beboernes egne opsparinger til vedligeholdelse af boligerne(LBF). BLs. Kommentar " **Både godt og skidt i regeringens udspil – men regningen skal ikke ende hos lejerne**" Ligeledes stiller vi spørgsmålstegn ved regeringens ønske om maks. 40% almene boliger i et Ghettoområde. Hvor skal de,

som fraflyttes, flytte hen? Heldigvis har Almenbo ikke boliger i de to Ghettoområder i Aarhus (Gellerup og Bispehaven) men problemet kan komme til at ramme alle boligorganisationer i Aarhus.

Ved kommunalvalget i 2017, mistede vi rådmanden, den almene sektors forkæmper Christian Würtz. Vi har nu fået Bünyamin Simsek som rådmand. I Christian Würtzs periode blev den kommunale grundkapital nedsat fra 14 % til 10%. Dette har betydet at der har kunnet bygges flere almene boliger i kommunerne landet over. I Aarhus blev det til 400 boliger pr. år i perioden 2014 til 2018. Nu varsler staten at grundkapitalen skal sættes op igen til 14% måske endnu højere. Dette vil give staten en ca. besparelse på 280 mill. kr. som kommunerne skal finde, hvis de vil fastholde de 400 boliger om året. Vi tror ikke vi kan forvente de samme antal nye almene boliger som i perioden 2014-2018. Heldigvis er vi i gang med vores 2 byggeprojekter på Skødstrupbakken med 33 boliger, som vi startede på i januar 2018, samt Sandkåsvej med 128 ungdomsboliger, som langt om længe har været igennem det kommunale bureaukrati og blev godkendt af byrådet i april 2018. Dog mangler vi stadig at få byrådets godkendelse af selve købsaftalen, før vi kan fortsætte projekteringen.

Aarhus kommune har meddelt at udlejningsaftalen om fleksibel udlejning ophører den 1. maj 2018 for bl.a. vandtårnsområdet og Frydenlund. Dette betyder at udlejning af boliger i disse områder overgår til den normale venteliste ved Aarhusbolig.

Nybyggeri og renoveringer.

Ved sidste års beretning nævnte vi at vi deltog i en arkitektkonkurrence på et byggeri ved Lauritshøj i Skødstrup. Vi var "stensikker" på at vinde, idet vi havde opfyldt alle krav med hhv. lokalplan og byggelinje. Stadsarkitekten valgte så et andet projekt, som virkelig er flot men desværre ikke overholder lokalplanen og byggelinje. De fik dispensation til at bryde disse krav og dermed vandt de konkurrencen.

Der projekteres med en udvidelse af 16-26 nye boliger på plejehjemmet Kløvervangen i samarbejde med Aarhus kommune.

Endvidere er der etableret kontakt med flere private by-udviklere, i håb om at der i fælleskab kan etableres flere almene afdelinger i projekter, hvor Aarhus kommune har fastholdt en andel på op til 25 % almene boliger.

Ud over de nye projekter, har vi i 8 af vores afdelinger haft renoveringer af forskellig art.

Afdeling 5, Jævnøgnsvej. Renovering af tage samt adskillelse af regn- og spildevand. Arbejdet er udført for hele afdelingen i 2017 (8,5 mio)

Afdeling 9, Kirkedammen. Renovering af værelser. Arbejdet forventes udført ultimo 2018 (4,5 mio.)

Afdeling 11, Neptunvej. Renovering af facader og vinduer. Arbejdet er i projekteringsfasen og forventes udført i 2019 (8,5 mio)

Afdeling 13, Neptunvej. Renovering af badeværelser, stigestreng, faldstammer, ventilation. Arbejdet er udført i 2017 (15 mio)

Afdeling 14, Frydenlund. Der er igangsat en renovering af stigestreng og faldstammer, elevatorer og tage. Arbejdet forventes udført for hele afdelingen i 2018. (25 mio)

Afdeling 15, Frydenlund. Der er igangsat en renovering af stigestreng og faldstammer, elevatorer og tage. Arbejdet forventes udført for hele afdelingen i 2018. (51 mio)

Afdeling 19, Rydevænget. Tagrenovering samt investering i solceller. Arbejdet er udført i 2017 (4 mio)

Afdeling 26, Skelagervej. Renovering af badeværelser og stigestreng. Arbejdet er i projekteringsfasen og forventes udført primo 2019 (12,5 mio).

Køkken og bad. Renovering i afdelingerne. Vi er desværre nødsaget til at ændre procedurer ved udskiftning af badeværelser og køkkener i afdelingerne, idet Aarhus kommune ikke længere vil godkende at der udskiftes badeværelser og køkkener ifbm. fraflytninger, uagtet ordningen er vedtaget på afdelingsmøder. Nu skal indflytter spørges først og give samtykke til en evt. udskiftning med deraf følgende huslejestigning. Der vil således fremover først kunne ske udskiftning efter et lejemål er genudlejet og indflyttet.

Vi har igangsat et årshjul som et redskab for afdelingsbestyrelserne ifbm. deres planlægning og arbejde i afdelingsbestyrelsen. Dette har nu kørt i et år og vi kunne godt tænke os en tilbagemelding, om det virker, om det kan bruges og om der er forslag til forbedring heri.

Næstformand Almenbo Vicky Jensen er genvalgt til repræsentantskabet i Aarhusbolig.

Aarhusbolig er fortsat en stor succes. Prisen for at lade sig opnotere til mere end 46.000 boliger er fortsat kun kr. 100 om året. Hvis der ses bort fra udlejningens øvrige udgifter, har samarbejdet givet AlmenBo Aarhus en indtægt på kr. 487.000 i opnoteringsgebyrer i 2017. Bestyrelsen for Aarhusbolig har besluttet, at der fra 2017 ikke længere fremsendes tilbud pr. brev. Aarhusbolig har i dag mere end 120.000 ansøgere til vore almene boliger.

Formanden Chris Cully blev genvalgt til kredsrepræsentant i BL og herfra valgt til:

Udvalget for byggeri og byudvikling (Byudvalget)

Udvalget beskæftiger sig med byudvikling generelt og med kvoteplanlægning specielt. Herfra valgt til:

Forhandlingsudvalget.

Dette udvalg forestår forhandlinger med Aarhus kommune vedr. kvoter og nybyggeri.

Handlingsplansudvalget

Udvalget udarbejder handlingsplan for det arbejde 5. kreds skal beskæftige sig med i valgperioden.

Fonden Aarhus Miljøcenter

Aarhus Miljøcenter er en brugerstyret rådgivningsvirksomhed, der beskæftiger sig med affaldsløsninger i Aarhus Kommune. Herfra valgt til formand for Fondsbestyrelse.

Direktør Steffen Espersen er i kredsen blevet indstillet til beboerklagenævnet samt udvalget for den sociale boligtildeling.

De forskellige udvalg under bestyrelsen i Almenbo, har igen haft aktiviteter i det forgangne år.

Oplysnings- og kursusudvalget har orienteret bestyrelsen om en planlagt temaaften torsdag den 8. november 2018. Aftenen vil bl.a. handle om delordninger.

Fritidsudvalget. Den 1. dec. 2017, har der været tur til Tivoli-Friheden. Dette var en dejlig tur med madbilletter og stjerneklar himmel. Den 26. februar 2018, var der tur til Basketball-kamp ved Bakken Bears. Der har igen været tur til Cirkus Arena den 25. april 2018. Den 17. juni er der planlagt en sommertur til Silkeborg.

Foreningens sommerhus i Dyngby har i 2017 fået et driftstilskud fra organisationen på kr. 24.290,55. Driftstilskuddet har primært skulle dække udgifter til diverse tømrerarbejde i sommerhuset. Sommerhuset har været udlejet i 23 uger. For sommerudlejning 2018 er der pt. udlejet XX uger. Bestyrelsen har været på en formiddagstur til sommerhuset den 11. marts 2018, for at se huset og dets tilstand.

Der har været afdelingsjubilæum i afd.: 33 Vistoftparken (25 år)

Hanne Petersen fra administrationen havde den 03. august 2017, 25 års jubilæum.

Organisationens driftsresultat udviser et overskud på kr. 1.924.865,44. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Obligationsbeholdningens kursværdi er pr. 31.12.2017 opgjort til kr. 172.495.504. Organisationen har i 2017 ydet afdelingerne en forrentning på 2,66 % af mellemregningen.

51 afdelinger har i 2017 tilsammen haft et overskud på kr. 14.906.444. Der er ingen afdelinger i 2017 med underskud.

Afdelingernes vedligeholdelsestilstand er generelt god. I regnskabsåret for 2017 er afdelingernes indbetalinger af de samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold på kr. 36.609.209.

Der er i 2017 anvendt kr. 29.443.118 af de henlagte midler til planlagt vedligehold og fornyelser.

Der er fra konto 402 og 403 henlæggelser til fraflytninger og istandsættelser ved B-ordning, anvendt kr. 5.236.085 til istandsættelse af lejligheder.

Bestyrelsen mener hermed at vi har givet en fyldestgørende orientering, om hvad der er sket i organisationen i det forgangne år.

Til slut vil jeg gerne igen i år takke vores varmemestre og ejendomsfunktionærer i vores afdelinger for deres trofaste og loyale arbejde. De er første led i forhold til vores beboere og dermed en vigtig brik i organisationen. Jeg møder dem tit til daglig og ser deres engagement. Ligeledes vil jeg gerne takke vores administration, især for alt det ekstraarbejde i forbindelse med bl.a. kursusdage samt mærkedage. Det er altid en fornøjelse at komme i "huset"

Bestyrelsen samt udvalgene skal også have en stor tak for deres arbejde og store engagement i alle sager vi har på dagsordenen på vores bestyrelsesmøder.

På bestyrelsens vegne

Chris Cully