

Almenbo Aarhus beretning 2019

Indledning

Bestyrelsens beretning for boligorganisationen dækker perioden fra 1.1.2019 og frem til i dag.

AlmenBo Aarhus er en almen boligorganisation med 3.497 boliger, 5 erhvervslejemål, 8 institutioner, 46 garager, svarende til i alt 3577 lejemålsenheder.

Derudover administrerer AlmenBo Aarhus 4 selskaber, Plejehjemmet Kløvervangen, Aarhus Varmecentral, Aktivitetshuset Herredsvang samt Fællesadministrationen Frydenlund.

AlmenBo Aarhus' øverste myndighed er repræsentantskabet, der består af bestyrelsen samt en eller flere repræsentanter fra hver boligafdeling.

Medarbejdere i organisationen

AlmenBo Aarhus administreres af 18 medarbejdere i administrationen samt ca. 42 ejendomsfunktionærer.

I administrationen er Louise Ahrensbach ansat som sekretariatschef pr. 1.8. 2019 i forbindelse med at Lars Hammerums pensionering pr. 31.12.2019.

På grund af omstrukturering af det administrative personale, er Heidi Hvam nu flyttet til sekretariatet 100 % og er dermed ikke længere en del af udlejningsafdelingen.

Piccoline/sekretariatsmedarbejder Alberte Nielsen, stoppede pr. 1. august 2020.

Blandt vore ejendomsfunktionærer har vi siden 1. januar 2019 sagt farvel og goddag til følgende:

Goddag til Martin Øvlisen (Skødstrup) og farvel til Johnny Pedersen (pension)

Goddag til Tommy Mæhlisen (Midt)

Goddag til Thomas Vejlø (Flyver)

Goddag til Jacob Kidmose Lind (elev)

Effektivisering

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.

Det har vist sig at den proces vi har igangsat, ved alle driftsteams, har allerede givet den ønskede effekt med store besparelser til gavn for budgetterne. Processen har herudover skabt et tættere fælleskab mellem de folkevalgte og ansatte i områderne, hvor mange har vist stort interesse både på de positive sider men også lidt bekymring for hvad ændringerne vil indebære. Dette kan muligvis skyldes at informationsniveauet ikke har været tilstrækkeligt. Dette har vi nu taget hånd om. Ligeledes har der været lidt utålmodighed fra beslutning til igangsætning af ændringerne. Nu, efter ændringerne er sat i værk, viser det sig, at tiltagene fungerer som ønsket.

Teams Midt, Nord og Herredsvang har hver især fået etableret fælles ejendomsfunktionærkontor. Team Sabro og Viby har altid haft deres eget ejendomsfunktionærkontor. Team Skødstrup fik etableret ejendomsfunktionærkontor forrige år. Nu mangler der kun at få dette etableret i Frydenlund/ Tilst.

Som nævnt i sidste års beretning fortsætter vi med at fastsætte vores mål for udvikling af hver afdelings driftsudgift for de kommende 4 år, samt have opmærksomhed på særlige økonomiske udfordringer og udarbejde planer for

imødekomme af disse. Bestyrelsen fortsætter med at arbejde videre med de følgende 4 områder:

Rentabel energioptimering.

Rentabel totaløkonomi (Produkter af længerevarende kvalitet).

Fastholde afdelingernes udgiftsniveau/serviceniveau (forbehold for indeks).

Selvfinansierende 30 årige langtidsplaner indenfor 5 år.

FN's verdensmål.

BL har ligesom resten af det offentlige Danmark indgået aftale om at støtte op om implementering af de 17 verdensmål i den almene sektor. Dette betyder at vi altid skal have disse 17 mål med i vores overvejelse, når vi træffer beslutninger i Almenbo. Der er udarbejdet et spørgeskema af et udvalg fra 5. kreds som er opdelt i 3 hovedområder. Uddannelse og beskæftigelse, Miljø og sundhed og det boligsociale område. Almenbo har svaret på spørgeskemaet og venter nu på tilbagemeldinger fra BL.

Der er udarbejdet et skema fra BL som vi vil blive præsenteret for ved efterårets kredsmøde 2020. Der kommer en ny og mere kvalitativ kortlægning med fokus på, hvordan/hvor vidt boligorganisationerne har inkorporeret verdensmålene i deres målsætning.

De spørgsmål BL ønsker at stille er bl.a. Bruger vi verdensmålene strategisk? Hvordan bruger vi verdensmålene? Har vi noget skriftlig dokumentation? Har vi dialog med vores samarbejdspartnere om bæredygtighed? Hvis vi ikke bruger verdensmålene, hvad ligger der af hindring til dette?

Ghettoplan.

Siden vedtagelse af parallelsamfunds aftalen fra 2018, hvor der i Aarhus har drejet sig om to områder; Gellerup og Bispehaven, har boligorganisationerne og kommunen udarbejdet en plan, hvor de berørte beboere vil blive genhuset i blandt

alle boligorganisationer i Aarhus. Indtil d.d. har Almenbo ikke haft nogle til genhusning i vores afdelinger.

Aarhus' borgmester og rådmænd for teknik og miljø, har sendt et åbent brev til folketingets boligudvalg med løsningsmuligheder omkring tiltag med undgåelse af nye boligområder bliver udsatte. De kan allerede nu se, at der er flere områder i Aarhus der står til, om få år, at skifte karakter til Ghetto.

Nybyggeri og renoveringer.

Afdeling 52 – Skødstrupbakken - De 33 rækkehuse stod klar til indflytning 1.4.2019, hvilket var 2 måneder tidligere end forventet.

Afdeling 53 – Sandkåsevej – De 112 ungdomsboliger er under opførelse og forventes at stå klar til udlejning næste sommer.

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

Derudover har AlmenBo Aarhus underskrevet købsaftale på et stykke jord i Harlev syd. Her projekteres der med 60 seniorboliger samt senere 30 familieboliger. Der forventes udlejning af disse projekter i år 2023/2026.

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 haft renoveringer af forskellig art. Her kan nævnes:

Afdeling 9, Kirkedammen. Renovering af værelser mv. (4,5 mio.).

Afdeling 11, Neptunvej. Renovering af facader og vinduer (16 mio.).

Afdeling 15, Frydenlund. Renovering af stigestreng, faldstammer tage mv (51 mio.).

Afdeling 17, Kløvervangen. Solceller og varmeanlæg (1,2 mio.).

Afdeling 24, Bødker Balles Gård. Tagrenovering (1 mio.).

Afdeling 26, Skelagervej. Badeværelser og stigestreng (16,5 mio.).

Afdeling 34, Holme Møllevej. Renovering af tag (1 mio.).

Driftskontorer i Midt, Nord og Herredsvang.

Renovering af badeværelser og køkkener forløber planmæssigt i mange af vores afdelinger. Renovering omfatter beboere og de indflyttere der måtte ønske det. Udgiften for renoveringen pålægges den enkelte lejlighed.

Der er etableret grønne miljøtiltag i flere af vores afdelinger. Afdeling 17,19 og 50 har nu etableret solcelleanlæg og flere er på vej.

Ligeledes er der nu etableret el-delebiler i Viby, Herredsvang og Frydenlund.

Udvalg

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

Oplysnings- og kursusudvalget har beskæftiget sig med Intranet, årshjul, nyhedsbrev og temaften. Vi imødeser feedback fra jer, så vi hele tiden får mulighed for at forbedre os.

Nyhedsbreve som udsendes efter hvert bestyrelsesmøde (feedback imødeses)

Temaften for repræsentantskabet som var planlagt til den 28. marts 2019, blev ligeledes aflyst pga. Coronakrisen. Vi håber at kunne invitere igen til foråret.

Fritidsudvalget har inviteret til Basketball, Cirkus Arena samt jul i Friheden.

Derudover har udvalget virkelig arbejdet hårdt for "*Bevæg dig for livet*" i et par af vores boligområder. Lige som projektet var igangsat og klar til at køre, kom Coronakrisen og satte en kæp i hjulet. Vi håber at vi kan fastholde de ildsjæle som meldte sig på banen og kører projektet videre når vi er ovre på den anden side af Coronakrisen.

Sommerhusudvalget

Foreningens sommerhus i Dyngby har også været ramt af Coronakrisen. Bestyrelsen valgte at lukke for udlejningen den første del af denne sommer, da vi ikke kunne garantere for slutrengøring og dermed ikke kunne sikre en overholdelse af de anbefalinger myndighederne kom med ifbm. Coronakrisen. Da Danmark åbnede op igen, åbnede vi også op for udlejning af sommerhuset. Der er d.d. stadig ledige uger til udlejning.

Jubilæer i afdelingerne

Der har været jubilæum i følgende afdelinger:

Afdeling 15 – 50 års jubilæum

Afdeling 35 – 25 års jubilæum

Afdeling 36 – 25 års jubilæum

Afdeling 37 – 25 års jubilæum

Økonomi

Organisationens driftsresultat udviser et overskud på kr. 539.230.- Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Obligationsbeholdningens kursværdi er pr. 31.12.2019 opgjort til kr. 236.166.777.- Organisationen har i 2019 ydet afdelingerne en forrentning på 0,84 % af mellemregningen.

Samtlige 52 afdelinger har i 2019 tilsammen haft et overskud på kr. 12.000.000.-

Der er ingen afdelinger i 2019 med underskud.

Afdelingernes vedligeholdelsestilstand er generelt god. I regnskabsåret for 2019 er afdelingernes indbetalinger af de samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold på kr. 40.500.000.-

Der er i 2019 anvendt kr. 35.000.000.- 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. 7.000.000.- 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. Ønskes yderligere information henvises til organisationens ledelsesberetning eller årsrapporten.

Til slut vil vi 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 vi 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.

Vi glæder os til Coronakrisen lægger sig, vi igen kan komme til at se mere til hinanden.

På bestyrelsens vegne

Chris Cully