

Årsberetning

NO



ALBOA



ALBOA

Udgiver

ALBOAs bestyrelse
ALBOA
Vestergårdsvej 15
8260 Viby J

87 406 700
post@alboa.dk
www.alboa.dk

cvr: 29462518

Indhold/tekst

ALBOAs bestyrelse
Medarbejdere i administrationen

Design, layout og tryk

Skabertrang

Foto

Martin Krabbe
Andreas Bang Kirkegaard
Shutterstock

Oplag

300 eksemplarer

Modtagere

ALBOA sender denne årsberetning til alle
medlemmer af afdelingsbestyrelser, alle
medarbejdere, samarbejdspartnere og
Aarhus Kommune

- Ledelsesberetning
- Egenkontrol
- Småt & godt
- Boliger
- Mennesker

Kære læser

Denne beretning er vores tilbageblik i ALBOA på 2020. Den handler om mennesker, fællesskab, boliger, boligområder og boligpolitik. Og om coronavirussen, som ramte os og forandrede vores verden og hverdag.



Michael Korsholm,
Formand for ALBOA

Coronaens betydning

Corona har haft en enorm betydning for os hver især. Administrationen har været helt lukket i perioder, og medarbejdere har mødt ind i skiftehold bag lukkede døre. Nogle medarbejdere har arbejdet hjemmefra i lang tid, og ejendomsfunktionærerne har - i perioder - kun kunnet udføre de allermest nødvendige reparationer i beboernes lejligheder. Dele af vores beboerdemokrati har stået på pause; der er ikke afholdt afdelingsmøder eller repræsentantskabsmøder, som set fra min stol er en hjørnesten i ALBOA.

ALBOA har været velfungerende trods corona

Trods corona er vores boligafdelinger velfungerende. Det skyldes især ihærdige afdelingsbestyrelser, der yder en stor frivillig indsats hver eneste dag. De har, sammen med personalet, gjort deres bedste for at skabe et aktivt og trygt miljø i afdelingerne. Vi har vist, at vi evner at tilpasse os en ny situation. Overskuddet på godt 3 millioner kroner for 2020 viser også, at ALBOA er en solid organisation, hvor tandhjulene arbejder, selv når der er corona i samfundet. I Vejlbj Vest og i Søndervangen har vi omdannet beboerhusene til teststeder, hvor mange mennesker i det forløbne år er blevet testet. I flere områder har vi sammen med Aarhus Kommune uddannet coronaguides, som kan hjælpe andre beboere og besvare spørgsmål. Vi har nok engang vist omverdenen, hvor vigtig den almene sektor er. Vi var i høj grad med til at løfte opgaven med smitteopsporing.

Digitale løsninger på flere fronter

I administrationen og i driften har vi taget syvmileskridt i den digitale retning. Det har vi gjort, fordi omstændighederne har krævet det. Antallet af mails til ALBOAs udlejningsafdeling er eksempelvis steget med 54 procent i 2020. Møder med både eksterne og interne deltagere i ALBOA er blevet afholdt digitalt. Det har betydet, at ALBOAs medarbejdere har omstillet sig. Mange medarbejdere har været på kurser i digitale værktøjer, og vi har digitaliseret opgaveløsningen som aldrig før. Mange af disse nye måder vil forblive i værktøjsskassen, når vi kommer ud på den anden side, simpelthen fordi de er med til at løse opgaver smartere, bedre og hurtigere.

Kommende renoveringer

Andre steder i ALBOA har coronaens konsekvenser haft en positiv virkning. Regeringens boligforlig, som fik et bredt folketingsmandat, frigjorde ekstraordinært mange (af vores) penge til renoveringer. Frem mod 2025 regner ALBOA med at renovere for 1,2 milliarder kroner. Det giver vores boliger et løft og gør vores boligområder attraktive. ALBOA renoverer i mange afdelinger. Over 2.000 ALBOA-boliger kommer til at mærke til den store renoveringsindsats.

Peter Hebroe ny direktør den 1. februar 2020

ALBOA fik ny direktør i 2020. Den 1. februar ansatte en enig bestyrelse Peter Hebroe som direktør for ALBOA. Peter har været i ALBOA siden 2006, så han kender "maskinen" ganske godt.

Visioner for fremtiden

ALBOAs vision er "Bolig og fællesskab for fremtiden". I de kommende år tager vi et kvantespring i vores boligstandard. Som formand er jeg meget tilfreds med, at ALBOA bevæger sig i retning af sin vision. Vi gør noget nu - for fremtiden.

Velkommen til ALBOAs beretning for 2020.

På bestyrelsens vegne
Michael Korsholm - formand

Årets resultat

ALBOA kommer ud af 2020 med et overskud på 3.404.536 kroner

ALBOAs regnskab for 2020 viser et overskud på 3.404.536 kroner. Det er især tre poster, som har påvirket årets resultat.

For det første har det ikke været muligt at gennemføre flere beboerdemokratiske arrangementer. Det har betydet en besparelse på mødeudgifter på 1.046.000 kroner. Der var budgetteret med udgifter til repræsentantskabsmøder, pensionistfest, tilskud til afdelingsmøder, kurser og studietur. Alt dette har ALBOA måttet aflyse på grund af Corona.

For det andet har organisationstilpasninger påvirket posten med personaleudgifter. Planlagte kurser og arrangementer er blevet aflyst, og også den nye ferielov har betydet en besparelse i forhold til det budgetterede. Netto er der samlet set en besparelse på personaleudgifter på 1.502.000 kroner.

Den tredje årsag til overskuddet er, at ALBOA fra 1. januar 2020 har ændret finansieringen af ALBOAs byggeriafdeling. I fremtiden er det alene byggesagerne i de enkelte boligafdelinger, som dækker driften af byggeriafdelingen. Ændringen har påvirket overskuddet i positiv retning med 608.000 kroner.

Årets overskud er overført til ALBOAs arbejdskapital.

Nettoadministrationsomkostninger

Nettoadministrationsomkostninger udgør i året 3.913 kroner. Det er et fald på 351 kroner i forhold til 2019. Forklaringen på faldet er de beskrevne afvigelser i afsnittene ovenfor.

Kapitalforvaltning: 3.723.000 kroner i rente

For 2020 blev det samlede afkast til forrentning af dispositionsfonden, arbejdskapital og afdelingernes midler på 3.723.000 kroner. ALBOA opnåede en forrentning på 0,53%. Vi havde budgetteret med en forrentning på 0,50%. Afkastet betragtes som tilfredsstillende taget i betragtning, at danske obligationer, ligesom resten af verden, har været markant påvirket af Corona.



Egenkapitalen

ALBOAs egenkapital er i 2020 steget med 7.084.683 kroner til i alt 172.705.780 kroner. Stigningen kommer dels fra årets overskud og dels fra en forøgelse af midlerne i ALBOAs dispositionsfond.

ALBOA har 37.644.540 kroner stående i arbejdskapital. Den disponible del udgør 28.021.726 kroner. Det svarer til 3.678 kroner per bolig. ALBOA kan opkræve bidrag til arbejdskapitalen, indtil den disponible del udgør 3.160 kroner per bolig. ALBOA opkræver derfor ikke bidrag til arbejdskapitalen, da maksimumbeløbet per 31. december 2020 er opfyldt.

ALBOAs dispositionsfond har et indestående på 129.549.469 kroner. De disponible midler udgør 50.247.109 kroner. Det svarer til 6.595 kroner per bolig. ALBOA skal opkræve bidrag – 571 kroner årligt per bolig - til dispositionsfonden, når den disponible del udgør mindre end 5.774 kroner per bolig. ALBOA opkræver altså ikke bidrag til dispositionsfonden i 2021 og har ikke gjort det siden 2015.

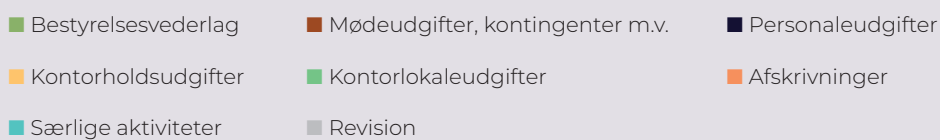
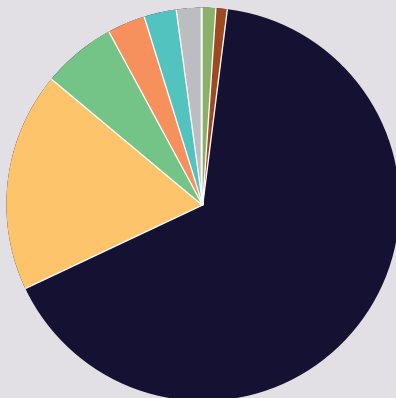
Det varer dog næppe ved. Det seneste boligforlig fra foråret 2020 resulterede i, at ALBOA fik fremrykket 12 renoveringssager. Det er positivt, at vi får midler til at renovere for, men en stor del af støtten til renoveringerne kommer fra vores egen dispositionsfond. Derfor kan det i fremtiden blive nødvendigt at opkræve det pligtmæssige bidrag - måske allerede fra 2022.

Årets resultat i tal

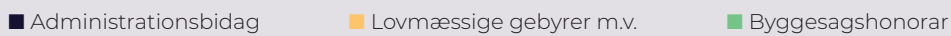
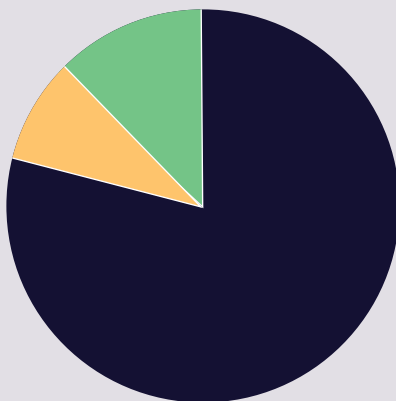
Udgifter	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	353.791	1.400.000	1.380.000
Personaleudgifter	25.811.989	26.297.000	26.728.000
Kontorholdsudgifter	7.145.449	6.679.000	6.941.000
Kontorlokaleudgifter	2.350.269	2.284.000	2.355.000
Afskrivninger	1.177.086	1.050.000	1.050.000
Særlige aktiviteter	1.081.956	1.276.000	1.256.000
Revision	830.000	830.000	800.000
Bruttoadministrationsudgifter i alt	39.174.640	40.197.000	40.898.000

Indtægter	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Administrationsbidrag	33.213.813	33.104.000	33.105.000
Lovmæssige gebyrer m.v.	3.674.970	3.501.000	3.481.000
Byggesagshonorar	5.236.150	3.589.000	4.310.000

Udgifter 2020



Indtægter 2020



Balance

Aktiver	Regnskab 2020	Regnskab 2019
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver	26.704.839	26.817.383
Finansielle anlægsaktiver	68.905.605	63.656.484
Anlægsaktiver i alt	95.610.444	90.473.867
Tilgodehavender		
Afdelinger i drift	13.701.593	17.257.741
Afdelinger under opførsel	460.803	688.900
Debitorer, tilgodehavender, forudbetalte udgifter	11.799.559	4.971.892
Tilgodehavende renter m.v.	269.973	1.207.384
Værdipapirer - obligationsbeholdning	641.076.305	624.563.672
Likvide beholdninger	13.792.323	26.252.697
Omsætningsaktiver i alt	681.100.556	674.942.286
Aktiver i alt	776.711.000	765.416.153

Passiver	Regnskab 2020	Regnskab 2019
Egenkapital		
Boligforeningsandele	5.511.770	5.511.770
Dispositionsfond	129.549.469	125.869.322
Arbejdskapital	37.644.540	34.240.004
Egenkapital i alt	172.705.779	165.621.096
Langfristet gæld i alt	7.146.072	7.559.000
Kortfristet gæld		
Afdelinger i drift	525.811.700	538.765.770
Bankgæld	31.940.401	32.062.853
Leverandører, skyldige omkostninger, feriepengeforpligtelse	23.317.565	16.962.069
Anden kortfristet gæld	15.789.483	4.445.365
Kortfristet gæld i alt	596.859.149	592.236.057
Passiver i alt	776.711.000	765.416.153

Egenkapital

Udvikling egenkapitalen (Alle beløb i tusinde kroner)

	2018	2019	2020
Boligforeningsandele	5.512	5.512	5.512
Dispositionsfonden	129.924	125.869	129.549
Arbejdskapitalen	33.694	34.240	37.645
Egenkapital i alt	169.130	165.621	172.706



Henlæggelser

ALBOAs boligafdelinger satte 46 millioner kroner ekstra i banken

I 2020 voksede boligafdelingernes samlede formue med 46 millioner kroner: fra 457,5 millioner kroner ved udgangen af 2019 til 504,5 millioner kroner ved udgangen af 2020.

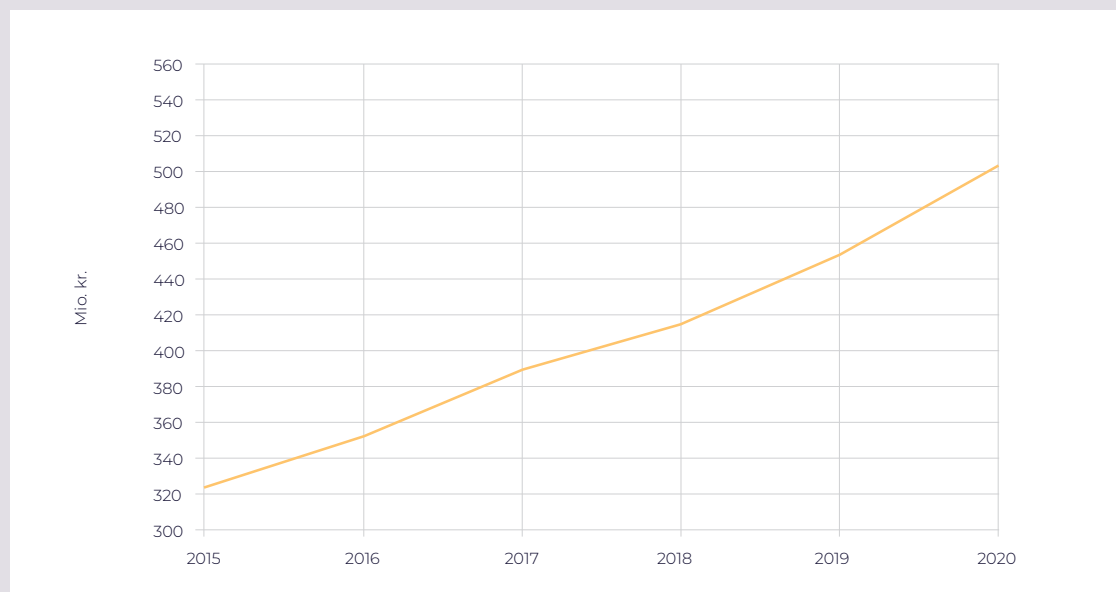
Alle boligafdelinger i ALBOA sparer op til fremtidigt vedligehold og nødvendige reparationer af eksempelvis vinduer og døre. Det er lovpligtigt og også ren snusfornuft. Med udgangspunkt i afdelingens vedligeholdelsesplan henlægges der årligt cirka en femtedel af huslejen. På den måde har afdelingen midler til at betale for vedligeholdelse og renoveringer uden at skulle sætte huslejen op eller låne penge. Det er meget væsentligt for boligafdelingens økonomi på lang sigt, at der er tilstrækkelige midler til vedligeholdelse og fornyelse.

Gennem de seneste år har ALBOA haft en strategi om at øge henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse, da flere boligafdelinger ikke har haft tilstrækkelig med midler til at dække kommende nødvendige udgifter. Der er i øjeblikket 18 afdelinger, hvor de planlagte opgaver ikke kan dækkes af de opsparede midler. Situationen er på ingen måde kritisk, og der er ikke større økonomiske problemer. Den del der ikke kan dækkes af de opsparede midler finansieres ved eksterne lån jævnfør gældende lovgivning. Derfor bliver henlæggelserne ikke belastet med hele omkostningen.

I samarbejde med ekstern rådgiver har ALBOA igangsat udvikling af forberede DV-planer, som angiver mængder, priser og levetider. Det er et strategisk værktøj med fokus på øgede henlæggelser i afdelingernes budgetlægning og 4 års planlægning. Læs mere om det i artiklen om digitalisering.

Af figur 1 kan du se udviklingen i boligafdelingernes formue siden 2015 (kontonummer 401).

Figur 1: Udviklingen i afdelingernes samlede formue.

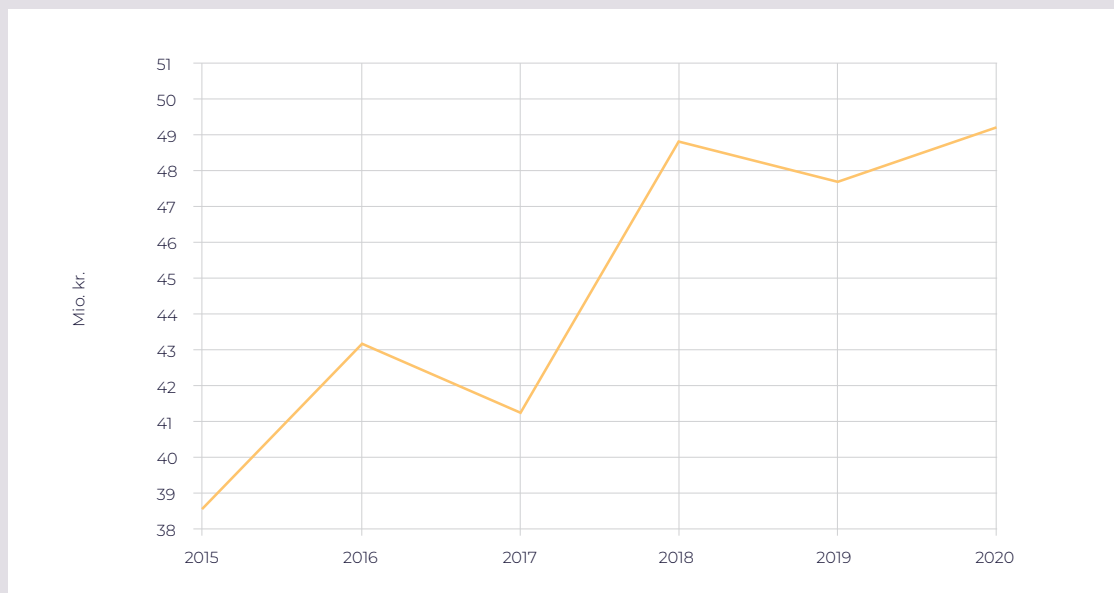


Selvom ALBOAs boligafdelinger sparer op, så forbruger de naturligvis også løbende penge til vedligehold og renoveringer. Men boligafdelingerne sparer altså mere op, end de forbruger.

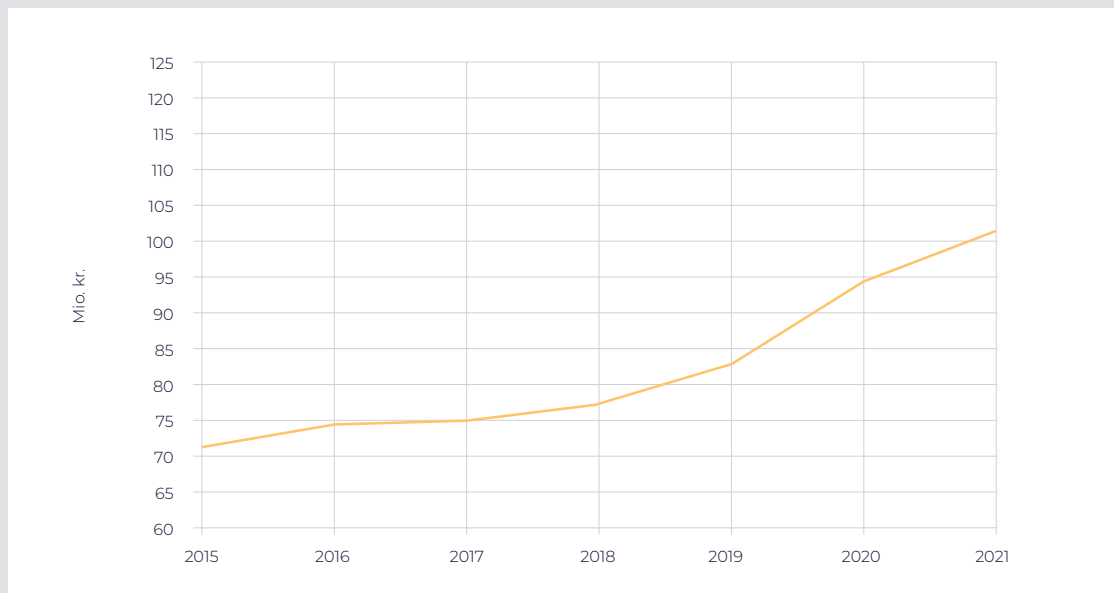
Det forhold kan du se i figur 2 og 3. Figur 2 viser det årlige forbrug (konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse), mens figur 3 viser de årlige henlæggelser (konto 120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse - opsparing).

I 2021 henlægger ALBOA i øvrigt for første gang over 100 millioner kroner på et år.

Figur 2: Udviklingen i afdelingernes forbrug fra henlæggelser.



Figur 3: Udviklingen i afdelingernes opsparing.



BL og 5. kreds

BL – Danmarks Almene Boliger er en interesse- og brancheorganisation for godt 500 boligorganisationer i Danmark. BL servicerer og rådgiver de almene boligorganisationer og uddanner beboere og personale i beboerdemokrati, ledelse og administration. BL repræsenterer som interesseorganisation boligorganisationerne i boligpolitik på landsplan og lokalt.

På landsplan

Den 20. maj 2020 indgik et flertal i Folketinget en ny boligaftale: Grøn Boligaftale 2020. Her arbejdede BL og de almene boligorganisationer for og lykkedes med at få fremrykket renoveringssager, så tiltrængte byggearbejder kunne gå i gang.

BL har delt landet op i 11 kredse, hvor hver kreds varetager de lokale interesser i forhold til boligpolitik. ALBOA indgår i 5. kreds, der dækker de almene boligorganisationer i Aarhus Kommune.

Lokalt forankret

BL's 5. kreds varetager det lokale samarbejde mellem boligorganisationer i Aarhus og den politiske varetagelse i forhold til Aarhus Kommune. ALBOA ønsker at tage ansvar og bidrage til det boligpolitiske område, derfor er det højt prioriteret, at ALBOA deltager aktivt i 5. kreds.

ALBOAs bestyrelse og direktør er repræsenteret i disse lokale udvalg i BL's 5. kreds:

Udvalget for byggeri og byudvikling (Byudvalget)

Udvalget beskæftiger sig med byudvikling generelt og med kvoteplanlægning specielt. Udvalgets opgave er at forholde sig til større kommunale planer, kommentere disse og sikre, at de formidles til repræsentanterne. Høringssvar og forslag til ændringer er en af udvalgets opgaver.

Det boligsociale område (Styregruppen for fællessekretariatet)

Udvalgets formål er at beskæftige sig med kredsens boligsociale fællesinitiativer, herunder Det Boligsociale Fællessekretariat, BoSocData, integrationsindsatser samt helhedsplaner og konsekvenser heraf. Udvalget forestår samtidig drøftelser med Aarhus Kommune om den generelle politik vedrørende udsatte byområder samt varetager høringsopgaver i forbindelse hermed.

Udvalget er desuden officiel styregruppe for Det Boligsociale Fællessekretariat.

Ungdomsboliggruppen og Den sociale boligtildeling

Boliganvisningsområdet består af ovenstående to udvalg. Deres formål er dels at beskæftige sig med udviklingen af den fælles anvisning af ungdomsboliger, dels med den sociale boligtildeling.

Udvalget for den sociale boligtildelings formål er at deltage i konkret sagsbehandling sammen med Aarhus Kommune i særligt vanskelige sager, samt løbende forhandling af samarbejdet mellem kommune og kreds på området.

Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner

Bestyrelsens opgave er at sikre styring og ledelse af de boligsociale helhedsplaner i Aarhus. Bestyrelsen har samtidig en opgave i forhold til at monitorere udviklingen af boligområderne i Aarhus.

Styringsdialog

Samarbejdet mellem Kommune og boligforening er vigtigt, og derfor deltager repræsentanter fra ALBOAs ledelse og bestyrelse hvert år i et møde med Aarhus Kommune. Mødet er et element i den styringsdialog, som foregår mellem ALBOA og Aarhus Kommune. Til mødet gennemgår parterne årsregnskab, årsberetning, effektiviseringstiltag, beboerdemokrati med mere.

Efter mødet udarbejder Aarhus Kommune en rapport, som offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Aarhus Kommune har bedt ALBOA om at øge de henlæggelser, som skal dække fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Derfor har ALBOA forøget henlæggelserne i alle afdelinger, og det er et væsentligt fokusområde i afdelingernes fireårsplaner. Aarhus Kommune kunne bekræfte, at de årlige henlæggelser var steget de seneste år, men at udfordringerne med underfinansierede planer fortsat er betydelige. Denne problematik og ALBOAs handlinger i forhold til underfinansieringen er beskrevet i årets resultat og henlæggelser.

Aarhus Kommune udarbejder hvert år et måltal, så gør det muligt at sammenligne effektiviteten i de almene boligorganisationer. Gennem måltallet kan Aarhus Kommune sammenligne udgiftsniveauer på tværs af boligorganisationer i hele Danmark. ALBOAs effektivitet ligger over regionsgenomsnittet. ALBOA arbejder for at effektivisere sin drift gennem indførelse af digitale arbejdsgange, rammeudbud, etablering af driftssamarbejder med lokalt forankrede ejendomsfunktionærer og sammenlægning af afdelinger.

På mødet ønskede Aarhus Kommune en drøftelse af eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører. ALBOA har ingen rabataftaler med leverandører for medarbejdere, og der er udarbejdet en politik for modtagelse af gaver. Deltagelse i netværk er kun af faglig karakter i ALBOA.

Et andet drøftelsesområde var bestyrelsesarbejdet. ALBOA har fokus på, at medlemmer af bestyrelser løbende opkvalificeres til at varetage bestyrelsesarbejdet. ALBOA afholder interne kurser for sine bestyrelsesmedlemmer. Det er også muligt for ALBOAs bestyrelsesmedlemmer at komme på eksterne kurser gennem blandt andet Boligselskabernes Landsforening.

Egenkontrol er et led i effektiviseringsaftalen mellem Boligministeriet, BL og KL. Egenkontrollen skal sikre, at de almene boligorganisationer drives effektivt og ansvarligt. Ansvar for egenkontrollen ligger hos ALBOAs bestyrelse, som beslutter og planlægger processen, der skal munde ud i en gennemgang af enkelte forretnings- og driftsområder.

I ALBOA omfatter egenkontrollen i 2020:

- Energieffektiviseringer
- Driftseffektiviseringer
- Effektiv bygningsdrift
- Effektivt indkøb

Udover ovenstående fokuserer ALBOA også på mere værdibaserede områder som medarbejderudvikling og trivsel, beboernes mulighed for job og uddannelse i de kommende renoveringsprojekter, økonomisk rådgivning i forbindelse med huslejerestancer, klagesagsbehandling, deltagelse i afdelingsmøder og deltagelse i ALBOA+ og BD+ arrangementer. ALBOA vil også gøre FN's verdensmål til et konkurrenceparameter ved nybyggeri

I forlængelse af boligaftalen 2020 har man forhandlet en ny aftale om effektivisering på plads. Aftalen løber fra 2021 - 2026 og kan ses i forlængelse af aftalen, der udløber 2020. Den nye effektiviseringsmålsætning er på 1,8 milliarder kroner.

ALBOAs effektivitet

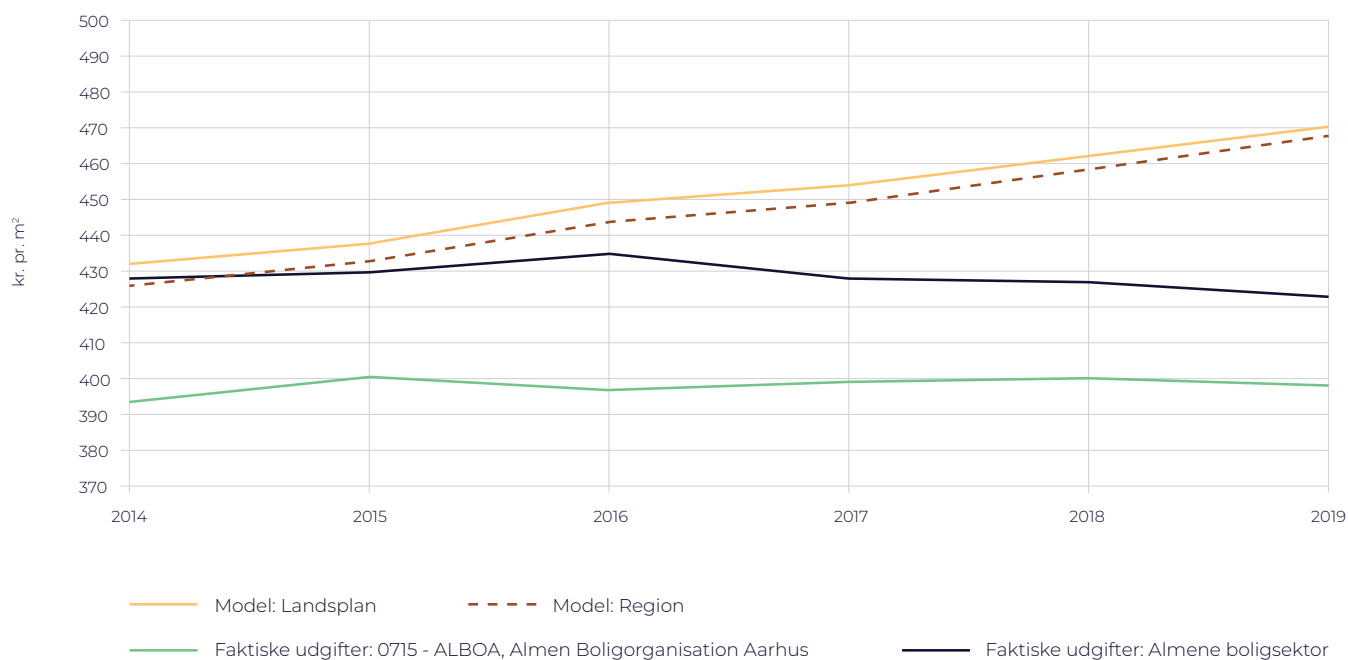
Boligministeriet vurderer løbende ALBOAs effektivitet i forhold til andre boligforeninger. Det sker gennem den såkaldte benchmarkmodel. Også Landsbyggefondens effektivitetsmodel vurderer på ALBOA. I begge modeller ligger ALBOA tilfredsstillende, med effektivitet over middel og et samlet negativt besparelspotentiale i modelberegningen.

I Landsbyggefondens effektivitetsmodel opgøres besparelspotentialet mellem – på den ene side – de faktiske driftsudgifter og – på den anden side – de modelberegnete udgifter for en boligorganisation af ALBOAs størrelse og med en tilsvarende socioøkonomisk sammensætning.

BO MED
Vaskehus & Vandkamp

BO MED
Sol

ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus - afgrænsede driftsudgifter 2014 - 2019



ALBOAs udgifter til drift er den grønne linje. Tallene stammer fra Landsbyggefonden.

Digitalisering

sparer ALBOAs beboere for tre millioner kroner årligt

Selvom det koster blod, sved og penge at digitalisere, så kan det betale sig. Det viser i hvert fald de første resultater af den store digitalisering, som ALBOA påbegyndte i 2018.

Det er de færreste, der går til tandlægen for fornøjelsens skyld. De fleste går til tandlægen for at undgå et fremtidigt større onde. Den samme logik gælder for digitalisering, som ofte er forbundet med en stor udgift nu og her, men som på længere sigt kan spare endnu større summer.

Med regnskabet for 2020 fik ALBOA de første tal for effekten af den gennemgribende digitalisering af samtlige 7.500 boliger, som ALBOA iværksatte i 2018.

Et grundlæggende formål med digitaliseringen er at leve op til effektiviseringsmål indenfor områderne driftseffektiviseringer og effektivt indkøb. De nyeste regnskabstal viser, at der er besparelser på istandsættelser ved fraflytning, som er en af de største poster i ALBOAs regnskab. Den besparelse er et resultat af den netop færdiggjorte digitalisering.

Regnestykket

Når en beboer fraflytter sin bolig, så istandsætter ALBOA boligen. Istandsættelsen sker ved hjælp af eksterne håndværkere, som ALBOA har faste aftaler med. I 2019 brugte ALBOA 13,5 millioner kroner på istandsættelser, mens regnskabstallet for 2020 – hvor digitaliseringen var fuldt indfaset – landede på 12 millioner kroner. Altså en besparelse på 1,5 millioner kroner. Eller 11,6 procent.

Den besparelse kan ALBOAs afdelinger se frem til regnskabsmæssigt at opnå hvert år. Men der er yderligere besparelser at hente for ALBOAs beboere. En fraflytterregning deles nemlig mellem fraflytter og afdeling. Den deling kan se ud på mange måder, men gennemsnitligt ligger den på 51 procent til fraflytter og 49 procent til afdelingen. Det vil altså sige, at også kommende fraflyttere kan se frem til en besparelse, som samlet er på andre 1,5 millioner årlige kroner. I alt sparer ALBOAs digitalisering altså beboerne for tre millioner kroner årligt.

Hele digitaliseringsprocessen har kostet seks millioner kroner. Så ALBOA forventer, at tilbagebetalingstiden vil lande på to-fire år, alt efter hvordan man anskuer regnestykket.

Opmålingen af ALBOA

Rent praktisk er digitaliseringen foregået på den måde, at hver enkelt af ALBOAs boliger er målt op; alle vægge og lofter, der skal males. Alle gulve, der skal høvles. Alle flader, der skal rengøres. På den måde eksisterer samtlige boliger nu i et digitalt system, som ALBOAs inspektører bruger, når

Om projektet:

ALBOAs digitaliseringsprojekt omfatter samtlige 7.500 boliger. Projektet har bestået af to dele: en digitaliseringsdel og en udbudsdel. Først målte ALBOA op, derefter sendte ALBOA opgaven i udbud. For at sikre en god udrulning af projektet er boligerne delt op i otte puljer med 800-1.100 boliger i hver pulje.

AI synsaktivitet i ALBOA foregår i dag rent digitalt. Her er det inspektør Kim B. Olsen, der syner en ungdomsbolig på Rundhøjkollegiet.



de syner. Opmålingen har betydet, at ALBOA har kunnet udbyde meget præcist formulerede opgaver til de eksterne håndværkere. Og skarpt formulerede opgaver giver altså en skarp pris.

Tidligere tog det administrativt flere uger at afslutte en fraflytningssag. Nu tager det væsentligt kortere tid. Det er effektivt. En anden fordel ligger i den service, som fraflytteren oplever: Synet tager simpelthen kortere tid, og samtidig kan inspektørerne se priserne, mens de syner, så i de fleste tilfælde kan fraflytteren med det samme få oplyst størrelsen på sin fraflytterregning.

I sit regnskab konterer ALBOA afdelingernes udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Det sker på konto 117. Den konto har de seneste fem år udviklet sig således:

2016	2017	2018	2019	2020	Gennemsnit 16-19
13.202.622	13.935.685	13.501.965	13.582.163	12.006.598	13.555.609

Ved sammenligning af udgiften fra 2019 til 2020 har ALBOA opnået en besparelse på 1.575.565 kroner. Det er en besparelse på 11,6 procent.

Ved sammenligning med et gennemsnit af de foregående fire års udgifter har ALBOA opnået en besparelse på 1.549.011 kroner. Det er en besparelse på 11,4 procent.

Udviklingen i antal fraflytninger

2016	2017	2018	2019	2020	Gennemsnit fem år
907	994	991	994	952	968

Robotkollegaen rullede ind i ALBOA i 2020

BO MED
**Initiati
& Idee**

Robotter fik sit indtog i ALBOAs administration i foråret 2020. Eller nærmere betegnet Robotics Process Automation (RPA). RPA er softwarerobotter, der efterligner en medarbejders administrative opgaveløsning. Robotterne frigiver ressourcer til opgaver, der kræver faglige og menneskelige kompetencer. Det skal der være tid til, så serviceniveauet fortsat er højt overfor vores beboere.

Robotten er en kollega, der elsker rutineopgaver

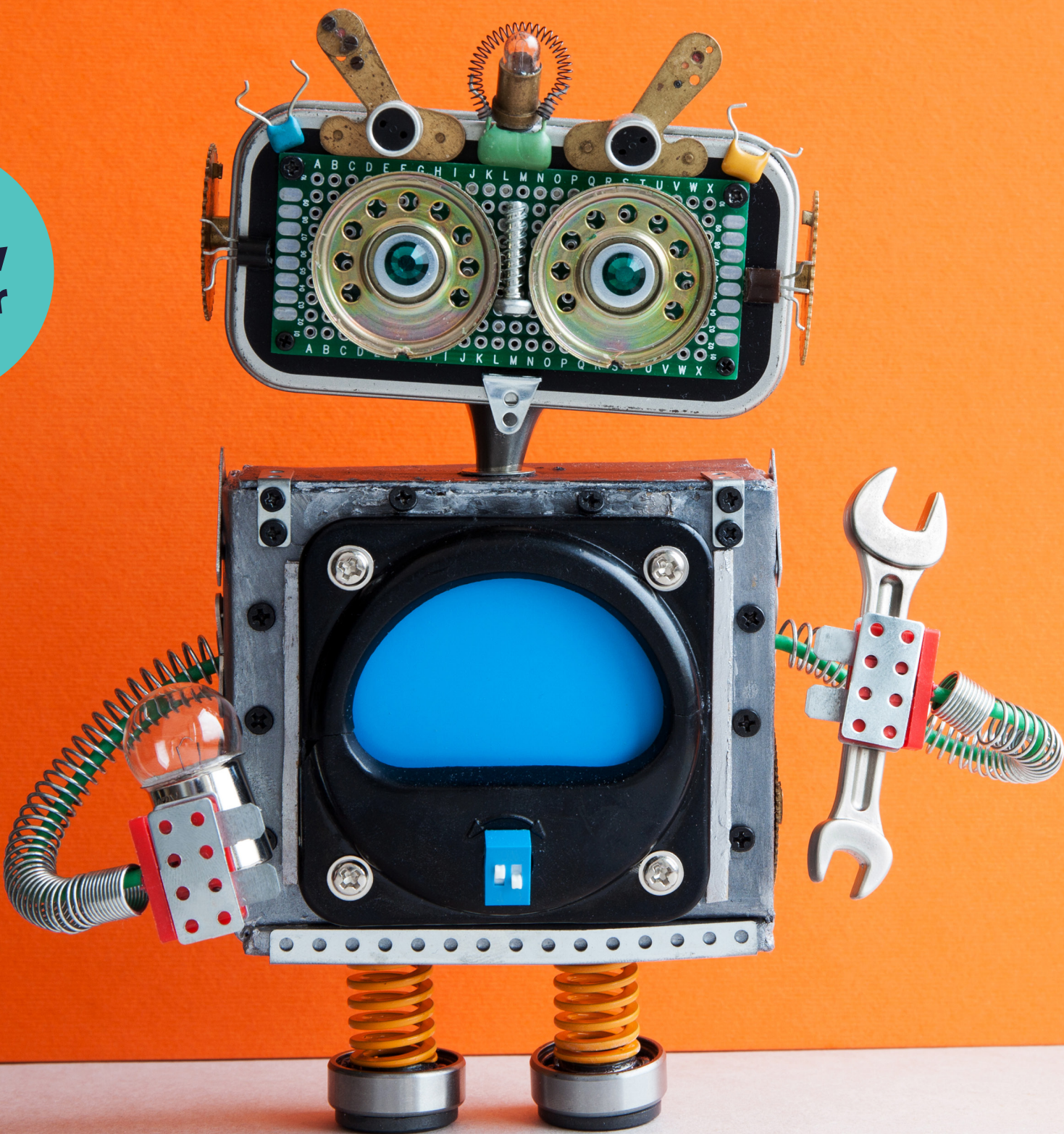
Ofte fylder rutineopgaver forholdsvis meget i en arbejdsdag. Det kan være gennemgang af Excel-filer for at afstemme konti, eller det kan være opfølgning på manglende betalinger. Disse opgaver er meget vigtige for driften af ALBOA, og de kan løses af en robot. Robotten "opdrages" til at efterligne en arbejdsgang, klik for klik. Robotten kan arbejde om natten og kan dermed have klaret flere opgaver, når personalet møder ind om morgen.

ALBOAs robotter løser opgaver som bankafstemninger, rykker nye lejere for deres indskudsbetaling, hvis de har overskredet betalingsfristen. Robotterne håndterer også beboernes booking af selskabslokaler og sørger for at sætte lejen af selskabslokalet på næste måneds husleje. Eksempelvis brugte en medarbejder førhen 4-5 timer sidst på måneden på at sammenholde bevægelser på bankkonti med registreringer i vores eget system. Nu løser en robot denne opgave, og den laver en gennemgang flere gange om ugen.

Udvikling kræver tid

Vi skal sørge for, at vores personale har opgaver, der svarer til deres kompetencer, og som giver dem tid og mulighed for at udvikle sig selv og organisationen. Det handler ikke om at spare medarbejdere væk, men at holde de gode kompetencer i spil.

Derfor er RPA en hjælp, så personalet kan få flere ressourcer til at forbedre arbejdsgange og dygtiggøre sig indenfor de opgaver, der løses bedst af et menneske med erfaring, uddannelse og en levende personlighed. For nok er robotten god til rutiner og gentagelser, men den kan aldrig erstatte de menneskelige kompetencer, der kræves for at arbejde i en serviceorganisation som ALBOA.



Ekstern granskning: Afdelingernes økonomi under lup

Omkring en femtedel af huslejen går til at spare op til fremtidige renoveringer og vedligeholdelsesarbejder. Alle almene afdelinger sparer således op til fremtidigt vedligeholdelsesarbejde. Men sparer man nok op? Har man det hele med? Og er de forudsatte priser realistiske?

De spørgsmål får i fremtiden et klokkeklart svar hvert femte år. En ekstern og uvildig gransker – typisk en ingeniør eller en byggesagkyndig – skal nemlig fremover gennemgå forholdet mellem opsparing og tilstand for hver enkelt af ALBOAs 75 afdelinger. Ekstern granskning er et lovkrav, og den første granskning skal være udført inden 1. januar 2022. Det er ikke kun ALBOAs afdelinger, der skal granskes. Samtlige landets 7.000 boligafdelinger skal fremover gennem manøvren hvert femte år.

Nye skemaer for planlagt vedligehold

Det er Landsbyggefonden, som står for det indledende arbejde med at inddele de mange afdelinger i puljer og udbyde dem til eksterne granskere. Landets boligforeninger skal til gengæld registrere deres bygningstyper. For at lette det arbejde har Landsbyggefonden udarbejdet et centralt



Hvad er granskning?

- Granskningen består af en ekstern undersøgelse af vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne for alle afdelinger i boligorganisationen.
- Granskningen skal styrke tilstandsvurderingen og planlægningen af den fremtidige vedligeholdelse for afdelingen.
- Granskningen skal foretages af en ekstern og uvildig byggesagkyndig.
- Granskningen medvirker til at fremtidssikre vedligeholdelsestanden af den almene bygningsmasse.
- Det er et krav, at den eksterne gransker besigtiger 20 bygningsdele for alle afdelingerne. Det er desuden et krav, at energimærkning indgår i vurderingen. Besigtigelsen foregår visuelt, og skal foto-dokumenteres.



register kaldet DCAB (Det Centrale Almene Bygningsregister). Her kan boligforeningerne registrere deres bygningstyper, hvorefter Landsbyggefonden altså kan udbyde opgaven.

For ALBOA har de nye krav betydet et stort arbejde. ALBOAs inspektører har besvaret interviewskemaer for deres afdelinger og en studentermedhjælper har tastet svar og tal ind i DCAB.

For beboere og beboerdemokrater kan de nye regler betyde grundlæggende ændringer i det skema for planlagt vedligehold, som man måske har kendt og forstået i de seneste mange år.

Lovgrundlaget

§ 64. Den rapport om ejendommens tilstand, der er nævnt i § 62, stk. 1, og den vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i § 63, stk. 3, skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.



ALBOA bruger årligt 40-50 millioner kroner (konto 116) på vedligehold i afdelingerne.

Hvordan er processen for granskning?

- Inden udgangen af 2021 skal alle almene boligorganisationer for første gang have foretaget en ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne i deres afdelinger. Samtidig vil der ske en fornyelse af alle afdelingernes energimærker.
- Granskningen sker som en systematisk række af stikprøver, der gennemgår 20 udvalgte bygningsdele.
- De første to runder granskning finansieres af Landsbyggefonden. Desuden udvikler Fonden et digitalt register (DCAB), som vil være et vigtigt redskab under granskningsprocessen.

Flere klagede over hinanden i 2020

I 2020 oplevede ALBOA en stor stigning af antallet af klagesager. I 2019 modtog ALBOA 301 klager. I 2020 modtog ALBOA 431 klager. Det er en stigning på 43 procent.

Vi ved ikke, hvorfor der er sket så stor en stigning. En sandsynlig grund er nedlukningerne, som i perioder har været ganske hårde. Hjemmearbejde og hjemmeskole har været hverdag for mange. Vi har alle opholdt os mere derhjemme, end vi nogensinde har gjort før. For nogen har det betydet, at vi er kommet tættere på hinanden på både godt og ondt. Særligt når vi bor tæt sammen, kan vi blive bevidste om hinandens adfærd.

2020

Støj	Lugt	Husorden	Husdyr	Andet
95	4	175	47	110
I alt				431

2019

73	1	114	39	74
I alt				301

Husorden: Affald, havehold, ting i opgangen, ulovlig parkering

Støj: Musik, larm fra naboer

Andet: Truende adfærd, misligholdelse af lejemålet (lugtgener, skadedyr)

15 sager i beboerklagenævnet

I 2020 var ALBOA i beboerklagenævnet med 15 forskellige sager. Sagerne omhandlede støj, mangler ved indflytning, varmeregnskaber, istandsættelse ved fraflytning. Det er enten en beboer eller ALBOA, der bringer sagen for beboerklagenævnet. I 2020 indbragte ALBOA ni sager for beboerklagenævnet, seks gange skete det, at en beboer indbragte sin sag for nævnet. I 14 af de 15 sager vurderede beboerklagenævnet til ALBOAs fordel.

Færre benyttede sig af råderetten i 2020

Hvert år er der beboere i ALBOA, der ønsker et nyt køkken eller et nyt badeværelse. Råderetten giver mulighed for et nyt badeværelse, en hems, et nyt køkken eller altan. Det er den enkelte boligafdeling, der beslutter rammerne for råderet. Hvis en beboer benytter sig af råderetten, så finansierer ALBOA udgiften via en merleje til beboeren. I 2020 faldt antallet af råderetssager sammenlignet med de to foregående år.

	2018	2019	2020
Køkken	177	172	165
Bad	16	28	18
Andet	25	10	5

Undersøgelse viste tilfredse ALBOA-beboere

ALBOA brugte Corona-nedlukningen til at måle på, hvordan beboerne oplever, at det går med ALBOAs værdier: Trivsel, ordentlighed og fællesskab.

Man får god service i ALBOA. Det mener i hvert fald størstedelen af de 1.064 beboere, som svarede på den digitale tilfredshedsundersøgelse, som ALBOA gennemførte i december 2020 og januar 2021.

I undersøgelsen stillede ALBOA en lang række spørgsmål. Blandt andet om hvordan den enkelte har haft det under Corona – både hvad angår kontakt til naboer, men også i forhold til informationsniveau og service fra ALBOAs administration og ejendomsfunktionærer.



Du kan læse alle resultaterne i undersøgelsen, som du finder på mitALBOA.
Du kan også scanne QR-koden.

Revision og kontrol

ALBOAs ledelse foretager løbende budgetkontrol og kontrol med forretningsgange og procedurer. Ud over den interne kontrol foretager revisionen også hvert år kontroller ved både anmeldte og uanmeldte besøg. I årets revision fik ALBOA en påtale for en sikkerhedsbrist i funktionsadskillelsen i kreditoradministrationen i et af ALBOAs it-systemer. Straks herefter blev der foretaget ændringer i systemet, og der blev indført nye forretningsgange omkring kreditoradministrationen. Når revisionen giver en påtale, er det normal praksis, at der foretages en meget grundig undersøgelse af forretningsgangen og systemet. Derfor blev der udskrevet en log fra systemet og revisionen konstaterede herefter, at der ikke var tegn på utilsigtede handlinger som følge af bristen.

ALBOA gav i 2020 økonomisk rådgivning til 193 beboere

I 2020 har 193 beboere benyttet sig af ALBOAs tilbud om økonomisk rådgivning. Det er langt flere end forventet. Det er både dyrt og ulykkeligt, når mennesker bliver sat ud af deres bolig på grund af rod i økonomien. Og mange mennesker har ondt i økonomien. Derfor tilbyder ALBOA økonomisk rådgivning til beboerne, og tilbuddet har vist sig at være langt mere eftertragtet end forventet. 2020 har tallet været helt oppe på 193 kontakter.

I praksis fungerer ALBOAs tilbud om økonomisk rådgivning således: Den boligsociale medarbejder opsøger beboere, som skylder husleje eller som står til udsættelse, eller beboerne kan selv henvende sig om rådgivning. Her har 104 lejere selv henvendt sig i 2020. Den boligsociale medarbejder har opsøgt de resterende 89 lejere. Lejere som selv henvender sig, efterspørger typisk forskellige former for rådgivning. Det kan være hjælp til julehjælpsansøgninger, rådgivning vedrørende boligstøtte (ansøgning eller hjælp til at forstå skrivelser, når den løbende reguleres). ALBOA sender information til indflyttere om tilbuddet om økonomiske rådgivning. Mange har henvendt sig på den baggrund. Fire beboere har selv henvendt sig præventivt for at få henstand og på den måde undgå gebyr, når de ikke kan betale husleje.

Hvem er brugerne

- Af de 193 kontakter er 40 procent enlige, 25 procent er enlige forsørgere, børnefamilier udgør 15 procent, mens resten er samboende/gifte uden børn.
- Lidt flere kvinder (89) end mænd (74) har brugt tilbuddet. Resten af brugerne er par.
- Brugere af økonomisk rådgivning er hovedsageligt beboere, der er på overførselsindkomst, derefter følger beboere i arbejde og beboere på SU.



Kort nyt

Beboerdemokrati

268 afdelingsbestyrelsesmedlemmer per 1. januar 2020

Personale i 2020

I 2020 sagde ALBOA farvel til 15 medarbejdere og sagde velkommen til 12 nye.

15 fratrædelser:

- 5 i administrationen
- 1 boligsocial
- 9 i driften

12 nyansættelser:

- 5 i administrationen
- 7 i driften

Indsamling til sårbare familier

I december deltog ALBOA i den landsdækkende indsamling Julehjælp 2020. ALBOA fik ved hjælp af samarbejdspartnere og netværk indsamlet 33.000 kr. Pengene gik til 23 familier, som hver fik:

- en kolonialvarekurv eller gavekort til indkøb (værdi 500 kr.)
- et gavekort til køb af julegaver til børnene (værdi 1.000 kr.)

ALBOA omdannede beboerhuse til testcentre

Kvarterhuset Basen i Søndervangen og beboerhuset Vest'n i Vejlbj Vest lagde lokaler til flere tusinde Coronatests i 2020. I samarbejde med ALBOA slog beboerhusene dørene op for regionens sundhedspersonale, der udførte tests på områdernes beboere og andre århusianere. ALBOAs boligsociale ansatte hjalp til med køkultur og opmuntring.

Beboerhuset Vest'n i Vejlbj Vest blev i 2020 midlertidigt omdannet til testcenter.





Tidligere var der tre afdelinger i Søndervangen. I dag er der kun en.

Otte afdelinger blev til tre

Antallet af boliger er det samme, men ALBOA har fået færre afdelinger i 2020. Ved tre separate afstemninger i 2019 sagde beboerne ja til sammenlægning af afdelinger. Og 2020 blev altså året, hvor ALBOA også administrativt gennemførte sammenlægningerne. ALBOA fik altså fem færre afdelinger i 2020.

- I Bavnebakken i Kolt har ALBOA gennemført sammenlægningen af tre afdelinger. Bavnebakken lyster nu kun afdelingsnummer 54.
- I Søndervangen har ALBOA gennemført den sammenlægning, som beboerne stemte for mandag den 26. august 2019. ALBOA har splejset de tre afdelinger, 24, 31 og 75, sammen under nummeret 24.
- I Viby har ALBOA gennemført sammenlægningen af afdeling 1 og afdeling 14. Den nye afdeling har fået nummer 1.

Med sammenlægningerne består ALBOA per 1. januar 2021 af 75 afdelinger.

Fraflytninger i 2020

I 2020 valgte ialt 952 beboere at opsiges deres lejemål. ALBOA har en samlet flytteprocent på 13 procent. Det tal dækker fraflytninger fra alle boligtyper; familieboliger (lejligheder og huse), ungdomsboliger og +55 boliger. Der er dog forskelle: Især i ungdomsboligerne er der en høj fraflytningsprocent. Det er helt forventeligt, da man kun kan bo i en ungdomsbolig, når man er under uddannelse. Når de unge er færdige med uddannelse, flytter de videre. I alt 209 af de 952 er såkaldte interne flytninger. Det vil sige, at det er beboere, der flytter til en anden bolig i deres boligafdeling eller til en anden boligafdeling i ALBOA. Det er værd at bemærke, da det er meget positivt, at så mange flytter internt og ikke vælger en bolig i en anden boligorganisation.

Udlejningsaftaler indgået i 2020

Aarhus Kommune og ALBOA har i nogle boligafdelinger lavet en aftale om, at udlejning skal ske efter særlige kriterier (fleksibel udlejning). De betyder, at boligsøgende, der opfylder de aftalte særlige kriterier, får fortrinsret frem for andre på ventelisten. Det er gennemgående, at fleksibel udlejning betyder fortrin til boligsøgende, der er i arbejde og boligsøgende, der er under videregående uddannelse. Følgende boligafdelinger fik fleksibel udlejning i 2020:

- afdeling 034 Vårkjærparken
- afdeling 037 Vejlbj Vest
- afdeling 011 Vestergårdsparken

125.000 mennesker er tilmeldt AARHUSbolig

I Aarhus er boligforeningerne gået sammen om en fælles venteliste. Den venteliste hedder AARHUSbolig, og den er meget populær. I 2020 rundede antallet af tilmeldte til AARHUSbolig 125.000. Heraf er godt 46.000 aktivt boligsøgende. ALBOA fik i 2020 projektledelsen af AARHUSbolig. Det indebærer, at ALBOA varetager udvikling af hjemmesiden aarhusbolig.dk og sørger for koordinering af møder og udvalg, der hører under AARHUSbolig. Med projektledelsen følger også, at ALBOA skal besvare henvendelser fra boligsøgende på mail og telefon. Det giver naturligvis en ekstra opgave i ALBOAs udlejning, men det er en del af det rotationsprincip, som er vedtaget i AARHUSbolig.



Gode og sunde boliger er essentielt for ALBOA. Derfor bygger vi nye boliger, og derfor renoverer vi de gamle.

Ny overfrakke til ALBOAs ældste afdeling

Efter næsten 80 år får ALBOAs ældste afdeling et facelift. De første beboere flyttede ind i ALBOAs afdeling 1 på Grundtvigsvej i Viby i 1942. Det er altså en ældre dame, som nu får en behandling til 43 millioner kroner. Den aldrende afdeling får en helt ny overfrakke i form af en ny ydervæg og isolering mellem den gamle og den nye ydervæg.

Projektet indebærer også, at taget skal skiftes samt etablering af central ventilation.

Som en del af projektet er der sket en sammenlægning af afdeling 1 (30 boliger) og afdeling 14, Altangangshuset (13 boliger, opført 1956). De to afdelinger hænger sammen fysisk, og fremover er der altså tale om en afdeling med 43 boliger. Et særligt punkt i renoveringen er udearealerne, hvor hver af de 43 boliger gennem projektet bidrager med 25.000 kroner. Det vil sige nye udearealer for over en million kroner. Det er vigtigt for at skabe en afdeling, som hænger sammen – også i det ydre.



Afdeling 14 (i forgrunden) er fysisk sammenhængende med afdeling 1, og med renoveringen har ALBOA lagt de to afdelinger sammen.



Hele bebyggelsen får en helt ny ydermur.

En million per bolig

Budgettet for projektet er i alt på 43.313.000 kroner. Med 43 boliger er det lidt over en million kroner per bolig. Skulle beboerne selv have finansieret hele projektet, ville lejen for en bolig på 84 kvadratmeter være steget med 4.650 kroner om måneden. Så galt går det heldigvis langt fra. ALBOA og Landsbyggefonden bidrager nemlig stort til projektets økonomi. Set over hele finansieringsperioden bidrager ALBOA og Landsbyggefonden med ikke mindre end 49,9 millioner kroner. Takket være bidragene stiger huslejen ikke mere end 150-300 kroner om måneden. Stigningen kan desuden udløse en højere boligsikring, og sandsynligvis vil renoveringen betyde, at beboerne vil kunne spare på varmen.



Ny overfrakke: Ovenpå den gamle ydermur ligger både et lag isolering og en ny række mursten.



Alle beboerne i Altangangshuset er genhuset.

Genhusning af alle i Abildgade

Udover larmende håndværkere af alle typer er det en gabende tom boligblok med 79 boliger, som for tiden nyder den smukke udsigt udover Aarhus Bugt. ALBOAs afdeling 33 ligger i Abildgade i det nordlige Aarhus. Afdelingen er opført i 1970 af De Vanføres Boligselskab og har siden 2006 været en del af ALBOA. Og for tiden får den altså den helt store omgang. Samtlige beboere er genhuset, så håndværkerne har frie hænder til at renovere. Budgettet for renoveringen er 85,7 millioner kroner. ALBOA forventer, at renoveringen er færdig ultimo 2022.



15-20 håndværkere er beskæftiget i Abildgade i de næste halvandet år.



Beboere i Abildgades 79 boliger er alle genhuset, mens renoveringen står på.



Fra 6. sal har stilladsarbejderne en arbejdsplads med glimrende udsigt.



Som en del af renoveringen skifter ALBOA flere hundrede vinduer.

BO MED
Gynger & Karruseller



En pakke grønne Cecil for 7 kroner og 40 øre: Under de gamle gulvbrædder finder man pudsige efterladenskaber fra opførslen for 51 år siden.

Renovering af ALBOAs sydligste afdeling

ALBOA renoverer Kærgårdsparken i Solbjerg for 101 millioner kroner.

Fra øverst til nederst. Fra inderst til yderst. I oktober 2018 stemte Kærgårdsparkens beboere for en gennemgribende renovering af det snart 55 år gamle etagebyggeri. Budgettet på renoveringen af afdelingens 84 boliger er ikke mindre end 101 millioner kroner.

Født uden isolering

Projektet indeholder en masse forbedringer. Blandt andet er byggeriet opført helt uden isolering. Det betyder masser af kulde og træk og ikke desto mindre en høj varmeregning. Med projektet får facader og gavle en solid efterisolering. Samtidig vil ALBOA mure facaden op med teglsten.

Med projektet vil ALBOA også udskifte samtlige døre og vinduer. Beboerne i Kærgårdsparken får i fremtiden glæde af nye og udvidede altaner. Projektet betyder også etablering af vindfang samt dørtelefon ved alle opgange. Et særligt punkt er trappeopgangene, som med nye glaspartier bliver langt mere lyse og trygge end tidligere.

Lev længere

Fra oven vil ALBOA lægge et helt nyt tag og udskifte samtlige tagrender og nedløb.

Under jorden får afdelingen nye kloakker og dræn. I det allerinderste af lejlighederne kommer helt ny central ventilation, som kan suge fugten ud

Økonomi i renoveringen af Kærgårdsparken

Samlet budget: 101.100.000 kroner

Heraf lån: 85.300.000 kroner, resten finansieret af afdelingen og diverse tilskud.

Afdelingen betaler lånet tilbage over 30 år, hvilket betyder huslejeforhøjelser på månedligt 390 til 795 kroner per bolig – afhængig af boligens størrelse.





fra boligen og fra de totalrenoverede badeværelser. Central ventilation er godt for både bolig og beboer. Begge parter kan forvente at leve længere med central ventilation.

Med projektet vil ALBOA gøre en opgang til en såkaldt tilgængelighedsopgang. Det betyder, at opgangens seks boliger også vil være egnet til mennesker med handicap. Endelig får udearealer og haveanlæg en større omgang.



Andre igangværende renoveringer

Coronakrisen medførte, at et bredt flertal i Folketinget besluttede at frigive penge fra Landsbyggefonden. Det har betydet en fremrykning af mange af de renoveringer, som ALBOA har haft på tegneblokken. I 2020 er ALBOA i gang med renoveringer i flere afdelinger:

Afdeling 16, Høvænget:
Kloakseparering.
Afdeling 11, Vestergårdsparken: Renovering af rør og badeværelser.
Afdeling 42, Egelundsparken: Fjernvarmerenovering.
Afdeling 26, Kjærslund
Afdeling 18, 19 og 27, Ny Vestergårdsparken
Afdeling 35, Kalkærparken

Nybyggeri undervejs

I 2019 besluttede ALBOA at være med i to nybyggerier. Projekteringen af ALBOAs to nye afdelinger er i skrivende stund i gang, men byggeriet er endnu ikke begyndt. Det ene nybyggeri ligger i det nye brokvarter ved Søren Frichsvej. Her bygger ALBOA en afdeling med 43 boliger. Det andet projekt er også et nybyggeri, som skal blive til en afdeling på Ceres Allé i Ceresbyen. Her bygger ALBOA 30 boliger.

Om projektet ved Søren Frichs Vej

43 boliger beliggende på hjørnet af Dirch Passers Gade og Lone Kellermanns Gade. ALBOAs 43 boliger er en del af en større karré med i alt 225 boliger og erhverv.

Bygherre: ALBOA
Entreprenør: A. Enggaard
Arkitekt: C.F. Møller

Den eksakte husleje er endnu ukendt, men ALBOA forventer, at den lander på årligt 1100-1200 kroner per kvadratmeter





Om projektet på Ceres Allé

Bygningen på Ceres Allé 11 opføres som en sammenhængende karré på 4-8 etager. Bebyggelsen er 11.650 kvadratmeter, hvoraf 11.200 kvadratmeter er boliger og 450 kvadratmeter er erhverv og butikker.

Bygherre: ALBOA
 Entreprenør: Dansk Boligbyg
 Arkitekt: C. F. Møller

Begge steder er ALBOA med i en ny form for samarbejde, hvor en privat bygherre projekterer og opfører boligerne. ALBOA overtager herefter en nøglefærdig afdeling.

ALBOA forventer, at boligerne på Ceres Allé er færdige fredag den 24. februar 2023. I Brokvarteret hedder datoen fredag den 30. juni 2023. I begge tilfælde vil indflytning kunne begynde en måneds tid senere.

Beboerrådgivning i en pandemi



ALBOA uddannende i samarbejde med Aarhus Kommune og regionen lokale beboere i hvordan man bedst bekæmper coronavirusen.

Også i ALBOAs boligsociale indsatser har Corona krævet omstillingsparate, fleksible og udviklingsmindet personale og beboere. For hvad gør man, når man pludselig ikke må mødes fysisk? Hverken med beboere, samarbejdspartnere eller kolleger. Jo, man løser opgaverne med afstand, afspriting og hjemmearbejde.

Råd og vejledning på afstand

Under hele pandemien har beboere kunnet få hjælp og vejledning. De boligsociale medarbejdere har siddet klar på telefonen, mailen og – når det har været muligt – også på fysiske møder. Både de boligsociale medarbejdere og beboerne har også skullet lære at bruge alternative måder at samtale på. Zoom, Teams og Face Time blev en del af værktøjerne i en foranderlig hverdag.

Forebyggelse af smittespredning

ALBOA har samarbejdet med Aarhus kommune og regionen om at forebygge smittespredning. ALBOA har lagt huse til undervisning og hjulpet beboerne med at finde information om testmuligheder. Smitteramte familier har fået hjælp i forhold til isolation og herved undgå, at andre beboere blev udsat for smitte. Udover at hjælpe med at sprede information om testmuligheder og lægge huse til, så har det været muligt at få udleveret mundbind hos de boligsociale medarbejdere.

I Vejlbys Vest og i Vibys Syd har ALBOA i samarbejde med Aarhus Kommune undervist beboere i, hvordan coronavirusen spredte sig. På den måde kan beboerne videreformidle deres nye viden til naboer og netværk. Undervisningen er blevet forestået af kommune og region, men det er indsatsen fra de frivillige beboere, som har gjort en forskel ude i områderne.



En ny boligsocial indsats i Viby C

ALBOA vægter den sociale trivsel i afdelingerne højt. Derfor har vi siden 1983 haft boligsociale indsatser i udvalgte afdelinger. I 2020 etablerede ALBOA for første gang i flere år en ny indsats. Indsatsen kalder vi Viby C. Den har base i afdelingerne Vårkjærparken, samt ny og gl. Vestergårdsparken. Med denne nye indsats er det nu 44 procent af ALBOAs lejemål, der har en områdebaseret medarbejder, som de kan trække på.





Coronapandemien viste, at fraflytter ikke behøver være fysisk til stede. Dialogen kan lige så nemt klares over telefon.

Service på digitale platforme

I det meste af 2020 var ALBOAs administration på Vestergårdsvej lukket for personligt fremmøde. Det samme gjaldt for alle lokale varmemesterkontorer. Den udfordring tacklede ALBOAs beboere dog rigtigt fint.

ALBOAs administrative medarbejdere kunne løse mange opgaver gennem mitALBOA, en mail eller en telefonsamtale, og var det ikke muligt, så blev det løst med en samtale igennem et vindue, hvor dokumenter skiftede hænder efter en omgang afspritting.

Hos varmemestrene fik udearealerne prioritet. Kun uopsættelige opgaver hos beboerne blev løst. Nogle opgaver blev løst af beboeren og varmemesteren i samarbejde, et nyt brusehoved kan i mange tilfælde sagtens leveres ved hoveddøren og efterfølgende monteres af beboeren. Det er ikke den service, ALBOA helst vil levere, men det er positivt, at vi i sammen finder en løsning.

Flertallet foretrækker digitale løsninger

Vigtigheden af at kunne give god service skabte også en vis spænding hos personalet, når nu opgaverne pludselig skulle varetages digitalt og over telefonen. Det viste sig dog sagtens at kunne lade sig gøre. Størstedelen af alle nye beboere underskriver i dag lejekontrakten med NemID. Udforringer i den forbindelse klarer ALBOA oftest via mail og telefonrådgivning. Det samme gælder opsigelser, som beboerne også foretrækker at foretage via MitALBOA. Når opsigelsen er foretaget, genererer systemet en besked til udlejningsafdelingen. I mange tilfælde viste det sig, at ALBOAs inspektører godt kunne gennemføre fraflytningssyn uden at fraflytter behøvede være til stede. Inspektør og fraflytter kunne klare dialogen om vurderingerne ved synet over telefonen.

Corona har skubbet til digitaliseringen. Det er også sket i ALBOA, hvor beboerne har taget de digitale løsninger til sig, og det betyder også, at administrationen og driften fortsat vil arbejde med at forbedre selvbetjeningsløsninger på mitALBOA.

54 procent flere mails i 2020

Som en naturlig følge af nedlukningen steg antallet af mails hos varmemestrene og i administrationen. I 2020 modtog ALBOAs udlejningsafdeling 9.432 mails. Året før modtog udlejningen 6.092 mails. Det samme billede viste sig i antallet af telefonopkald, hvor i alt 16.400 opkald fandt vej til ALBOAs udlejningsafdeling.

