

Formandens beretning 2023.

Ny direktør i AAB Aarhus

Morten Homann kommer fra Boligkontoret Århus, hvor han i 11 år har fungeret som direktør.

Morten Homann er 48 år og har tidligere bl.a. været skattechef og medlem af Folketinget

Morten Homann er en kendt mand i den almene boligsektor i Aarhus. I AAB kender vi Morten fra samarbejdet om den aarhusianske fælles udlejningsportal AARHUSbolig og fra det boligpolitiske arbejde i BL – Danmarks Almene Boliger, hvor han netop er tiltrådt som formand for 5. kreds

32 ansøgere stillede deres kandidatur til rådighed. ”Vi valgte otte ud og endte med at have tre med i anden samtalerunde. Vi håbede på mange kvalificerede ansøgere, og vi var heldige. Vi havde et stærkt kandidatfelt.

AAB ser ind i en fremtid med daglig drift af ca. 9.000 lejemål, mange renoveringsopgaver, projekter og byggerier, men også med udvikling af en strategi, hvor der sættes særligt fokus på en styrkelse af beboerdemokratiet i AAB.

Organisationsbestyrelsen

Vores kontaktperson Anders Nielsen valgte pr. 31-03-2023 at trække sig fra organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsens 1. suppleant, Per Ohms indtrådte for Anders i Organisationsbestyrelsen.

På repræsentantskabsmødet i juni måned valgte organisationsbestyrelsesformand Dan Christensen efter 8 år på posten at træde ud. Og nye blev valgt ind både på medlems- og suppleantposterne.

Mette Hvid Johannesen (formand) Efter kampvalg mod Thomas Kalmar Poulsen

Randi Rædkjær (næstformand)

Thomas Kalmar Poulsen

Peter Kragballe

Astrid Bro Frederiksen

Per Ohms og Thomas Kruise-Andersen

Projekter.

Projekt har igennem det seneste års tid omlagt strukturen, så der er lidt færre projektledere, men til gengæld er der tilknyttet nogle beboerkoordinatorer. Omlægningen er sket for at kunne give beboerne en bedre service i forbindelse med renoveringsprojekter, hvor der erfaringsmæssigt både er mange spørgsmål, der skal besvares, og mange gener i forbindelse med arbejdets udførelse, som skal forsøges afhjulpet bedst muligt. Det kan beboerkoordinatorerne hjælpe med.

Beboerkoordinatorernes opgaver er at modtage og besvare beboerhenvendelser samt forestå udsendelse af lovpligtige varslinger. Disse opgaver blev tidligere varetaget af projektlederne, som nu i stedet kan fokusere på selve projektet.

Igangværende byggeprojekter - nye boliger

Bindesbøll (afd. 100)

Ombygning af de oprindelige bygninger på Psykiatrisk Hospital i Risskov til 231 nye familieboliger. AAB overtog bygningerne fra Region Midt den 1. februar 2019. Da størsteparten af byggeriet er fredet, har vi måttet indhente godkendelse til projektet fra Slots- og Kulturstyrelsen. Det har været vanskeligt foreneligt med den kommunale byggesagsbehandling. Projektet har derfor været længe undervejs, så licitationen på selve ombygningen/ renoveringen først har kunnet gennemføres i foråret 2022. Ombygningsarbejderne er på nuværende tidspunkt i fuld gang, og de forløber rigtig godt. Bygningerne står klar til indflytning den 1. oktober 2024.

Igangværende større renoveringer.

Klostervangen (afd. 25)

Nye facader, gavle og elevatorer, ombygning af 26 lejligheder til tilgængelighedsboliger, etablering af nyt ventilationssystem og faldstammer mv. i alle lejligheder samt renovering af beboerhuset.

De sidste entreprisarbejder blev afleveret den 26. oktober 2022. Der er dog fortsat mangler, der skal udbedres, og enkelte udskudte arbejder, der skal udføres. Det drejer sig primært om reetablering af have arealer samt færdiggørelse af supercykelstien – en opgave, der ligger hos Aarhus Kommune. Der skal også etableres nogle ankre for rappelling fra tagene med henblik på udvendig pudsnings af altanvinduer. Der indhentes tilbud, og arbejdet forventes udført hen over sommeren. Det har været en lang og svær proces for beboerne såvel som for alle andre involverede. Derfor iværksættes en evaluering af projektet fra start til slut med henblik på at opsamle erfaringer til brug i fremtidige renoveringsprojekter.

Skovkanten (afd. 4)

Etablering af tilbygninger med nye badeværelser og mindre udvidelse af køkkenerne. Projektet gennemføres i 3 etaper med 3 opgange i hver etape.

Etape 1 og 2 er færdiggjort og ibrugtaget. Den tredje etape har vist sig at være byggeteknisk mere vanskelig end de to første, og vil derfor først være færdig i løbet af september 2023.

Herredsvang (afd. 37)

Der skal skiftes vinduer og døre, renoveres facader og installationerne skal fornys. Derudover var der ønske om at etablere lukkede altaner. Der er gennemført licitation med et godt resultat, der betyder at renoveringsarbejderne kan gennemføres indenfor det godkendte budget. På et ekstraordinært afdelingsmøde stemte beboerne også ja til etablering af lukkede altaner. Desværre har Aarhus Kommune, på trods af at vi har en byggetilladelse, nedlagt veto mod etablering af lukkede altaner, og de bliver derfor ikke realiseret. Forberedelserne til igangsætning af byggearbejderne er i fuld gang, og arbejderne startes op i august 2023 og afsluttes i løbet af 2. halvår 2024.

Kridthøjparken (afd. 23)

Udskiftning af tag, vinduer og altandøre. Igangsat i sommeren 2022 og afsluttes i slutningen af 2023. Projektet er ramt af store, uforudsete omkostninger især forårsaget af helt ekstraordinært store asbestforekomster i tagrummene samt af reparation og udskiftninger af murværk og armering. Meromkostningerne blev godkendt på afdelingsmødet i maj 2023, så projektet kam færdiggøres i overensstemmelse med den oprindelige tidsplan.

Skådeparken (afd. 52)

Udskiftning af brugsvandsinstallationer samt nye døre og vinduer i hele afdelingen. Både udskiftningen af brugsvandsinstallationerne og de nye vinduer og døre blev ved licitationen dyrere end budgetteret. Der blev derfor afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i februar, hvor det blev besluttet at udsætte udskiftningen af hoveddørene i 5 år. Arbejderne er igangsat og forventes afsluttet ved udgangen af 2024.

Projekter under forberedelse og nybyggeri

Afdeling 68, Smedens Have

37 seniorvenlige boliger i Hørning.

AAB vandt i konkurrence med to andre boligforeninger en konkurrence om et projekt for en ny boligafdeling på en grund tæt på bymidten i Hørning.

Sammen med Skanderborg Kommune er lokalplanarbejdet sat i gang, og det forventes, at lokalplanen er klar i foråret 2024.

Den foreløbige tidsplan er, at byggeriet skal startes op i begyndelsen af 2025, og at de nye boliger skal stå klar i sommeren 2026.

Afdeling 66, etape 2

Ca. 90 familieboliger som tæt/lavt byggeri i umiddelbar tilknytning til den eksisterende afd. 66. Lokalplanen er under udarbejdelse, men processen går meget langsomt. Byggeriet forventes tidligst at kunne realiseres om 3-5 år.

Afdeling 66 Etape 3

Ca. 35 familieboliger som tæt/lavt byggeri ved Egå Møllevej i Skæring. Lokalplanen er under udarbejdelse, men processen går meget langsomt. Byggeriet forventes tidligst at kunne realiseres når etape to er ibrugtaget og har stabil udlejning.

Afdeling 35 – helhedsplan

Der er fremsendt en forhåndsansøgning til Landsbyggefonden, og der er etableret en styregruppe med deltagelse af repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen, Aarhus Kommune og AAB's administrative ledelse. Landsbyggefonden besigtiger afdelingen efter sommerferien 2023, og hvis de imødekommer forhåndsansøgningen, igangsættes en proces sammen med beboerne i afdelingen som forberedelse til den endelige ansøgning. Selv med en hurtig og positiv behandling i Landsbyggefonden forventes et renoveringsprojekt tidligst at kunne igangsættes i starten af 2027.

Afdeling 20 – renovering

I afdeling 20 er der planlagt en del større renoveringsarbejder over de næste 6-7 år. Derfor har Projektafdelingen set på mulighederne for at samle disse i ét større projekt. De mest nødvendige arbejder er nye tage samt nye døre og vinduer, som bør udføres samlet for at spare store udgifter til stillads. Desuden er der behov for renovering af varmeanlægget og etablering af boligventilation, og der er ønsker om bl.a. renovering af trappeopgange.

Der er arbejdet med forskellige projektscenarier, som der skal stemmes om på et afdelingsmøde, da der ikke er opsparet nok på DV-kontoen til at afholde alle omkostningerne. Arbejderne forventes tidligst at kunne igangsættes i løbet af 2024.

Nyt fra Drift afdelingen

Nye lokaler Servicecentret Nord er flyttet fra afdeling 14 Rytterparken til afdeling 15 Skovvangsparken i børnehavens tidligere lokaler på Skovvangsvej 199. stuen 8200 Århus N.

Servicecenter Syd er flyttet fra afdeling 56 i Skåde til afdeling 23 Kridthøjparken. Kridthøjvænge 65, 8270 Højbjerg

Udbud af håndværkerydelser

AAB har besluttet at få undersøgt organisations prisniveau ifm. håndværkerydelser, både på daglige reparationer ifm. faggrupperne tømrer, VVS og el, men også på istandsættelse af flyttelejligheder ifm. faggrupperne maling, gulvslibning og rengøring.

Kontrol af VH-midler

AAB tilbyder et boligtek til alle beboere, som har en saldo på over 50.000 kr. på deres VH-konto med henblik på at vejlede beboerne i brug af VH-midler. Der er sendt 318 tilbud om et boligtek vedr. brug af midler fra VH-kontoen, og 20 beboere har taget imod tilbuddet.

Siden opstarten af kvalitetstjek af VH-arbejde har der været lavet ca. 900 kvalitetstjek. Det er driftsafdelingens helt klare opfattelse, at kvalitetsniveauet er stigende efter indførelse af kvalitetstjek. Derfor har vi ændret frekvensen af kvalitetstjekkerne, så vi udfører dem mindre hyppigt.

Ny affaldssorteringsordning

I forbindelse med den nye sorteringsmodel, som forventes at starte i august eller september måned, er forberedelserne ved at være færdiggjort. Hvilke har haft den betydning at de sidste affaldsskakter i afdeling er lukke ned.

Kursus i sortering for AABs medarbejder vil blive afholdt hos kredsløb på til sommerferien 2023. Informationsmateriale til beboer vil blive omdelt af kredsløb op til opstarten i august måned.

Økonomi

Regnskaber 2022

Alle regnskaber er afsluttet og godkendt af revisionen. Der er én afdeling med et underskud på 23.000 kr., og resten af afdelingerne har overskud i 2022 på i alt 18,8 mio. kr. Årsagen til overskuddet i afdelingerne er færre udgifter til ejendomsskatter, vand, energiforbrug, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter samt ydelse på realkreditlån til forbedringsarbejder end budgetteret.

I 2022 har der stadig været fokus på effektiviseringer i driften. Den store besparelse på konto 115 Almindelig vedligeholdelse skyldes, at alle udgifter til udskiftning tages fra konto 116 Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser.

AAB har i 2022 fået et negativt afkast på 7,3% af vores fælles formueforvaltning. Efter de gamle regler skulle det negative afkast have været ført direkte ud i afdelingerne som en udgift, men ifølge de nye regler, skal det samlede negative afkast deles i kursregulering og det faktiske renteafkast. Kursreguleringen har været negativ på 9,18%, og renteafkast har været positiv på 1,88%. Det svarer til en

negativ kursregulering på 84 millioner, som afdelingerne har lånt af opsparede midler, og 18 millioner er indtægtsført som en renteindtægt i afdelingerne.

Beboerapp

Beboerapp'en bliver løbende udviklet med ny funktionalitet, som kommer alle beboere i AAB til gode. Den seneste udvikling er, at man kan danne vedligeholdelsesrekvisitioner direkte fra beboerapp'en. Denne funktionalitet har tidligere været forbeholdt beboerwebben, hvorfor det er glædeligt, at det nu er muligt at danne vedligeholdelsesrekvisitioner på begge platforme.

Til vores egen afdeling 17.

Carporte, udestuer mm.

Bestyrelsen har i samarbejde med projektafdelingen fået ændret reglerne i forbindelse med opførelse af carporte/garager udhuse m.v. Det vil sige at "bilag 1" er erstattet af den dispensation som afdelingen fik i 1973

Vi har nu også fået lov til at bygge garager/carportene større efter følgende retningslinjer:

- Carporte inkl. redskabsrum kan opføres i op til 8,0 m i længden, 3,5 m. i bredden og 2,5 m. i højden.
- Der kan anvendes træ og/eller vedligeholdelsesfri materialer til opførelsen.

Info og tegninger kan ses på AAB's Hjemmeside under afd. 17. under fanen Info.

Husk at der altid skal søges om tilladelse til at opføre carporte/garager udestuer mm.

Containere til grønt affald.

Bestyrelsen har evalueret den nye ordning med containere til grønt affald og vi synes at den nye ordning hvor vi har lidt færre containere med at de står i afdelingen i 10 dage fungerer rigtig godt. Dog er der plads til forbedringer med hensyn til at skubbe haveaffald op i containeren, så alle kan komme af med sit haveaffald.

Selskabslokale med bestyrelseslokaler.

Bestyrelsen har fået en forhåndsgodkendelse fra Århus kommune vedr. om at ansøge om opførelse af selskabslokale på pladsen ved vores garage. Bestyrelsen mangler lokale til at afholde møder og at kunne have afdelingens ting samlet et sted.

Arrangementer i afdelingen

Fastelavn for børn og voksne afholdte vi i år sammen med vores naboafdeling afd. 19. Det var en rigtig hyggelig dag både for børn og voksne. Vi var 41 børn og voksne. 25 fra afd. 17 og 16 fra afd. 19

Vores sommerudflugt til Fanø måtte sidste år desværre aflyses da der ikke var nok tilmeldte til turen. Vi har på opfordring fra flere skuffede beboere valgt at gentage turen og lørdag d. 16 september drager vi afsted til Fanø. (Der er stadig en ledig plads til turen)

Jeg vil jeg gerne takke vores personale i Servicecenter Nord, AAB's administration for et godt samarbejde.

En særlig tak til vores serviceleder Michael Jakobsen fra servicecenter nord for altid at stå klar til at hjælpe os når vi har brug for det. Det sætter vi rigtig stor pris på 😊 Også en stor tak til vores nye økonomi ansvarlig Martin Laursen og vores nye kontaktperson for afd. 17. Per Ohms.

Til slut også en tak til jer beboere og en speciel tak til mine bestyrelseskolleger Charlotte og Bendt for et rigtigt godt samarbejde.