



Skriftlig orientering

Repræsentantskabsmøde den 7. november 2024

Strategi

AAB's nye strategi blev til hen over efteråret og vinteren 2023-24 på baggrund af repræsentantskabsdagen i oktober 2023 og én yderligere workshop for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og to for medarbejdere. Strategien blev efter flere behandlinger endeligt vedtaget af organisationsbestyrelsen på mødet i marts 2024. De vigtigste indsatsområder i strategien, der med overskriften "Et grønt AAB" dækker perioden 2024-27, er:

- Energi og ressourcer – målt særligt på AAB's CO₂-aftryk på varme- og elforbrug
- Byggeri og boliger – målt særligt på CO₂-udledningen i vores nybyggeri
- Transport – målt særligt på bæredygtigheden af beboernes transportvaner
- Affald og genbrug – målt særligt på mængden af vores produktion af usorteret restaffald
- Natur og biodiversitet – målt særligt på arealet med vild natur
- Trivsel og fællesskab – målt særligt på beboernes oplevelse af trivsel, trykthed og fællesskab

Under disse overskrifter gemmer der sig i alt 37 indsatsområder, der dækker alt fra bedre affaldssortering og mere vild natur over flere ladestandere og energibesparelser til stærkere fællesskaber og bæredygtige byggematerialer. Der er nok at gå i gang med. Og derfor er initiativerne fordelt ud over hele fireårsperioden, og bestyrelsen følger implementeringen nøje, særligt med fokus på de målepunkter, der er nævnt ovenfor. På www.aabnet.dk kan bestyrelser, beboere og udenforstående også følge løbende med i både initiativerne, i hvordan det går med opfyldelsen af målene og i inspiration og gode ideer på tværs af organisationen.

Ét AAB

Den hidtidige strategi "Ét AAB" markerede sin afslutning i begyndelsen af 2024, men bestyrelsen og administrationen er enige om, at "Ét AAB" skal fortsætte som en holdning og en måde at arbejde på med fokus på at styrke samarbejdet og fællesskabet i organisationen.

God almen ledelse

Skandalen i Østjysk Bolig har sat et velkomment fokus på, hvordan almene boligorganisationer skal drives på en professionel og gennemsigtig måde. Den stafet har organisationsbestyrelsen taget op og har arbejdet på at formulere klare og offentligt tilgængelige politikker og retningslinjer for, hvordan AAB skal ledes, og hvordan den vil fungere som bestyrelse, så den nu følger alle BL's anbefalinger for god ledelse.

Bestyrelsen lagde i begyndelsen af 2024 en plan for, hvordan man for at sikre en ansvarlig og hensigtsmæssig ledelse af organisationen vil sikre, at der var gode og opdaterede forretningsgange og politikker på alle AAB's aktivitetsområder. Og det arbejde ser ud til at nå i mål som planlagt.

Der har tillige været fokus på at opkvalificere bestyrelsen selv. Der er derfor planlagt og næsten gennemført et uddannelsesforløb med i alt 7 moduler i emner som god almen ledelse, regnskabsforståelse og strategisk bestyrelsesarbejde, der skal sikre, at organisationsbestyrelsen har et klart indblik i sine opgaver og ansvar og er bedst muligt rustet til at løfte sin opgave som strategisk bestyrelse for organisationen.

Fremtidssikring og henlæggelser

Organisationsbestyrelsen har lovmæssigt ansvar for at sikre tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse i afdelingerne. Bestyrelsen har derfor udarbejdet en politik for henlæggelser, som skulle sikre, at der var tilstrækkelige midler til fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Politikken ligger til grund for budgetlægningen og underbygger de fremtidssikringsstrategier, som stadig flere afdelinger har taget hul på.

Siden bestyrelsen i efteråret 2023 genåbnede muligheden for at indføre kollektiv råderet i afdelingerne, har rigtig mange stemt ja til at kunne skifte køkken og bad ud med den nye model – og endnu flere har planlagt afdelingsmøder hen over vinteren. Det har også været anledning til at se på, hvordan afdelingernes langsigtede økonomi bliver mere robust og fremtidssikret.

Ligeledes i 2023 vedtog bestyrelsen en politik for tilskud til projekter i afdelingen, som blandt andet sikrer, at de mest sårbare afdelinger først får tilskud fra boligorganisationen. Tilskudspolitikken bygger på en femtenårig fremskrivning af AAB's egenkapital, som skal sikre, både at vi undgår at skulle opkræve ekstra betaling fra afdelingerne, og at vi kan reservere midler til at hjælpe de afdelinger med den mest skrøbelige økonomi, så de kan gennemføre store nødvendige renoveringer.

Vejledning til byggeudvalget

Sidste år blev der udarbejdet første generation af en vejledning til afdelingsbestyrelser og deres byggeudvalg om de forskellige parterers roller og ansvar i byggesagerne. Den skal sikre klare forventninger og en ensartet og effektiv håndtering af byggeprojekter og indeholder retningslinjer for projektstyring, økonomi og kommunikation. Vejledningen var tema på dialogmødet i august 2024.

Ny advokat

Efter mange års samarbejde med Holst Advokater besluttede organisationsbestyrelsen i starten af året at indlede dialog med i alt fem advokatfirmaer med erfaring med almene boliger for at sikre, at vi har en skarp og uvildig advokatforbindelse. De mange møder og screeninger førte til, at bestyrelsen i maj besluttede at benytte det århusianske Clemens Advokatpartnerselskab som AAB's primære advokatforbindelse.

Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen har udviklet en strategi for de kurser, AAB udbyder til medlemmer af afdelingsbestyrelserne. Blandt de vigtigste nyskabelser er, at vi i 2025 udbyder et videregående forløb rettet mod afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som har nogle års erfaring, og som har deltaget i de grundlæggende kurser. Der vil vi med eksterne undervisere dykke ned i mere komplekse emner som kommunikation, strategi, langsigtet afdelingsøkonomi, samarbejde og mødeledelse, boligsocialt arbejde, osv.

105-årsfest

AAB gennemførte den 13. april en stor fest for beboervalgte for at fejre organisationens 105-års jubilæum. Festen samlede ca. 250 beboervalgte og medarbejdere til en hyggelig aften med middag og underholdning på Centralværkstedet. Den efterfølgende evaluering gav mange roser med på vejen og førte til, at bestyrelsen besluttede at gentage succesen med små justeringer, når AAB runder de 110 år.

Villaafdelingerne i AAB

Bestyrelserne i de afdelinger, der består af fritliggende huse med egen have, har på flere måder anderledes betingelser end alle andre afdelinger. Derfor er der oprettet en ERFA-gruppe for medlemmerne af disse bestyrelser, som mødes en gang i kvartalet for at drøfte emner, som særligt berører dem, fx råderetsarbejde, haver, vedligeholdelse og indeklima samt fællesskab.

Af nogle af de samme grunde har vi indført en ny stilling som koordinator for villaafdelingerne, som skal sikre klar kommunikation, videndeling opfølgning og kvalitetssikring i villaerne på tværs af områderne i AAB.

Værktøjer til bestyrelserne

Sidste år bebudede vi, at uHabi – et nyt digitalt værktøj til beboere og bestyrelsesarbejde – var under udvikling. Værktøjet skal lette kommunikationen og give afdelingsbestyrelserne bedre overblik over deres opgaver og kommunikation. Vi afventer imidlertid fortsat, at produktet er klar i tilstrækkelig kvalitet fra vores leverandør, Unik Bolig, men tror og håber, det er klar til lige efter årsskiftet.

Sidste år indførte AAB MobilePay og MasterCard Business Debet til afdelingsbestyrelserne, og i november 2023 var de første lige gået i gang. I mellemtiden har mange flere sluttet sig til, og det bliver mere reglen end undtagelsen, at afdelingerne har disse muligheder. Vi kigger ind i en overgang til digital bilagshåndtering, som gør det nemmere for afdelingsbestyrelserne at håndtere udlæg.

IT-systemet til lokaleudlejning blev rullet ud i 2023, men i år er flere kommet på. I dag er vi oppe på, at 14 afdelinger benytter sig af systemet.

Siden sidste repræsentantskabsmøde

På repræsentantskabsmødet i juni blev der drøftet flere forskellige initiativer, som nu helt eller delvist er ført ud i livet:

- Der er lavet en oversigt over vedtagne forslag fra repræsentantskabsmøderne de senere år på www.aabnet.dk.
- En arbejdsgruppe arbejder med at finde en miljøvenlig løsning på algebekæmpelse.
- Ved renoveringer, som indeholder ventilation eller andre driftstunge tiltag, indeholder beslutningsgrundlaget fremover også oplysning om de anslåede driftsudgifter.
- Der etableres som udgangspunkt altid solceller i nybyggeri, og der er en kortlægning i gang af kommende tagudskiftninger, hvor det vil kunne give mening at etablere solceller.
- AAB har udarbejdet en kortlægning og strategi mod risiko for infektion med legionella-bakterier. Kortlægningen identificerer, hvor risikoen er størst, og strategien implementeres i samarbejde mellem Projekt og Drift.
- Der er oprettet en konto for kontorhold i alle afdelinger.
- AAB's indkøbsaftaler for kontorartikler, rengøringsmidler, kontormøbler osv. kan nu også bruges af afdelingsbestyrelserne.
- Organisationsbestyrelsen har igangsat arbejdet med en renoveringspolitik.

Driftsorganisationen under forandring

Fra december 2023 til april 2024 blev der implementeret en række ændringer i AAB's driftsorganisation. Hovedsigtet var at give bedre ledelse og stærkere ejerskab og opfølgning tæt på den enkelte medarbejder og den enkelte afdeling, men også at vi kunne styrke samarbejde, videndeling

og kvalitet på tværs i organisationen. Derfor var det den væsentligste del af omlægningen, at de bygningsansvarlige fik lederansvar i de enkelte teams. Samtidig blev alle telefonopkald om reparationer flyttet fra servicecentre til Langelandsgade for at mindske sårbarheden for medarbejderne her.

Den nye driftsorganisation har på mange måder fundet sin form, og vi har oplevet mange gevinster allerede, særligt ift. at give medarbejderne mere ansvar, som de i den grad også har taget. Driftsorganisationen er dog stadig præget af indkøring og de mange nye ting, der skal læres. Derfor har vi også valgt at flytte nogle opgaver, særligt med økonomiopfølgning, fra de bygningsansvarlige igen, ligesom vi i den kommende tid generelt søger at nedsætte tempoet på implementeringen af nye tiltag midlertidigt for at sikre en stabil overgang.

Nye telefon- og åbningstider

Selv om beboerne bliver stadig bedre til at bruge beboerappen til at oprette opgaver, har vi det seneste 1½-2 år kunnet se en vækst i antallet af telefonopkald til AAB. Det har givet udfordringer med at få tid til også at håndtere de opgaver, de mange telefonopkald giver anledning til. Samtidig har der været et behov for et stærkere samarbejde mellem serviceassistenterne på tværs af de fire centre, som nu forsøgsvis samles i Nord én dag om ugen. Endelig har antallet af fysiske besøg på både centrene og i Langelandsgade været stadigt faldende til et meget lavt niveau. Det har ført til en justering af telefon- og åbningstiderne med et skarpt blik på, hvornår på dagen og ugen der rent faktisk har været efterspørgsel efter at komme til at tale med AAB.

Kompetenceudvikling af medarbejderne

I organisationsomlægningen er der blevet lagt stor vægt på kompetenceudvikling af medarbejderne for at sikre, at de havde de nødvendige færdigheder til at håndtere de nye krav og opgaver. Således har de bygningsansvarlige gennemgået en lederuddannelse, og vi åbner op for, at vi igen kan tilbyde relevante driftsmedarbejdere at videreudanne sig til ejendomsserviceteknikere. For de øvrige driftsmedarbejdere har vi fokus på at kunne dygtiggøre sig i flere forskellige retninger – ikke bare ved at gå ledelsesvejen. Vi fokuserer på reparationer, energi, natur og på social bæredygtighed. Der er ligeledes fokus på bredt i organisationen at styrke IT-kompetencerne. Og så har vi opstartet et forløb for at give bedre muligheder for medarbejdere, der bokser med ordblindhed.

Personaleudskiftninger og -rokingeringer

Nye ansvarsområder kan give behov for at rokere rundt i medarbejderstaben, så vi sikrer, at vi har de rigtige folk, også på en række nye poster. Derfor har en del medarbejdere skulle omstille sig til nye daglige kolleger over det seneste halve år – og beboere og bestyrelser har skullet se nye ansigter i boligområderne. Den udvikling kommer vi til at styrke i det kommende år, hvor vi også vil se flere medarbejdere skifte job internt i AAB for at prøve kompetencer og ønsker af andre steder i organisationen. Til det formål er vi i færd med at etablere en intern jobbank.

I forlængelse af omlægningen har en håndfuld kolleger over det sidste år har valgt at søge nye udfordringer udenfor AAB. Det er altid ærgerligt at miste gode folk. Men det har også vist, at der er utrolig mange dygtige folk i AAB, der både gerne giver den ekstra skalle for at få tingene til at fungere og hjælper kolleger på tværs af gamle skel i organisationen. Netop samarbejdet på tværs er blevet klart styrket i processen – også understøttet af, at servicekoordinatorerne arbejder langt tættere sammen end tidligere, og at de 11 bygningsansvarlige fungerer som et team og bruger hinandens viden og kompetencer meget i det daglige – endda også på tværs af driftsområderne.

Sidst i april forlod den tidligere driftschef, Allan Overgaard, AAB, mens Julia Beck Søndergaard, der har været i organisationen i en årrække og kender den indgående, overtog opgaven. Det har ikke været nogen lille opgave at overtage den igangværende organisationsomlægning, som også

er blevet fulgt af udskiftning – af helt andre grunde – på to af servicelederposterne. Men på trods heraf er det lykkedes at få samarbejde og dialog løftet – og få flere store skibe sat i søen, som styrker samarbejdet, systematikken og kvaliteten i AAB's driftsorganisation. Og i skrivende stund ser det ud til, at holdet ganske snart er fuldtalligt, så vi for alvor kan få glæde af driftens nye organisation.

Vi bygger og renoverer

Der er også kommet nyt ansigt på en byggefaglig supersværvægter til AAB's projektafdeling, idet Helge Borup – der i en længere årrække har været chef for Aarhus-kontoret for Danmarks største arkitektfirma, Arkitema – overtager ansvaret for AAB's større bygge- og renoveringssager sammen med vores afdeling med 13 projektmedarbejdere med meget bredt favnende kompetencer.

Med en fortid i spidsen for bl.a. Regnbuen Arkitekter har han med begge ben plantet i Aarhus en fantastisk erfaring med arkitektur og ikke mindst alment byggeri. Han har lang erfaring som rådgiver og er med sin store arkitektfaglighed meget fokuseret på både bæredygtighed, inddragelse og dialog. Han vil være en kæmpe gevinst, både for projektafdelingen, chefgruppen og resten af AAB.

Tidligere projektchef Morten Strunge fortsætter i en konsulentstilling med opgaver i en række af de mere komplekse projektsager.

Afdeling 100 Bindsbøll

Afdeling 100 Bindsbøll blev afleveret af entreprenøren på klokkeslæt på det tidspunkt, der blev fastlagt i den oprindelige tidsplan. Så selvom ombygningen og driften af den fredede bygning har været en dyr fornøjelse, er der ingen tvivl om, at AAB med den nye afdeling har fået 231 helt fantastiske almene boliger, der ikke findes nogen steder i landet.

Interessen har været stor, men udlejningen af de mere end 200 forskellige boligtyper er kompliceret og tager tid, og der er ingen tvivl om, at den højere husleje får flere boligsøgende til at tøve med at slå til. Ikke desto mindre går det fortsat fremad med udlejningen – blandt andet på grund af en stor satsning på at markedsføre boligerne via søgemaskiner og sociale medier – så der i skrivende stund er udlejet omkring en tredjedel af boligerne, og hver uge kommer flere til.

Afdeling 68 Smedens Have

I december 2022 vandt AAB konkurrencen om at skulle bygge 35 seniorvenlige boliger centralt i Hørning på grunden Smedens Have. Før sommerferien 2024 godkendte byrådet lokalplan, og i sensommeren fik vi afsluttet aftalen om at købe byggegrunden og opnåede kommunal godkendelse af at kunne gå i gang med byggeriet. Vi forventer at kunne gennemføre en licitation i starten af 2025, og i sommeren 2026 kan vi byde velkommen til beboerne i nogle ganske særlige bæredygtige boliger i Hørning med en tyk streg under fællesskab. Der er allerede stor interesse fra mulige kommende beboere.

Nybyggeripolitik

På repræsentantskabsmødet i juni blev AAB's nybyggeripolitik vedtaget. Politikken fastlægger retningslinjer for, hvor og hvordan nybyggeri skal realiseres, herunder bæredygtighedskrav, og for hvordan AAB's administration og organisationsbestyrelse sikrer sig et ordentligt billede af, hvilke risici projektet vil indebære. Nybyggeripolitikken fokuserer på at bidrage med nybyggeri af høj

kvalitet i Aarhus og Skanderborg Kommune. Nye afdelinger skal placeres, hvor der er god infrastruktur og mulighed for rationel drift.

Helhedsplaner

Helhedsplanerne for afdeling 35 Trillegården og afdeling 48 Brohaven er under udvikling. I Trillegården tyder alle de indledende undersøgelser på, at gårdhavehusene er opført på en måde og på en placering i forhold til vandmængden på grunden, at husene næppe vil kunne blive stående, men vil skulle erstattes af nye almene boliger i afdelingen. Det samme gør sig gældende i Brohaven. Her er husene opført efter det såkaldte casalea-princip, der er tænkt som midlertidige boliger, der nu har nået enden af deres levetid, og som både har indbygget risiko for vandskade og skimmel, og som ikke længere kan vedligeholdes tilstrækkeligt.

Begge sager involverer Landsbyggefonden, og det tager derfor adskillige år, inden håndværkerne kan rykke ind. Den tid skal bruges fuldt ud på at involvere beboerne i, hvordan deres afdeling skal tage sig ud i fremtiden.

Arbejdet med de to projekter står solidt oven på de 18 anbefalinger, rådgiverfirmaet Grandville fremdrog af sin store analyse af, hvad der gik godt og skidt i processen med helhedsplanen i afdeling 25 Klostervangen. Det betyder blandt andet, at organisationsbestyrelsen er tættere involveret, at vi gør planerne langt mere konkrete inden afstemning, og at vi tænker genhusning ind fra starten i et helt andet omfang.

Drift og økonomi

I marts og april blev EU-udbuddet af håndværksydelser implementeret i de fire serviceområder inden for el, VVS og tømrerområdet. Generelt er de nye håndværkere kommet godt i gang, men det viste sig hurtigt, at der var alvorlige samarbejdsvanskeligheder med Færch & Co., der havde vundet tømreropgaven i alle fire serviceområder. AAB opsagde af den grund samarbejdet, og der blev indgået aftaler med de næste tømrere i udbuddet i stedet. Det må aldrig blive en gratis omgang at være leverandør til AAB.

Vinterberedskab

På baggrund af erfaringer fra vinteren 2023-24 blev der i sensommeren gennemført et nyt udbud af vintertjeneste. Målet var at sikre, at vi får bedre mulighed for at levere tilstrækkelig glatførebekæmpelse og snerydning – og at vi har de bedst mulige redskaber til at følge op, hvis det igen skulle gå galt. Vi har derfor denne gang udbudt i de 11 teams for at få tæt opfølgning i det enkelte boligområde – og har ledsaget de nye aftaler med en plan for kommunikation og opfølgning ift., hvad AAB's egne medarbejdere og beboere kan gøre, hvis vintervejret skulle melde sig for alvor igen. Undervejs i udbudsprocessen har vi haft et panel af beboerdemokrater med til at give deres input til ydelseskrav og kommunikation før, under og efter vintersæsonen.

Nye ejendomsvurderinger

De nye ejendomsvurderinger viste generelt kraftige stigninger, hvilket på sigt vil påvirke afdelingernes skattebetaling væsentligt. AAB følger udviklingen tæt i samarbejde med BL (Boligselskabernes Landsforening) og vores advokat for at sikre, at vurderingerne er korrekte, og det forberedes at påklage nogle af vurderingerne.

Egenkontrol og kapitalforvaltning

Almenboligloven kræver, at organisationen har en plan for, hvordan vi over en årrække får gennemgået vores væsentligste aktiviteter, så vi sikrer, at vi på de enkelte områder køber det rigtige og til den rigtige pris. Denne såkaldte egenkontrol satte bestyrelsen i værk i efteråret 2024 med en plan for indsatserne de næste par år.

Sideløbende har bestyrelsen vedtaget en strategi for kapitalforvaltning, der vægter både en spredning af risiko og et pænt afkast af afdelingerne og organisationens opsavede midler. I tråd med en ny mulighed i bekendtgørelsen har bestyrelsen også åbnet for, at AAB på et tidspunkt kan flytte en del af sine midler til investering i aktier – vel at mærke med strenge krav til både risiko og til den etiske profil i vores investeringer.

Udlejningssituationen

Det seneste par år har der været en del debat i Aarhus om, hvorvidt der er for mange lejeboliger på markedet. Selv om den private lejeledighed er faldende, er der ganske rigtigt bygget mange private lejeboliger de senere år. Og det ville da også være mærkeligt, hvis ikke man kunne mærke det også på udlejning af de almene boliger.

I AAB har vi ikke noget generelt problem med udlejning af vores boliger, selvom vi godt kan mærke, at det nogle steder tager lidt ekstra tid at få lejet en opsagt bolig ud. Hvis man ser bort fra de mange nye boliger i afdeling 100 Bindsbøll, der stille og roligt bliver lejet ud, er AAB's tomgang begrænset til først og fremmest afdeling 61 Skovkollegiet på Vintervej og vores erhvervslejemål. Derfor vil vi også overveje, dels hvad fremtiden for afdeling 61 skal være, og dels om vi har mulighed for at reducere vores fælles risiko ved at skille os af med nogle af de tomme erhvervslejemål i tide, inden de giver boligorganisationen for store udgifter til tomgang.

IT

Organisationsbestyrelsen har vedtaget en IT-strategi for AAB, som viser vejen frem mod en øget digitalisering. Målet er ikke at være først på alle områder, men at ligge i front, så vi sikrer både kvalitet og effektivitet. Samtidig er det vigtigt, at vi fortsat kan hjælpe dem, der har svært ved at navigere i et digitalt samfund. Strategien fremhæver centrale indsatsområder og værktøjer, men fokuserer især på, at AAB's IT-infrastruktur skal opbygges robust, sikkert og omkostningsbevidst.

Administrationen har udarbejdet en IT-beredskabsplan, som skal sikre, at AAB kan håndtere IT-nedbrud, hackerangreb og andre tekniske udfordringer effektivt. Planen indeholder retningslinjer for, hvordan organisationen skal reagere i tilfælde af IT-nedbrud, og hvilke foranstaltninger der skal træffes for at minimere forstyrrelserne og sikre kontinuitet i driften.

Boligsocialt fokus

I samarbejde med Brabrand Boligforening søsatte AAB den 1. juli en ny boligsocial indsats i Skovgårdsparken, der den 1. december 2023 desværre igen kom på regeringens parallelsamfundsliste. Indsatsen, der har to dygtige medarbejdere og administreres af Brabrand Boligforening, fokuserer primært på børn, unge og uddannelse og på at styrke netværk og fællesskab mellem beboerne i boligområdet.

Sideløbende besluttede bestyrelsen at udfase tilskuddet til den boligsociale indsats i Rundhøj, som efter mange års arbejde nu nærmer sig gennemsnittet for alle andre almene boligområder i Aarhus Kommune. AAB's afdeling 28 Rundhøj besluttede – på linje med de tre andre afdelinger i bydelen – at fortsætte den lille indsats på sigt finansieret helt af afdelingerne.

Endelig har der været dialog med Skanderborg Kommune om, hvorvidt afdeling 34 Mølleparken skulle være en del af en boligsocial helhedsplan for hele kommunen. Efter at have kigget nærmere i data er der dog enighed om, at afdelingen på alle parametre er væsentlig bedre stillet end de ud-satte boligafdelinger i kommunen, og at den derfor som udgangspunkt ikke bør deltage.

Lørdag den 5. oktober blev der afholdt repræsentantskabsdag, hvor temaet særligt var boligsocialt arbejde, fællesskab og frivillighed. Dagen gav inspiration til, at der nu udarbejdes et idékatalog over initiativer, der kan sættes i gang i den enkelte afdeling for at styrke fællesskabet og give plads og grobund for frivillige indsatser.

Boligsocial tildeling

I mange afdelinger er der opmærksomhed på, hvordan kommunens anvendelse af den boligsociale tildeling – som udgangspunkt hver fjerde ledigblevne bolig – påvirker den sociale balance i afdelingen. Anvisningsretten er en helt central og lovfæstet del af en almen boligorganisations opgave og eksistensberettigelse, som vi skal løse og løse med stolthed. Og vi skal huske på, at anvisningsretten bruges til alt fra at hjælpe hjemløse på vej mod en tilværelse med tag over hovedet over at sikre at forældrene kan bo i nærheden af børnenes skole, institution og kammerater ved skilsmisse til at kunne hjælpe til ved genhusning andre steder i byen. Men samtidig skal vi løbende følge med i, at vi løser flere problemer, end vi skaber.

AAB er i tæt samarbejde med de øvrige boligorganisationer i byen, der oplever de samme udfordringer. Og heldigvis er der også et nært og godt samarbejde med kommunens sociale boligtilde-ling om at ramme den rigtige og nødvendige balance i boligområderne.

Tilbud til beboere i AAB

Der er kommet fornyet gang i de aktiviteter, der retter sig direkte mod AAB's beboere. I sensommeren var op mod 100 beboere involveret på AAB's beboer-DHL-løbe- og gå-hold til et hyggeligt og arrangement i Mindeparken. Og hen over efteråret har der dels været foredrag, dels mulighed for at tilmelde sig besøg på Moesgård Museum og i Tivoli Friheden sammen med andre beboere. Formålet med disse aktiviteter er at fremme en følelse af fællesskab og tilhørsforhold blandt beboerne.

Beboerundersøgelse

I 2023 stillede AAB et tilfældigt udsnit af beboerne en række spørgsmål om deres oplevelse af organisationens service, kommunikation m.m. I den forbindelse blev det besluttet, at undersøgelsen skal gennemføres hvert år for at kunne følge udviklingen. Så i oktober fik 750 beboere igen et link i mailboksen. Udover spørgsmål som sidste år, blev de som følge af strategien også spurgt om deres transportvaner og om deres oplevelse af fællesskab, tryghed og trivsel i boligområderne.

Kommunikation

Efter moden overvejelse besluttede AAB i 2024 at åbne en AAB-profil på Facebook. Det er en del af en mere generel strategi for, hvordan organisationen vil bruge de sociale medier – først og fremmest Facebook og LinkedIn – til at styrke kommunikationen med beboere, mulige fremtidige medarbejdere og professionelle samarbejdspartnere. Det er tanken, at de sociale medier skal ledsages af en mere systematisk tilgang til kommunikation med beboere – også når det ikke lige er varsler og huslejeopkrævninger, der ender i den digitale postkasse.

Vi har også skruet op for tempoet og intensiteten af de nyhedsbreve, vi udgiver til beboere og til beboervalgte. De kan ikke stå alene, men de er vigtige dele af en samlet kommunikation om, hvad der foregår i organisationen, og om hvilke tilbud man kan benytte sig af.

Ny hjemmeside for AARHUSbolig

I Aarhus har man siden 2011 kun skulle søge bolig ét sted – uanset hvilken boligorganisation, man ønskede en bolig i. Men nu er det også tid til, at AARHUSboligs hjemmeside skulle have en stor overhaling. Alboa står for projektledelsen i vores samarbejde og har knoklet det sidste år med at få en ny side stablet på benene, som blev lanceret i sensommeren. Med de forventelige børnesygdomme overstået er den moderniserede side rigtig overskuelig og intuitiv og en klar forbedring, som er tidssvarende og til fulde dækker behovet for boligsøgende. Den understøtter derudover også en samlet kommunikation om og markedsføring af byens almene boliger.