

Formandens beretning 2025

Sammen om ét grønt AAB

Tilbage i efteråret 2023 blev processen om en ny strategi for AAB skudt i gang med en idégenereringsdag om bæredygtighed for medlemmer af afdelingsbestyrelserne, og i 2024 blev arbejdet gjort færdigt. Det skete med endnu en seance for bestyrelsesmedlemmerne og én for medarbejdere, inden organisationsbestyrelsen i marts satte de sidste punktummer for strategigrundlaget for de næste års arbejde under overskriften “Sammen om ét grønt AAB”. Det er en ambitiøs strategi, der skal rykke markant ved AAB’s profil for den miljømæssige og sociale bæredygtighed. Vi har gennem hele vores historie sat aftryk på vores by og vores omverden. Men med den nye strategi vil vi være langt mere tydelige og bevidste om vores ansvar.

Den nye strategi koncentrerer sig under seks overskrifter: Energi, byggeri, transport, affald, natur og fællesskab.

Digitalisering og selvbetjening

Mange beboere efterspørger digitale selvbetjeningsmuligheder, og der kommer da også flere og flere muligheder til. Ved udgangen af 2024 har 13 afdelinger således tilsluttet online lokaleudlejning.

AAB’s app har vist sig at være et rigtig godt redskab blandt beboerne, idet næsten $\frac{1}{3}$ af alle henvendelser kommer ad den kanal. Vi får løbende gode ideer og ønsker til yderligere funktioner i app’en. Retfærdigvis skal det dog siges, at det jo ikke som sådan er AAB’s app, men en app, vi lejer hos udvikleren af vores administrationssystemer, så det er ikke AAB, men dem, der beslutter, hvad der skal udvikles. Selskabet bag, Unik Bolig, har imidlertid meldt ud, at de ikke vil udvikle mere på app’en, da de er i gang med at udvikle en ny app, som har flere selvbetjeningsløsninger og kommunikationsmuligheder. Bestyrelser og beboere må derfor desværre væbne sig med lidt tålmodighed her.

Det nye beboerweb, uHabi, er fortsat på vej til alle lejere i AAB. Beboerwebbet er i test hos AAB, og når de sidste uhensigtsmæssigheder bliver udbedret, er vi klar til at go-live med et beboerweb fuld af nye muligheder til gavn for både afdelingsbestyrelsesmedlemmer og lejere i AAB.

Til gengæld gik AARHUSboligs nye hjemmeside i luften efter sommerferien efter et årti på den gamle platform. Den nye hjemmeside, som boligorganisationen ALBOA har stået for udviklingen af, tilgodeser mange af de ønsker, der i årenes løb er kommet ind fra byens boligsøgende, og er efter de obligatoriske børnesygdomme kommet rigtig godt i gang, og antallet af nye tilmeldte vokser i hastigt tempo. Hjemmesiden er ydermere en trædesten for en stærkere fælles markedsføringsindsats for de almene boliger i Aarhus, som skal være med til at fortælle den gode historie bl.a. på de sociale medier om, hvad det egentlig vil sige at bo alment.

Ændring af driftsstrukturen

AAB har samlet de fire servicecentre på én lokation. Vi har bragt syv serviceassistenter sammen i det gamle Servicecenter Nord og syv servicekoordinatorer sammen i det gamle Servicecenter Syd for at skabe et bedre arbejdsmiljø. Fremover vil personlig betjening kun være tilgængelig i det gamle Servicecenter Nord, beliggende på Skovvangsvej 199, 8200 Aarhus N.

Vi har bemærket, at der kun har været få fysiske henvendelser i servicecentrene, og disse har primært drejet sig om udlevering og aflevering af nøgler og nøglebrikker. Indtil vi finder en mere optimal løsning, leverer vi derfor nøgler og nøglebrikker direkte til beboernes postkasser.

I oktober træffer organisationsbestyrelsen endelig beslutning om, hvordan de tidlige servicecenteropgaver skal løses for fremtiden. Vores mål er at forbedre fagligheden og arbejdsmiljøet og komme tættere på alle beboere i stedet for kun at fokusere på fire tilfældige adresser i byen.

Den 1. november 2024 tiltrådte AAB's nye projektchef, og det er en byggefaglig supersværvægter, der overtager ansvaret for nybyggeri og renovering af de 9.000 boliger i Jyllands største almene boligorganisation.

Arkitekt Helge Borup kommer fra en stilling som århusiansk tegnestuechef i Arkitema, der er Danmarks største arkitektfirma. Og med en fortid i spidsen for bl.a. Regnbuen Arkitekter har han med begge ben plantet i Århus 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.

Vinterberedskab.

Vinteren 2023-24 var kendetegnet ved megen sne og is og meget dårlig service fra AAB's leverandører, og derfor blev der på baggrund af inddragelse af et beboerpanel gennemført et nyt udbud medio 2024, som både har prioriteret en højere kvalitet og en større leveringssikkerhed – kombineret med klare sanktioner, hvis entreprenøren alligevel ikke skulle kunne levere. Vi har samtidig gennemgået opgaverne, så eksempelvis saltning udføres mere skånsomt.

Men det er vigtigt at huske på at når vi får en vinter som i 2023/2024 med lukkede motorveje mm. Så lige meget hvor stort et vinterberedskab AAB indkøber så vil det ikke blive tilfredsstillende men meget dyrt. For afd. 17 har den nye vinterberedskabsaftale betydet dårligere kvalitet til en langt højere pris.

Mulighed for ferieboligudlejning

I min beretning sidste år nævnte jeg at det var blevet muligt at udleje sin bolig gennem fx. Airbnb. Organisationsbestyrelsen besluttet i december på baggrund af debatten på novembers repræsentantskabsmøde at afskaffe muligheden for, at AAB's beboere kan udleje deres lejemål som feriebolig. Syv beboere havde nået at tilmelde sig ordningen, men de må nu – som alle andre beboere – affinde sig med, at det ikke længere er en mulighed.

Nye afdelinger

AAB skal som en del af organisationens formål løbende have blik for at bygge nye afdelinger for at bidrage til det almene – og bæredygtige – aspekt i byens udvikling. Det skal vi for at sikre gode muligheder for vores beboere og boligsøgende for boliger, der passer til alle livssituationer.

En af de helt særlige knopskydninger på AAB's boligmasse har været indflytningen i afdeling 100 Bindsbøll Byen i oktober 2024. Der er ingen tvivl om, at omdannelsen af de historiske, fredede bygninger til 231 helt unikke

almene boliger er et enestående projekt både i AAB's historie, men også blandt danske boligorganisationer i øvrigt. Der findes ingen steder, der kan måle sig eller bare sammenlignes med Bindsbøll Byen. Blandt andet derfor er byggeriet omsværmet af vild interesse fra ind- og udland og er – til vores store stolthed – nomineret til RENOVER-prisen i 2025. De nye beboere og den nye afdelingsbestyrelse har da også indtaget stedet med begejstring og en smittende entusiasme.

Men AAB's afdeling 100 har også haft sin pris. Det er dyrt – meget dyrt – nænsomt at renovere en fredet bygning. Derfor har organisationsbestyrelsen hen over perioden, siden vi overtog bygningerne i 2019, bevilget i alt cirka 123 millioner kroner af boligorganisationens fælles midler til at betale for udgifter i byggesagen.

Det er også ganske dyrt at drive en fredet bygning. Rigtig meget skal håndteres med håndkraft, og rigtig mange løsninger er unikke og ikke standard. Derfor er huslejen i afdelingen også højere end i andre nye, almene afdelinger.

Og det er utvivlsomt en del af årsagen til den tredje, store omkostning, nemlig lejetabet ved udlejning. Alle nybyggerier i Aarhus tager tid at leje ud i disse år. Ingen kan regne med at leje 231 boliger ud over natten. Der er meget stor interesse for at bo i Bindsbøll Byen, og der indgås hver uge nye lejekontrakter, således at alle fremskrivninger peger på, at den sidste bolig er lejet ud ved udgangen af 2025. Men lejetabet indtil da er en betydelig udgift, som også må afholdes af den fælles kasse i dispositionsfonden, hvor lejetab ved manglende udlejning dækkes.

Om en almen boligorganisation som AAB reelt er gearet til et sådant projekt, er mest af alt en teoretisk mandagstrænerdiskussion. For vi *har* løst opgaven. Vi *har* renoveret bygningerne. Og det *er* blevet et helt fantastisk, enestående sted, som vi med rette kan være utrolig stolte af både i dag og om hundrede år. Men vi skal lære, at vi for fremtiden skal lave en grundig og nøgtern risikoanalyse, inden vi kaster os ud i et nybyggeriprojekt, så vi har en klar idé om, hvilke risici det vil udsætte boligorganisationen for. Ikke fordi vi *ikke* skal løbe risici. Det gør man altid, når man bygger. Men fordi vi skal have en klar idé om, hvad vi går ind til.

Disse overvejelser var blandt dem, der lå bag den nybyggeripolitik, som repræsentantskabet vedtog i juni 2024. Og de gør sig gældende i AAB's næste nybyggeriprojekt, de 35 seniorvenlige boliger i Smedens Have midt i Hørning.

Det bliver certificeret bæredygtige boliger med meget træ i konstruktionen, vild natur omkring dem – og med et stort fokus på fællesskab.

Bedre helhedsplaner

Nybyggeriet kommer dog uundgåeligt kun til at udgøre en lille brøkdel af AAB's byggeaktivitet. Den langt største del handler om at vedligeholde, renovere, modernisere og fremtidssikre de omkring 9.000 bestående boliger. Det gør vi helst i det små, løbende og efter behov. Men en gang imellem er der så mange udfordringer samlet på ét sted, at vi må lave en meget stor samlet renovering.

Det gjorde vi over nogle år fra 2019 til 2022 i afdeling 25 Klostervangen, som bl.a. fik nye facader, tilgængelighedsboliger, inddækkede altaner og ventilation. Det har blandt andet været en stor forbedring af boligernes indeklima, men det har også været en drøj omgang for beboerne at gå igennem. For at sikre, at vi får noget ud af de dyre lærepenge, og for at undgå at begå de samme fejl to gange, modtog organisationsbestyrelsen i begyndelsen af 2024 resultaterne af den eksterne evaluering af processen, som var igangsat et halvt år forinden.

Rapporten fra arkitektfirmaet Grandville gav 18 meget konkrete anbefalinger, som bestyrelsen har besluttet skal ligge til grund for fremtidige, store renoveringer og helhedsplaner.

I de kommende år bliver der i hvert fald to gode muligheder for at sætte erfaringerne i spil. For det første står afdeling 35 Trillegården overfor en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, hvor alle 482 boliger skal renoveres. Især de 196 gårdhavehuse er efter alt at dømme nødt til at blive brudt helt ned og erstattet af nye boliger i afdelingen, som ligger bedre placeret på grunden og er bedre rustet til at modstå vand, vind og vejr. Beboerne står foran at skulle i gang med udviklingsprocessen af helhedsplanen – baseret på erfaringerne fra Klostervangen – i det forestående efterår, men der går formodentlig yderligere et par år, før de første håndværkere rykker ind.

I afdeling 48 Brohaven er Landsbyggefonden også på banen, men processen er knapt så langt fremme. Også her vurderes det, at de 84 gårdhavehuse er nødt til at blive revet ned og bygget op igen fra bunden. De er bygget efter det såkaldte casalea-princip, som oprindeligt i 1970'erne var tænkt som midlertidig bebyggelse. Derfor er de fleste af de cirka 2.000 casalea-huse, der over årene

blev opført rundt omkring i landet, også enten revet ned eller i planlægning af en nedrivning.

Over de næste år vil beboerne i afdelingen – ligeledes i forlængelse af evalueringen fra Klostervangen – blive inddraget i arbejdet med, hvordan fremtidens Brohaven kan komme til at tage sig ud.

Renoveringer

Organisationsbestyrelsen har med udgangen af 2024 været ved at lægge sidste hånd på en renoveringspolitik, som skal være en tjekliste eller et pejlemærke for fremtidige renoveringer i afdelingerne. Hver afdeling er forskellig og har et beboerdemokrati, der vil noget forskelligt. Samtidig er der himmelvid forskel på at skifte hoveddøre og at lave en totalrenovering af facade og nyindretning af boligerne. Derfor skal renoveringspolitikken fungere som et pejlemærke, der med udgangspunkt i ambitionerne om arkitektur, kvalitet, bæredygtighed, samarbejde, kommunikation og social ansvarlighed skal danne grundlaget for dialogen og beslutningsgrundlaget for de kommende års renoveringer i AAB.

Over de seneste år er egenkapitalen mindsket kraftigt. Det skyldes flere forhold. Dels har organisationen – lige som afdelingerne – lidt store tab under turbulensen på de finansielle markeder de seneste år - og samtidig er der udbetalt store engangsbeløb bredt til afdelingerne i disse år under den gamle ordning med rentetilskud. I alt har disse to forhold kostet 55 mio. kr. af egenkapitalen. Samtidig har udgifterne til omdannelse af afdeling 100 i Bindsbøll Byen med en udgift på 123 mio. kr. trukket tungt på egenkapitalen. Det har sammen med det faktum, at der er udlånt cirka 165 millioner kroner til afdelingerne, primært til råderetsarbejder, gjort, at AAB skal udvise stor disciplin og omhyggelighed med sin egenkapital i de kommende årtier.

Det skal vi for at kunne yde nødvendig støtte til de afdelinger, som vitterligt er økonomisk, bygningsmæssigt og socialt udfordret i en grad, så de ikke selv kan løfte opgaven alene. Det gælder eksempelvis de afdelinger, der står over for store helhedsplaner.

På den mindre skala har fonden i 2024 dækket en omkostning på cirka 400.000 kroner til, at en nødvendig omberegning af huslejen i afdeling 72 Nygade, som ikke blev effektueret, så snart problemet blev konstateret.

På den lidt større skala skal dispositionsfonden dække huslejetab i afdelingerne. Udgiften vokser, men det skyldes faktisk ikke, at det i disse år er sværere at leje almene boliger ud i Aarhus. Huslejetabet på almindelige boliglejemål er fortsat forsvindende lille på få hundrede tusinde om året. Der er derimod tre primære årsager til huslejetab, som organisationen skal forholde sig til:

Udlejningen af boliger i afdeling 100 Bindsbøll Byen går støt, men langsomt fremad. Selv om det må forventes at være fuldt udlejet ved udgangen af 2025, må dispositionsfonden alligevel se frem til at skulle dække et huslejetab på over 10 millioner kroner.

Udlejningen i ungdomsboligerne i afdeling 61 Vintervej går meget trægt, og botiden er meget kort. Selv om afdelingen ikke er gammel, tyder det på, at konceptet med små boliger, der to og to eller fire og fire deler køkken og bad, ikke længere er bæredygtigt. Lige nu holdes huslejetabet nede gennem en udlejningsaftale med Aarhus Kommune for ukrainske flygtninge, men på sigt kigger afdelingen – og dermed boligorganisationen – ind i massive, årlige tab. Det er baggrunden for, at organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om at indlede dialog med Aarhus Kommune og Landsbyggefonden om et muligt salg af afdelingen.

Selv om erhvervslejemålene udgør mindre end to procent af AAB's huslejeindtægter, står de for omkring 40 procent af huslejetabet. Vi må erkende, at erhvervsudlejning ikke er en spidskompetence for en almen boligorganisation, og selv om vi har mange fine erhvervslejemål, vil bestyrelsen kortlægge dem med henblik på at se, om ikke vi over tid kan afhænde i hvert fald de lejemål, der ligger i selvstændige bygninger.

Det er målet, at vi ved at behandle egenkapitalen seriøst og træffe beslutninger med rettidig omhu kan sikre, at AAB's i øvrigt betydelige egenkapital kan være et aktiv for afdelinger og boligorganisation også i de kommende årtier.

Til vores egen afdeling 17.

Duka ventilation i afdelingen

Vi er i skrivende stund næsten i mål med at opsætte duka ventilation i de huse der har kælder. De huse der mangler at få opsat duka ventilation vil blive kontaktet af firmaet der står for opgaven med at opsætte duka ventilationsanlæg i afdelingen.

Fælleshus/ beboerhus/Bestyrelseslokale

Bestyrelsen har til aftens afdelingsmøde stillet et forslag om at afsætte midler til at kunne afsøge muligheden for at se hvilke projekt der vil være mulighed for i afdelingen. Det er i den forbindelse vigtigt at understrege der ikke skal stemmes om hvad eller om der evt. skal opføres nogen bygninger i afdelingen. Men udelukkende om et beløb til at afdække hvad muligheder afdelingen har for at kunne opføre noget i fremtiden. Vi håber derfor at beboerne vil bakke op om forslaget.

Arrangementer i afdelingen

Fastelavn for børn og voksne afholdte vi i år sammen med vores naboafdelinger afd. 11, 18 og 19. Det var en rigtig hyggelig dag både for børn og voksne. Vi var 81 børn og voksne. Og med hele 38 tilmeldte fra afd. 17. Så et kæmpe tak herfra for at bakke op og arrangementet.

Sommer arrangement i afd. 17 bliver i år en dag som vi har valgt at kalde for Sommerhygge. Vi håber rigtig meget på at rigtig mange beboer vil tilmelde sig, og bakke op omkring denne dag og gøre den til en rigtig hyggelig dag med spil, banko, lækket mad og sidst og ikke mindst hyggeligt samvær med hinanden. OBS: Det er stadig at muligt at tilmelde sig Sommerhygge dagen. Charlotte har tilmeldinger med i aften. Så bak op om arrangementet så vi kan få en hyggelig dag sammen.

Bestyrelsen vil gerne takke vores personale i Servicecenteret AAB's administration og vores kontaktperson fra Organisationsbestyrelsen Per Ohms for et godt samarbejde.

Der skal også lyde en stor tak til mine bestyrelseskolleger Charlotte og Henry for et rigtigt godt samarbejde.