

Brabrand Boligforening
Årsberetning

2018



I **Brabrand Boligforening** er vi meget optaget af, hvordan vi kan bidrage positivt til udviklingen af fremtidens Aarhus, som har mange spændende byudviklingsprojekter på tegnebrættet for de kommende år.

Vi ønsker at medvirke til at fastholde og udvikle en blandet by, hvor der også bygges boliger, som er til at betale. Det er med til at sikre en langtidsholdbar byudvikling, som skaber større social balance. Samtidig har vi et højt ambitionsniveau for kvaliteten og arkitekturen i vores byggerier.

Vi arbejder desuden med en bredspektret tilgang til bæredygtighed i såvel renoveringsprojekter som i nybyggeri, hvor vi allerede i dag har en markant og stærk profil inden for energirigtigt byggeri.

En anden grundsten for det almene byggeri er at skabe inspirerende rammer for gode fællesskaber. Her arbejder vi hele tiden med at udvikle nye former for moderne fællesskaber. Tag et kig på vores projektbeskrivelser, hvis du vil vide mere om, hvordan vi arbejder konkret med disse og andre temaer inden for byggeriet og byudvikling.

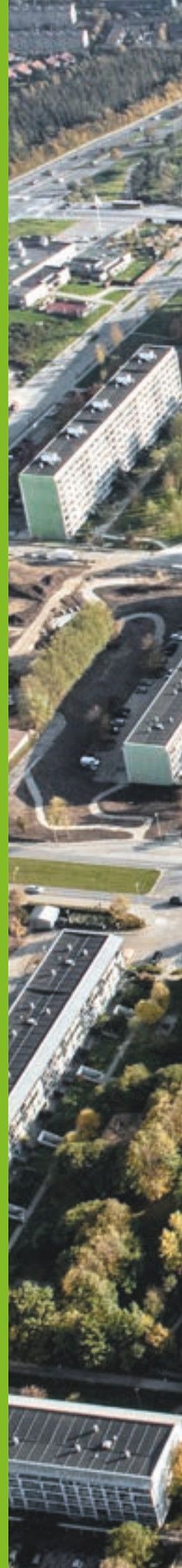
Se mere på vores hjemmeside, www.bbbo.dk

Indhold

Foreningsbestyrelsens beretning 2018	6
Ledelsesberetning 2018	10
Spillet om ny udviklingsplan for Gellerup-Toveshøj	16
Det boligsociale hus åbnede i 2018	24
Aarhus Kollegiet	28
Nyt om nybyggeri	30
Ny administrationsbygning	32
Besparelser med robotplæneklippere	36
Intelligent varmestyring	40
Renovering og kvartersdannelse i Toveshøj	46
På besøg i det nyåbnede projektkontor	49
Udsigtslejligheder og citylejligheder i to plan	52
Fra tanke til handling	58
Affaldet er guld værd	61
Skovgårdsparken protesterede mod ghettoplanen	64
2018: Jubilæernes år i Brabrand Boligforening	66
Fokus på socialt ansvar	70
Flere boliger til unge	72
Regnskab	76

Beretninger og udviklingsplan

01





Foreningsbestyrelsens beretning 2018

Arbejdet i foreningsbestyrelsen har i det forløbne år været stærkt præget af forhandlingerne med kommunen (AAK) om en udviklingsplan for Gellerup og Toveshøj. Men der er faktisk også sket væsentlige ting inden for andre områder, f.eks. drift og nybyggeri. Derfor har det seneste år været præget af stor aktivitet og forandring. Selvom mørke skyer har dannet sig omkring os, har vi dog også kunnet holde rejsegilde i Generationernes Hus, Aarhus Kollegiet og vores eget nye hus.

Men her og nu – og desværre også et pænt stykke tid frem – præger myndighedernes krav om nedrivninger af boliger vores arbejde.

Det begyndte at se alvorligt ud i foråret sidste år. Vi havde i februar 2018 sammen med AAK udarbejdet en plan for forhandlinger om en ny helhedsplan for Gellerup og Toveshøj. Vi skulle sammen med de to afdelinger og magistraten i AAK udvikle en "Bydels – og Udviklingsstrategi", som skulle godkendes af den såkaldte politiske styregruppe på et møde den 15. august 2018. Denne gruppe bestod af de to afdelingsformænd, tre foreningsbestyrelsesmedlemmer og medlemmerne af magistraten.

Så kom regeringens udkast til ny lov om det såkaldte parallelsamfund. Og borgmesteren aflyste samarbejdet om udarbejdelse af en ny plan. De fælles møder blev aldrig indkaldt. I stedet vedtog et flertal i byrådet den 19. juni 2018 en aftale om nedrivning eller salg af i alt 720 boliger – udtrykt som ti blokke. Det kom som et lyn fra en klar himmel. Trods tidligere aftaler om fælles udarbejdelse af en udviklingsplan havde byrådets flertal valgt at fremsætte dette forslag uden at orientere BBBO. Og magistratens flertal aftalte, at hverken afdelingsformænd eller magistratsmedlemmer skulle deltage i de kommende forhandlinger. Dermed undgik man, at partier uden for forliget og afdelingsrepræsentanter kunne deltage.

Vi kritiserede dette udspil og bebudede, at vi ville fremlægge vores eget alternativ. Vi bad administrationen om at udarbejde et udspil – og efter drøftelser i ad hoc-udvalget godkendte foreningsbestyrelsen i november et udspil, som indebar nedrivning af tre blokke – eller ca. 200 boliger. I vores forhandlinger lagde vi vægt på, at der også skulle sikres tryghed for de beboere, der blev tvunget til at flytte – et frivillighedsprincip – og at boligforeningen skulle kompenseres for tab som følge af planen. Vi forlangte, at afdelingerne i boligforeningen ikke skulle lide under denne plan og betale huslejestigninger af den grund. Derfor ønskede vi nye ekstrakvoter til opførelse af almene boliger, så vores driftsindtægter kunne opretholdes.

Vi gennemførte i efteråret i forbindelse med Folketingets behandling af lovforslaget et omfattende "lobbyarbejde", hvor vi forsøgte at påvirke politikerne. Desværre må det konstateres, at selvom alle, vi talte med, havde stor sympati for vores sag, så var de desværre ikke i stand til at gøre meget. I realiteten havde vi kun få venner.

Vi havde ud fra lovforslagets tekst dokumenteret, at vores forslag levede op til lovens krav om max 40% almene familieboliger. Men så lavede boligministeren en juridisk særdeles mærkværdig - og efter vores mening direkte forkert - omfortolkning af loven, som gjorde, at en pæn del af de igangsatte og kommende ny ejerboliger i området ikke skulle tælle med i beregningen af kravet om max 40% almene familieboliger. Borgmesteren fastholdt på den baggrund, at vores forslag ikke levede op til lovkravene.

Vi ved nu, at AAK allerede i oktober drøftede med boligministeriet, om det ville være muligt at indsætte en kommunal forretningsfører – altså sætte boligforeningen under administration – og på den måde diktere en plan.

Vores udspil blev offentliggjort i november og fik støtte fra en bred kreds af fagfolk og eksperter. Borgmesteren udtalte, at det var en "flot plan", men sagde, at der skulle mere til. Det første forhandlingsmøde fandt sted i december, og der var ingen bevægelse fra AAK's side, og dette gentog sig i januar. Men i februar blev vi enige med borgmesteren om at drøfte mulige løsninger med Landsbyggefonden (LBF), der skal finansiere renoveringen af de blokke, der ikke skal rives ned. I marts viste det sig så, at LBF's kasse ikke rakte. Lovgivningen var underfinansieret – hvilket ikke er usædvanligt med den siddende regering – og det ville især ramme Gellerup - Toveshøj og Vollsmose hårdt. Der var ikke penge til at renovere de blokke, som vi ønskede fortsat skulle være en del af afdelingen. Altså skulle mindst de 10 blokke, som AAK krævede nedrevet, fjernes.

Inden da havde BBBO søgt at skabe et kompromis. De to afdelinger havde meldt ud; Toveshøj ville godt acceptere, at en af blokkene blev omdannet til private andelsboliger, og Gellerupparken havde meldt, at man ville acceptere en blok omdannet til ejerlejligheder. Men på rådhuset gjorde det intet indtryk. Nu fastholdt man, at BBBO's udspil stadig ikke opfyldte lovens krav, og at der ikke var råd til at renovere så mange blokke, som vi ønskede. Frem til mødet sidst i april har vi arbejdet hårdt på at skabe et nyt forhandlingsrum. Om det lykkes at opnå bevægelse, ved vi ikke i skrivende stund.

Det afgørende møde finder sted den 29. april – efter deadline for denne beretning. Men det vil stå klart på repræsentantskabsmødet den 27. maj. I den forbindelse lægger bestyrelsen afgørende vægt på, at repræsentantskabet får et fyldestgørende grundlag for at træffe beslutning om godkendelse eller forkastelse af et forslag til udviklingsplan. Dette indebærer, at vi også vil forsøge at beskrive konsekvenserne af et nej så godt som muligt. Her er vi ikke på sikker grund. Hvis der ikke lokalt kan aftales en udviklingsplan, skal boligministeren fremlægge et forslag om en "afviklingsplan". I denne plan må andelen af almene familieboliger højst være 25%. Men som vi allerede har beskrevet, så kan ministeren bare omfortolke loven. Derfor kan ingen vide, hvor mange boliger der vil blive nedrevet, hvis der gennemføres en afviklingsplan. Ej heller kan nogen vide, hvilke konsekvenser det vil have for boligforeningen. Derfor står repræsentantskabet den 27. maj over for et vanskeligt valg.

Der vil til repræsentantskabsmødet blive udarbejdet et notat med en nærmere gennemgang af hele det meget komplicerede forløb.

Skovgårdsparken

Med udsigten til at den nye lov om de såkaldte "ghettoer" i 2020 ville omfatte Skovgårdsparken valgte beboermødet i september at tage sagen i egen hånd. Da der kun var ganske få personer "for meget" på offentlig forsørgelse, var der to ting, som hurtigt og effektivt ville fjerne nedrivningstruslen. For det første indledtes en intensiv kampagne for at skaffe folk i arbejde. For det andet valgte

afdelingen at give flyttehjælp til familier, som påvirkede statistikken negativt, og som frivilligt ønskede at flytte.

Initiativet gav genlyd nationalt, men kommunens tilsynsmyndighed erklærede, at afdelingen ikke selv måtte finansiere flyttehjælpen. Bestyrelsen har støttet afdelingens beslutsomme initiativ og har fortsat ordningen.

Drift – og driftscentre

Som sagt i indledningen, så har der – på trods af lovgivningsmagtens angreb på de såkaldte ghettoer – fortsat været stor fokus på at sikre den effektivisering af driften, som blev pålagt os i 2016. Der er ingen tvivl om, at plejen af de grønne områder er et centralt område, som kan drives mere effektivt. Derfor er der iværksat initiativer inden for det grønne, og flere kommer til i det kommende år.

Repræsentantskabets beslutning om "uførtøvet" at sikre driftscentre er i flere afdelinger blevet mødt med et forbehold. Fx har afdelingerne i Harlev og Hasselager ønsket at starte med en prøveperiode, som nu er forlænget til udgangen af 2019. Bestyrelsen finder det helt nødvendigt, at der sker en afbalancering af tempoet, som sikrer, at afdelingerne er trygge ved udviklingen.

Rejsegilder og nybyggerier

Siden sidste års beretning har der været ikke mindre end tre rejsegilder: Første gang var i det nye kollegie i Gellerup, som har fået navnet "Aarhus Kollegiet". Dette byggeri bliver færdigt i to etaper i år. 2019 bød også på rejsegilde i boligforeningens nye administrationsbygning, som står færdig i efteråret 2019, og endelig var der rejsegilde i "Generationernes Hus", hvor vi opfører 40 familie- og 40 ungdomsboliger sammen med AAK.

I 2018 lykkedes det at lukke en aftale om cirka 100 nye familieboliger på Nordlandsvej i Vejlbj, og inden længe sætter vi spaden i jorden til 114 nye ungdomsboliger på Randersvej.

Andre sager

Der skete i slutningen af 2018 en beklagelig fejl i håndteringen af sagen om renovering af blok A17 på Toveshøj. Sagen førte til, at renoveringen blev forsinket, fordi kommunen i en periode stoppede arbejdet, hvilket jo var træls for beboerne. På den baggrund pålagde bestyrelsen direktionen at sikre, at den slags fejl ikke gentager sig – og at alle aftaler med AAK om renoveringssager fremover skal foreligge skriftligt.

Renoveringssagen medførte, at AAK indledte en undersøgelse af boligforeningens byggesager. Undersøgelsen forventes afsluttet i september 2019.

Fejl må ikke ske, men det er ikke realistisk, at man kan etablere en nulfejlskultur, hvor der aldrig vil ske en fejl. Mennesker er ikke totalt perfekte, selv ikke mennesker, som har en høj arbejdsmoral og professionalisme. Men man kan lære af fejl og sikre, at de ikke sker igen.

Åbent hus i Gellerupparken

Der har i årets løb to gange været åbent hus bl.a. i de nye byhuslejligheder i B4-blokken (den med porten), senest i påsken i år. Begge gange har der været et stort fremmøde af interesserede, og vi har i udlejningen kunnet mærke den øgede efterspørgsel på disse lejligheder.

Forenings- bestyrelsen



Keld Albrechtsen
Formand



Erik Bløcher
Næstformand



Peter Iversen



Helle Hansen



**Abdinasir Jama
Mohamed**



**Mathias Ottesen
Nielsen**



Christina Madsen



Johannes Faghtmann
1. suppleant

Ledelsesberetning 2018

Regnskabsresultat

Resultatmæssigt blev 2018 et godt år for boligforeningen og afdelingerne, og året kan betegnes som tilfredsstillende.

Regnskabet for foreningen viser et overskud på 2,4 mio. kr. og for BB Service 580 t.kr. Alle afdelinger har opnået overskud.

Foreningen

Bruttoadministrationsudgifter er 1,8 mio. kr. mindre end budgetteret. Besparelserne er opnået på personaleudgifter med 1 mio. kr. og 800 t.kr. på kontorhold.

Lønomskostninger vedrørende renoverings- og nybyggeriprojekter er udgiftsført under personaleudgifter og samtidig indtægtsført under byggesagshonorar. Alle lønudgifter vedrørende gennemførelse af helhedsplanen for Gellerup-Toveshøj er udgiftsført i helhedsplanens projekter.

Forrentning af mellemregningen

Boligforeningen har siden 2015 haft formuen placeret hos fire forskellige kapitalforvaltere på ens vilkår, således at det er muligt at foretage en løbende benchmark. Der har ikke i 2018 været udskiftning af kapitalforvaltere.

Kapitaldepotet udgjorde 651 mio. kr. pr. 31. december 2018. Den opnåede forrentning af depoterne i 2018 lå i spændet fra 0,49 til 1,09%.

I oktober måned blev der indgået et REPO-depot på 90 mio. kr. med Nordea. Depotet består af korte variable realkreditobligationer. REPO-forretningen blev indgået for at mindske den negative forrentning og for hurtigt at få adgang til likviditet i forbindelse med betalinger på byggesager, som endnu ikke har opnået finansiering. Forrentning af depotet blev på -0,22% pr. 31. december 2018.

Afdelingernes og foreningens samlede midler er forrentet med 0,63%, hvilket ligger over den budgetterede forrentning for 2018 på 0,45%. Mellemregninger mellem foreningen og byggeprojekter er forrentet med 1%.

Henset til de begrænsninger, som loven sætter for boligorganisationers mulighed for investering, er forrentningen tilfredsstillende.

651 MIO. KR.

Kapitaldepotet er øget med 21 % til 651 mio. kr. pr. 31. december 2018.



Renovering i gang i Søvangen Afd. 2

128

MIO. KR.

Egenkapital er forøget med 5 mio. kr. til i alt 128 mio. kr.

Egenkapital

Foreningens egenkapital er samlet forøget med 5 mio. kr. til i alt 128 mio. kr. Der er i året givet ydelsesstøtte og tilskud til enkelte afdelinger på i alt 5,7 mio. kr. Der må i de kommende år forventes en stigning i udgifterne fra dispositionsfonden til ydelsesstøtte til de afdelinger, der gennemgår renoveringer og gennemfører helhedsplaner.

Eventualforpligtelser

I afdeling 31, Havnehusene er sagen om overskridelse af arealgrænser ved opførelse af byggeriet stadig uafklaret. Der har været afholdt møde med Tilsynet i oktober kvartal 2018 om sagen, og Brabrand Boligforening afventer stadig Tilsynets tilbagemelding. Taber Brabrand Boligforening sagen, skal den støtteberettigede anskaffelsessum nedbringes forholdsmæssigt i forhold til de kvadratmeter, som ligger ud over arealgrænserne. Grundet denne usikkerhed er der endnu ikke indtægtsført byggesagshonorar.

Ultimo 2018 er der på tværs af afdelingerne et tilgodehavende på 10,1 mio. kr. Heraf forventes 4,2 mio. kr. tabt. Beløbet er ikke udgiftsført i dispositionsfonden i 2018, da det administrativt er lettere at håndtere tabet, når det er realiseret. Endvidere har det ikke indflydelse på, om afdelingerne fra budget 2020 skal indbetale til dispositionsfonden, idet størrelsen på fonden stadig forventes at ligge over maksimum i 2020.

Renoveringen af blok A17 blev fejlagtigt igangsat før skema B blev godkendt af Aarhus Kommune og LBF. Disse godkendelser er efterfølgende givet. På baggrund af administrationens igangsætning før skema B, har Aarhus Kommune i 2019 igangsat en undersøgelse af Brabrand Boligforenings håndtering af

byggeprojekter. Administrationen har igangsat arbejdet med omstrukturering af projektafdelingen og er i gang med at udarbejde nye procedurer, så sådanne fejl ikke fremadrettet kan ske.

BB Service

Overskuddet på 580 t.kr. anses som tilfredsstillende og skyldes hovedsagelig, at der har været mange opgaver i forbindelse med istandsættelse af lejligheder, og at der har været øget fokus på indkøb og sygefravær.

Afdelingerne

I afd. 1

Hans Brogesparken har der været afholdt omkostninger vedrørende det igangværende renoveringsprojekt på 10,6 mio. kr. Omkostningerne dækkes af bygge-regnskabet. Afdelingsmødet har i slutningen af 2016 godkendt gennemførelse af et større renoveringsprojekt i afdelingen, og LBF har givet tilsagn. P.t. afventes skema B-godkendelse.



I afd. 2

Søvangen har der været afholdt omkostninger vedrørende det kommende re-
overingsprojekt på 21,1 mio. kr. Omkostningerne dækkes af byggeregnskabet.
Afdelingsmødet har i sensommeren 2016 godkendt gennemførelse af et større
reoveringsprojekt i afdelingen. LBF har givet tilsagn.

I afd. 3

Skovgårdsparken har der været afholdt omkostninger vedrørende reoveringen
af Højhuset på 385 t.kr. Omkostningerne forventes dækket af byggeregnskabet.
Reguleringskonto vedrørende reovering af blokkene er ikke endeligt opgjort, da
opgørelse afventer det videre forløb af Højhuset. Afdelingen har en underfinan-
sierung på 2,2 mio. kr., som vedrører etablering af port-telefoni for størstedelen af
afdelingens beboere. Disse lejere har tilsvarende en højere husleje.

I afd. 4

Gellerupparken er der aktiveret 418 mio. kr., som vedrører en række igangsatte
projekter vedr. gennemførelsen af helhedsplanen, blandt andet tomgangs-, gen-
husnings- og nedrivningsomkostninger i forbindelse med nedrivning af blokke,

Foto: Seniorbo Voldbækhave



418 MIO. KR.

Gellerupparken har aktiveret 418 mio. kr. til igangsatte projekter vedrørende helhedsplanen.

etablering af bypark, beboerhus m.v. Reguleringskontoen indeholder omkostninger og støtte vedr. den fysiske helhedsplan. Der er i 2017 optaget de første realkreditlån i forbindelse med finansiering af nedrivning af blokke.

Pr. 1. august 2018 er der igangsat en ny boligsocial helhedsplan for en fireårig periode.

I afd. 5

Toveshøj er aktiveret 112 mio. kr., som vedrører en række igangsatte projekter vedr. gennemførelsen af helhedsplanen, blandt andet etablering af sikkerhedsforanstaltninger, bypark, udvikling af beboerhus m.v. Reguleringskonto 406 indeholder omkostninger og støtte vedr. den fysiske helhedsplan i regnskabet.

Pr. 1. august 2018 er der igangsat en ny boligsocial helhedsplan for en fireårig periode.

I afd. 6

Holmstrup har afdelingen lånt af afdelingens midler til at finansiere molokker. Pr. 31. december 2018 var underfinansieringen 492 t.kr. Årets overskud på 243 t.kr. er brugt til nedskrivning af beløbet. Beløbet forventes afskrevet med 200 t.kr. i de kommende budgetår.

I afd. 11

Odinsgård har afdelingen en underfinansiering på 1,5 mio. kr. Beløbet vedrører elevatorårne. Beløbet nedskrives årligt med 250 t.kr., som finansieres af dispositionsfonden, jf. LBF-sag.

I 2017 har afdelingen lånt af egne midler til at finansiere etablering af molokker. Ved udgangen af 2018 er restbeløbet på 55 t.kr., efter at afdelingens overskud på 69 t.kr. i 2018 har nedbragt beløbet.

I afd. 15

Hasselengen har afdelingen lånt af egne midler til udbedring af skimmelsvamp i kviste, i alt 231 t.kr. Årets overskud på 56 t.kr. nedskriver beløbet til 174 t.kr. ultimo 2018. Der er i 2019 optaget dialog med Byggeskadefonden om sagen.

I afd. 16

Seniorbo Voldbækhave har afdelingen i 2018 lånt af egne midler til finansiering af udbedring af drænen i kælderterræn. Beløbet på 456 t.kr. er afdraget med 60 t.kr. samt afdelingens overskud på 45 t.kr., hvorefter underfinansieringen andrager 351 t.kr. ved udgangen af 2018.

I afd. 19

Bronzealdervænget har afdelingen lånt af egne midler til at få indlagt kabel-tv i afdelingen. Beløbet er nedskrevet med 48 t.kr. i 2018 samt årets overskud på 74 t.kr. Underfinansieringen beløber sig til 129 t.kr. ved årets udgang.

I afd. 21

Baunevej i Hasselager afskrives der på skimmelsvampsager i afdelingen. Årets overskud på 20 t.kr. er brugt til at nedbringe underfinansieringen. Afdelingens første etape er fra 1967, og der er i 2017 foretaget forundersøgelser i afdelingen med det formål at få tilsagn til renovering af boligerne. LBF har meddelt, at afdelingen formentlig kan få tilsagn til renovering i 2021.

I afd. 22

Sonnesgade har afdelingen lånt af egne midler til at renovere afdelingens afløb. Der er i året sket afvikling med 84 t.kr. og 187 t.kr. fra årets overskud. Ultimo 2018 udgør underfinansieringen 676 t.kr.

I afd. 24

Skovhøj har afdelingen gennemført en facaderenovering, som er finansieret for lån af afdelingens egne midler. Ultimo 2018 er underfinansieringen på 735 t.kr., efter at afvikling på 136 t.kr. og årets overskud på 109 t.kr. er fratrukket.

I afd. 31

Havnehusene er den endelig finansiering endnu ikke faldet på plads, og der mangler realkreditfinansiering på 3,6 mio. kr. Afdelingen har underfinansiering på 741 t.kr., hvoraf er afviklet 53 t.kr. med årets overskud. Underfinansieringen skyldes fejl og mangler fra byggeriets opførelse. Der er risiko for, at nogle af manglerne ender i en syns- og skønssag.

Ud over ledelsesberetningen udarbejder administrationen årsberetning og "Året der gik i tal og statistik – forvaltningsrevision". Her beskrives en lang række emner som helhedsplaner, effektivisering, tab på fraflytning, ventelister, fraflytningsstatistik og meget andet.

Ledelsen

Keld Laursen
Adm. direktør



Susanne Witting
Administrationschef



Ole Bech Jensen
Projektchef



Mogens Rank
Driftschef

Spillet om ny udviklingsplan for Gellerup-Toveshøj



Vue langs Karen Blixens Boulevard. Kilde: WE Architecture / JA JA Architects

I august 2018 samlede Brabrand Boligforening landets førende forskere og eksperter inden for arkitektur, byplanlægning, antropologi, sociologi og samfundsudvikling til Bootcamp Gellerup 2.0. De brugte 24 timer på at dele viden og erfaringer og kom med faglige input til, hvordan vi sammen med Aarhus Kommune kan skabe et Gellerup, der er attraktivt, i social balance og ikke mindst: Hvordan skaber vi meningsfulde fællesskaber mellem de eksisterende beboere og de ca. 6.000 kommende beboere, som flytter ind i bydelen de næste år?

Plan som input til forhandlinger

Bootcamp'en udmøntede sig i en udviklingsplan som input til de kommende forhandlinger med Aarhus Kommune. I planen foreslås blandt andet en ny skole, nye boliger og nedrivning af tre blokke, alt sammen ud fra vinklen: Hvordan skaber vi en god bydel i social balance?

Stejle forhandlinger

Forhandlingerne mellem Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening om en fælles udviklingsplan tog fart i december 2018. Aarhus Kommune har gennem forløbet holdt fast i den aftale om udsatte bydele, som et flertal i byrådet vedtog i juni 2018, og som indebærer nedrivning af 600 boliger og salg af en blok med 120 boliger.

Gademiljø i Toveshøj mellem
en eksisterende renoveret
boligblok og nye familieboliger.

Kilde: WE Architecture / JAJA Architects





Nyt kvarter
med gårdmiljø.

Kilde: WE Architecture / JAJA Architects





Kilde: Liv i bydelen: Fremtidens Gellerup – udviklingsplan for Gellerup og Toveshøj 2018.

Beboerne siger nej

På beboermøder i foråret 2019 i de to afdelinger sendte beboerne en klar besked til kommunen, boligforeningen og offentligheden om, at beboerne afviser enhver nedrivning i området og enhver plan om at tvangsflytte beboere til andre områder. I Gellerupparken blev det fulgt op af en beslutning om et nej til at opføre beboerhuset, og at afdelingen ikke ønsker at sælge jord til Sports- og kulturcampus.

Vi er nået langt

Helhedsplanen i Gellerup er nået langt, og den bydel, vi i 2011 satte os for mål at udvikle sammen med Aarhus Kommune, er vi godt på vej til at realisere. Aarhus Kommune har flyttet 1.000 arbejdspladser ud i nyt kontordomicil over for et nyt kollegie til 350 studerende, og der kommer et nyt kontorhus for Brabrand Boligforening. Ny infrastruktur og en bypark åbner området op. Sports- og kulturcampus er ved at tage form. Dertil falder kriminaliteten i området, og i takt med at private har investeret op mod to milliarder kroner, er Gellerups image ved at ændre sig fra at være et udsat boligområde til en attraktiv bydel.

Aktiviteter på standby

Med ghettopakke og Aarhus Byråds forlig fra sommeren 2018 er der ikke den samme fremdrift, som har kendetegnet arbejdet frem til nu. Flere aktiviteter afventer nu en aftale, som skal godkendes i ministeriet, og som helt konkret sætter tal og navne på blokke til nedrivning. Det er også i denne aftale, at finansieringsrammen til renovering af de resterende blokke bliver afklaret.

BL's 5. kreds har indgået en aftale med Aarhus Kommune om genhusning af beboere i Gellerupparken, Toveshøj og Bispehaven. Til gengæld giver kommunen en kvote til nybyggeri til fordeling blandt de aarhusianske boligforeninger. Det er Brabrand Boligforenings krav i forhandlingerne, at kompensation i form af erstatningskvoter går til de to boligforeninger, der bliver mest berørt af nedrivninger. Antallet af kvoter til erstatningsbyggeri indgår i forhandlingerne med Aarhus Kommune.

Ministerfrist den 1. juni

Det afsluttende forhandlingsmøde med borgmesteren er den 29. april 2019. Med vedtagelsen af Regeringens ghettopakke er der frist for at aflevere en udviklingsplan til By-, Bolig- og Transportministeren den 1. juni. Planen skal inden da være behandlet i Brabrand Boligforenings repræsentantskab den 27. maj og derefter på byrådsmøde. Hvis Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening ikke kan indgå en fælles udviklingsplan, skal ministeren give påbud om en afviklingsplan.

Mål 2019, 1. juni

Aarhus Kommune (AAK) og Brabrand Boligforening (BBBO) afleverer udviklingsplan til By-, Bolig- og Transportministeren.

Hvis de to parter ikke er enige, vil AAK anmode om, at ministeren godkender AAK's plan.

AAK kan give BBBO påbud. Hvis BBBO ikke efterlever krav i planen, kan kommunen indsætte forretningsfører eller afvikle afdelingen (afd. 4 + afd. 5.)

Forår-efterår 2018

- Dialogforhandlinger om områdeafgrænsning
- Høringsfase - BL/KL på Ghetto pakke

Marts 2018

- Regeringen offentliggør "Ghettopakken"
- Afskaffe parallelsamfund inden 2030
- Max 40% almene boliger

19. juni 2018

Aarhus byråd vedtager:

- Aftale om udsatte boligområder
- Nedrivning af 9 blokke/600 familieboliger
- Salg af en stor blok

20. juni 2018

1. møde med borgmester

August 2018

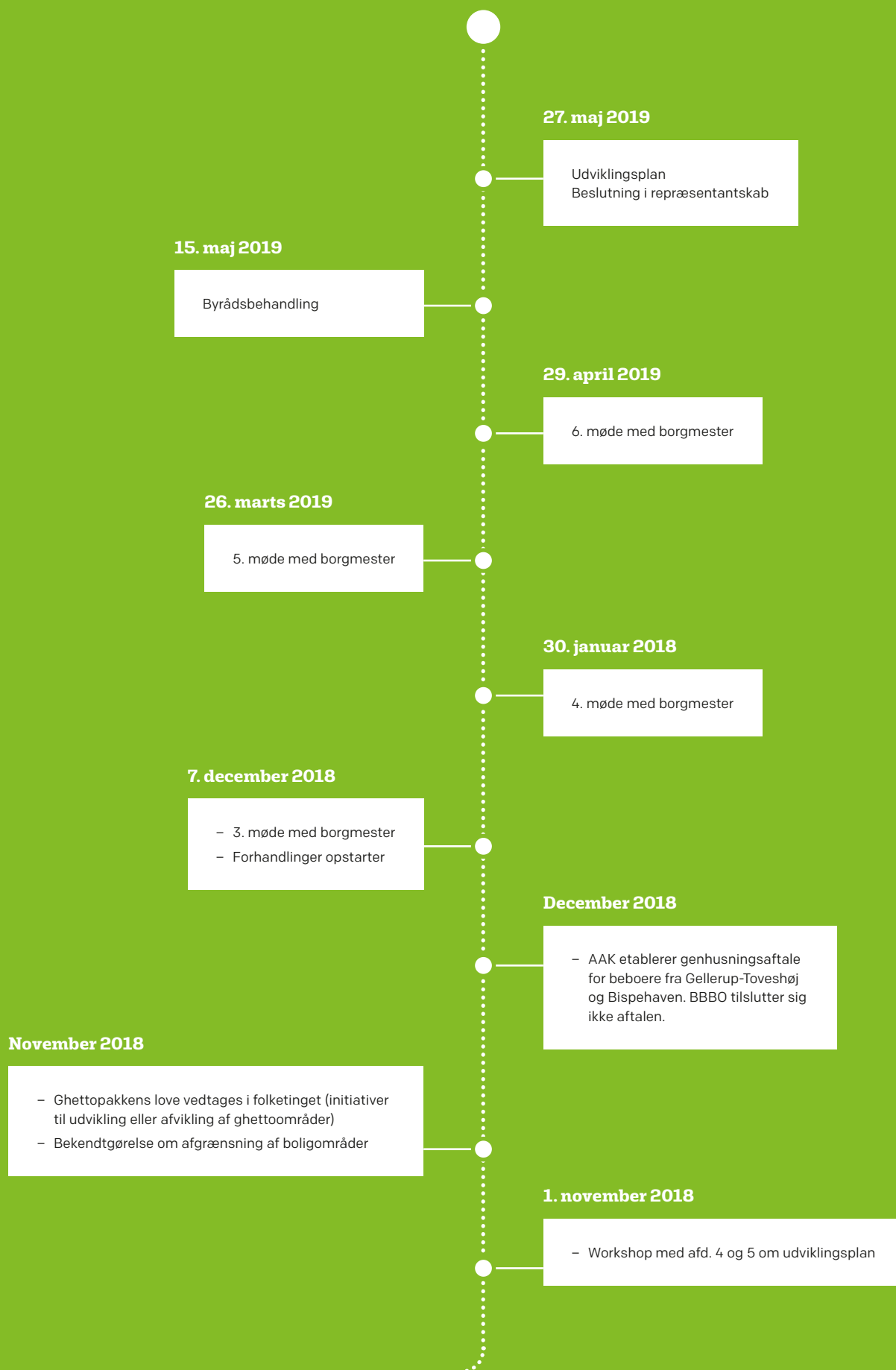
BBBO holder bootcamp

- BBBO går i gang med at lave egen udviklingsplan
- Ekspertter fra hele landet er inviteret til 24 timers camp - giver ekspertinput til planen

7. september 2018

- 2. møde med borgmester
- Forhandlingsforløb fastlægges

1. juni 2019



Det boligsociale hus åbnede i 2018



Mere end 400 kiggede forbi Det boligsociale hus i Yggdrasil (Det gule hus) på Dortesvej 35A, da det boligsociale team holdt åbent hus.

Fra august 2018 fik Gellerup-Toveshøj nemlig igen en boligsocial helhedsplan, der har fokus på at styrke trygheden og bidrage til at bryde den negative sociale arv. Visionen er fælles med de øvrige boligorganisationer i Aarhus (BL 5. kreds) og Aarhus Kommune, at Aarhus skal være en god by for alle, og at byen skal hænge sammen.

Strategisk fokus og stærke værdier

Teamet på 22 blev fundet i en rekrutteringsproces, hvor 700 havde lagt billet ind på de spændende job. Otte medarbejdere i teamet er ansat ved Aarhus Kommune.

Boligsocial chef Jesper Kurdahl Larsen sagde i forbindelse med åbent hus-arrangementet til gellerup.nu: *"Vi vil gerne vise, at vi tør at gå nye veje og udfordre de vante metoder, når vi samarbejder med vores naboer i lokalområdet,"* og fortsatte: *"Derfor har vi valgt at arbejde med værdierne tillid, fleksibilitet og handlekraft som en del af vores dna i Det boligsociale hus. Vi skal være tillidsvækkende, uanset hvem vi møder, og gå i mål med de indsatser, vi sætter i søen."* Meget tyder på, at helhedsplanen er kommet godt fra start.

En god start

Fra det øjeblik Yggdrasil slog dørene op, har der været masser af liv. Kaffe-maskinen tændes ofte før kl. 8 om morgenen, og ofte slukkes lyset først ud på aftenen. Op mod 700 besøger det boligsociale team hver måned, hvad enten det er fordi, man søger hjælp til beskæftigelse og uddannelse, trivsel og tryghed, forebyggelse og forældreansvar eller uddannelse og beskæftigelse. Disse områder ligger inden for helhedsplanens formål.

Flere end 60 er således hjulpet i beskæftigelse eller uddannelse allerede i de første fire måneder. Et initiativ med jobdating er blevet en stor succes med op mod 40 deltagere pr. gang.

Flere aktiviteter i gang

Det boligsociale hus har allerede fået succes med at etablere flere hold med kursister til forberedende danskundervisning. Det er foregået i samarbejde med VUC. Mere end 80 beboere fra området har været igennem kurset, og mange er skrevet på venteliste.

De lidt yngre beboere er også hoppet med på vognen med hjælp til uddannelse. 13 unge har tilmeldt sig Servicepilot-uddannelsen, som jobteamet har arbejdet hårdt for at få til at lykkes. Det er en toårig ungdomsuddannelse med fokus på handel og kundeservice, som jobteamet udbyder i lokalområdet i samarbejde med Gøglerskolen.

Et andet initiativ er for de 13-17-årige, der gerne vil have et fritidsjob. Projektet, hvor de unge kan blive Junior Rangers, indgår i et forløb sammen med andre unge, hvor man kommer på ture og lærer noget om naturformidling, der varetages af en naturvejleder i Yggdrasil.

Omverdenen følger med

Bydelsportalen gellerup.nu kom ind under vingerne af den boligsociale helhedsplan og fik dermed en kærkommen håndsrækning. I dag er portalen forankret i kommunikationsteamet i den boligsociale helhedsplan, der sørger for, at beboere i Gellerup-Toveshøj og resten af Aarhus kan følge med i, hvad der sker i området. Portalen er både på web og facebook.

"Jeg er positivt overrasket over, hvor godt vi er blevet taget imod. Men det er kommet en smule bag på mig, hvordan der er en konstant interesse udefra. Medier, folkeskoler, gymnasier og forskere fra ind- og udland besøger os ofte eller efter-spørger information," siger Jesper Kurdahl Larsen.

Den boligsociale helhedsplan 2018-2022



Den stærke tradition for et aktivt civilsamfund og et udbredt samarbejde i lokalsamfundet i Gellerup-Toveshøj skal fortsættes. Dette aktive medborgerskab styrker trygheden og det gode naboskab i området. Det giver også et forum for at samarbejde om lokale bidrag til at bryde den negative sociale arv. Det overordnede mål i planen er uddannelse og beskæftigelse. Her er det afgørende at sætte ind så tidligt som muligt i børns liv for at bryde den negative sociale arv. Derfor rummer planen et særligt fokus på forældre. Børn og unge skal opleve tilstrækkelig støtte til at gennemføre skolegang og støtte i overgangen til uddannelse. I forhold til beskæftigelse er der indsatser rettet mod både virksomheder og beboere.

Alle indsatserne har tre pejlemærker: (1) de sker i samarbejde med civilsamfundet, (2) de supplerer de kommunale indsatser og (3) de udnytter mulighederne i de store forandringer i området.

Kilde: Det Boligsociale Fællessekretariat: <http://fs-aarhus.dk/wp-content/uploads/Boligsocial-helhedsplan-GellerupTovesh%C3%B8j.pdf>

Nyt om byggerier

02





Aarhus Kollegiet

Fakta

Bygherre: Brabrand Boligforening
Entreprenør: Dansk Boligbyg
Arkitekt: Rambøll arkitekter

Brabrand Boligforening holdt i november rejsegilde på det nye store kollegie på Karen Blixens Boulevard i Gellerup og benyttede lejligheden til at vise byggeriet frem.

Brabrand Boligforenings nye kollegie vil sammen med Aarhus Kommunes nye kontorhus markere begyndelsen på en helt ny bydel i Aarhus. Keld Albrechtsen, formand for Brabrand Boligforening, roste håndværkerne og det flotte hus:

"Vi udbød kollegiet i 2015, og i det seneste år har håndværkerne knoklet i al slags vejr for at skabe dette fantastiske hus. Huset er imponerende, allerede før de første studerende flytter ind til næste sommer. Derfor er dagen i dag en velfortjent festdag!"

Tænkt visionært og værdibaseret

Bag kollegiet er en ambitiøs vision! Kollegiet skal danne en hjemlig ramme om et trygt og aktivt ungdomsliv. En ramme der understøtter sociale fællesskaber og samtidig imødekommer den enkeltes behov for privatliv og ro. Kollegiet skal bidrage til livet i området og invitere til interaktion med kvarterets øvrige beboere. Samtidig skal kollegiet være et naturligt samlingspunkt for unge med iværksætterdrømme.

"Denne imponerende bygning er et stort skridt henimod skabelsen af et vitalt, varieret og mangfoldigt kvarter, der både sikrer beboerne et trygt sted at bo og skaber gode rammer for sociale fællesskaber," siger Keld Albrechtsen.

Kollegiet hviler på fire stærke værdier! Fællesskab, tryghed, åbenhed og hjemlighed, og de fire værdier bliver et stærkt fundament for vores nye afdeling.

Indrettet til fællesskaber

De fire værdier suppleres med et fokus på iværksætteri, der får plads i kollegiets indretning.

"Bygningen skal være for alle studerende i Aarhus. Men der er et særligt fokus på at understøtte iværksætterlivets kreative, eksperimenterende og innovative form - og gøre kollegiet attraktivt for studerende med iværksætterdrømme," siger Keld Albrechtsen og fortsætter: *"De unge vil fra sommeren 2019 tage boligerne til sig og skabe liv i bydelen og sammen med kvarterets øvrige beboere være med til at løfte udviklingen af en attraktiv bydel."*



Nyt om nybyggeri

Laden i afd. 5

Afholdt licitation. Forventning om opstart af projektering til sommer på det 1.400 m² store beboerhus. Udføres som en kombination af nybyggeri og renovering.



Nordlandsvej

Ca. 100-125 familieboliger. Projektstart afventer kvotetilsagn.



Randersvej

Ca 114 ungdomsboliger
Projektstart afventer
kvotetilsagn og lokalplan.



Tranbjerg

På en ubebygget grund i
umiddelbar nærhed af
Afd. 25, Østergårdsparken, i
Tranbjerg opføres 27 boliger.
Afventer lokalplan.



Generationernes Hus

Efter spadesticket i 2018 står
råhuset færdigt og klar til
rejsegilde i april 2019.



Ny administrationsbygning

Fakta

Totalentreprenør på byggeriet er CC Contractor med en rådgivergruppe bestående af Cubo Arkitekter og Ingeniørfirmaet Viggo Madsen.

Administrationsbygningen kommer til at rumme ekspedition og kontorer for de ansatte i Brabrand Boligforenings administration samt lokaler for driftspersonalet i afd. 4, Gellerupparken, og afd. 5, Toveshøj.

I 2019 kan boligforeningens medarbejdere, aktive i beboerdemokratiet, beboere og andre besøgende tage en helt ny administrationsbygning i brug. Boligforeningens nye hus får en helt central placering på hjørnet af Edwin Rahrs Vej og den nye Karen Blixens Boulevard, der er ryggraden i Gellerups nye vejnet.

Placeringen er blandt andet valgt for bedst muligt at kunne servicere beboerne i boligforeningens ca. 5.200 lejemål. Med en central beliggenhed for både vejnet og bustransport – og med tiden letbanens etape to – vil boligforeningens beboere nemt og hurtigt kunne komme til stedet.

Et imødekommende byggeri med karakter

Projektet udmærker sig blandt andet ved at være et meget overbevisende bud på et godt arbejdsmiljø med bl.a. gode dagslysforhold for boligforeningens medarbejdere. De beboere og boligsøgende, der gæster administrationsbygningen, vil møde et velfungerende hus med en imødekommende modtagelse, ligesom kantinen og andre faciliteter kan bruges til funktioner, der understøtter fællesskaberne i afdelingerne.

Med placeringen vil byggeriet også bidrage positivt til de store forandringer i Helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj. Den nye bydel vil få et projekt, der afrunder det nye kvarter ved den nordligste del af Karen Blixens Boulevard og Edwin Rahrs Vej. Det er også her, Aarhus Kommune opfører sit nye kontorhus til ca. 1.000 medarbejdere fra bl.a. Teknik og Miljø, ligesom Brabrand Boligforening opfører et nyt kollegie med ca. 350 ungdomsboliger.





Rejsegilde for ny administrationsbygning



Brabrand Boligforening holdt den 12. december den traditionsrige fest for håndværkerne i råhuset af den kommende administrationsbygning.

Der blev holdt gode taler af borgmester Jacob Bundsgaard, formand for Brabrand Boligforening, Keld Albrechtsen, og Jørn From fra C.C. Contractor, hvor især udsigten til gode naboskaber og fællesskaber var i højsædet.

“Vi glæder os meget til indflytningen i dette flotte hus. Siden etableringen af Boligforeningen i 1948 er der sket meget. Da vores første byggerier stod klar i starten af 50'erne, kunne administrationen af boligerne klares fra et kælderrum på Louisevej 40 i Søvangen. Efter mange år i Tousgården på Gudrunsvej 10 flyttede vi til Rymarken i december 2011. Til sommer vender vi så tilbage til Brabrand. Vi er siden kælderrummet vokset til at administrere 5.200 boliger fordelt på 25 afdelinger - og flere kommer til. Der kommer med andre ord en masse liv i dette hus, som vi ser konturerne af i dag,” sagde Keld Albrechtsen.

Rejsegilde på Gudrunsvej syd



I oktober gik borgmester Jacob Bundsgaard og formand for Brabrand Boligforening Keld Albrechtsen på talerstolen på Gudrunsvej Syd i Gellerup i forbindelse med rejsegilde på Pionérhusene, der er det første byggeri af private boliger i forbindelse med Helhedsplanen for Gellerup-Toveshøj. De 222 familieboliger står klar til indflytning til sommeren 2019.

Energi

03





Besparelser med robotplæneklippere

Hvordan sparer man 8% på driften? Det spørgsmål stiller mange boligforeninger sig selv, efter at BL – Danmarks Almene Boliger, KL og regeringen vedtog, at de almene boligorganisationer skulle spare 1,5 mia. kr. på området. En stor opgave hvor der ikke umiddelbart så ud til at være nogen lette løsninger. Og dog! For implementeringen af robotplæneklippere i flere afdelinger har vist sig som en god løsning, der samtidig giver gevinst på bundlinjen.

“Vi har kigget dybt i vores driftsomkostninger, og heldigvis har vi fundet ud af, at vi kan spare en del penge ved at lade robotplæneklippere klare vores mange græsplæner. Robotplæneklippere er nemlig markant billigere at have kørende end udgifterne til mandetimer, service og benzin ved traditionel plæneklipping”, fortæller Mogens Rank, driftschef i Brabrand Boligforening.

Omkostningsbesparelser med robotter



Boligforeningen ønsker at opnå besparelser, der både sikrer gode lejligheder, øget servicekvalitet og en god arbejdsplads. Derfor gøres indsatsen omkring omkostningsbesparelser velovervejet og i dialog med de enkelte afdelingsbestyrelser og driftsmedarbejdere.

- Robotplæneklippere giver mulighed for at opnå besparelser på i alt ca. fem årsværk på op til 80% af boligforeningens grønne arealer. Hvad angår de sidste 20% vil det ikke kunne betale sig at indsætte robotklippere på grund af forhold størrelse, beliggenhed m.v.
- Besparelsen betyder, at de frigjorte mandetimer kan erstatte køb af eksterne ydelser.
- Teknologiske løsninger er med til at opnå driftsmæssige besparelser, der kan føre til lavere huslejer. Det er besparelser, som primært opnås ved at nedbringe forbruget af mandskabstimer.
- Afd. 6 Holmstrup og afd. 19 Bronzealdervænget er i gang med de første afprøvninger af robotter til græsslåning.



En stribe positive bivirkninger

Robotterne har givet besparelser på driften, bedre udnyttelse af mandetimer og bedre arbejdsmiljø. Samtidig har de fjernet de støjgener, der tidligere var forbundet med græsslåningen.

Men før robotterne tog over, krævede det et grundigt research-arbejde for at sikre de bedste og mest driftsikre maskiner på området.

”Vi har undersøgt markedet meget grundigt og indhentet mange referencer fra andre boligorganisationer for at vælge den bedste robotplæneklipper på markedet”, siger Mogens Rank.

Pilotprojekt i Hasselager

For at teste kvaliteten og se, hvordan robotplæneklipperne ville klare opgaven i praksis, kørte Driften et pilotprojekt i Hasselager med robotplæneklippere på forsøgsbasis.

”Efter en testperiode i græssæsonen i 2018 kunne vi heldigvis konkludere, at resultatet var meget tilfredsstillende. Robotplæneklipperne var meget støjsvage, og så gav de et imponerende flot klipperesultat uden at efterlade græsklip på stier og veje”, fortæller Mogens Rank.

Både til gavn for miljøet og medarbejderne

Men mindre støj og flotte plæner er ikke de eneste fordele ved robotterne.

”Det føles godt at udskifte de forurenende traktorer med el-drevne robotplæneklippere. Og ikke nok med at vi skåner miljøet - vi skåner også vores medarbejdere. Selv om vi i dag arbejder med topklasse traktorer, kan vi ikke undgå, at vores medarbejdere udsættes for belastning i det ensidige græsslåningsarbejde. Et arbejde der nogle steder kræver flere dages fuldtidsarbejde”, siger Mogens Rank og forklarer, hvor nemt det er at betjene robotterne.

”Med robotplæneklipperne kan vi nøjes med at tjekke en app for at se, om alt går, som det skal. Vi behøver ikke engang være i nærheden af plænen. Takket være GPS-sporing og tilslutning via mobiltelefonnetværket kan driftspersonalet nemlig starte, stoppe og planlægge robotplæneklippernes arbejde via en smartphone. De kan kontrollere, hvor kort robotplæneklipperen skal slå græsset, og de kan spore en robot, hvis den er stoppet eller blevet stjålet. En funktion som allerede har vist sig nyttig, da en af de indkøbte plæneklippere i september blev stjålet fra en afdeling i Hasselager”, siger Mogens Rank.

Certificerede leverandører



Brabrand Boligforening har indgået strategiske samarbejdsaftaler med to certificerede rådgivere, der skal hjælpe med at optimere boligforeningens tekniske løsninger, herunder funktionaliteten i de mange teknikrum. Målet er at sikre driftsmæssige besparelser, der bidrager til lavere huslejer. Leverandørerne er Kemp & Lautitzen A/S og Wicotech Kirkebjerg, som begge er førende teknik- og anlægsentreprenører.

Besparelser i vente

I de afdelinger, hvor græsset holdes nede af robotter, kan personalet nu bruge tiden på andre opgaver, og så er det ikke længere nødvendigt at hyre ekstra arbejdskraft til græsslåningen.

“Den omkostning kan vi nu bringe ned, og samtidig får vi frigivet mandetimer i de enkelte servicecentre”, forklarer Mogens Rank.

Han forventer da også, at implementeringen af robotplæneklippere vil give relativt store besparelser. Det viser erfaringen fra andre boligforeninger. I Himmerland Boligforening er robotplæneklipperne fuldt implementeret i driften i 10 afdelinger. Det har vist sig at være en markant billigere løsning sammenlignet med de hidtidige udgifter til plæneklipping. Faktisk er forventningen her en besparelse på op til 75%.

“Når vi har fået alt installeret, forventer vi derfor, at overgangen til robotplæneklippere vil gøre vores totaløkonomi bedre. Tilbage står nu at få robotplæneklipperne ud til flere afdelinger, så de også kan få glæde af besparelsen”, siger Mogens Rank.

Intelligent varmestyring



Morten Arenkiel tjekker returvarmen.

Brabrand Boligforening tester miljøteknologi for at gøre varmforsyningen mere effektiv. Målet er lavere varme-regning for beboerne.

Varme er, ligesom strømmen i stikkontakten, noget man i en almen bolig ofte tager for givet. Den enkelte lejer er selv herre over sit forbrug og dermed el- og varmeregningen. Men i kulissen arbejder Brabrand Boligforening på at gøre den centrale varmforsyning og elforbruget endnu mere effektiv og dermed billigere.

Forbedringer i Drejergården

Drejergården (Afd. 8) ligger i smukke omgivelser tæt på Brabrand Sø - tæt på naturen, ro og fredsommelighed. Med en blanding af både ældre- og ungdomsboliger samt almindelige almennyttige boliger ligner Drejergården mange andre almene boligafdelinger. Energien forbruges som i andre hjem, hvor de store strømslugere er køleskabet, fryseren og ovnen. Men nede i Drejergårdens varmerum, der ligger klos op ad vaskerummet, er en stille revolution i gang.

Varmerummet er fyldt med rør, haner, varmtvandsbeholder og målere. Men temperaturen er sænket mærkbart. Årsagen er cleantech eller miljøteknologi, som er en mere mundret betegnelse for teknologi, der hjælper med at reducere energiforbruget.

“Vi har lavet en komplet renovering af varmerummet, hvor vi har skiftet hele installationen ud med udstyr, der lever op til nutidens standarder, og hvor vi har fået mulighed for at styre temperaturen i rørene på en måde, hvor vi kan minimere spildvarme,” siger Morten Arenkiel, energiteknisk konsulent i Brabrand Boligforening. I tre år har han blandt andet arbejdet med at kortlægge og implementere energitekniske forbedringer. I Drejergårdens tilfælde er potentialet besparelser på op til 20%. Og her er mere at komme efter ved at udskifte fællesbelysningen til energieffektiv og driftssikker LED.

“Jeg startede med at se på belysning i boligforeningens fællesområder, hvor alle har en interesse i at have så billige løsninger kørende som muligt. Helt lavpraktisk skiftede vi til lavenergipærer, og nogle steder fik vi installeret sensorstyrede løsninger, så lyset slukker automatisk. Det er en stor opgave, som vi ikke er i mål med endnu. Næste skridt er at finde og plukke de lavthængende frugter i vores varmforsyning for at sikre billig varme og varmt vand til vores lejere,” siger Morten Arenkiel.

Prognosebaseret varmestyring

I Drejergårdens varmerum viser Morten Arenkiel, hvordan temperaturen kan reguleres til at ligge på mellem 50 og 60 grader, hvilket er det ideelle niveau. *“Temperaturen for brugsvandet bør ligge over 50 grader for at undgå bakteriedannelse i vandet. Med nye målere kan vi følge temperaturen hjemme på computeren og fjernjustere temperaturen, hvis der er behov for det,”* siger han og uddyber: *“Varmeforbruget hænger tæt sammen med vejret, og derfor giver det økonomisk og miljømæssig mening at tilpasse varmforsyningen efter vejrudsigten. Systemet, som vi tester i varmerummet, er i stand til at koble varmestyringen med data fra netop vejrudsigter.”*



Nye styringsstrategier

Energirenovering af Brabrand Boligforenings varmforsyning giver klimamæssig god mening, fordi vi sparer på energien. Dermed reducerer vi vores forbrug af fjernvarme, der kommer fra dels Studstrup værket, der siden 2017 har droppet kul til fordel for 100% fossile brændstoffer, dels fra affalds- og biomasseenergi-anlæggene i Lisbjerg samt RenoSyd, der har forbrændingsanlæg i Skanderborg. Energiforsyningen hænger derfor sammen i Aarhus, og fjernvarmen giver os CO2-neutral varme i radiatoren.

“For at finde yderligere besparelser ser vi nu på, hvor meget energi der går tabt i bygningerne, når varmen skal fra varmerummet og ud til de enkelte lejligheder. Vi ændrer vores styringsstrategi fra en passiv til en proaktiv tilgang til vores drifts- og vedligeholdelsesplan. Det er ikke alle tekniske anlæg, der er ineffektive, men vi ser på, hvilke rentable muligheder vi har for forbedringer,” siger Morten Arenkiel og fortsætter: “Det er i bund og grund et måleprojekt, hvor vi bliver klogere på, hvordan vores mange installationer performer i realtid. Når vi ved det, vil vi kunne gribe ind, når der eksempelvis opstår fejl.”

En del af besparelsen skyldes rørisolering.



Fakta



Brabrand Boligforening tester en løsning i Drejergården i samarbejde med cleantech virksomheden Neogrid Technologies ApS, der forventer en energibesparelse på 10-20%. Testen skal dokumentere:

- Energibesparelse som følge af soloptimeret drift og mindre rørtab
- Bedre afkøling, undgå tillægsafgift
- Billigere komfort gulvvarme i forhold til termostatstyret gulvvarme
- "Ud af huset" temperatursænkning
- Natsænkning
- Fjernovervågning via cloud/app
- Alarmadvisering for u hensigtsmæssig forbrug på SMS eller mail

Andre energi-effektiviseringer



- Havnehusene (Afd. 31): Byggeriet er fra starten etableret med jordvarme, solceller og solfangere, der gør, at byggeriet lever op til fremtidens energikrav. Det har været en kompleks løsning, som ikke har været uden problemer, og som endnu ikke er færdig.
- Skovgårdsparken (Afd. 3) har gennemgået en omfattende energirenovering, hvilket betyder, at afdelingen har reduceret energiforbruget betydeligt. Blandt de forbedrende tiltag har været udskiftning af tag, efterisolering af facadebrystninger, lukkede altaner, udskiftning af tekniske installationer og etablering af ventilation i alle lejligheder. Desuden er etableret solfanger, solceller, jordvarme samt genbrug af spildevand og vandopsamling.
- Søvangens vaskeri (Afd. 2): Mange kender vaskeriet som en prisbelønnet øvebane for udviklingshæmmede. Et vaskeri bruger traditionelt masser af energi, hvilket dog er nedbragt i Søvangen ved at erstatte traditionelle tørretumblere til at køre på gas og installere effektive vaskemaskiner. Dette giver en stor økonomisk besparelse på driftsomkostningerne.
- Lyngby (Afd. 18) har skiftet oliefyret ud med gasfy, hvilket forventes at give 20% forbedring på varmekonsumet.
- Renovering af B4 (Afd. 4): Blokken er renoveret med nyt ventilationssystem og ny klimaskærm.

Renovering

04+





Renovering og kvartersdannelse i Toveshøj

MT Højgaard A/S blev i 2018 sammen med underrådgiverne Kjaer & Richter A/S som arkitekter og MTH Design og Engineering som ingeniører valgt til at stå i spidsen for etableringen af et nyt kvarter i Toveshøj. Opgaven omfatter renovering af de eksisterende boliger og udvikling af byggeretter til nybyggeri.

Brabrand Boligforening tager med valget endnu et vigtigt skridt i retning af at gøre Gellerup-Toveshøj-området til en attraktiv bydel med spændende boliger i forskellige kvarterer, hvor familier og singler kan leve et godt liv i en variation af boligtyper. Det nye kvarter får plads til nye boligformer, butikker og cafeer.

Renovering med byhusbånd

Renoveringen af blokken vil skabe et bånd af nye toetagers byhuse i de to nederste etager af den eksisterende blok. Bl.a. fremhæves trappe-gennemgangsrummet som en god løsning, der sikrer gode dagslysforhold og en venlig og tryk modtagelse for beboerne. Se visualisering 1.



Foto: Visualisering 1

De stringente lange lineære vej- og stirum samt de grønne parkrum i stor skala bliver desuden opløst og erstattet af flader og uderum til forskellige typer af ophold og aktiviteter.

Kommende nybyggeri

Totalentreprenøren skal stå for det forberedende arbejde med at udbyde byggeretter til to byggefelter. Til det ene byggefelt, der ligger imellem A17 og naboblokken A18, er foreslået en boligbebyggelse med 3 U-formede bygningskroppe, der vil skabe opholds- og bevægelsesrum. De nye bygninger kommer til at give nye bo-former, hvor der er plads til alle aldersgrupper. Se visualisering 2.



Foto: Visualisering 2

Det andet byggefelt ligger langs Edwin Rahrs Vej, hvor vinderforslaget foreslår en såkaldt facadebebyggelse, der vil give et godt uderum mellem A17 og den nye bebyggelse. Med en lav 3-4 etagers randbebyggelse og 3 U-formede bebyggelser mellem blokkene skabes en ny helhed, der vil være med til at skabe et nyt kvarter med gadeliv.

Med en lav 3-4 etagers randbebyggelse og de 3 U-formede bebyggelser mellem blokkene foreslår vinderprojektet, at der skabes en ny helhed, hvor det er udearealerne og mellemrummene, der sammen med boligernes facader bliver det tydelige i det nye boligområde.

Mulighed for butikker og caféer

Den vestvendte randbebyggelse mod Bazarpladsen vil have gode muligheder for at understøtte små butikker eller caféer i stueetagen, som igen vil bidrage til at understøtte det byliv, der ønskes på Bazarpladsen.



Bygherre: Orbicon A/S
sammen med Bisgaard/Ejsing
Arkitekt: C.F. Møller
Ingeniør: COWI

Renovering af Hans Brogesparken

Renovering af Hans Brogesparken (afd. 1) startede i 2018 med projektering og byggestart i foråret 2019. Renoveringen skal eliminere skimmel, nedbringe energiudgifter, implementere vedvarende energi og styrke udemiljøet.

På besøg i det nyåbnede projektkontor

I et tidligere erhvervslokale på Louisevej er der kommet nyt liv. Et flag svajer let i vinden, og en grøn løber er rullet ud og byder besøgende indenfor i Brabrand Boligforenings projektkontor, hvor beboerne i Søvangen kan komme forbi og få svar på spørgsmål om den kommende renovering.

Siden renoveringen blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i december 2016, er der sket en række ændringer i projektet blandt andet i forhold til placeringen af tilgængelighedsboliger i afdelingen. Ændringer giver naturligvis anledning til spørgsmål, og derfor har projektkontoret haft hyppigt åbent.

“Det er vigtigt at være synlig og tilgængelig, og det kan jeg bedst være i området”, fortæller projektleder Morten Meldgaard Christensen og roser beboerne for, at mange benytter sig af tilbuddet om at komme forbi kontoret til en snak.

“Det er vigtigt, at beboerne er trygge ved processen. Vi gør derfor meget for at vejlede og gennemgå, hvad der skal ske”, siger han.

Hjælp til genhusning og økonomisk rådgivning

En del beboere skal genhuses midlertidigt, da der skal udskiftes facader og graves ud hele vejen rundt om husene i Søvangen. Dette arbejde samt alt det indvendige gør, at beboerne i en periode ikke kan bo i deres bolig. Det er for de fleste frustrerende. Derfor sidder genhusningskonsulent Hanne Thun Stokholm også på projektkontoret. Hun tilbyder individuelle samtaler til de beboere, der skal genhuses, så de ved, hvad der skal ske.

“Min opgave er at få beboerne godt igennem genhusningsforløbet. Dialogen med beboerne er min vigtigste opgave. Derfor sidder jeg på projektkontoret to gange om ugen”, siger Hanne Thun Stokholm.

Efter behov har den økonomiske rådgiver Rikke Foldager Hejn også træffetid på projektkontoret. Her sidder hun klar til at hjælpe beboerne med at gennemgå deres budget, beregne den eventuelle boligstøtte, de kan få, og regne på, hvor meget de cirka kommer til at stige i husleje efter renoveringen. Derudover rådgiver Rikke beboerne om muligheden for varmetillæg og andre tilskudsmuligheder.

Fungerer også som showroom

Kontoret fungerer også som showroom, hvor beboerne kan se tegninger og plancher over renoveringen. Og i køkkenet monterer håndværkere lige nu det nye ventilationsanlæg, som man forventer at installere i alle boligerne i forbindelse med renoveringen. På den måde kan beboerne se, hvordan anlægget er monteret, hvor meget det fylder, og de kan høre, hvordan det lyder, når det er i drift. På sigt vil der også være gulvprøver og råderetskataloger at finde på projektkontoret.

Tæt på beboerne

Det er en stor indgriben i den enkelte beboers liv og dagligdag, når boligen skal renoveres. Projektkontoret kan give beboerne svar på deres spørgsmål og råd og vejledning før og under en renovering.

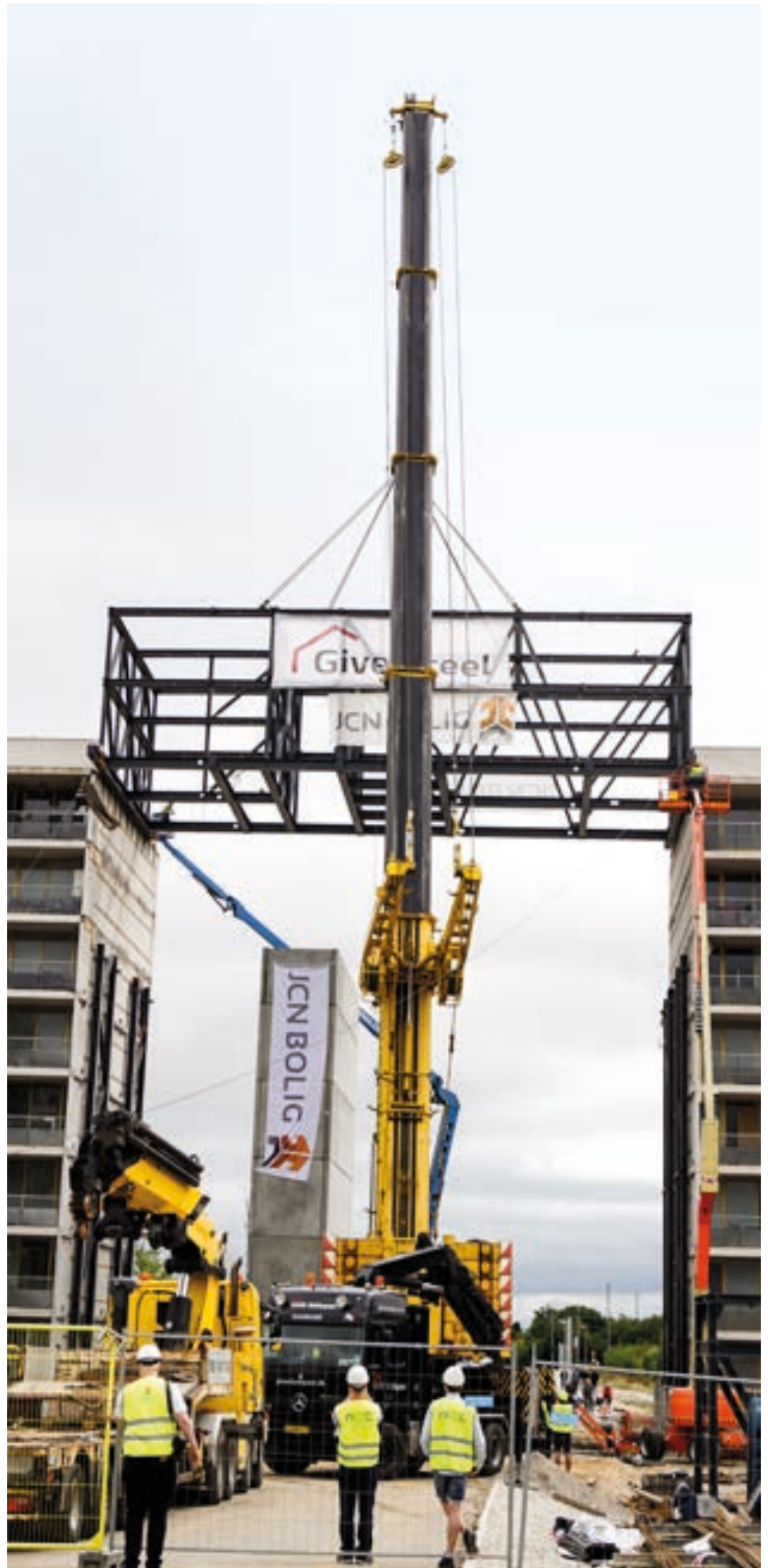
Der arbejdes på at åbne endnu et projektkontor i det gamle varmemesterkontor i Hans Brogesparken, der også står foran en renovering.

Projektleder Morten Meldgaard Christensen fortæller om ventilationsanlægget, der er prøvemonteret i projektkontoret.



90 tons stålramme på plads på Gudrunsvej

En kæmpekran på 500 tons løftede den 5. juli en 90 tons ramme på plads til de ni lejligheder over porten. Brabrand Boligforenings projektleder Svend Erik Johansen så stolt til, da det lykkedes folk fra entreprenøren JCN Bolig at nedsænke den store konstruktion med kun 7,5 cm at gøre godt med på hver side. Stålrammen fæstnedes på fire sokler, der hver især vejer fire tons.



Udsigtslejligheder og citylejligheder i to plan

Efter renoveringen i 2018 stod de første citylejligheder og udsigtslejligheder klar til indflytning i Gellerup i marts 2019. Begge boligtyper er unikke, da vi ikke har lignende lejligheder i boligforeningen.

Citylejlighederne adskiller sig mest markant fra de øvrige boligtyper, da lejlighederne er i to plan og er 124 til 150 m² store med 4-5 værelser. En af lejlighederne er indrettet i newyorker-stil med et rå udtryk i form af betonvægge og store glaspartier. Alle lejlighederne er lyse og indrettet efter moderne børnefamiliers krav og behov.

Over Den gyldne port i Gellerup er der etableret nye udsigtslejligheder på 6. til 8. sal. Der er tale om lyse og moderne 2- og 3-værelses lejligheder med unik udsigt ind over Aarhus, hvor selv kranerne på havnen kan ses i klart vejr.

Aarhus Kommune har givet påbud om, at man har fortrin på ventelisten til disse boligtyper, hvis man bor uden for Aarhus Kommune, men arbejdspladsen ligger i kommunen. Arbejde eller studie på videregående uddannelse giver også fortrin.









Affald

Hvad gør vi med affaldet? Er vi gode nok til at håndtere det? Hjælp fra beboerne er afgørende for, at boligforeningen lykkes med at minimere omkostningen ved affald.

05





F0823092

14m

70

153

NIKE

Fra tanke til handling



Kári Gylfason, Serviceleder

REPORTAGE: Serviceleder for Gellerupparken, Kári Gylfason, er sat stævne til en samtale om sit nye tiltag ved affaldsøerne på Dortesvej. Kári blev ansat i Brabrand Boligforening i sommeren 2018 og har fra tidligere jobs haft udfordringen med håndtering af affald. Det ligger ham meget på sinde, at Gellerupparken viser sig fra sin pæne side, samt at hans medarbejdere har en meningsfuld arbejdsdag med varierede arbejdsopgaver. Derfor lytter han til deres oplevelser og erfaringer i hverdagen og drøfter mulige forandringer bl.a. på det ugentlige personalemøde, hvor alle har mulighed for at bringe emner på bordet.

Fokusset har i et stykke tid været på de to affaldsgårde på Dortesvej, som han nu har udpeget som forsøgsprojekt. Ud over at ville udføre tiltrængte reparationer og bedre skiltning har han netop ansat Mohamed gennem boligforeningens boligsociale indsats. Mohamed bor selv i området og taler både dansk, somalisk, arabisk og engelsk. Han er ansat som servicemedarbejder med henblik på at blive Gellerupparkens affaldskonsulent, der ud over at holde affaldsgårdene og Dortesvejområdet i orden skal bruge en stor del af sin tid på at råde og vejlede beboerne om håndtering af deres affald. Efter et halvt års tid vil Kári og teamet evaluere forsøget, og hvis det er en succes, ønsker han at udvide tiltaget til Gellerupparkens øvrige affaldsgårde.

En tidlig morgen på Dortesvej i Gellerup

Det er mandag morgen den 1. april 2019. En kold, men solbeskinnet morgen. Servicemedarbejderne fra afdeling 4, Gellerupparken, og afdeling 5, Toveshøj, sidder i kantinen på Servicekontoret Edwin Rahrs Vej 30 og drikker en kop kaffe eller te. Serviceleder Kári Gylfason er ved at præsentere Mohamed, som netop i dag begynder i sit nye job.

Kl. 7 er der opbrud, og servicemedarbejderne spreder sig ud i flere forskellige retninger. Flere af dem med huen trukket godt ned om ørerne og med handskerne på. Teamet, der i dag består af Kevin, Peter, Mehmet, Mohamed og Dennis, bevæger sig hen ad Dortesvej, hvor der i mange år har ligget to affaldsgårde på strækningen mellem Sigridsvej og Karen Blixens Boulevard. Affaldsgårdene er til storskrald og ikke andet. Og kun for områdets beboere – men begge dele er der mange, der ser stort på. Derfor må servicemedarbejderne begynde dagen med at grovsortere, hvad der er muligt at sortere. Dels for at affaldsgårdene ikke ligner en gammeldags losseplads, dels for at opfylde AffaldVarmes krav om sortering af storskrald.



Foto: Kevin, Peter, Mehmet, Mohamed og Dennis

Gård 1

Gård 1 ligger længst ude mod Sigridsvej – og det er altid den værste – især efter en weekend. *“Og det er ikke engang vildt slemt i dag,”* lyder det fra en af medarbejderne - *“men se her”*: Han viser tre lukkede sorte sække i en særdeles genkendelig form. Sækkene er nemlig firkantede, da de hver især indeholder to stabler af plastikbøtter fra bland-selv-slik. Fint stablede og indpakkede - men de må ikke smides her, da det er erhvervsaffald. Og nej, det er ikke første gang, de finder sådant affald. Der står også 4-5 sække med hvide take-away-madbokse. Det kan fx være fra et madsted eller fra et arrangement. Ved siden af ligger to papkasser med små bøtter med rester af dressing og noget blandet salat. Et andet sted ligger en femliters plastikbøtte, hvor der har været creme fraiche dressing i. Næppe fra en almindelig husholdning. Og ja, det er altid i Gård 1, der er mest erhvervsaffald. I flere år har området været plaget af erhvervsdrivende, der ser deres snit til at holde udgifterne til afskaffelse af erhvervsaffald nede ved at dumpe det her. I de tilfælde, hvor boligforeningen har held med at finde dokumentation på synderen, bliver både denne, AffaldVarme og politiet adviseret, og vedkommende kan se frem til en regning. Desværre har det vist sig, at nogle af de erhvervsdrivende faktisk er bosat i Gellerupparken.

Det er dog ikke kun erhvervsdrivende, der dumper affald her. Servicemedarbejderne har også oplevet, at nogle haveejere fra naboområderne synes, det er nemt at aflevere deres usorterede haveaffald i plastsække her.

Begge affaldsgårde har rum til pap, stort brændbart, bure til fx elektronik, jern og metal og en frontloader til småt brændbart. Her må man under ingen omstændigheder smide sit husholdningsaffald, da det tiltrækker rotter, som ud over at være skadedyr også er bærere af forskellige smitsomme virus-, bakterie- og parasitsygdomme. Fritliggende madaffald er også guf for fugle, der ynder at flå skraldeposerne op og sprede affaldet i alle retninger. Selv om der er en skakt på hver etage i hver opgang, møder servicemedarbejderne alligevel ofte beboere, der smider skraldeposer i frontloaderen eller måske bare ved siden af. Undskyldningen er ofte, at deres skaktnøgle er blevet væk. Så får de en pæn henvisning om at gå på Servicekontoret og købe en ny.

Gård 2

Ved Gård 2, som ligger tættest på Karen Blixens Boulevard, er der god stemning her til morgen. Kevin fortæller, at det i dag heller ikke er så slemt i denne gård. Ofte bliver de mødt af et bjerg af blandet affald, der ligger hulter til bulter helt ud på fortovet, for nogle beboere har en vane med ikke at smide affald bagerst i affaldsgården først, når affaldsgården er tom - og så bliver den hurtigt fyldt. Men selv inden for lågerne ligger affald i alverdens afskygninger i en pærevælling. Teamet har taget en beslutning om, at møbler, der er sat til storskrald, bliver delvist destrueret på stedet, da det ofte er sket, at andre beboere har tilegnet sig et møbel og derefter blot har efterladt det ved blokken, hvis det alligevel ikke passede ind med lejlighedens øvrige møblement. *"Og vi vil altså ikke bruge tid på at skaffe os af med skrald mere end én gang"*, siger de samstemmende.

På jagt efter guld og andet godt

Affaldsgårdene får flere gange om ugen besøg af klunsere og andre folk, der er på jagt efter "guld". Nogle håndterer det fint, når de skiller en ting ad, tager hvad de kan bruge - fx kobbertråde fra ledninger - og lægger resten tilbage på rette plads. Og det er ok. Men der er andre, som hiver store sække ud af frontloaderen, sprætter dem op, tager hvad de kan bruge af fx tøj og så bare lader poserne ligge. Og det er helt uacceptabelt, er der enighed om i teamet.

Dagens øvrige opgaver

Teamet arbejder effektivt, og det går stærkt med at sortere bunkerne af affald. Efter en times tid er begge affaldsgårde som forvandlede - og så pæne, som de nu kan blive efter forholdene. Med smil på læben tager teamet to minutters pause, hvor der også flyver et par jokes gennem luften. Derefter fordeler de sig ud til de blokke, som de hver især har som ansvarsområde, hvor smidt skrald bliver samlet op, og de grønne områder vedligeholdet. Ofte bliver de også kaldt ud på en reparationsopgave hos en beboer.

Plads til forbedringer

Peter indrømmer, at indhegningen og skiltningen kunne være meget bedre. Affaldsgårdene ligger neden for en skråning, og der er beboere, som vipper affald ned i gården oppe fra skråningen. Han har derfor foreslået at etablere et højere hegn, så dette ikke længere vil være muligt. Og det kommer til at ske her i 2019 i forbindelse med den planlagte renovering af affaldsgårdene.

Dumping af erhvervsaffald vil stadig være en udfordring, men med ansættelsen af Mohamed håber både ejendomsfunktionærerne og servicelederen at opnå en væsentlig forbedring i beboernes håndtering af husholdningsaffald og stor-skrald, samt at tiltaget vil udløse mere tid til teamets øvrige arbejdsopgaver.

Affaldet er guld værd

Husstandene i Aarhus havde i 2018 i gennemsnit 384 kg årligt affald fordelt på plast, metal, glas, elektronik, mad og andet. Med Brabrand Boligforenings 5.200 boliger bliver det til næsten 2.000 tons affald.¹

Vi bruger mere tid på affald

Selvom 384 kg lyder af meget, så er tallet faktisk udtryk for et fald, der ifølge AffaldVarme skyldes affaldssorteringen. Selvom mængden af affald er faldende, så bruger driftspersonalet mere tid på at håndtere affaldet i eksempelvis Gellerup. Driftschef Mogens Rank arbejder for at effektivisere driften, hvor affaldshåndtering er et stigende fokusområde.

"Der er stor forskel på afdelingerne. I Holmstrup bruger vi mindre tid på affaldshåndtering end fx i Gellerup, hvor nogle af vores medarbejdere bruger op til 60% af deres tid på oprydning. Det bekymrer mig, at man skal bruge så meget tid på at rydde affald op efter andre," siger Mogens Rank og fortsætter: *"Det ville gavne vores beboere mere, hvis vi kunne bruge mindre tid på affaldet og mere tid på at hjælpe med andre ting. Den store mængde affald er en stor belastning for miljøet. Der er ingen tvivl om, at bedre håndtering af affaldet også er en gevinst for miljøet."*

1) Kilde: <https://cdn.aarhus.dk/media/12212/aarhus-kommune-affaldsanalyse-2018.pdf>



Rundt om i Gellerupparken er der affaldsgårde, der har rum til pap, stort brændbart, bure til fx elektronik, jern og metal og en frontloader til småt brændbart.

Hjælp til selvhjælp

"Vi kan gøre det så nemt som muligt at komme af med affaldet. Hvis vi sammen afleverer og sorterer affaldet, gavner det i sidste ende den enkelte husholdning. Godt sorteret affald betyder nemlig, at beboerne selv sparer penge," siger Mogens Rank. Hjælp til selvhjælp er ifølge Mogens Rank en del af løsningen. "Vi skal knække koden til at blive bedre til at håndtere affald. Det er vi nødt til, fordi afgiften sandsynligvis stiger i de kommende år og derfor belaster huslejen i sidste ende."

Mere affald i gaderne

Der blev i 2013 produceret ca. 11 mio. tons affald i Danmark, hvoraf 66% blev indsamlet til genanvendelse, 27% til forbrænding og 7% til deponi og øvrig håndtering.



Fakta



I Aarhus har alle borgere siden 2017 skullet sortere affald i fire kategorier:

- Glas, plast og metal
- Papir og småt pap
- Restaffald
- Batterier

På bbbo.dk findes mere information om sortering, og ellers kan man tage fat i afdelingens serviceleder.

Affaldssortering i BBBO: <https://affaldvarme.aarhus.dk/media/10878/sorteringsliste.pdf>

Fakta



I 2018 blev der i Aarhus sorteret 18.500 tons glas, plast og metal samt papir og småt pap. Omsat i nogle kendte produkter kan de mange tons omsættes til:

- Metal: Ca. 33.000 cykler
- Plastik: Ca. 360.000 skoletasker
- Glas: Ca. 11 mio. små sodavandsflasker
- Papir og pap: Ca. 41 mio. ruller toilet papir. Hvis toilet papiret rulles ud, vil det kunne nå 41 gange rundt om jorden.

<https://aarhus.dk/nyt/teknik-og-miljoe/2019/januar-2019/aarhusianernes-foerste-aar-med-ny-affaldssortering-er-godt-overstaaet/>

Genanvendelse

AffaldVarme har beregnet, at hvis affaldet blev sorteret optimalt, ville det ugentlige restaffald i en gennemsnitlig husstand i Aarhus falde med minimum 2,8 kg.

Kilde: <https://cdn.aarhus.dk/media/12212/aarhus-kommune-affaldsanalyse-2018.pdf>

Skovgårdsparken protesterede mod ghettoplanen

Beboerne i Skovgårdsparken svarede i 2018 politikerne på Christiansborg igen med kampagnen "Flyt jer selv!" Baggrunden var den aktuelle frygt for at miste deres hjem, og opfordringen til politikerne var at gentænke ghettoplanens firkantede kriterier, hvor Skovgårdsparken ligger på kanten af at ende på den hårde del af ghettolisten.

Formanden for afdelingsbestyrelsen, Vagn Eriksen, sagde i forbindelse med kampagnen:

"Der er ingen, som har spurgt beboerne her i Skovgårdsparken om, hvad de ønsker. Derfor forsøger vi nu at råbe politikerne op. Og vi håber, at andre vil følge med, så politikerne kan se, at de træder på helt almindelige mennesker, der bare gerne vil kunne blive boende i deres eget hjem." Han understregede samtidig det absurde i at rive nyrenoverede boliger ned på grund af et mere eller mindre tilfældigt tal i en ghettoplan.

"Ghettoplanen var ment som et opgør med parallelsamfund, men hverken ghetto eller parallelsamfund findes i Skovgårdsparken. Det ved alle og enhver, som lever i området. Vi vil derfor gå langt for at undgå, at regeringen river beboernes hjem ned på grund af en usympatisk lov, der tilmed bygger på forældede tal," sagde Vagn Eriksen.

Skovgårdsparken kom på ghettolisten første gang i 2016 og har siden ligget på vippen. Efter fire år i træk på listen bliver ghettoområder kategoriseret som en hård ghetto. Forud for offentliggørelsen af årets ghettoliste i december løsnedes grebet imidlertid en smule, da Transport-, Bygnings- og Boligministeriet i august bevilgede et år mere til at komme af listen gældende for bl.a. Skovgårdsparken.

50.000 i flyttehjælp

I september lancerede afd. 3 Skovgårdsparken kontant tilskud til beboere på offentlig forsørgelse for at undgå at blive stemplet som "hård ghetto". Det gav en del omtale i de landsdækkende medier.

Annalise Rasmussen er 80 år gammel og har boet i Skovgårdsparken i 39 år. Hun har ikke lyst til at flytte.



2018: Jubilæernes år i Brabrand Boligforening

Boligforeningen kunne fejre 70-års jubilæum, og samtidig var det 50 år siden, at byggeriet af foreningens største afdeling, Gellerupparken, blev sat i gang.

I 2018 var det 70 år siden, at Brabrand Boligforening blev stiftet.

Boligforeningen, der med tiden voksede sig til en af landets største, kom til verden i årene efter 2. Verdenskrig.

Krigen medførte et markant fald i byggeriet af nye boliger. Der var stor mangel på byggematerialer, og de usikre tider gjorde det svært at finde finansiering. Afmatningen i boligbyggeriet medførte stor bolignød, samtidig med at folk fra oplandet søgte mod byen, hvilket kun bidrog til problemerne.

Snart indså man, at opgaven var så stor, at man var nødt til at løfte i flok for at skaffe folk tag over hovedet, og dermed var boligbevægelsen en realitet. En bevægelse fuld af gode fortællinger om idealistiske boligforeninger og foregangs-mænd og om en fantastisk udvikling af boligbyggeri mod højere standarder.

Brabrand Boligforening blev stiftet den 29. april 1948 af en gruppe mennesker, der ville løse bolignøden i Aarhus.



Foto: Skovgårdsparken set fra sydøst, 1975



Første spadestik til Gellerupcentret, der senere blev omdøbt til City Vest. Yderst til højre ses arkitekt Knud Blach Petersen. De øvrige er fra venstre: bestyrelsesmedlem Otto Hansen, byggeudvalgsformand Herluf Lumby, bestyrelsesmedlem i Brabrand Boligforening Marius Riber og ingeniør Poul Bolet. Foto: Brabrand-Årslev Lokalhistoriske Arkiv

I 1950 kunne Brabrand Boligforening fremvise de første 36 spritnye og topmoderne lejligheder i Hans Brogesparken i Brabrand. Byggeriet mødte dengang kritik for sin unødige luksus med fjernvarme og eget bad, men i boligforeningen holdt man på, at det var vejen frem, og to år senere rummede afdelingen over 100 boliger.

I 1959 stod over 400 boliger færdige i boligforeningens anden afdeling Søvangen, og i de følgende årtier opkøbte boligforeningen landbrugsjord i Brabrand og opførte afdelingerne Skovgårdsparken, Gellerupparken og Toveshøj.

De almene boliger blev svaret på drømmen hos helt almindelige mennesker, der ønskede sig et bedre liv i en ordentlig bolig. Ud over at skabe gode og sunde boliger til folket har fællesskabstanken og princippet om at løfte i flok været et bærende ideologisk udgangspunkt for livet i afdelingerne helt frem til i dag.

Gellerupparken fylder 50 år

Én afdeling er dog mere end nogen anden blevet synonym med Brabrand Boligforening, og det er ikke så underligt foreningens og landets største boligafdeling, Gellerupparken, der rummer cirka en fjerdedel af Brabrand Boligforenings ca. 5.200 lejemål.

For 50 år siden lød startskuddet til opførelsen af Gellerupparken. Boligblokkene i fire og otte etager blev opført af præfabrikerede betonelementer – en ny og effektiv måde at bygge på.

Der blev dengang talt meget om dette "topskud" på boligforeningens stamme, og i 60'erne gik samtalen om Gellerupparken på områdets fremsynede og nytænkende koncepter og den luksus, som lejlighederne tilbød med mange værelser, flere badeværelser, altan og udsigt ind over Aarhus.

Gellerup har ofte været forbundet med dårlig omtale, kriminalitet og en høj koncentration af sociale problemer. Det er imidlertid mere et resultat af årtiers forfejlet boligpolitik, socialpolitik og integrationspolitik.

Gellerup var tænkt stort og løste ved opførelsen et af datidens store problemer ved at tilbyde gode boliger som erstatning for de mange boliger i anden og tredje baggård, som i realiteten ikke var værdige boliger.

Hovedarkitekten bag Gellerupplanen, Knud Blach Petersen, havde en vision om at skabe det komplette helhedsbyggeri med alle de faciliteter og institutioner, det moderne menneske havde brug for på den tid.

Meget blev opført, men manglende økonomi satte en stopper for Knud Blach Petersens vision, og siden udviklede området sig i uheldig retning.



Foto: Hans Brogesparken

Op gennem 70'erne blev store områder med parcelhuse opført andre steder i Aarhus, og mange lejligheder i Gellerupparken stod tomme.

Mange af de gæstearbejdere, der kom til landet, flyttede til gengæld ind, og det blev begyndelsen på den multikulturelle beboersammensætning, der kendetegner Gellerupparken i dag.

I gennem 50 år er livet levet i Gellerupparken, og op igennem tiden har området været genstand for ivrig debat og er det fortsat i dag, hvor området gennemgår en enorm omvæltning og omdannelse som følge af Helhedsplanen.

Gellerupparken har gennem årene fået mange betegnelser, prædikater og hårde ord med på vejen, men for beboerne har det været én ting mere end noget andet; deres hjem.



Foto: Gellerupparken

Fremtiden kalder på fællesskab

Helhedsplanen er det største projekt i Brabrand Boligforening i mange år, men langt fra det eneste.

Foreningen rummer i dag 25 afdelinger, og flere er på vej.

Tilbage i den almene boligbevægelses første tid var der ingen, der vidste, hvilken kraft den almene bevægelse ville få, og at den ville vise sig uundværlig i forhold til løsningen af store samfundsproblemer med boligmangel, trængsel, alvorlige sundhedsproblemer i storbyernes slum og senest integration.

Dengang kendte man ikke formen på det, der blev den almene boligbevægelse, ligesom vi i dag heller ikke kender formen på de nye løsninger, vi skal udvikle i fællesskab som svar på fremtidens udfordringer.

Men meget tyder på, at en del af svaret er mere fællesskab og evnen til at løfte i flok.

Fokus på socialt ansvar

Brabrand Boligforening er ved at finde sine ben som socialt ansvarlig boligforening. Det er både et spørgsmål om konkrete initiativer og at definere en stærk vision.

Social Responsibility (SR) eller social ansvarlighed har mange ansigter. I bund og grund handler det om, at vi som boligforening har et ansvar for, at vi handler etisk ansvarligt på områder som miljø, arbejdsmiljø og beskæftigelse, og at vi sikrer en socialt ansvarlig behandling af medarbejderne og beboerne.

Når social ansvarlighed er i fokus hos repræsentantskabet, er det ikke tilfældigt. Der er et stigende krav i samfundet om, at organisationer tager et medansvar for problemer, som samfundet står overfor.

Arbejdet med social svarlighed er forankret hos HR chef, Eva Kalriis-Nielsen og boligsocial chef, Jesper Kurdahl Larsen. De er i gang med at udarbejde et forslag til, hvordan SR-profilen skal se ud for Brabrand Boligforening.

Ekstra lag i personalepolitikken

Det er vigtigt, at omverdenen kan se, at vi i Brabrand Boligforening har en ansvarlig tilgang til væsentlige forhold som tiltrækning, udvikling og afvikling.

Værktøjskassen på HR-området i Brabrand Boligforening inddrager i forvejen arbejdsmiljø, kompetenceudvikling og særlige indsatser for fastholdelse med eksempelvis seniorordning og hensyn til nedslidte og syge medarbejdere. "Vi gennemfører hver tredje år en arbejdspladsvurdering (APV) for at følge udviklingen i arbejdsmiljøet på arbejdspladsen, hvilket giver os mulighed for løbende at målrette indsatsen," siger Eva Kalriis-Nielsen.

Brabrand Boligforening deltager aktivt i uddannelse af unge ved løbende at stille elevpladser til rådighed. I praksis betyder det, at tre ejendomsserviceteknikerelever og to kontorelever med speciale i økonomi har deres daglige gang i boligforeningen.

Klangbund af social ansvarlighed

Socialt ansvar er i forvejen integreret i grundlaget for den boligsociale helhedsplan for Gellerup-Toveshøj. Der er således fokus på at løse samfundsmæssige problemer ved at:

- få flere beboere i uddannelse og flere i beskæftigelse.
- øge familiers og børns trivsel samt bidrage til at bryde den negative sociale arv.
- styrke civilsamfundet og øge trygheden.

Brabrand Boligforening tager selv sin egen medicin ved at ansætte rengøringspersonale fra jobdating.

Samfundsansvar i strategien

Kerneopgaven for Brabrand Boligforening er at stille gode og sunde boliger til rådighed for dem, der har behov for det. Alment samfundsansvar er, når vi løser vores kerneopgaver og samtidig bidrager med andre løsninger til samfundet. Denne strategi fokuserer på det, vi gør som virksomhed. Derudover bidrager vi som forening med en lang række aktiviteter, som skaber social værdi, fx fælles aktiviteter og beboerrådgivning.



Social ansvarlighed på personaleområdet drejer sig om at se hele mennesker og have gjort sig overvejelser om, hvordan vi behandler mennesker ordentligt. Vi har et ansvar, som vi tager på os. Bl.a. samarbejder vi med Aarhus Kommune og en række nabokommuner, hvor vi hjælper ledige med diagnoser, som er stressramte eller har skavanker fra trafikuheld m.m. i jobprøvnin-

Eva Kalriis-Nielsen,
HR chef

“Vi vil særligt fokusere på at bidrage til, at flere kommer i uddannelse og beskæftigelse både gennem vores drift, byggeri og renoveringer samt vores boligsociale indsats. Det sker allerede helt konkret på mange måder. Det vil vi gerne styrke,” siger Jesper Kurdahl Larsen og fortsætter: *“Vi vil målrettet bidrage til det inkluderende arbejdsmarked. Når vi indgår samarbejde med entreprenører, laver vi aftaler om, at hvert projekt giver et antal personer på kanten af arbejdsmarkedet mulighed for at blive ansat eller komme i praktik. Når vi rekrutterer, udvikler, fastholder og afvikler medarbejdere i vores drift, vil vi være socialt ansvarlige. Og i vores boligsociale indsats vil vi arbejde målrettet på at samarbejde med beboere om at finde vej til uddannelse og job.”*

Med dette strategiske fokus bidrager Brabrand Boligforening til at løfte den almene sektors samfundsansvar. Vi er også med til at løfte Danmarks forpligtelse til at arbejde for FNs Verdensmål. Med de 17 verdensmål er der sat fælles international fokus på miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed for hele verden.

Afgrænsningen af social ansvarlighed i forhold til Brabrand Boligforening er en rejse, hvor der kigges indad. Social ansvarlighed skal være en integreret del af foreningen. Det kræver definition af etiske og praktiske retningslinjer gældende for hele organisationen.

Whistleblower

Brabrand Boligforening er i gang med at definere en whistleblower-ordning. Målet er at sikre en høj forretningsetik samt bevare beboernes og offentlighedens tillid til boligforeningen.

Betegnelsen whistleblower er engelsk og stammer fra den praksis, hvor engelske politimænd blæser i fløjten, når de observerer en lovovertrædelse eller andre uhensigtsmæssigheder.

“Ved en whistleblower-ordning skifter vi fløjten ud med en uafhængig og selvstændig kanal, hvor man kan indberette overtrædelser eller potentielle overtrædelser af gældende regler. Det kan ske anonymt eller ved at angive navn og kontaktoplysninger. Det er vigtigt at holde sig for øje, at en ordning skal gælde for større regelbrud som økonomisk kriminalitet, alvorlige brud på arbejdssikkerheden eller alvorlige forhold, der retter sig mod en ansat,” siger Mette Larsen, der er jurist i Brabrand Boligforening.

Ordningen giver mulighed for i fuld fortrolighed at indberette mistanke om ureglementeret adfærd. Det er et system til tidlig advarsel med det formål at reducere risici og er et vigtigt værktøj til at skabe en høj forretningsetik samt bevare beboernes og offentlighedens tillid til boligforeningen.

Beslutningen om en whistleblower-ordning i Brabrand Boligforening er truffet i repræsentantskabet og skal gælde beboere i Brabrand Boligforening, medlemmer af repræsentantskabet, ansatte i boligforeningen og eksterne leverandører. Administrationen har bearbejdet forslaget og har fundet en model, der kan fungere i praksis, og som samtidig lever op til den nye europæiske persondataforordning, GDPR, der skal sikre, at ordningen værner om privatlivet ved at sikre korrekt håndtering af personlige data som navn, mail, billede, opslag på sociale medier, oplysninger om lokation, helbred, IP-adresse m.v.



Flere boliger til unge



Jeg bor nok primært alment, fordi jeg fik en lejlighed i Gellerup med nogle venner, da jeg flyttede til Aarhus. Det var fint og relativt billigt. Senere fik vi så mulighed for at flytte ned på Aarhus Ø, og så gjorde vi det. Så alt i alt nok lidt tilfældigt, men jeg har været glad for det.

Frederik, 26 år
Havnehusene

Brabrand Boligforening får i takt med byggerier af ungdomsboliger og kollegier flere unge beboere. Men hvad kommer de med af ønsker til deres bolig?

I 2018 hejste Brabrand Boligforening den traditionelle krans, da der var rejsegilde på det nye kollegie i Gellerup. Til sommer flytter de første af 352 studerende ind i de nye rammer. Samtidig er boligforeningens gamle delevenlige lejligheder fortsat populære, hvis man er tre roomies til at dele huslejen. Der har altid været mange bofællesskaber, især i afdeling 4 og 5, fordi SU'en kan række længere på den måde.

Flere m² for SU'en

I efteråret 2018 og foråret 2019 gennemførte Brabrand Boligforening en række fokusgruppinterviews med unge studerende om blandt andet boligønsker. Formålet er at understøtte arbejdet med at udleje eksisterende lejligheder og styrke ventelisterne og selvfølgelig forberede udlejningen af de kommende kollegieboliger. De altoverskyggende parametre er pris og beliggenhed. Lejen tager en stor mundfuld af SU'en, og derfor er ønsket om billige kvadratmeter tæt på alle fornødenheder ikke overraskende retningsgivende.

Tæt på indkøb, natur og oplevelser

De unges liste over hvad, der er vigtigt:

- Pris og lejlighedsstørrelse
- Flere indkøbsmuligheder tæt på boligen (max 1 km væk!)
- Gode forbindelser direkte til uddannelsesstedet
- Natur og adgang til fitness

Hvilke faciliteter er vigtige at have i nærheden af din bolig? Uddrag fra fokusgruppe, StudenterhusAarhus, marts 2019.





Studerende fra StudenterhusAarhus Advisory Board

Kender ikke det almene

Bevidstheden om det almene som boligform fylder lidt, og unge skelner ikke til, om de bor privat eller alment. Første bolig vælges med råd fra forældrene. Det er heller ikke nyt, at det almene demokrati ikke appellerer til de unge. I debatbogen "De almene unge" udgivet af Boligkontoret Danmark, skriver Mette Kramshøj Flinker med henvisning til en undersøgelse fra BL, at 81% af alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i 2012 var over 50 år, og samme tal for afdelingsbestyrelser var på 61%. Andelen af afdelingsformænd under 30 år var på 1%.

Fokusgrupperesultaterne falder fint i tråd med Niels Bjørn og Annette Holks målgruppeanalyse fra 2015, hvor studerendes boligpræferencer blev beskrevet: Hvis der skabes et stærkt ungemiljø, er det vigtigst for denne gruppe af unge, at der er gode cykelforbindelser, at der er nærhed til idrætsfaciliteter, indkøb og grønne områder. (Målgruppeanalyse udarbejdet af Niels Bjørn og Annette Hølek, 2015)

Fakta



Unge er i boligforeningen defineret som alderen 18 til 35 år. Helt i tråd med urbaniseringen tiltrækker Aarhus mange unge til uddannelser i byen. Hvert år vokser Aarhus med 4.000 borgere. Det er både byens unge og tilflyttere, der gerne vil bo i Aarhus.

Brabrand Boligforening har 441 ungdomsboliger. Hertil kommer 352 kollegielejligheder i det nye kollegie i Gellerup og 114 ungdomsboliger på Randersvej i 2021.

Regnskab

06



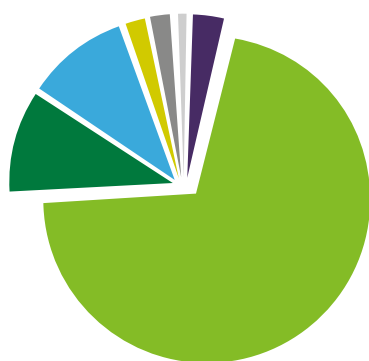


Årets resultat 2018

	KR.
Hovedforeningen	2.452.410
BB Service	580.516

Bruttoadministrationsudgifter

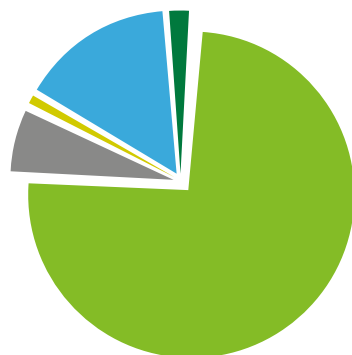
	KR.
Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.095.260
Personaleudgifter	23.181.772
Kontorholdsudgifter	3.172.705
Lokaleudgifter	3.069.537
Afskrivninger	501.962
Skræppebladet	500.000
Revision	375.000
I alt	31.896.236



- 3% Bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, kontingenter m.v.
- 73% Personaleudgifter
- 10% Kontorholdsudgifter
- 10% Lokaleudgifter
- 2% Afskrivninger
- 2% Skræppebladet
- 1% Revision

Indtægter

	KR.
Administrationsbidrag	26.117.071
Lovmæssige gebyrer	2.056.786
Renter	368.177
Byggesagshonorar	5.220.473
Diverse	586.139
I alt	34.348.646

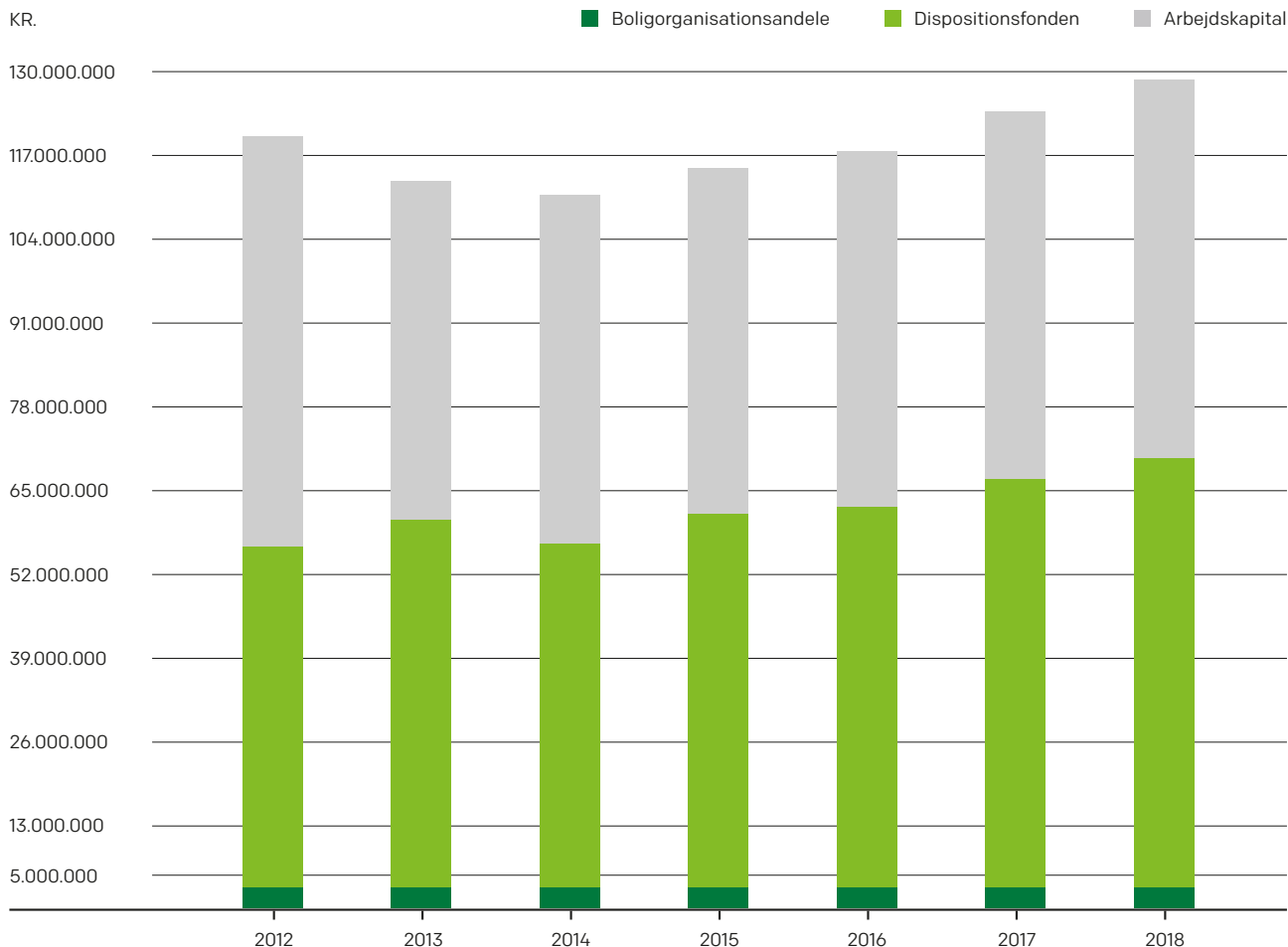


- 76% Administrationsbidrag
- 6% Lovmæssige gebyrer
- 1% Renter
- 15% Byggesagshonorar
- 2% Diverse

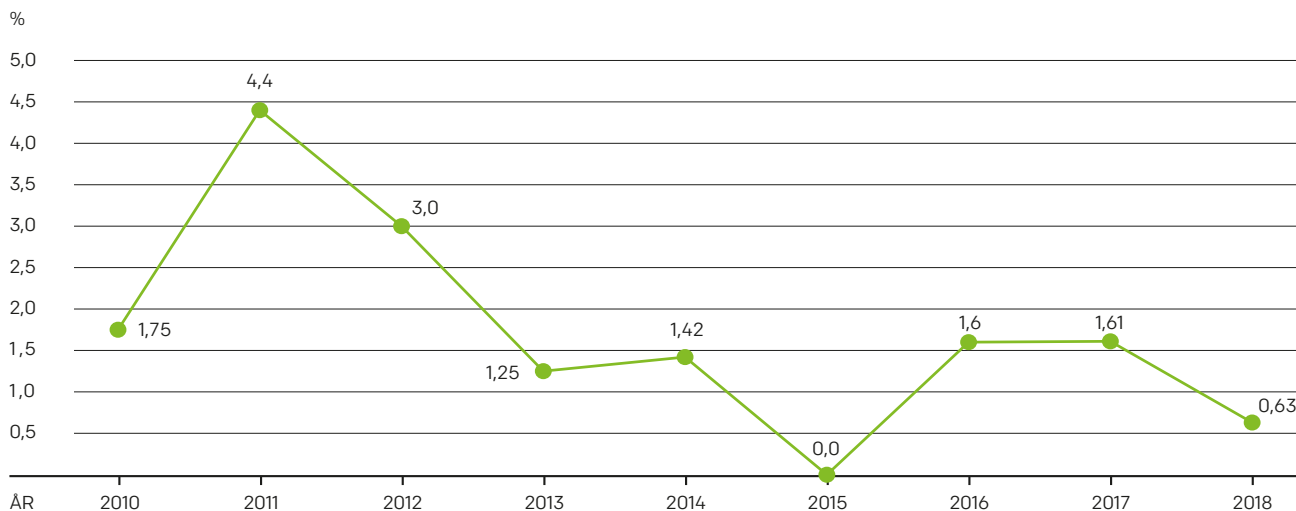
Aktiver	2018	2017
<i>Anlægsaktiver:</i>	KR.	(1.000 KR.)
Materielle anlægsaktiver	69.562.037	74.583
Finansielle anlægsaktiver	37.749.095	35.535
Anlægsaktiver i alt	107.311.132	110.118
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Tilgodehavender	29.602.372	19.404
Debitorer	1.883.223	1.887
Andre tilgodehavender	2.014.543	5.602
Forudbetalte udgifter	115.188	59
Tilgodehavende renter og udtrækninger	41.783.424	51.933
Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	650.962.837	537.207
Likvide beholdninger	8.757.511	101.517
Omsætningsaktiver i alt	735.119.098	717.609
Aktiver i alt	842.430.230	827.727

Passiver	2018	2017
<i>Egenkapital:</i>	KR.	(1.000 KR.)
Boligorganisationsandele	3.193.875	3.194
Dispositionsfonden	66.719.679	63.459
Arbejdskapital	58.896.840	57.190
Egenkapital i alt	128.810.394	123.843
<i>Kortfristet gæld:</i>		
Afdelinger i drift	691.235.007	678.717
Omkostninger, leverandører	9.679.750	12.810
Feriepengeforpligtelse	7.870.928	7.480
Anden kortfristet gæld	4.834.151	4.877
Kortfristet gæld i alt	713.619.836	703.884
Passiver i alt	842.430.230	827.727

Udvikling i egenkapital 2012-2018



Forrentning af afdelingernes mellemregning i perioden 2010-2018 i %



Resultat - årsregnskab 2018

		KR.
Afd. 1	Hans Brogesparken	235.936
Afd. 2	Søvangen	197.663
Afd. 3	Skovgårdsparken	1.809.516
Afd. 4	Gellerupparken	344.890
Afd. 5	Toveshøj	265.751
Afd. 6	Holmstrup	243.859
Afd. 7	Hasselhøj	79.023
Afd. 8	Drejergården	68.478
Afd. 10	Rødlundparken	1.159.122
Afd. 11	Odinsgård	39.173
Afd. 12	Thorsbjerg	447.170
Afd. 14	Borumtoften	13.173
Afd. 15	Hasselengen	56.267
Afd. 16	Seniorbo Voldbækhave	45.095
Afd. 17	Højriisparken	40.952
Afd. 18	Lyngby	24.197
Afd. 19	Bronzealdervænget	74.389
Afd. 21	Hasselager	20.465
Afd. 22	Sonnesgården	187.043
Afd. 23	Skovhøj	41.278
Afd. 24	Skovhøj	109.796
Afd. 25	Østergårdsparken	36.325
Afd. 26	Kildeagervej	195.062
Afd. 30	Pilevängen	31.850
Afd. 31	Havnehusene	52.701
Forening		2.452.410
BB Service		580.516

Udvikling i administrations-/nettoadministrationsbidrag i perioden 2009-2018

