

Beretning for AAB Boligudlejning 2024-2025

Velkommen til AAB boligudlejnings årlige generalforsamling. Der er igen i år lidt mad og drikke inden generalforsamlingen starter. Det er dejligt at se så stort fremmøde, det er jo herfra demokratiet fungerer.

Igen i år har vi glæden af, at kunne byde velkommen til vores advokat Anders Jessen Schmidt fra Advokathuset Funch og Nielsen.

Inden jeg aflægger bestyrelsens beretning, skal vi have valgt en dirigent, som kan styre os igennem generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslår førnævnte Anders Jessen Schmidt som dirigent. Er der andre forslag?

Der har i perioden været et møde med kommunen om vores forventninger i forhold til renoveringer og nybyggeri. Dette møde er mest for at kommunen kan have en føling med hvad der forventes af dem i forhold til evt. økonomiske udfordringer, det er jo sådan at ved nybyggeri, at kommunen skal af med et beløb svarende til 8-12 % af byggesummen, alt afhængig af boligstørrelsen.

Disse penge skal vi i øvrigt betale tilbage efter 40 år.

Derudover har der været et møde med den samlede byråd om vores planer i årene frem over, og en kort orientering om de regler, vi i almene boliger arbejder med og skal overholde. Byrådspolitikerne er jo også mennesker som os andre, og kan derfor ikke kende alle regler i samfundet, og netop vores område er nok ikke det mest presserende i deres hoveder.

I Ringparken er der kommet nye indgangsdøre i lejlighederne, med nyt elektronisk låsesystem samt ny dørtelefoni.

Den store renovering af Islandsvej og Finlandsvej er næsten færdig, det har jo taget en rum tid, men vi er godt tilfreds med resultatet.

På Bjarkesvej er der udskiftet døre og vinduer, herunder nyt elektronisk låsesystem. Vinduer og døre var 40 år gamle, så det var ved at være tiltrængt. Det er blevet rigtigt pæn, og har givet et rigtigt godt lysindfald i boligerne og dermed bedre indekomfort.

I Salling og på Fur har vi også afsluttet renoveringen af mange af vores boliger, herunder solgt 4 boliger, nedrevet 17 boliger samt sammenlagt 10 boliger til at udgøre 5 større boliger.

Vi har lavet forbedringer i bofællesskabet Vestergade 9-11. Der var mangler i forhold til brandsikkerheden. Der er skiftet nogle vinduer og døre samt installeret automatisk brandalarmering.

Beretning for AAB Boligudlejning 2024-2025

I Møllegade 7-77 vil der i løbet af sommeren 2025 blive opført en ny og større elevator. Den nuværende har ikke plads til seng/båre.

Møllestien, det lukkede plejehjem, går det langsomt med, der er mange instanser der skal med i planerne, der skal bl. a. laves en lokalplan så både kommunen og landsbyggefonden er ind over. Det er temmelig mange penge det drejer sig om, så det er vigtigt at vi holder tungen lige i munden. Der er udarbejdet tegninger over oplæg til de nye boliger, og vi har haft afholdt det første møde med Landsbyggefonden. Nu vil resten af foråret 2025 gå med at Landsbyggefonden udarbejder en finansieringsplan, ligesom vi er nødt til at afvente at den reviderede lokalplan bliver godkendt. Indtil videre synes vi selv at det kan blive nogle rigtig gode boliger.

På Plejecenter Bøgely, Hald, skal der ske en tilbygning af yderligere 4 boliger. Dette er i projekteringsfasen, ligesom vi samtidig vil benytte lejligheden til at konvertere fra naturgas til varmepumper.

Nybyggeri på Elværkskvarteret er under udarbejdelse, også her skal der laves lokalplan. Denne er igangsat og vi forventer lokalplanen godkendt ultimo 2025. Hvis der ikke er knaster der så forventer vi byggestart foråret 2027. Der vil blive opført omkring 60 familieboliger.

Opførelse af et bofællesskab med 12 boliger i Breum samt 10 boliger i Hald er principgodkendt af kommunens Økonomiudvalg. Så dette er vi så småt i gang med at planlægge. Begge steder er efter ønske for lokalbefolkningen.

Ungdomsboligerne på Arvikavej har jo været lidt af en føljeton. Nu lysner det, idet vi for nyligt at haft et møde med Landsbyggefonden hvor vi i fællesskab er blevet enige om, at vi ansøger om at ungdomsboligerne nedrives. Vi har i dag cirka 100 tomme boliger på Arvikavej.

Så p.t. afventer vi den godkendelse fra den sidste instans – nemlig Social- og boligstyrelsen. Falder alt på plads vil vi senest om 2 år stå tilbage med en tom grund.

Som en udløber af krigen i Ukraine er der kommet mere fokus på beredskab og sikringssum. Med hensyn til sikringsrum har nogle af boligforeningens boligområder deciderede sikringsrum, som er opført sammen med boligerne. Renholdelse og vedligeholdelse af disse har altid været nedprioriteret, men vi har netop bedt vores viceværter om at få ryddet op i alle sikringsrum, fejlet disse og sikret, at indgangsdøre og låse er anvendelige.

Der er hverken vand, ventilation eller toiletforhold i disse, men efter pålidelige kilder så kan det forventes at staten afsætter en pulje til opgradering af

Beretning for AAB Boligudlejning 2024-2025

sikringssum.

Der vil helt sikkert også komme samarbejde med kommunen og andre relevante myndigheder med hensyn til en beredskabsplan for hvad vi kan gøre ved manglede el og vand.

Udlejningen er lidt træg. Det betyder at vi får større lejetab end vi er vandt til, og det er vi selvfølgelig ikke glade for. Det værste er, at vi desværre forventer at dette stille og roligt vil være svagt stigende over de næste mange år.

Jeg har en fornemmelse af, at når vi får byggetilladelse til nybyggeri i det almene, så synes kommunen også at der skal gives tilladelse til byggeri i det private, og det resulterer i, at der er for mange udlejningslejligheder total. Vi kan sagtens udleje det vi bygger, men det kommer til at hænge lidt med ældre lejligheder, især i boligblokkene, hvor vi kommer til at mangle elevator. Det største ønskescenarie er at vi kan etablere elevator på 1/3 af vores etagebyggeri. Det vil ikke være muligt uden en form for tilskud eller løbende støtte.

På sigt kommer vi nok til at rive nogle af blokkene ned, eller ændre dem, ved at fjerne overetagerne så de bliver til lav bebyggelse. Dette kan vi dog ikke gøre uden det skal igennem landsbyggefonden og ministeriet, så det er desværre ikke os selv, der har det sidste ord i de sager.

På Huginsvej planlægger vi at lave nogle af ungdomsboligerne lidt mere attraktive. Vi vil sammenlægge tre boliger til to så der bliver to rum i hver bolig. I alt kan der bliver 20 nye 2-rums boliger, men i første omgang vil vi sammenlægge 6 boliger til 4, for at se om de bliver lige så attraktive udlejningsmæssig som vi går og regner med.

På Gefionsvej og Huginsvej har vi lavet aftale med Skive Fjernvarme om konvertering fra naturgas.

I Breum, Jebjerg og Selde har vi netop afholdt beboermøder med forslag om, at der skal ske konvertering fra naturgas til varmepumper. Der var i Breum og Jebjerg undersøgelse vedrørende etablering af fjernvarme, men det faldt til jorden i begge byer.

Vi har søgt om tilskud var Varmepumpepuljen så det hjælper lidt, men det er stadig en forholdsvis stor anlægsudgift. Det positive er, at varmeudgiften vil blive lidt mere end halveret i forhold til i dag.

I Højslev Kirkeby har vi ligeledes 8 naturgasfyr, som vi skal have erstattet med et centralt varmepumpeanlæg. Dette er i projekteringsfasen, idet vi også lige skal have lavet nogle rørforbindelser til boligerne.

Vi har i foråret 2025 fået monteret et stort solcelleanlæg på 2 bygninger på Huginsvej. Der er 45 ungdomsboliger, og da der kun er én hovedmåler er det

Beretning for AAB Boligudlejning 2024-2025

en yderst rentabel investering. Vi afregner el med beboerne efter en bimåler, på lige fod med eksempelvis varme og vand.

Vi er p.t. ved at se om vi kan få økonomien til at hænge sammen ved at lave et solcelleanlæg ved ungdomsboligerne på Kastanievænget.

Af solcelleprojekter, som desværre indtil videre er droppet, er opsætning af solcelleanlæg på de 10 sydvendte gavle i Ringparken. Økonomien var ikke god nok.

Ligeledes har vi i 2024 afholdt udbud vedrørende etablering af solcelleanlæg på vores række- og parcelhuse. Her var det planen at der skulle monteres et 1,7 kWh solcelleanlæg hvor dette blev tilsluttet direkte til den enkelte installation i hvert enkelt bolig. Med et 20 årigt lån ville dette resultere i en årlig huslejestigning på cirka kr. 2.200. Modsat dette vil der så være en besparelse på den enkelte husstands årlige eludgifter, der dels vil afhænge af husstandens elforbrug og ikke mindst prisen for el. Indtil videre går økonomien nogenlunde i nul ved et årlig forbrug på 2.800 kWh og en elpris på kr. 2,75. Vi har sendt projektet til hjørne og vil tage det op igen såfremt der sker stigninger i elprisen.

Boligforeningen har lavet fastprisaftale på el til fællesarealer, hvor prisen er låst 100 % til og med 2025, og 75 % er låst fra 2026 til 2028.

For køb af naturgas til vores fælles varmecentraler er prisen låst 100 % til og med 2025.

Vi har også fokus på bæredygtighed og energieffektivitet i vores fremtidige projekter. Vi ønsker at implementere grønne løsninger såsom solpaneler, regnvandsopsamling og energieffektive byggematerialer for at forbedre miljøet og reducere driftsomkostningerne. Desuden arbejder vi på at skabe flere rekreative områder og grønne pladser, som kan give et løft til lokalområdet og styrke fællesskabet blandt beboerne.

Vi vil fortsætte dialogen med kommunen for at sikre, at vores projekter bliver gennemført på en måde, der både er økonomisk ansvarlig og gavnlig for alle parter. Samarbejdet er afgørende for at kunne realisere vores visioner for fremtidens boligområder og sikre, at vi kan tilbyde attraktive og moderne boliger til vores beboere.

Afslutningsvis vil jeg gerne takke alle involverede parter for deres indsats og engagement i de forskellige projekter. Vi ser frem til at fortsætte vores arbejde og opnå endnu flere positive resultater i årene fremover.

Boligforeningen har siden 2014 haft ansat en social vicevært tilknyttet 15 af vores ungdomsboliger på Huginsvej og Gefionsvej. Det varmer ens hjerte at se hvor mange af de unge mennesker, som vores sociale vicevært får godt på vej i det videre liv.

Beretning for AAB Boligudlejning 2024-2025

Boligforeningen har faktisk henvendt os til Anne Paulin og inviteret hende til at besøge os for selv at opleve hvor god en ordning Folketinget vedtog i 2012.

Vores afdelingsbestyrelser gør at utroligt godt arbejde. Der afholdes mange steder sociale arrangementer, fælles busture m.v.

Der skal lyde en stor tak til jeres frivillige arbejde – i gør en stor forskel for vores beboere.

Afslutningsvis en stor tak til administration – de gør til dagligt et stort arbejde til gavn for vores beboere. Og naturligvis også en stor tak mine kolleger i bestyrelsen for et godt samarbejde.