

# Referat for styringsdialog med AAB Vejle

Mødested: Mødelokale 3, Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Mødetidspunkt: Dato: 24. november 2022 kl. 15-16.30

Deltagere: Kim Andersen (Formand), Michael Petterson (direktør), Torben Krogh (seniorkonsulent), Claus Guldbrand (afdelingsleder), Katja Christensen (Boligstrategisk koordinator), Krestine Krogh Thomsen (boligsocial koordinator), Marie-Louise Bruun (tilsynsmyndighed),  
Thomas Kirsten (stabschef) deltog indledende

## Mødepunkter

### **1. Opfølgning på sidste års styringsdialog og AAB's indberetninger**

#### **a. Samarbejde i udviklingen af Nordholmen/Ny Rosborg**

Det fremgår af styringsdialograpporten, at AAB Vejle gerne vil samarbejde med kommunen omkring resiliens, affald, energi o.s.v. AAB Vejle deltager i udviklingen af Nordholmen som en aktiv, loyal og dedikeret samarbejdspartner. Tilgangen er aktørbaseret, idet AAB Vejle ønsker at bygge noget til nogen indenfor de rammer som visionen for Ny Rosborg tillader. AAB Vejle trækker desuden på faglig ekspertise indenfor emner som fællesvaskeri, delebiler, aktive uderum (DGI) samt udvikling af mindre erhvervslejemål (City Vejle). AAB Vejle ser frem til at realisere projektet sammen med Vejle Kommune og de andre bygherrer, samt at indgå i arbejdet med de erfaringer som processen har givet. Sidstnævnte til glæde for Vejle Kommune men også for AAB Vejle som aktiv byudvikler til kommende projekter. AAB Vejle vil være åben for yderligere byggeri for at understøtte kommunens ambitioner om at tilføre Vejle by flere studerende.

*Punktet drøftes*

#### **Referat**

Punktet blev kort drøftet og det blev oplyst, at der bl.a. er indgået en samarbejdsaftale med Vejle Kommune om biodiversitet. Både AAB Vejle og Vejle Kommune ønsker fremadrettet at styrke det gode samarbejde.

#### **b. Samarbejdet med Skovskolen – Urban landskabsingeniør**

Det fremgår af styringsdialograpporten, at AAB Vejle aktivt arbejder med optimering af drift og beboerinddragelse – herunder er der et samarbejde med Skovskolen under Københavns Universitet. Eleverne skal arbejde med beboerønsker til udendørsarealer i Boulevardparken og optimering af drift. Projektet ses som et første

skridt i at brande AAB Vejle som et spændende praktik- og arbejdssted. Et praktikophold i AAB Vejle kunne fint kombineres med praktik i Vejle Kommune. Dialogen om et sådant samarbejde er påbegyndt.

*Punktet drøftes*

#### **Referat**

AAB Vejle oplyste, at de første praktikker er vel overstået og har været en succes. Det forventes, at et nyt hold praktikanter starter i 1. halvår af 2023. AAB Vejle inviteres til Vejle Kommunes årlige Klimadag i marts.

### **c. Implementering af strategiplan**

Det fremgår af styringsdialograpporten, at der er arbejdet med to punkter fra strategiplanen – forbedret styring af mandskab og maskiner og indførelse af mere systematisk indkøb af håndværkerydelser. Herudover er et projekt med samdrift sat i gang.

*Punktet drøftes*

#### **Referat**

AAB Vejle's udvalg for samdrift arbejder aktivt med implementering af strategier. Dette sker løbende.

### **d. Digital post**

Det fremgår af AAB Vejles beretning, at det – efter repræsentantskabets beslutning – er muligt at kommunikere med beboerne digitalt.

*Punktet drøftes*

#### **Referat**

På AAB Vejles hjemmeside kan hver enkelt beboer logge sig ind under "min side" og se, hvilke dokumenter der er tilgængelige. Her lægges indkaldelser til beboermøder m.m. Beboerne modtager en push-besked, når der lægges dokumenter på siden. Det er beboerens eget ansvar at opdatere oplysninger om tlf. nr. og mailadresse.

### **e. Salg af ferieboliger**

*AAB Vejle giver en kort redegørelse og status for salg af ferieboliger*

#### **Referat**

Alle ferieboliger er solgt og provenuet fra salget konteres på arbejdskapitalen.

### **f. Helhedsplan Vestbyparken (afd. 8)**

Projektet er godkendt af Landsbyggefonden men udsat indtil videre på grund af risiko for overophedning i byggesektoren. Projektering forventes nu tidligst at kunne igangsættes i efteråret 2023.

*Punktet drøftes*

#### **Referat**

Der er godkendt skema A i december 2021.

AAB Vejle oplyste, at der er nedsat et byggeudvalg som, skal mødes først i det nye år.

#### **g. Intern effektivisering og digitalisering**

Det fremgår af årsberetningen, at AAB Vejle er i gang med en større oprydning og digitalisering af fysisk materiale. Automatiseringer bl.a. ved flytteaflysning af vand og varme, elektroniske forbrugsregnskaber, implementering af Edrift til opgavestyring m.fl.

*Punktet drøftes*

#### **Referat**

AAB Vejle oplyser, at det har været et stort arbejde, som næsten er til afsluttet.

#### **h. Effektivisering af arbejdsgange vedr. beboerserviceopgaver**

Det følger af styringsdialograpporten, at der er sket en effektivisering af arbejdsgange vedr. beboerserviceopgaver. Dette er sket gennem medarbejderinddragelse og tests. Der er 2 målsætninger med indsatsen:

- 1) Bedre arbejdsmiljø for servicecenter og Varmemestre
- 2) Bedre beboerservice for beboerne

*Punktet drøftes*

#### **Referat**

AAB Vejle oplyser, at arbejdet med at effektivisering pågår hvor dette giver mening.

#### **i. Arbejdsudfordringer i Løget og Kvartershuset Løget**

Det fremgår af styringsdialograpporten, at der har været/er arbejdsmiljøudfordringer omkring afdelingerne i Løget og Kvartershuset i Løget. Det har været nødvendigt at engagere hjælp udefra til løsning af udfordringerne.

*AAB Vejle giver en kort redegørelse og status på sagen*

#### **Referat**

AAB Vejle oplyser, at der er ansat ny inspektør, som er kommet rigtig godt i gang med arbejdet. Der er indgået nye driftsaftaler med de to afdelinger. Det var en forudsætning for helhedsplanen, at der skulle ske en udmatrikuleringen af Kvartershuset. Dette arbejde er igangsat.

## **2. Afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet**

I styringsdialograpporten er der anført, at der er tre markante udfordringer for AAB Vejle:

- 1) En væsentlig anderledes beboersammensætning end kommunen som helhed - der er 11 boligafdelinger, (se her nedenfor) der er omfattet af den nye boligsociale helhedsplan.
- 2) Dårlige/utilstrækkelige henlæggelser – flere afdelinger ligger noget under Benchmark. Der er udarbejdet forslag til forbedring af henlæggelser.
- 3) Tidligere udfordringer med samarbejdet mellem administration og organisationsbestyrelse.

Afd. nr.	Afd. navn
1	1, Den Gamle Gård
4	42, Løget By
8	8, Vestbyparken
12	12, Rubinparken
15	15, Saxoparken
17	17, Møllevangen
26	26, Boulevardparken
29	29, Finlandsparken
41	41, Løget By
44	44, Den Gamle Have
53	53, Hytteby

*AAB Vejle giver en kort redegørelse for ovennævnte punkter med fokus på de enkelte afdelinger*

#### Referat

Der er fokus på de to første punkter og punkt 3) er ikke aktuel længere. Se endvidere under punkt 2.b.1 for yderligere drøftelser.

#### a. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et underskud på 1.751.643 kr. Dette afholdes af arbejdskapitalen.

##### Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018
Dispositionsfond (disponible) kr. pr. lejemål	6459	9433	10367	6920
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	-99	157	84	221
Egenkapital kr. pr. lejemål (konto 810)	19.197	21.786	22.290	18.989

*Tabel 1: Dispositionsfond og arbejdskapital i perioden 2018-2021. Oplysningerne er fra styringsdialograpporten.*

Lands gennemsnit for egenkapital (2021) = 23.912 kr.

Den gennemsnitlige egenkapital i Vejle Kommune (2021) var 21.339 kr. pr. lejemålsenhed.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet af være middel.

Der er i revisionsprotokollen s. 603, anført vedrørende den forventede udvikling i dispositionsfonden, at der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.

Der er følgende bemærkninger til den udførte revision: Dispositionsfonden forventes at være faldende over de kommende år – væsentligst som følge af fald i trækningsret samt forventede relativt høje beløb til dækning af lejeledighed. Det anbefales, at denne fortsat holdes under observation.

*Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af dispositionsfonden og arbejdskapitalen sammenholdt med revisorens bemærkninger.*

#### Samlet egenkapital

kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2021	Årsregnskab 2020	Årsregnskab 2019
	i alt	i alt	i alt
Arbejdskapital (kr.)	5.166.000	6.316.000	7.233.635
Dispositionsfond (kr.)	77.524.000	89.528.000	90.847.388

Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital 2019-2021 Oplysninger fra regnskabet.

*Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af egenkapitalen.*

#### Referat

Det forventes, at der skal indbetales til dispositionsfonden fremadrettet.

#### Administrationsbidrag

kr. pr. lejemålsenhed	årsregnskab 2021	årsregnskab 2020	årsregnskab 2019	årsregnskab 2018
administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4771	4155	4110	4144

Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2018-2021. Oplysninger fra styringsdialograpporten.

Benchmark 2021 for administrationsbidrag = 4.180 kr./lejemålsenhed

Benchmark 2020 for administrationsbidrag = 4.114 kr./lejemålsenhed.

Benchmark 2019 for administrationsbidrag = 4.111 kr./lejemålsenhed.

Gennemsnitlige administrationsbidrag i Vejle Kommune (2019) 4.071 kr./lejemålsenhed.

*Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af administrationsbidraget.*

### **Referat**

Boligorganisationen forventer ikke, at administrationsbidraget stiger de kommende år.

## **b. Bemærkninger i revisionsprotokollatet**

*Revisionsprotokollatet side 604*

### **1) Vedligeholdelsesplaner**

revisor har anført:

”Der er risiko for, at afdelingerne ikke har opsparede midler til udføre de planlagte vedligeholdelsesarbejder”.

Der er følgende bemærkninger til den udførte revision: Afdelingernes henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse er stadig relativt lave, men er dog stigende i alle afdelinger.

Yderligere følger det af styringsdialograpporten, at ”der er dårlige/utilstrækkelige henlæggelser. Flere afdelinger ligger under Benchmark. Der er udarbejdet forslag til forbedring af henlæggelserne. Realiseringen er dog udfordret af beboersammensætningen, afdelingernes nuværende tilstand, den markedsmæssige situation og beboerdemokratiske traditioner. AAB vurderer, at den eksterne granskning vil frembringe yderligere information om hvad et rimeligt henlæggelsesniveau bør være”.

*AAB Vejle giver en kort redegørelse for udviklingen af henlæggelserne.*

### **Referat**

AAB Vejle er blevet gransket og har modtaget hovedparten af rapporterne. Disse gennemgås for at få et overblik over udfordringer i de enkelte afdelinger. I først ½ år af 2023 sendes disse til Vejle Kommune til gennemgang.

AAB Vejle, oplyser, at der er stor fokus på henlæggelser generelt, og at der er igangsat en generel hævnning af niveauet for henlæggelser i alle afdelinger.

### **2) Tab ved lejeledighed**

Revisor har anført:

” Der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk udføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.

Lejeledighed dækkes som udgangspunkt af dispositionsfonden iht. reglerne herfor og påvirker derfor ikke afdelingens økonomi. Anbefales fortsat at have fokus på udviklingen.”

Yderligere følger det af revisionsprotokollatet side 623, at ” Tab lejeledighed det højeste i 6 år. Vedrører væsentligt afd. 17, hvor der har pågået helhedsplan, men også stigende i flere

afdelinger. Niveauet forventes væsentligt reduceret da helhedsplan i afd. 17 er afsluttet, ligesom der er øget interesse for lejemålene generelt”.

Det fremgår ligeledes af tabellen side 623, at tab ved lejeledighed i 2017 udgjorde 1.276.000 kr. og i 2021 udgjorde 8.084.000 kr.

*AAB Vejle giver en kort redegørelse for udviklingen af tab ved lejeledighed.*

#### **Referat**

AAB Vejle oplyser, at der er stor fokus på området- sidste år var der i gennemsnit 44 ledige familieboliger og 11 ungdomsboliger, i år er der pt. 22 familieboliger og 3 ungdomsboliger der står ledige. Ligeledes oplyser AAB Vejle, at udlejningsafdelingen har stor fokus på området, og gør en stor indsats for at leje boligerne ud.

AAB Vejle oplyser endvidere, at der er fokus på udsættelser. Sidste regnskabsår var der 8 udsættelser og i indeværende regnskabsår ingen udsættelser.

### **c. Effektivisering**

Det følger af AAB Vejles årsberetning, at beboervalgte skal have fokus på effektiviseringsområdet i årene fremad.

Yderligere følger det af revisionsprotokollatet side 611, at revisor anbefaler ” at bestyrelsen iværksætter tiltag, der sikrer, at AAB Vejle fortsætter det nuværende arbejde med effektiviseringer...”

Fra styringsdialograpporten følger det, at afd. 011 Florasvej og afd. 052 Højen begge er markerede røde og dermed har et potentielt højt effektiviseringspotentiale. Yderligere fremgår det af rapporten af flere afdelinger er markerede gule, og dermed også har et effektiviseringspotentiale.

*AAB Vejle giver en kort redegørelse for emnet.*

#### **Referat**

AAB Vejle oplyste, at begge afdelinger ligger højt på blandt andet renovationsudgift og udgiften til vicevært. Dette er fokusområder, som der fremadrettet arbejdes med.

AAB Vejle oplyser, at der generelt er stor fokus på områder, hvor der kan optimeres på driften.

### **d. Udlejningssituationen generelt**

Styringsrapporten viser, at to afdelinger – 029 Finlandsparken og 048 Sandegraven – har kritiske nøgletal for så vidt angår fraflytninger og af afdeling 017 Møllevangen har kritiske nøgletal hvad angår ledige boliger.

*AAB Vejle giver en kort redegørelse for emnet.*

#### **Referat**

AAB Vejle redegjorde kort for udlejningssituationen i de to afdelinger. Yderligere er det oplyst, at der er stabile ventelister.

### **3. AAB Vejles forslag til drøftelse med kommunen**

AAB Vejle ønsker at drøfte udfordringerne og eventuelle løsninger med billige boliger.

### **4. Godkendelse af årsregnskab 2021**

Regnskabet for 2021 er godkendt.

### **5. Eventuelt**