

# Referat for styringsdialog med AAB Vejle

---

Mødet blev afholdt den 3. november 2021, kl. 12-14.45 hos Teknik & Miljø, mødelokale 1, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

## Følgende deltog på mødet:

Steen Dall-Hansen (Direktør) og Hans Helge Andersen (Formand)

Thomas Kirsten (Økonomi- & Stabschef), Krestine Thomsen (Boligsocial Koordinator), Britta Nielsen Pilegaard (Boligstrategisk Koordinator), Marie-Louise Bruun (Jurist) og Line Palm (Tilsynsmyndighed)

Under behandling af punkt 1.a.: Jakob Østergaard (Byplanlægger & Projektkoordinator)

## Mødepunkter

---

### 1. Opfølgning på sidste års styringsdialog og AABs indberetninger

#### a. Hyttebyen

AAB ønsker at drøfte Hyttebyens fremtid.

AAB vil gerne have en klar plan omkring tidspunkt og proces for flytning af Hyttebyen, samt en stillingstagen til en eventuelt udvidelse med 4-6 huse. En udvidelse vil gøre flytningen lettere for denne sårbare gruppe, idet, de nuværende beboere vil kunne flyttes til de nye huse, hvorefter de eksisterende huse kan flyttes og istandsættes.

*Jakob Østergaard (Byplanlægger & Projektkoordinator Ny Rosborg) & Signe Pedersen (Specialkonsulent, Velfærdsstaben) deltager i behandling af punktet. (20 minutter)*

*Punktet drøftes.*

#### Referat

Jakob Østergaard gav en kort orientering om processen for flytning og fremtidig placering af Hyttebyen.

Det er Velfærdsforvaltningens vurdering, at der ikke er behov for flere boliger til den eksisterende målgruppe på den pågældende placering. Hvis behovet opstår senere, er det muligt at udvide med 2-4 ekstra huse på den nye placering.

Velfærdsforvaltningen modtager hvert år 1-2 henvendelser, som optages at den naturlige fraflytning.

Der var en god dialog om den nye placering og processen for flytningen, der forventes at være sket inden DGI Landsstævne i 2025.

**b. Nybyggeri**

AAB har fremsendt et konkret projekt i Børkop, som der lokalt er positiv interesse omkring.

AAB ønsker at få en rolle i opførelse af almene boliger i Rosborg projektet.

*Punktet drøftes.*

**Referat**

Kommunen orienterede om den nye proces om udmøntning af grundkapitalen, og processen blev drøftet.

AAB forespurgte til de forslag, som de tidligere har fremsendt. Her blev det oplyst, at de var blevet brugt til et idekatalog i forbindelse med byrådets budgetforhandlinger.

AAB er bekymret for beboersammensætningen i deres boligmasse. Særligt i afdelingerne i Vestbyen, hvor AAB har 9 afdelinger med i den nye boligsociale helhedsplan. Det svare til ca.  $\frac{3}{4}$  af AABs lejere.

AAB mener, at de har behov for at tiltrække en anden gruppe borgere, og har behov for kommunens hjælp og støtte hertil.

**c. Seniorboliger**

AAB er meget interesseret i at stå for opførelsen og driften af seniorboliger, og har ytret deres interesse flere gange både politisk og administrativt.

AAB ønsker at stå for opførelse af seniorboliger i forbindelse med udviklingsplanen omkring Finlandsparken.

*Punktet drøftes.*

**Referat**

Punktets første del blev drøftet under punkt 1.b.

Vi nåede ikke at drøfte AABs ønske om at opføre seniorboliger i Finlandsparken. I Udviklingsplanen fremgår det, at det ikke er muligt for boligforeningen at opføre seniorboliger i Finlandsparken.

**d. Opfølgning på ommærkning af klynger i Finlandsparken**

I udviklingsplanen for Finlandsparken står, at 2 af områdets klynger skal ommærkes til erhverv.

Vejle Kommune har godkendt ommærkning af *Aktiv Klynge* til erhvervslejemål.

En klynge mangler at blive ommærket til erhvervs lejemål.

*AAB giver en kort orientering om, hvordan det går med udlejningen af den første klynge, som blev ommærket.*

*Hvornår forventer boligforeningen at fremsende en anmodning om ommærkning af den sidste klynge til kommunal godkendelse?*

**Referat**

AAB gav en orientering om arbejdet med ommærkningen af klynger.

Den ene klynge er blevet ommærket, og er tilknyttet en erhvervsmægler. Den er endnu ikke blevet udlejet, der har dog været lidt interesse for lejemålet.

AAB afventer at den første klynge bliver udlejet inden de ansøger om at ommærke den næste klynge.

**e. Vestbyen**

AAB oplyser, at Boligpolitisk Styregruppe har været på byvandring i Vestbyen med henblik på udvikling af dette område.

AAB savner information og inddragelse.

*Punktet drøftes.*

**Referat**

Punktet blev drøftet, og dialogen handlede bl.a. om at inddrage den boligsociale helhedsplan i udviklingen af Vestbyen.

AAB kan ikke løse udfordringerne alene, de har brug for et tæt samarbejde med kommunen.

Tilsynet viderebringer anbefalingen til kommunens Byudvikling & Arkitektur, som arbejder med byudvikling af Vestbyen.

**f. Møllevangen**

AAB har fået afslag på omdannelse af tidligere fritidscenter ved Møllevangen til familieboliger. AAB finder det uhensigtsmæssigt, at de nu skal stå med en tom bygning, som ikke kan bruges til noget.

*Punktet drøftes.*

**Referat**

Punktet drøftes under punkt 1.b.

**g. Løget Center By**

AAB savner en kommunal plan for omdannelse af Løget Center By. Et område som forfalder.

AAB vil gerne deltage aktivt i en omdannelse/udvikling.

*Punktet drøftes.*

**Referat**

Punktet blev drøftet under punkt 1.b.

AAB foreslog, at kommunen kigger på en samlet udviklingsplan for hele Løget By, ligesom der er lavet i Finlandsparken.

AAB ønsker et tæt samarbejde med kommunen, for at løse de udfordringer, der er i området. Det kan ikke kun løses med renoveringer og boligsocial helhedsplaner.

## h. Samarbejde omkring udlejningsværktøjer for forebyggelsesområder

I nedenstående tabel er de fire områder i Vejle, der er på listen over regeringens forebyggelsesområder

*Tabel 1 – Oversigt over kriterier for de 58 boligområder, der vil være omfattet af en ny kategori for boligområder med behov for en forebyggende indsats*

| Område         | Kommune | Beboere     | Udenfor    | E & I       | Dømte       | Kun         | Gns.      |
|----------------|---------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
|                |         | (1.000 +)   | arb.marked | Ikke vest-  |             | grundskole  | indkomst  |
|                |         | 1. jan 2020 | > 30 pct.  | lig         | ≥ 1,51 pct. | > 60 pct.   | < 65 pct. |
|                |         |             | 2018-19    | 1. jan 2020 | 2018-19     | 1. jan 2020 | År 2019   |
| Finlandsparken | Vejle   | 1.578       | 39,0       | 73,7        | 1,71        | 74,9        | 62,9      |
| Løget By       | Vejle   | 1.897       | 33,3       | 39,0        | 1,69        | 61,5        | 66,7      |
| Møllevangen mv | Vejle   | 1.066       | 33,9       | 31,1        | 1,51        | 60,4        | 67,5      |
| Vestbyen       | Vejle   | 1.887       | 33,6       | 37,9        | 1,42        | 62,4        | 63,8      |

*Figur 1: Oversigt over de fire forebyggelsesområder i Vejle.*

Konkret skal boligområderne fremover bl.a. forpligtes til at styre indflytningen via fleksibel udlejning.

*Det drøftes kort om udlejningsaftalerne, og om der er behov for yderligere aftaler i områderne.*

### Referat

Folketinget behandler lovforslaget om forebyggelsesområder mv. i november 2021. Hvis lovforslaget bliver vedtaget, udarbejder tilsynet et udkast til en udlejningsaftale og et administrationsgrundlag for fleksibel udlejning i Møllevangen og Vestbyen, og fremsender det til gennemsyn hos AAB inden der forberedes en sag til politisk behandling.

AAB og den boligsociale koordinator foreslog at fleksibel udlejning også skulle gælde for Skolegade.

AAB har fremsendt anmodning om en forlængelse af kombineret udlejning i Finlandsparken indtil udgangen af 2022.

AAB har lavet en tilfredshedsundersøgelser hos lejerne, og de ord, der bliver brugt mest om AAB, er at det er billigt.

AAB arbejder på at ændre sit image, så AAB vælges, fordi det er attraktivt at bo hos AAB.

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

### a. Økonomi, drift og administration

Årets resultat gav et underskud på 1.516.000 kr., som dækkes af egenkapitalen.

#### Dispositionsfond/arbejdskapital

| Kr. pr. lejemålsenhed                         | Årsregnskab 2020 | Årsregnskab 2019 | Årsregnskab 2018 | Årsregnskab 2017 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål | 9.433            | 10.367           | 6.920            | 6.774            |
| Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål   | 165              | 84               | 221              | 232              |

|   |        |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Egenkapital kr. pr. lejemål (konto 810) | 21.786 | 22.290 | 18.989 | 25.834 |
|---|--------|--------|--------|--------|

*Tabel 1: Dispositionsfonden og arbejdskapitalen i perioden 2017-2020. Oplysningerne er fra styringsrapporten og LBFs regnskabsdatabase.*

Lands gennemsnittet for egenkapital (2019) = 23.150 kr.

Den gennemsnitlige egenkapital i Vejle Kommune (2019) var 22.285 kr./lejemålsenhed.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes i forhold til gennemsnittet at 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 trækingsret 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.*

#### Referat

AAB oplyste, at der er tilbageført ca. 20 mio. kr. til dispositionsfonden, som er blevet i overskud fra helhedsplanen i Møllevangen.

AAB har stor fokus på at nedbringe tomgangen og tomgangslejen, det vil være med at til aflaste dispositionsfonden. Der er en systematik i de lejemål, der står tomme. Det er store lejligheder, der ligger på øverste etage i ejendomme uden elevator.

## Samlet egenkapital

|                        | Regnskab 2020 | Regnskab 2019 |
|------------------------|---------------|---------------|
|                        | I alt         | I alt         |
| Arbejdskapital (kr.)   | 6.316.000     | 7.233.635     |
| Dispositionsfond (kr.) | 89.528.000    | 90.847.388    |

Tabel 2: Oversigt over den samlede egenkapital for regnskabsår 2020 og 2019.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af egenkapitalen.

## Referat

Udviklingen af egenkapitalen blev drøftet.

## Administrationsbidrag

| Kr. pr. lejemålsenhed                 | Årsregnskab 2020 | Årsregnskab 2019 | Årsregnskab 2018 | Årsregnskab 2017 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Administrationsbidrag kr. pr. lejemål | 4.350            | 4.110            | 4.144            | 4.153            |

Tabel 3: Administrationsbidrag i perioden 2017-2020. Oplysningerne er fra styringsrapporten

Benchmark 2020 for administrationsbidrag = 4.114 kr./lejemålsenhed.

Benchmark 2019 for administrationsbidrag = 4.111 kr./lejemålsenhed.

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

Revisoren bemærker, at administrationsbidraget ligger på et højt niveau.

Boligorganisationen giver en kort redegørelse for udviklingen af administrationsgrundlaget.

## Referat

AAB oplyste, at den lille forhøjelse af administrationsbidraget bl.a. skyldes igangsættelse af effektiviseringstiltag, herunder digitalisering.

Det har tidligere været kutyme at byggesagshonoraret blev anvendt til at holde administrationsbidraget nede. Når der ingen byggesager er, så stiger administrationshonoraret.

Hovedbestyrelsen er meget opmærksom på denne udfordring.

Rationaliseringerne der bliver lavet ude i afdelingerne medfører ikke et lavere administrationsbidrag.

Et eksempel er det nye service center, hvor omkostningerne er flyttet fra decentralt til centralt.

### **Sideaktivitet (Feriehuse)**

*(Oplyst i mail fra Steen Dall-Hansen den 2. september 2021)*

Repræsentantskabet har på sidste møde den 1. september 2021 besluttet at nedlægge deres sideaktivitet med udlejning af 3 sommerhuse og ferieejlighed i København.

Det skyldes, at sideaktiviteten belaster arbejdskapitalen og ikke er selvbærende økonomisk, hvilket gør at aktiviteten er i strid med reglerne.

AAB forventer, at sætte de 4 enheder til salg i foråret 2022.

*AAB giver en kort orientering.*

### **Referat**

AAB oplyste, at det er besluttet at sælge de sidste 3 sommerhuse og 1 ferieejlighed i foråret 2022. Begrundelsen for salget er, at arbejdskapital hvert år er blevet belastet med ca. 5 mio. kr. Provenuet fra salget placeres i arbejdskapitalen.

Tilsynet oplyste, at kommunen skal godkende salget af sommerhusene og ferieejligheden.

### **El-tech sagen**

*Med baggrund i sagen ønsker tilsynet en kort redegørelse.*

### **Referat**

Punktet blev drøftet, og der blev givet en fyldestgørende orientering.

## **b. Bemærkninger i revisionsprotokollen**

### **Forretningsgange og interne kontroller**

*Revisionsprotokollen s. 599*

Revisoren har anført følgende:

”Vi har udført uanmeldt bogholdningseftersyn, og i den forbindelse dog konstateret, at der i perioden fra 01.05.20 og frem til 30.09.20 ikke foretaget afstemninger mellem bank og bogføring.”

*AAB giver en kort orientering om de interne kontroller og forretningsgange.*

### **Referat**

AAB gav en orientering.

Der var i forbindelse med et ledelsesskift ikke fokus på afstemningen, det er der efterfølgende kommet styr på.



## **Udlån til afdelinger via mellemregning**

*Revisionsprotokollen s 604*

Revisoren bemærker, at:

”Der er risiko for, at reglerne om, at der ikke må ske udlån via mellemregning til afdelinger, hvor der ikke er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, og at de ikke kan frigøres med kort varsel, jf. almenboligloven §22, stk. 2.

Udlån er gennemgået med boligorganisationens administration og ledelse, som vurderer, at lovgivningen er overholdt i alle tilfælde.

Revisoren har ikke konstateret forhold, der kan anfægte denne vurdering.

Revisoren anbefaler, der fremadrettet fortsat foretages en løbende kontrol heraf.”

*AAB giver en kort orientering om udlån.*

### **Referat**

AAB oplyste, at der med udgangen af indeværende regnskabsår kun er et udlån tilbage. Det drejer sig om 213.000 kr. til fællesvaskeri for Plejeboliger Sandegraven.

AAB oplyser, at lovgrundlaget er overholdt.

## **c. Vedligeholdelsesplaner**

*Oplyst i styringsrapporten*

Organisationen er udfordret af, at der er mangelfulde henlæggelser i mange afdelinger på trods af at henlæggelserne er steget i de senere år. Et forhold revisionen også har påpeget. Administrationen har derfor forslået at få opbygget henlæggelser på 75 % af benchmark i de enkelte afdelinger hen over de næste 4 år. Bestyrelsen er dog bekymret for betydningen for huslejen og har derfor angivet at målsætningen skal nås over 12 år.

I revisionsprotokollen er det oplyst, at målet fortsat er, at henlæggelserne skal udgøre 75% af landsgennemsnittet inden udgangen af 2022.

Landsgennemsnittet beregnet på 2019-regnskaber udgør 44.492 kr./lejemålsenhed.

Revisoren anbefaler, at bestyrelsen fortsat løbende overvåger dette behov og sikre, at afdelingerne har midler til gennemførelse af de planlagte renoveringer.

### **Referat**

AAB oplyste, at de endnu ikke er blevet kontaktet for ekstern granskning i LBF-regi.

AAB oplyste, at henlæggelserne i AAB er generelt vurderes at være for lave. Det skyldes bl.a. at der tidligere har været fokus på, at holde huslejen nede, og der derfor ikke er henlagt tilstrækkeligt. Forud for den eksterne granskning, har AAB fortaget en intern granskning på de 20 bygningsdele, der udgør den eksterne granskning.

Resultatet heraf viser, at der er behov for huslejestigninger mellem 20-65% for at kunne imødekomme vedligeholdelsesplanerne over 30 år.

Direktøren for AAB:

Administrationens forslag om at hæve huslejen med 6% og derved øge henlæggelserne er på dagsorden til næstkommende bestyrelsesmøde.

Tilsynet opfordrer AAB at tage problemet alvorligt, og at AAB begynder at foretage de nødvendige dispositioner, herunder har styrket opmærksomhed på ydelser af lejetab via den almindelige prisudvikling.

Tilsynet vil følge udviklingen af henlæggelserne nøje, herunder om 6% årlig stigning er dækkende.

### **Henlæggelser til vedligeholdelse**

| <b>Gul markering</b> |              |
|----------------------|--------------|
| Afd. 15 Saxoparken   | 9.034,71 kr. |
| Afd. 17, Møllevangen | 8.054,23 kr. |
| Afd. 52, Højen       | 5.698,67 kr. |

*Tabel 4: Tabel over de gule afdelinger for henlæggelser til vedligeholdelse.*

*Oplysningerne er fra styringsrapporten*

*AAB giver en orientering om deres arbejde med at hæve henlæggelserne, samt forberedelse forud for/resultatet af den eksterne granskning.*

### **Referat**

Punktet blev drøftet under ovenstående punkt.

I revisionsprotokollen er der oplyst, at der er negative vedligeholdelsesplaner for eks. afd. 13 og afd. 49 (der er flere afd.).

(side 607)

*AAB giver en redegørelse for hvad der menes samt betydning af med negative vedligeholdelsesplaner.*

### **Referat**

Mødet blev afsluttet inden AAB fik givet en redegørelse på mødet.

AAB redegør skriftligt for hvad der menes med samt betydningen af negative vedligeholdelsesplaner.

AAB oplyser følgende:

Med negative vedligeholdelsesplaner menes at henlæggelserne på et tidspunkt går i

minus, da udgifterne til aktiviteter i det pågældende år overstiger opsparingen til vedligeholdelse.

I afdeling 13, Vestbyhusene, er det en tagudskiftning, der forårsager et minus i planen. I praksis kan aktiviteten så enten ikke afholdes eller må lånefinansieres.

Afdeling 49, servicearealer i Sandegraven, havde ikke nogen officiel vedligeholdelsesplan sidste år, da det af økonomiske årsager ikke har været muligt at lave en opsparing til planlagt vedligeholdelse. Det er der nu.

#### **d. Særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati**

*Oplyst i styringsrapporten*

AAB mistede i 2020 både administrationschef og teknisk chef, samt i 2021 en inspektør. I forbindelse med administrationschefens opsigelse iværksatte hovedbestyrelsen en proces, hvor revisionen blev inddraget og efterfølgende konsulter fra BL og Keylearning. Konsulenterne har givet en række anbefalinger, som pt ikke er implementeret.

*AAB giver en orientering om processen, konsulenternes anbefaling og hvorfor anbefalingerne endnu ikke er implementeret.*

#### **Referat**

AAB gav en orientering om de særlige indsatser, der er behov for i boligorganisationen.

AAB oplyste, at der er foretaget en trivselsundersøgelse, hvor de laveste scorerer relaterer sig til problemer vedrørende beboerdemokratiet. Det er et problem, som ledelsen er nødt til at gøre noget ved.

AAB oplyser, at både BL, revisor og andre samarbejdspartnere også opfordrer til, at der skal gøres noget.

AAB oplyser, at de har rekrutteringsproblemer, da de oplever, at ansøgerne ikke vil arbejde sammen med det beboerdemokrati, der p.t. er. De to tidligere chefer og en inspektør har opsagt deres stillinger med baggrund i samarbejdet med beboerdemokratiet.

AAB har internt haft drøftelser om hvordan de kommer videre, bl.a. med ekstern hjælp. Der er kommet flere anbefalinger, men AAB har endnu ikke fået dem implementeret.

AAB har igangsat en BL-uddannelse til både nye og eksisterende medlemmer i repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne. Uddannelsen er en basisuddannelse om, hvad det vil sige at sidde i en bestyrelse i en almen boligorganisation herunder rolle og ansvarsfordeling mellem administration og beboerdemokrati.

**e. Effektivisering**

*(Bilag 1: Boligorganisationens styringsrapport)*

I styringsrapporten er der oplyst følgende:

**Den gamle og den nye strategiplan**

AAB arbejder fortsat med to projekter fra den gamle strategiplan - ressourceplanlægning og indkøb.

AAB har i den nye strategiplan besluttet at arbejde med et strategisk skifte fra billigt til attraktiv

*AAB giver en orientering om deres arbejde med boligforeningens gamle og den nye strategiplan.*

**Referat**

AAB oplyste, at de i deres nye strategiplan arbejder på et strategisk skift fra billig til attraktiv. Det skal bl.a. gøres ved at hæve henlæggelserne.

Derudover arbejder de fortsat på to projekter fra den gamle strategiplan. Projekterne omhandler ressourceplanlægning og indkøb.

**Det nye servicecenter – Én indgang for alle**

AAB er i gang med indførelse af samdrift og har i 2020 oprettet et servicecenter og arbejder målrettet på at få alle henvendelser samlet her. Projektet fortsætter med ændring af organisationer og højere udnyttelsesgrad af maskiner.

*Hvilke erfaringer har AAB foreløbig gjort sig med at oprettelsen af servicecenter?*

**Referat**

AAB oplyste, at det nye servicecenter åbnede sommeren 2020. Servicecenteret ligger i administrationen i Mindegade.

Via det nye servicecenter har AAB mulighed for at få overblik over og disponere over de opgave, som lejerne skal have løst, og om opgaverne kan løses af egne ressourcer eller om der er behov for ekstern rådgivere.

### **Forbrugsregnskaber**

AAB har valgt at outsource forbrugsregnskaberne til Brunata igen efter en periode med hjemtagelse. AAB oplevede i løbet af foråret opfordringer fra enkelte afdelingsformænd til at klage over forbrugsopgørelserne til beboerklagenævnet.

*AAB giver en kort orientering.*

### **Referat**

AAB gav en kort orientering om udliciteringen af forbrugsregnskaberne.

Beboerklagenævnet har modtaget 88 beboerklager, hvor temaet har været, at lejerne skulle være blevet snydt eller der er blevet regnet forkert.

Der har været en stor besparelse for AAB at vende retur til Brunata.

### **Røde afdelinger**

Følgende afdelinger er anført med størst effektiviserings potentiale, såkaldt *røde* afdelinger:

afd. 38, Nordlandsvej

*AAB giver en kort redegørelse for effektiviseringsarbejdet i afdelingen.*

### **Referat**

AAB oplyser, at de afdelinger, som afdelingen er blevet sammenlignet med er meget forskellig fra afd. 38. Det er derfor svært at se, hvor afdelingen yderligere kan effektivisere.

## **f. Udlejningssituationen generelt**

*(Bilag 1: Boligorganisationens styringsrapport)*

*Hvordan er den generelle udlejningssituation i boligorganisationen?*

### **Ledige Boliger**

*Gule afdelinger:*

afd. 1, den Gamle Gård

afd. 8, Vestbyparken

afd. 12, Rubinparken

afd. 15 Saxoparken

afd. 29, Finlandsparken

afd. 41, Løget By

afd. 42, Løget By

afd. 44, Den Gamle Have

*Røde afdelinger:*

afd. 17, Møllevangen

*AAB giver en kort orientering for afdelingernes med ledige lejemål.*

### **Referat**

Punktet blev drøftet.

AAB oplyser, at der pr. 14/11 2021 er 49 ledige lejemål, i løbet af de sidste 10 år har der i gennemsnit været på 65 ledige lejemål.

De fleste ledige lejemål er i Finlandsparken og i Møllevangen, og er beliggende på de øverste etager i opgange uden elevator.

AAB bruger mange ressourcer på at få lejet disse boliger.

### **Fraflytning**

*Gule afdelinger:*

afd. 44, Den Gamle Have

afd. 48, Sandegraven – Plejeboliger

*Røde afdelinger:*

afd. 17, Møllevangen

afd. 29, Finlandsparken

afd. 42, Løget By

*AAB giver en kort orientering for afdelingerne med større fraflytninger.*

### **Referat**

Punktet blev drøftet.

AAB oplyser, at der er en stabil fraflytning i de ovennævnte afdelinger, men ikke noget der er bekymrende.

AAB oplever, at der er lejere der fraflytter Løget By pga. problemer i beboerdemokratiet.

### **Ungdomsboliger**

AAB er tidligere på året blevet forespurgt omkring udlejning af ungdomsboliger til rette personkreds, hvortil AAB svarede, at det i den 18/5 2021 var i alt 156 unikke ansøgere på ventelisten til samtlige af boligorganisationens ungdomsboliger. AAB oplyste, at alle ungdomsboliger er udlejet til den berettigede personkreds.

AAB oplyste, at opskrivningen pr. 18/5-21 fordelte sig således:

| <b>Afd. nr. og navn</b>       | <b>Antal personer på ventelisten</b> |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Afd. 42 – Løget By            | 70                                   |
| Afd. 44 – Den Gamle Have      | 85                                   |
| Afd. 47 – Sandegraven         | 47                                   |
| Afd. 50 – Bomuldsspinderierne | 62                                   |
| Afd. 54 – Spinderiparken      | 64                                   |

*Tabel 5: Tabel over opskrivninger på ungdomsboliger*

*Udlejes ungdomsboligerne fortsat til rette personkreds?*

### **Referat**

AAB oplyste, at alle ungdomsboliger er udlejet til den berettigede personkreds, jf. Bekendtgørelsen for udlejning af almene boliger, kapitel 3. AAB fortager hvert år stikprøvekontrol af om de er udlejet til den berettigede personkreds.

AAB oplyste, at der er kommet afdelingsbestyrelse i afd. 54, og at de fortsat arbejder på en sammenlægning af afd. 50 og 54.

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

### **a. Tomgangsproblematik**

AAB ønsker at diskutere tomgangsproblematik for følgende afdelinger:

afd. 8, Vestbyparken

afd. 17, Møllevangen

afd. 29, Finlandsparken

afd. 41, Løget By

afd. 42 Løget By

*AAB giver en kort redegørelse for tomgangsproblematikken.*

### **Referat**

Punktet er blevet drøftet tidligere på mødet.

**b. Beboersammensætning**

AAB ønsker at diskutere beboersammensætningen for følgende afdelinger:

afd. 1, Den Gamle Gård

afd. 8, Vestbyparken

afd. 12, Rubinparken

afd. 15, Saxoparken

afd. 17, Møllevangen

afd. 26, Boulevardparken

afd. 29, Finlandsparken

afd. 41, Løget By

afd. 42, Løget By

afd. 44, Den Gamle Have

*AAB giver en kort redegørelse for problematikken.*

**Referat**

Punktet er blevet drøftet tidligere på mødet.

#### **4. Nyheder fra forvaltningen**

**a. Udvikling af styringsdialog**

Den nye effektiviseringsaftale for den almene boligsektor gældende fra 2021-2026 lægger op til en forbedring af den almene styringsdialog. Emnet blev tillige drøftet på FKU den 26. august 2021, hvor der var en generel tilslutning til en udbygning af samarbejdet i Vejle, og at der er et behov for at have et forum til at kunne vende sager af forskellige karakter.

I forlængelse heraf vil en drøftelse af forbedringspotentialet være interessant.

**b. Læring af situationen i Østjysk Boligselskab**

*Situationen i Østjysk Boligselskab drøftes kort.*

**Referat**

Der var en åben snak om de boligsocial udfordringer og om behovet for at øge henlæggelserne.



## **5. Godkendelse af årsregnskab 2020**

### **Referat**

Årsregnskabet 2020 har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

## **6. Eventuelt**

Det blev aftalt, at referater fra repræsentantskabsmøder og organisationsbestyrelsesmøder fremsendes til tilsynet.