

ÅRSBERETNING 2020-2021



BESTYRELSENS BERETNING

“AAB Vejle er “still going strong”.

Derfor skal vores 90 års fødselsdag selvfølgelig fejres, og det bliver den også i efteråret 2022”.

90 år i beboerdemokratiets tjeneste

Det var en regnfuld og kølig efterårsaften mandag d. 19. september 1932, da Arbejdernes Andels-Boligforening blev stiftet. I år 2022 kan boligforeningen fejre 90 års fødselsdag.

I Danmark er der i dag 523 almene boligforeninger med ca. 584.000 boliger. Ifølge en opgørelse fra 1. januar 2020 bor ca. 975.000 lejere - det vil sige en sjettedel af Danmarks befolkning i en almen bolig.

På trods af at mange af stifterne af de almene boligforeninger meget ofte havde rødder i fagforeningerne og kooperationen var der i de første mange år ikke meget beboerdemokrati i boligforeningerne.

De første spæde tiltag til beboerdemokrati blev taget i 1958 med Boligbyggeriloven. I denne lov blev indført regler om, at der i almennyttige boligforeninger kunne vælges rådgivende beboerrepræsentanter.

Beboerrepræsentanterne skulle gøres bekendt med beslutninger og have lov til at udtale sig vejledende men kun om forhold i den enkelte afdeling. Formålet var at få beboerne til at forstå boligforeningernes handlinger og derfor ikke at give indflydelse på drift eller beslutninger.

I 1970 vedtog Folketinget en aftale, der betyder, at hver boligafdeling kan vælge en afdelingsbestyrelse. Aftalen var udarbejdet af Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber (i dag BL – Danmarks Almene Boliger) og Lejernes Landsorganisation. Aftalen indebar, at hver boligafdeling kunne vælge en afdelingsbestyrelse, der skulle føre tilsyn med den daglige drift og udtale sig til boligorganisationen men stadig uden beslutningskompetence.

I 1997 blev beboerdemokratiet gennemført 100%. En lov gjorde de beboervalgte repræsentantskaber til boligorganisationernes øverste myndighed.

Boligorganisationens beboere har flertallet både i øverste myndighed, repræsentantskabet og i hovedbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet består udelukkende af afdelingens beboere.

Beboerdemokratiet kunne fejre 50 års fødselsdag i 2020.

I AAB Vejle er vi meget stolte af beboerdemokratiet, som er fundamentet i boligforeningen. Det er via beboerdemokratiet, at beboerne får indflydelse på de beslutninger, der bliver taget om afdelingens økonomi, vedligeholdelse, beboeraktiviteter og meget mere. Indflydelsen sker gennem afdelingsbestyrelsen samt på det årlige afdelingsmøde.

AAB Vejle er “still going strong.” Derfor skal vores 90 års fødselsdag selvfølgelig fejres, og det bliver den også i efteråret 2022.

Granskning

Granskning - et emne, som alle beboervalgte hos AAB Vejle skal have fokus på i årene fremover. Granskning er en “gammel sag”, da det første gang blev nævnt i en bekendtgørelse fra april 2017.

Granskning er en påkrævet ekstern undersøgelse af vedligeholdelses- og fornyelsesplaner for alle almene boligafdelinger. En ekstern gransker skal hvert 5. år vurdere, om planerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

Proceduren ved granskning hos AAB Vejle er, at der udarbejdes en intern granskningsrapport, der først forelægges den administrative ledelse og derefter hovedbestyrelsen. Den interne granskning er i proces.

Digital post

På repræsentantskabsmødet d. 14. september 2021 blev en ændring af AAB Vejles vedtægter vedtaget af repræsentantskabet. Det bliver derfor nu muligt, at kommunikere med beboerne digitalt.

BESTYRELSENS BERETNING

>> fortsat

Boliglovgivning

Når man ser tilbage til Folketingets åbning i oktober 2021 og frem til nu, så har regeringen været meget aktiv på boligområdet. Aftaler er omsat til lovgivning - nye aftaler er kommet til.

Den seneste - en "Politisk aftale om 10 mia. kr. til fonden for blandede byer" indeholder 14 initiativer, der skal bidrage til mere blandede byer. Pengene til fonden kommer fra Nybyggerifonden. Det er beboerne i de almene boliger, der via huslejen indbetaler penge til Nybyggerifonden.

Alle 14 initiativer skal ikke gennemgås her, dog er der to, der kort skal kommenteres.

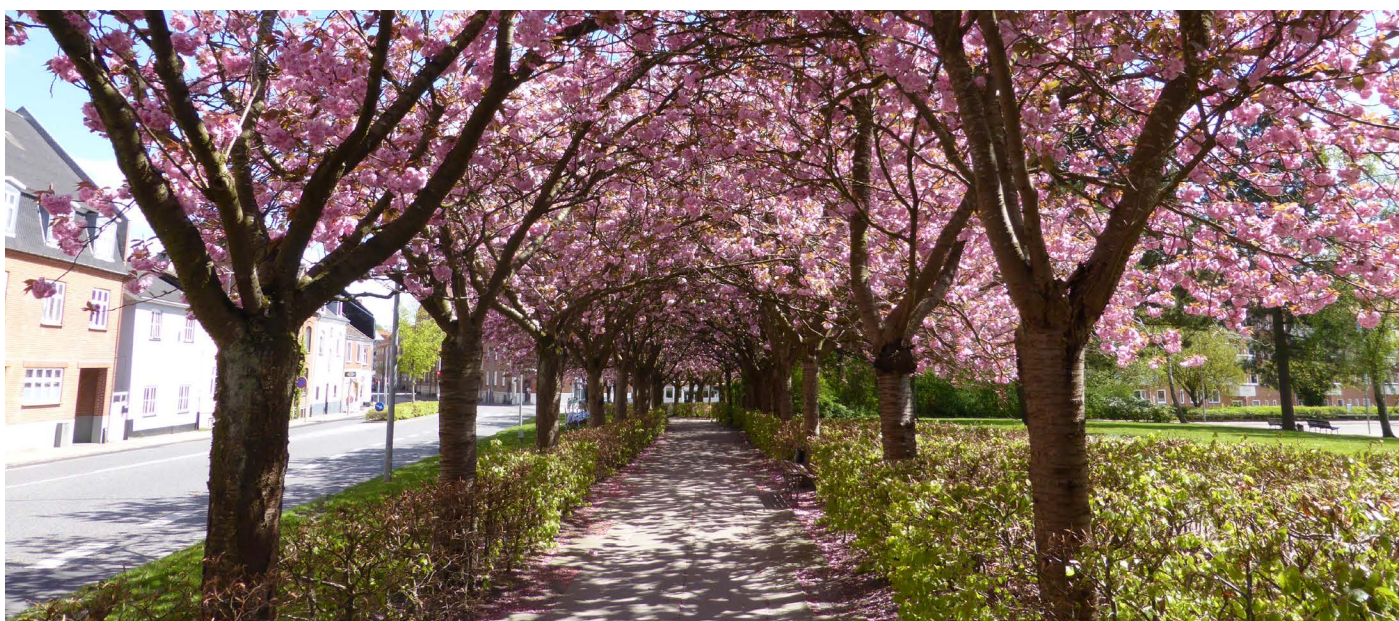
Nye almene boliger planlægges ofte opført sammen med andet byggeri med forskellig anvendelse og ejerformer, men høje grundpriser udfordrer den almene betalingssevne. Der foreslås 1,9 mia. kr. til ny grundkøbslånsordning, som forudsætter kommunal medfinansiering på 700 mio. kr. - det vil sige i alt 2,6 mia. kr. frem til 2031. Ordningen

kan anvendes i områder med høje grundpriser, hvor de almene boligorganisationer kan have vanskeligt ved at erhverve byggeretter inden for maksimumsbeløbet. Ordningen dækker differencen mellem de almene boligorganisationers betalingsevne og grundprisen (markedsprisen). Det er en betingelse, at der er stillet krav om 25% almene boliger i det pågældende lokalplanområde.

Der foreslås 422 mio. kr. til fremme af fortætning med nye almene boliger i eksisterende almene boligafdelinger. Støtten ydes som et tilskud (fortætningsbidrag) på maksimalt 150.000 kr. pr. ny bolig tilvejebragt ved fortætning. Bidraget supplerer den økonomiske gevinst, som afdelingen i første omgang opnår ved at sælge byggeretter fra.

Tilskuddet skal øge incitamentet til fortætning og kan anvendes til forbedringsarbejder i den eksisterende afdeling. Midlerne kan ikke anvendes i områder med en skæv beboersammensætning.

Hovedbestyrelsen, AAB Vejle



GENÅBNING EFTER CORONA

Da COVID-19 gjorde sit indtog i Danmark i marts 2020 var der ingen, der forestillede sig, hvor meget virussen ville komme til at fylde i dagligdagen og mere eller mindre blive en fast del af enhver samtale i uger, måneder.. ja, år.

I AAB Vejle havde vi da heller ikke regnet med, at COVID-19 endnu engang skulle optage plads i årsberetningen og da slet ikke, at vi, mens vi skriver denne artikel, skulle blive vidne til endnu en delvis nedlukning af samfundet. Men det er nu en realitet, og det fortæller os blot, at COVID-19 i én eller anden grad er kommet for at blive.

Forlænget julenedlukning

På grund af regeringens skærpede restriktioner op mod jul, valgte vi i AAB Vejle at lukke for fysisk fremmøde den 18. december 2020. Samtidigt blev de medarbejdere, der havde mulighed for at udføre deres arbejde fra privaten sendt hjem med computeren under armen. Da vi lukkede dørene i Mindegade, havde vi ikke forventet, at nedlukningen ville vare i fire måneder, men efterhånden som ugerne gik, og restriktionerne blev forlænget igen og igen, stod det klart, at nedlukningen ville blive mere omfattende end først antaget.

Først den 12. april 2021 kunne vi igen åbne dørene, så vores beboere og andre kunne komme ind og få personlig betjening ved skranken – dog stadig under skærpede krav som brug af mundbind, overholdelse af afstand osv.

Gennem fire måneder bidrog AAB Vejle til smitteopsporingen i Vejle ved at stille flere lokaler til rådighed for corona hurtigttests.

Foto: Rune Borre-Jensen, Region Midtjylland

Smagen af frihed

I marts måned begyndte samfundet gradvist at åbne op igen, og smagen af frihed spredte sig. De årlige afdelingsmøder kunne i modsætning til året før afholdes uden at blive rykket. Møderne som ellers normalt afholdes i maj måned blev dog på grund af usikkerhed omkring forsamlingsloftet afholdt henover tre måneder fra maj til juli og med krav om mundbind, coronapas og tilmelding. Samtidigt var der mulighed for at stemme via fuldmagt, så de der var utrygge ved at møde op, kunne gøre deres stemme gældende alligevel.

Det årlige repræsentantskabsmøde, som var planlagt til februar måned, blev i første omgang udskudt til april, men da en tilpas lempelse af restriktionerne udeblev, blev mødet herefter rykket et godt stykke frem til efteråret, hele 7 måneder senere end planlagt. En konsekvens heraf blev, at meget af det indhold, der blev præsenteret på mødet "hørte fortiden til". Det regnskabsår, der var planlagt til gennemgang på mødet i september, var således allerede blevet et år gammelt på grund af udsættelserne.

Den 10. september 2021 besluttede regeringen at COVID-19 ikke længere skulle betragtes som en samfundskritisk sygdom, og alle tilbageværende restriktioner ophørte derfor. Dog kun for en stund for i november måned blev flere restriktioner genindført og ja - resten af historien kender I.



DIGITALISERING FOR EN GRØNNERE FREMTID

1/2 ton papir. Det er så meget papir, der hvert år bruges, når vi indkalder til afdelingsmøder i AAB Vejle.

Det er rigtig meget papir, og så er det endda stadig kun en lille brøkdel af det, der årligt spyttes ud i forbindelse med vores beboerkommunikation. Derfor giver det god mening, at vi nu starter vores rejse mod fuld digitalisering af vores kommunikation til beboerne.



Vedtægtsændringen gjorde det muligt at digitalisere indkaldelser til og udsendelse af materiale i forbindelse med blandt andet afdelings- og repræsentantskabsmøder.

Helt konkret betyder det, at indkaldelse til afdelingsmøderne i 2022 vil foregå digitalt. Ligeledes vil alt materiale i forbindelse med afdelingsmøderne - herunder dagsorden og referater kun være at finde online på vores selvbetjeningsløsning, Min Side.

En rejse, der for alvor tog sin begyndelse i sommeren 2021, hvor et flertal af de fremmødte repræsentantskabsmedlemmer på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde stemte ja til en ændring i AAB Vejles vedtægter.

Dog kan du, hvis du er fritaget for Digital Post ved Vejle kommune og kan dokumentere det overfor os, i stedet få indkaldelse og materiale fremsendt med fysisk post.

§ 4a. stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

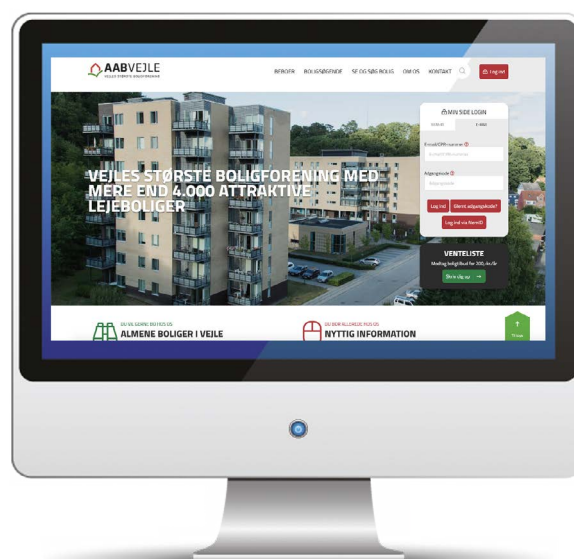
/Udsnit fra AAB Vejles vedtægter

AABVEJLE.DK I NY INDPAKNING

Den 1. februar 2021 fik AAB Vejle ny hjemmeside. Den nye side har fået et flot og brugervenligt design, og der er blevet luget godt ud i indholdet, som samtidigt er blevet organiseret mere logisk.

Hjemmesiden har en selvbetjeningsfunktion - vi kalder den "Min side", hvor du som beboer kan holde dig opdateret på alt, hvad der vedrører dit lejemål og lejeforhold. På Min side kan du blandt andet se informationer om kommende møder og referater fra afholdte møder, indsende forslag til dit afdelingsmøde, finde blanketter til ansøgning om blandt andet råderet, husdyrhold og meget, meget mere.

Det er også på Min side, at du kan opdatere dine kontaktoplysninger og sikre, at du modtager indkaldelse til for eksempel afdelingsmødet.



FRIVILLIGHEDENS PRIS

Hvert år siden 2016 er årets frivillige i AAB Vejle blevet kåret på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Prisen har til formål at hylde de mange AAB'ere, som yder en kæmpe indsats og gør en stor forskel for andre i og omkring deres boligområder.

De frivillige ildsjæle er en uundværlig hjælp, og deres vigtige arbejde gør livet lidt lettere og sjovere for mange. Med udnævnelsen følger også en vandrepokal, en buket blomster og en check på 3.000 kr. En dommerkomité bestående af tre erhvervsfolk har siden 2016 bedømt de indsendte indstillinger og heriblandt fundet de forskellige vindere af prisen.

Desværre har interessen for at indstille frivillige været dalende de sidste par år, og derfor har hovedbestyrelsen og ledelsen i AAB Vejle besluttet at stoppe uddelingen af Frivillighedens Pris. Den tid der bruges på at håndtere prisen både internt i AAB Vejle og i dommerkomitéen kan ikke længere forsvares.

Der skal dog stadig lyde en stor tak til alle tidligere og nuværende frivillige kræfter i AAB Vejle.

I gør en forskel!



- 2016 -
Solveig Beck

- 2017 -
Berit Jørgensen
og Kim Andersen

- 2018 -
Mette Arnold

- 2019 -
Ulla Mørcke

- 2020 -
Bruno Petersen
og Flemming Panduro



PRISEN GIK TIL....

Frivillighedens Pris 2020 gik til Bruno Petersen og Flemming Panduro for deres frivillige arbejde i Cykelværkstedet i Løget By.

Begrundelsen var blandt andet, at Bruno og Flemming altid er imødekommende og hjælpsomme, uanset om cyklen trænger til at blive lappet, strammet eller smurt. I cykelværkstedet er der altid god service og højt humør, så har du en cykel, der skal fikses, eller har du blot lyst til at hilse på Flemming og Bruno og de andre frivillige, så kig gerne forbi i værkstedets åbningstid.

Cykelværkstedet har åbent tirsdage og torsdage fra 14.00 til 17.00 og ligger på adressen: Grønnedalen 16B i Vejle.

Stort tillykke til Flemming og Bruno og tak for den flotte indsats.

VORES VEJ TIL EN MERE EFFEKTIV DRIFT

SAMDRIFT projektet har i en periode kørt på lavere blus grundet udskiftning i teknisk afdelings chefstol.

Projektet som for alvor blev skudt i gang i begyndelsen af 2020 har til formål at skabe en mere optimal organisering af opgaver, så vi i AAB Vejle kan blive mere effektive, opnå stordriftsfordele og forbedre vores beboerservice såvel som vores fysiske og psykiske arbejdsmiljø.

Ny mand i teknisk afdeling, Simon Oest startede 1. marts 2021, og selvom Simon er kommet til med friske øjne og nye arbejdsmetoder, så har han og resten af ledelsen i AAB Vejle fortsat en stærk forventning om at SAMDRIFT projektet vil styrke AAB Vejle til fremtiden.

Flere af vores kollegaer i branchen har allerede haft succes med lignende projekter, og AAB Vejle ønsker at lade sig inspirere af deres arbejdsprocesser og erfaringer, så vi med god ro i maven kan rulle projektets forskellige faser ud i samarbejde med vores dygtige medarbejdere i driften og på kontoret i Mindegade.

Der er ingen tvivl om, at der er stort potentiale i projektet, som kan lede til både besparelser men også større ensartethed og kvalitet i vores arbejdsprocesser. Alt sammen noget, der vil bringe os endnu tættere på ambitionerne i regeringens effektiviseringsaftale 2021 – 2026.

Samarbejde på tværs

Et projekt som dette involverer store dele af boligforeningen, idet det har betydning for både beboere og medarbejdere i AAB Vejle.

På kontoret i Mindegade er projektet forankret i teknisk afdeling, hvor der bliver gjort et stort stykke arbejde i forhold til analyser, research og implementering, men også afdelinger som økonomi, IT og kommunikation bidrager løbende til projektet.

Siden februar 2020 har vi haft en styregruppe bestående af repræsentanter fra både AAB Vejles hovedbestyrelse og repræsentantskab. Gruppens fornemmeste opgave er at følge projektets fremdrift og træffe vigtige beslutninger ved eventuelle forsinkelser og afvigelser. Medlemmerne i styregruppen skal desuden være gode ambassadører for projektet og samtidigt sikre, at der er sammenhæng mellem AAB Vejles gældende strategi og udviklingen af

SAMDRIFT projektet.

AAB Vejles medarbejdere har ligeledes en vigtig stemme i projektet, og derfor har der siden SAMDRIFT projektets start været afholdt flere medarbejderworkshops, hvor forskellige faggrupper har været indbudt til at komme med input og gode idéer.

Den seneste workshop var i september 2021, hvor varmemestre og medarbejdere fra servicecentret var samlet for at drøfte, hvordan de sammen kan levere en bedre beboerservice og samtidigt styrke arbejdsglæden. To emner, som er tæt forbundet, og som begge indgår i AAB Vejles strategi for 2020 - 2023.



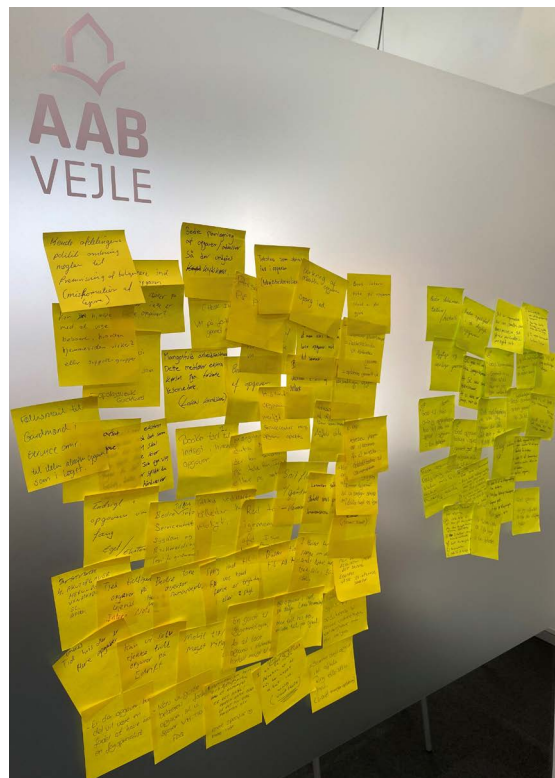
Oprejsning efter hård opstart

AAB Vejles servicecenter har nu været i gang siden 1. september 2020. Oprettelsen af et servicecenter, som tager imod og fordeler opgaver og henvendelser til de rette i AAB Vejle, var en stor milepæl i SAMDRIFT projektet, men opstarten har ikke været helt uden udfordringer. Det har været en tilvænningsproces for både medarbejdere og beboere, og den høje medarbejderomsætning i starten af projektet gjorde processen en del sværere end forventet.

Med en stor arbejdsindsats fra medarbejderne i servicecentret og en god portion tålmodighed blandt AAB Vejles beboere, er det nu lykkedes at skabe så meget arbejdsro, at servicecentret kan yde den service, beboerne efterspørger.



Onsdag den 8. september 2021, blev der afholdt en workshop for alle varmemestre og medarbejderne i servicecentret. Formålet med workshoppen var at undersøge, hvordan de to funktioner tilsammen kan levere en bedre service og samtidigt styrke arbejdsglæden. Der blev på dagen fundet flere forbedringstiltag, som alle vil blive vurderet i forhold til ressourceforbrug og værdiskabelse, inden de eventuelt sættes i værk.



VORES VEJ TIL EN MERE EFFEKTIV DRIFT >> fortsat

Et kig i krystalkuglen

Fremtiden for SAMDRIFT projektet er svær at spå om. Hvis vi kaster et blik i krystalkuglen, så ligger der flere spændende opgaver og venter forude, men manglen på ressourcer i projektet gør, at det kommer til at forme sig anderledes end forventet.

Undervejs i projektet har det vist sig, at der er behov for ressourcer til at videreudvikle konceptet - særligt inden for digitalisering. Digitaliseringsprocessen er en vigtig del af SAMDRIFT og vores mulighed for at optimere driften i afdelingerne og dermed spare penge.

Styregruppen for SAMDRIFT har imidlertid ikke ønsket at tildele projektet de nødvendige ressourcer, det kræver for at komme videre, hvilket betyder, at projektet må genvurderes ud fra de ressourcer, der er til rådighed. Et arbejde der påbegyndes i starten af 2022.

Umiddelbart må det forventes, at projekt SAMDRIFT bliver væsentligt reduceret i forhold til dets oprindeligt tiltænkte form, og at udvikling og implementering kommer til at ske gradvist henover flere år.



FERIEBOLIGER SÆTTES TIL SALG



Den 1. september 2021 vedtog et flertal af repræsentantskabet et salg af AAB Vejles ferieboliger. Klargøringen til salget er i gang, men boligerne vil fortsat blive lejet ud frem til 1. marts 2022.

Gennem de seneste år har medlemmerne af feriehusudvalget sammen med administrationen i Mindegade arbejdet ihærdigt på at skabe et økonomisk fundament

Flere årsager til salg

Ikke en lovlig sideaktivitet

Den første og absolut vigtigste årsag til et frasalg af vores ferieboliger er, at de ifølge bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer ikke udgør en lovlig aktivitet. Forudsætningen for at have en sideaktivitet i en almen boligforening er, at den skal kunne hvile i sig selv, og det har AAB Vejles ferieboliger desværre aldrig gjort. Desuden skal ferieboligerne ifølge BL udlejes til markedspris, så vi ikke konkurrerer med private sommerhusudlejere. AAB Vejles lejepriser på ferieboligerne ligger 50% under markedslejen, og det har aldrig været en reel mulighed at sætte lejen op, hvis vi kigger på den i forvejen lave belægningsprocent (se grafen til højre).

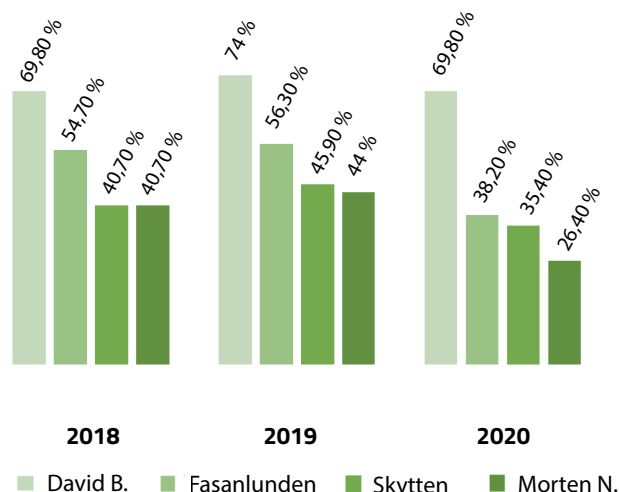
Lille interesse fra beboerne

Herudover viser tallene, at det er et fåtal af vores beboere, der rent faktisk bruger ferieboligerne. I gennemsnit er det 2,5% af beboerne, der lejer boligerne. Vi bruger altså hvert år rigtig mange penge og ressourcer på at tilgodese i omegnen af 100 beboere.

for at bevare vores tre sommerhuse og ferielejligheden i København, men desværre uden held. Så med en kraftig anbefaling fra BL – Landsforeningen for Almene Boliger og adskillige tal, der talte for et salg, tog feriehusudvalget i februar 2021 den triste men eneste rigtige beslutning om at skille sig af med de fire ferieboliger.

Som nævnt har feriehusudvalget gennem flere år arbejdet på forskellige tiltag for at vende udviklingen, herunder markedsført ferieboligerne overfor AAB Vejles beboere samt forsøgt at lovliggøre aktiviteten og holde underskuddet dækket ved hjælp af forskellige tiltag som f.eks. frasalget af sommerhuset på Fasanlunden 18. Dog uden held, hvorfor AAB Vejle nu må sælge de tilbageværende fire boliger.

Til trods for at der forståeligt nok er store følelser involveret i salg af AAB Vejles ferieboliger, så viser tallene, at det er ganske få, der rent faktisk ønsker at gøre brug af dem. Salget vil derfor få betydning for en meget lille del af vores beboere.



Binder AAB Vejles arbejdskapital

En sidste vigtig årsag til et frasalg er, at AAB Vejle har et stort behov for at styrke den frie arbejdskapital. Arbejdskapitalen er den "opsparing", som Hovedforeningen har til uforudsete udgifter. Ferieboligerne, som er købt med lånte penge fra denne opsparing holder på ca. 5,6 mio. kr. af arbejdskapitalen. Samtidigt står vi over for renoveringer og vedligeholdelsesudgifter på ferieboligerne for flere hundrede tusinde kroner. Penge som vi ikke har.



Billeder fra droneflyvning over
Møllevangen og Løget By.

/Oktober 2021

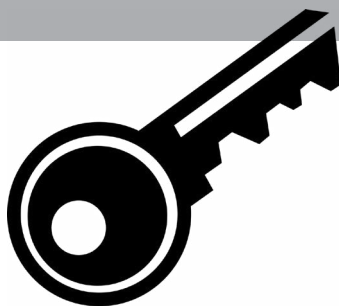




NEM AFHENTNING AF NØGLE

Vi har i AAB Vejle gjort det nemt for nye beboere at hente nøgler til deres bolig, når det passer dem.

Med nye nøglebokse i Møllevangen, Vestbyen, Løget By og Finlandsparken får indflyttere i disse områder stor frihed til at hente nøglen, når det passer dem. 14 dage før overtagelse får de et brev med oplysning om, i hvilken boks, de kan hente nøglen. I brevet er også en personlig kode til boksen og en besked om indkaldelse til indflytningssyn.



AAB VEJLE SKAL BYGGE I NY ROSBORG

Den 16. december 2021 vandt AAB Vejle køberetten til nyt alment byggeri på den første af i alt seks holme i Vejles nye bæredygtige bydel, Ny Rosborg.

Det betyder, at AAB Vejle i det nye år, sammen med de øvrige parter, skal deltage i udformningen af en realiseringsplan for hele Nordholmen, som den første holme er navngivet.

Visioner og konkrete idéer skal samstemmes, og der skal udformes en plan, som skal leve op til de politiske visioner og skabe sammenhæng mellem det private, almene og kommunale byggeri.

I følge udviklingsplanen for Nordholmen skal der opføres i alt 250-300 boliger i 2-4 etager med et samlet omfang på 26.400 kvm. Herudover vil der blive plads til 550 kvm erhverv.

Når realiseringsplanen er udarbejdet, skal den godkendes politisk og munde ud i en lokalplan.

BEBOERNE STEMTE JA TIL HELHEDSPLAN



Den 15. november 2021 blev der sat foreløbigt punktum for helhedsplanens gennemførelse. Et flertal af de fremmødte beboere stemte på det ekstraordinære afdelingsmøde 'ja' til planens gennemførelse.

Planen er sidenhen godkendt ved både Vejle Kommune og Landsbyggefonden, men desværre udbetales støtten fra Landsbyggefonden af to omgange, og AAB Vejle er blevet rådgivet til at afvente opstart til anden del af støtten er modtaget. Det betyder, at projektets forventelige opstart bliver i slutningen af 2023, og at byggeriet først kan gå i gang i andet halvår af 2025.

Finansieres med delvis støtte

En fysisk helhedsplan laves på baggrund af en boligafdelings behov for reovering og fremtidssikring, og som almen boligforening er det muligt at søge om støtte til planen hos Landsbyggefonden, som derfor ofte spiller en helt central rolle i de fysiske helhedsplaner. For at kunne søge om støtte stilles der krav til planen om, at boligerne skal fremtidssikres. Det vil sige, at forbedringerne skal gøre boligerne både tidssvarende og sunde, så de holder langt ud i fremtiden. En sådan plan skal altså se på helheden i boligafdelingen - deraf navnet helhedsplan.

Den samlede udgift til helhedsplanen i Vestbyparken er

budgetteret til ca. 250 mio. kr. En udgift som finansieres dels med støtte fra Landsbyggefonden og dels ved hjælp af almindelige kreditforeningslån. Hertil kommer støtte fra AAB Vejle og Vejle Kommune. Renoveringen vil medføre en huslejestigning, som alle nuværende beboere er blevet gjort bekendt med, såvel som at alle nye potentielle lejere bliver oplyst om helhedsplanen og de kommende ændringer, inden lejekontrakten underskrives.

Midlertidige boliger til alle beboere

Vestbyparken er en afdeling bestående af mange forskellige byggeafsnit, som er opført løbende fra 1930'erne frem til 1950'erne. De i alt 29 opgange indeholder derfor hele 46 forskellige boligvariationer. For at gøre det komplekse mere simpelt har rådgiverne grupperet de forskellige boligtyper i 7 kategorier, som hver især indeholder sammenlignelige boliger.

Uanset hvilken kategori en bolig hører under, så vil beboerne skulle genhuses i den tid, det tager at renovere alle boliger i en opgang. Genhusningsboligerne vil være at finde enten i Vestbyparken eller i de omkringliggende boligafdelinger, og AAB Vejle vil stå for alt det praktiske omkring den midlertidige bolig og flytningen. Derfor kommer det heller ikke til at koste vores beboere noget at blive genhuset.

Beboerne i Vestbyparken kan glæde sig til nyrenoverede lejligheder fra 2026.



TILBUD OM **UDDANNELSE** TIL BEBOERVALGTE

Som medlem af en afdelingsbestyrelse kan det være svært at navigere i de forventninger, opgaver og spørgsmål, der oftest følger med hvervet. Spørgsmål som; hvad er mine ansvarsområder og min rolle som afdelingsbestyrelsesmedlem egentlig? Hvordan kan jeg gennem mit arbejde påvirke udviklingen i afdelingen? Hvad betyder det at være beboernes "tillidsmand," og hvor går snitfladerne til hovedbestyrelsen og de ansatte?

BL – Danmarks almene boliger udbyder forskellige kurser, som er skræddersyede til at besvare ovenstående spørgsmål og mere til. Kurser som vi som boligforening kan vælge at tilkøbe til glæde og gavn for alle de beboervalgte, der måtte have interesse i mere viden om det vigtige bestyrelsesarbejde.

I august 2021 blev der afholdt to BL-kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer i AAB Vejle. Det ene var målrettet nyvalgte bestyrelsesmedlemmer, mens det andet var

for de mere erfarne i bestyrelsesarbejdet. Begge kurser forløb som planlagt og med en kursusdeltagelse på 38%.

Kurserne skal ses som et tilbud og en mulighed for at blive ekspert i disciplinen "alment bestyrelsesarbejde". De skal være med til at ruste de beboervalgte til arbejdet i afdelingsbestyrelsen.

I 2022 er der indtil videre ikke planlagt nye BL-kurser men i stedet en AAB-konference for repræsentantskabet, hvor der var planlagt indlæg og workshops, som skulle være med til at belyse udfordringen med at spare på drift og øge opsparingen uden samtidige konsekvenser for beboerne.

Der var desværre ikke nok tilmeldinger til konferencen, som derfor i første omgang ikke bliver afholdt som planlagt.

AFDELINGSBESTYRELSENS FEM BUD

Fra www.bl.dk



Du er valgt til at udvikle og styrke afdelingen efter beboernes ønsker og til at bidrage til et levende beboerdemokrati



Du er tillidsmand for alle beboerne i din afdeling – også for de unge, børnefamilierne, de ældre, de psykisk og fysisk handicappede, de nye og de gamle danskere. Du skal altså søge løsninger, der tager højde for de til tider forskellige interesser, der er i din afdeling



Du er beboernes kontakttled til organisationsbestyrelsen og administrationen



Du er igangsætter – f.eks. af aktiviteter i din afdeling – og skal ikke nødvendigvis udføre alle de praktiske opgaver selv



Du skal vide (og vise), at andre beboeres holdninger og meninger er lige så meget værd som dine og afdelingsbestyrelsens





TOMGANG I FREMGANG

Tomgang i almene boliger er den periode, der opstår, fra en bolig bliver ledig til boligen udlejes igen

Tomgangssituationen er noget, vi som boligforening overvåger tæt, da høj tomgang giver lavere huslejeindtægter.

Der kan være mange årsager til tomgang - altså dét at en lejlighed står tom. Først og fremmest spiller beliggenhed, pris og lejlighedens stand en stor rolle, men også boligudbud og samfundsfaktorer som pandemier kan have en indvirken.

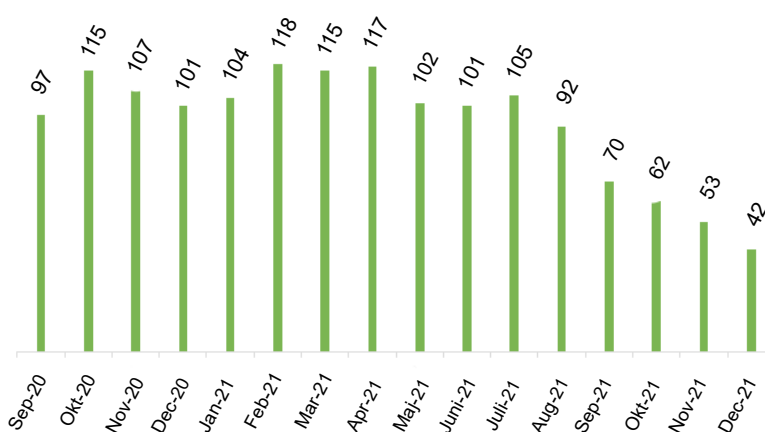
Byggeriet af de nye ungdomsboliger i AAB Vejle var færdigt lige en postgang for sent til at komme i betragtning til sæsonstart for de studerende, og det lagde i en længere periode også pres på statistikkens.

Som det fremgår af grafen til højre, så har vi kæmpet med forholdsvis høj tomgang siden sommeren 2020, men ved udgangen af 2021 ligger vi igen på et rigtig pænt niveau.

Dette kan skyldes flere ting, men særligt bør nævnes

den opbakning, vi har fået fra BL og Vejle kommune til at udleje uden om ventelisterne på boliger med lang tomgang.

Samtidigt har der i en længere periode været ekstraordinær bemanning på i udlejningsafdelingen for at komme tomgang til livs, såvel som at vores hjemmeside er udbygget med nye og bedre funktioner til at fremsøge tomme lejemaal til udlejning her og nu.



UDVIKLING I FINLANDSPARKEN

Udviklingen af Finlandsparken som en bydel i social balance skrider planmæssigt frem. Dele af planen har som alt andet være udfordret af COVID-19, men langt de fleste indsatser i området har kunne fortsætte uden de store problemer.

I juni 2021 gik regeringen ud med en ny politisk aftale, som blandt andet gjorde op med begreberne ghetto og hård ghetto, og i stedet indførte de begreberne forebyggelsesområder, parallelsamfund og omdannelsesområder. Fire områder i Vejle – herunder Finlandsparken – placeres i kategorien forebyggelsesområder, som jf. den nye lovgivning er områder, der har behov for en forebyggende indsats for ikke at udvikle sig til parallelsamfund (tidligere ghettoer).

Sammen med den nye lovgivning er desuden kommet andre og bedre redskaber til at sikre en blandet beboersammensætning i forebyggelsesområderne.

Redskaber i forebyggelsesområder;

- Fortrinsret til boligsøgende i arbejde eller under uddannelse – også kaldet fleksibel udlejning
- Stramning af reglerne for kommunal anvisning
- Mulighed for godkendelse af nedrivning af almene boliger, hvis der er behov for at omdanne området
- Udvidelse af gældende muligheder for kommunal anvisning til private udlejningsboliger
- Regler omkring fremleje og bytte strammes

Udviklingsplanen i Finlandsparken tog sin start i 2019, hvor boligområdet grundet sin daværende status som hård ghetto blev pålagt at udarbejde en fysisk udviklingsplan. Oprindeligt skulle planen medvirke til at nedbringe andelen af almene familieboliger i området til 40% inden 2030, men AAB Vejle og Vejle Kommune søgte om og fik efterfølgende dispensation til at nedbringe til en højere andel svarende til 68%.

Selvom Finlandsparken ikke har været på listen over parallelsamfund (tidligere ghettolisten) siden 1. december 2020 på grund af en positiv udvikling i arbejdsmarkedstilknytningen, skal udviklingsplanen stadig gennemføres.

For at nå målet om nedbringelse af andelen af familieboliger til 68% har Vejle Kommune fokus på gradvis gennemførelse af fortætning, omdannelse og ommærkning frem mod 2030. Samtidig afsøges mulighederne for nye og rekreative områder.

Ud over den fysiske omdannelse foregår der stadig en stor boligsocial indsats i området. Den nye boligsociale helhedsplan som trådte i kraft i december 2021 har ud over Finlandsparken også Løget By, Møllevangen og store dele af Vestbyen med som indsatsområder.



Finlandsparken, som siden 2012 havde været klassificeret som ghetto, blev i 2018 udpeget til hård ghetto, som en konsekvens af ny lovgivning på almenboligområdet. Lovgivningen pålagde samtidigt Vejle Kommune og AAB Vejle at udarbejde en fysisk udviklingsplan, der skulle nedbringe andelen af almene familieboliger til 40% inden 2030. Året efter lykkedes det dog partnerne at få godkendt en ansøgning om dispensation, der nedsatte kravet fra 40% til 68%.

1. december 2020 blev Finlandsparken taget af ghettolisten takket være en positiv udvikling i arbejdsmarkedstilknytningen.

Udviklingsplanen skal dog fortsætte som planlagt frem til 2030.

2012 - 2030

NY FIREÅRIG BOLIGSOCIAL INDSATS

Den nye boligsociale helhedsplan for 2021 – 2025 gik i gang den 1. december, da den gamle plan omfattende Løget By og Nørremarken udløb. Selvom der ses rigtig positiv udvikling i begge boligområder, er både Løget By og Nørremarken inkluderet i den nye plan for at fortsætte det gode arbejde med at understøtte og udvikle områderne, og som noget helt nyt, er flere af AAB Vejles afdelinger i midtbyen taget med i den nye plan.

Både før og efter forhåndsgodkendelsen tilbage i februar 2021 har der været arbejdet hårdt på at kvalificere planen, som har været til godkendelse i flere instanser hos både Vejle Kommune og Landsbyggefonden. Den 23. november 2021 blev den boligsociale helhedsplan for perioden 2021 – 2025 endeligt godkendt.

Boligsociale helhedsplaner får støtte fra Landsbyggefonden og er sociale indsatser for beboere i et alment boligområde, hvor der er behov for at understøtte en positiv social udvikling og skabe trygge og velfungerende rammer. I helhedsplanerne er der blandt andet fokus på at hjælpe flere i uddannelse eller i arbejde, forebygge kriminalitet og skabe sammenhængskraft i form af forskellige fællesskaber og godt medborgerskab.

En bydækkende indsats

Med den nye boligsociale helhedsplan sigter man mod at skabe en endnu mere bydækkende indsats. Hvor den gamle helhedsplan dækkede i nord og syd, dækker den nye nu mere bredt og omfatter desuden dobbelt så mange beboere.

Desværre har det vist sig at være nødvendigt, da udviklingen de seneste år er gået i den forkerte retning i flere af AAB Vejles boligafdelinger. Det viser tal fra Vejle Kommunes boligsociale monitoreringsværktøj og Landsbyggefondens dataplatforme. Udfordringer af social og socioøkonomisk karakter placerer flere områder i risikozonen for at udvikle sig til udsatte boligområder.

Med en boligsocial helhedsplan kan man igangsætte sociale og forebyggende indsatser, der kan medvirke til en positiv udvikling, og det er præcis, hvad der er formålet med denne helhedsplan og også har været det med tidligere helhedsplaner.



Den nye boligsociale helhedsplan vedrører Løget By, Finlandsparken, Møllevangen og Vestbyen. I Vestbyen er følgende afdelinger inkluderet: Den Gamle Gård, Vestbyparken, Den Gamle Have, Saxoparken og Rubinparken.

Der er optimisme at spore

Ulighed er et sårbart emne, og selvom vi i AAB Vejle er bekymrede over udviklingen, så ser vi med optimistiske briller på de muligheder, vi som boligforening nu får til at vende den og dermed forsøge at skabe succes historier for de af vores beboere, der har det særligt svært.

Vi har set, hvordan Finlandsparken, takket være de mange indsatser i området, nu er sluppet af med ghettostemplet. En mangeårig indsats med udviklingsplaner og boligsociale tiltag har forbedret tallene i Finlandsparken så meget, at indsatserne nu blot skal vedligeholdes. De mange erfaringer, vi har fået fra arbejdet i Finlandsparken, kan nu anvendes i de nye områder, således at de kan være med til at skabe bedre betingelser for det gode liv til gavn for såvel den udsatte som den mere ressourcestærke del af beboerne.

Hvor de før havde to områder, vil teamet bag den boligsociale helhedsplan nu have fire store områder at arbejde med. Derfor vil der i højere grad blive arbejdet med differentiering af områder og delområder, således at indsatserne koncentrerer lige præcis dér, hvor behovet er allerstørst.

ÅRET DER GIK I DEN BOLIGSOCIALE HELHEDSPLAN

Det sidste år af den netop afsluttede boligsociale helhedsplan har som alt andet stået i coronaens tegn.

Enkelte aktiviteter har været udskudt eller helt aflyst, men det meste har kunnet gennemføres på alternative måder. Undervisning, foredrag og andre aktiviteter, hvor relativt mange mennesker er samlet, har naturligvis været afholdt i begrænset omfang, dikteret af de mange "op - og nedlukninger".

Coronasituationen har dog også ført nye opgaver med sig, og medarbejderne i helhedsplanen har blandt andet gjort flittigt brug af deres lokale netværk i de forskellige områder til viderebringelse af vigtig information om smitte, isolation, restriktioner osv.

I et samarbejde med Vejle Kommunes sundhedsberedskab og afdelingen for sundhedsfremme og forebyggelse, har teamet i helhedsplanen desuden uddannet en håndfuld bydelsmødre til corona-ambassadører med det formål, at de kan bistå med smitteopsporingen og kontakt til de familier, der har vanskeligt ved det danske sprog.

Sidst men ikke mindst har teamet bag helhedsplanen brugt det forgangne år på at sikre, at den nye 4-årige helhedsplan kunne starte op som planlagt den 1. december 2021.



Jacob Wiese har været boligsocial leder i den boligsociale helhedsplan siden 2019.

BOLIGORGANISATIONEN

Regnskabsmæssige forhold

Regnskabsresultatet viser et underskud på 1.751 t.kr., der overføres til boligorganisationens arbejdskapital. Der er flere årsager til underskuddet. På personalsiden har der været ekstra udgifter til etablering af et servicecenter, som ikke var i budgettet. På kontorhold har et øget antal ønsker og krav om ændringer og tilpasninger af funktionalitet på aabvejle.dk givet øgede udgifter til IT. Desuden har der været ekstra udgifter i forbindelse med ansættelser og juridisk assistance. Endelig har en ekstraordinær udgift som følge af en tabt licitationssag påvirket resultatet.

Afdelingsregnskaberne for 2020/2021 er godkendt af afdelingsbestyrelserne i januar 2022. Regnskaberne findes på Min Side, og kan på forespørgsel afhentes i fysisk form i administrationen, såfremt man er fritaget for digital post.

Generelt set ser afdelingsregnskaberne for 2020/2021 fine ud. Der er overskud i 18 afdelinger, mens 6 afdelinger kommer ud med et underskud, som i de fleste tilfælde vil kunne dækkes af tidligere opsparede overskud.

Udlejning

AAB Vejles lejligheder er fortsat meget efterspurgte, men der har været en vis tomgang specielt i første halvdel af regnskabsåret. Det har dog været muligt at få reduceret tomgangen væsentligt sidst på året.

De faktiske fraflytninger har i regnskabsåret været på 679 fraflytninger mod 553 fraflytninger sidste år. Det svarer til en flytteprocent på 16,1% mod 13,5% sidste år.

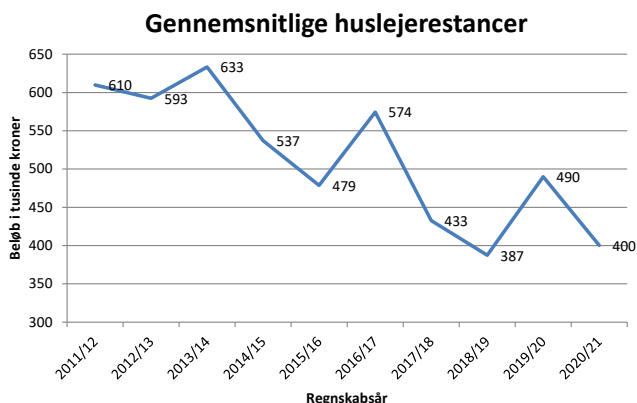
Udgiften til tomgang samt tab ved fraflytning, udover 333 kroner pr. lejemålsenhed, dækkes af Dispositionsfondens.



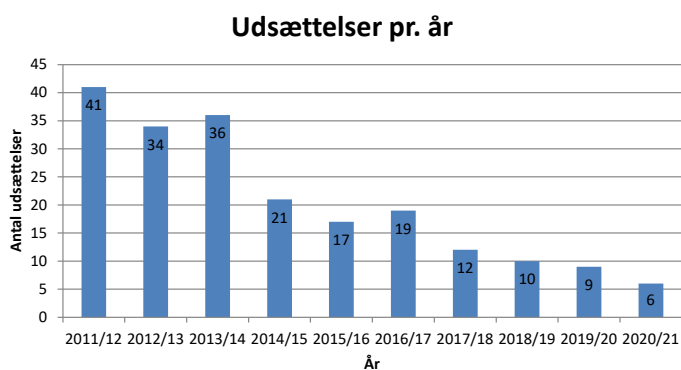
ØKONOMI

Huslejerestancer

Efter et dårligt regnskabsår i 2019/20 vendte udviklingen igen, så restancebeløbet næsten kom ned på 2018/19 niveau.



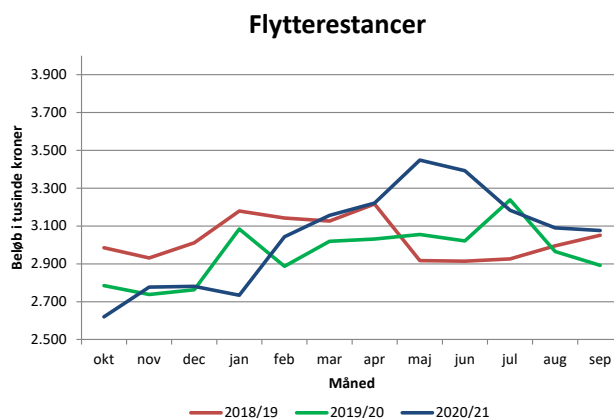
Der har været det samme gode fokus på at holde antallet af dårlige betalere nede som i tidligere år. Det er derfor ikke en øget indsats, der har givet forbedringen. Forklaringen kan i stedet ligge i en forbedret Covid-19 situation, der har bragt flere beboere tilbage på arbejdsmarkedet og herved givet dem bedre mulighed for at betale deres husleje.



Faldet i antallet af dårlige betalere, har meget naturligt medført, at antallet af udsættelser er rekordlavt, hvilket fremgår tydeligt i diagrammet ovenover.

Flytterestancer

Flytterestancerne har i 2020/21 været stigende hen over den første del af året, for så at falde igen sidst på året, hvor niveauet således er tilbage på 2018/19 niveau.



Dubiøse debitorer

Der er ikke lavet en speciel indsats i 2020/21 overfor de lejere, der er fraflyttet, og som stadig skylder AAB Vejle penge. Der kommer dog en del frivillige aftaler i stand, når kravene sendes til fornyelse via advokat. Alt i alt er der således indgået 470.000 fra sådanne skyldnere i 2020/21.

Lønudgifter/renholdelse

Lønudgifterne i boligorganisationens årsregnskab er registreret dels i hovedforeningsregnskabet under konto 511 og dels i afdelingsregnskaberne under konto 114, renholdelse.

AAB Vejle følger de landsdækkende overenskomster, som Dansk Erhverv har indgået på BL's vegne med de enkelte lønmodtagerorganisationer.

Hovedforeningen

Når der skal ske sammenligning på lønninger i hovedforeningen bør både konto 511, personaleudgifter og konto 512, forretningsførelse indgå i vurderingen. Årsagen hertil er, at boligorganisationer, der administreres af andre, typisk vil have en udgift til forretningsførelse og kun få eller slet ingen personaleudgifter.

Til vurdering af hvilket niveau AAB Vejles afdelinger gennemsnitligt ligger på, kan man bruge tal fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase for 2020 (2019/20), som viser følgende - dels pr. bolig og dels pr. lejemålsenhed:

Regnskab 2020 (2019/2020)	Kr. pr. bolig	Kr. pr. lejemålsenhed
AAB Vejle	4.329	4.135
Vejle kommune	4.209	4.065
Hele landet	3.954	3.860

Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase

Som i tidligere år ligger AAB Vejle på et niveau, der er over både gennemsnittet i Vejle Kommune og over gennemsnittet for hele landet.

AAB Vejle ligger ca. 2% over gennemsnittet for kommunen, mens gennemsnittet for hele landet overskrides med 8-10%. Ligesom i 2018/19, skal det bemærkes, at udgiften for 2019/20 fortsat dækker personaleudgifter til medarbejdere knyttet til større renoveringssager, hvor udgiften bliver dækket via indtægter fra byggesagshonorarer. Disse indtægtsføres på konto 606 og er dermed ikke modregnet i udgifterne på konto 511.

Afdelingerne

For afdelingernes vedkommende indeholder kontoen for renholdelse dels lønkroner og dels sociale bidrag mv., der er forbundet med at have ansatte samt køb af ekstern assistance til varetagelse af opgaver, der har med pasning af udearealerne at gøre.

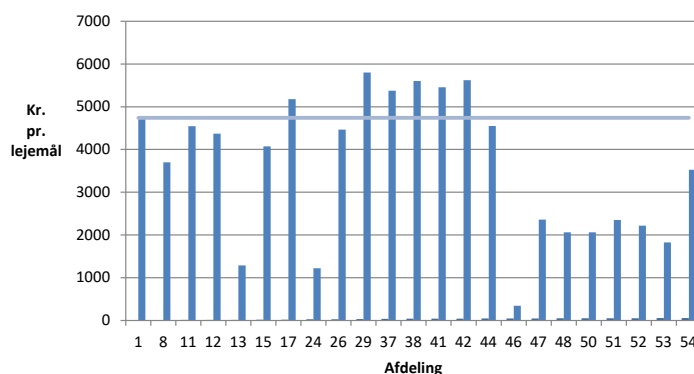
På baggrund heraf er der lavet en opgørelse af forbruget pr. lejemål for regnskabsåret 2020/21.

I opgørelsen indgår garager og carporte ikke.

Opgørelsen viser, at udgiften til renholdelse i regnskabsåret 2020/21 er 4.740 kroner pr. lejemål mod 4.774 kroner i 2019/20. Udgiften er således faldet knap 1%. Udviklingen må ses som følge af en politik, hvor behovet for genansættelse nøje vurderes i forhold til omstrukturering, når medarbejdere forlader AAB Vejle som følge af opsigelse eller pensionering.

Opgørelsen nedenfor, der viser omkostninger pr. bolig i de enkelte afdelinger, viser store udsving. Generelt kan man dog sige, at afdelinger med store udearealer har omkostninger større end gennemsnittet og små afdelinger i tæt/lavt byggeri uden fælles faciliteter har forholdsvis små omkostninger.

Udgifter til renholdelse pr. lejemål i 2020/21



Til vurdering af hvilket niveau AAB Vejles afdelinger i gennemsnit ligger på, dels i forhold til Vejle Kommune og dels i forhold til hele landet, er der udarbejdet en sammenligning fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase for regnskabsåret 2020 (2019/20), som viser følgende:

Regnskab 2020 (2019/2020)	Kr. pr. bolig	Kr. pr. m2
AAB Vejle	4.556	61
Vejle kommune	5.147	69
Hele landet	6.335	84

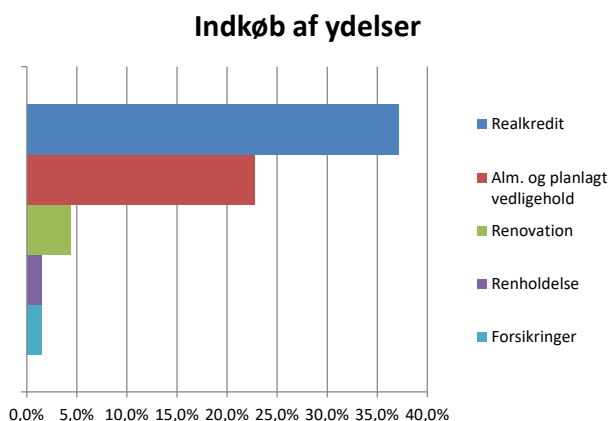
Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase

AAB Vejle ligger derfor fortsat under såvel gennemsnittet i Vejle Kommune som gennemsnittet på landsplan. Området er et strategisk indsatsområde for AAB Vejle, og der arbejdes fortsat med at optimere mandskab og ressourcer, så forventningen er, at AAB Vejle også i de kommende år vil kunne ligge under de forskellige gennemsnit.

Indkøb

En stor del af boligorganisationens udgifter består af indkøb af forskellige ydelser. Disse ydelser dækker alt lige fra indkøb, der omfatter reparationer og vedligeholdelse, til finansielle ydelser som eksempelvis kreditforeningslån. I regnskabsåret 2020/21 udgør den årlige huslejeindtægt for alle afdelinger tilsammen 244 millioner kroner. Denne huslejeindtægt bliver anvendt til at dække boligorganisationens drift, der er baseret på balanceløse, hvor der hverken skal skabes over- eller underskud i de enkelte afdelinger.

Nedenstående oversigt viser en sammenligning af udvalgte udgifter til indkøbte ydelser i 2020/21. Udgifterne er set i forhold til den samlede årlige huslejeindtægt for alle afdelinger.



Realkreditydelser

Den årlige betaling af realkreditydelser udgør knap 91 millioner kroner, svarende til godt 37% af huslejeindtægten. Ydelserne er således faldet med godt 8 millioner kroner i forhold til 2019/20. Ydelser på lånene kan deles op i ydelser på lån hjemtaget i forbindelse med opførelse af boligerne, ydelser på reoveringslån og ydelser på lån, der skal forbedre boligerne.

Ydelserne på de to førstnævnte grupper udgør godt 49 millioner kroner mens ydelserne på forbedringslåne beløber sig til 42 millioner kroner årligt. Reoverings- og opførelseslåne er normalt støttede og kan derfor ikke konverteres uden besked fra ministeriet. Forbedringslåne kan til gengæld godt omlægges. Efter en lang

række omlægninger i 2019/20 har der dog ikke været økonomisk basis for at lave omlægninger i 2020/21. Besparelsen kan derfor henføres til effekten af omlægningerne i 2019/20 og til den generelt faldende rente, der har gavnet på lånene med variabel rente.

Håndværkerydelser - vedligehold

Indkøb i forbindelse med vedligeholdelse af afdelingerne udgør i 2020/21 55,7 millioner kroner, hvilket er en stigning på godt 10 millioner kroner i forhold til året før. Indkøbet svarer nu til 22% af de samlede huslejeindtægter. De stigende udgifter afspejler det stigende behov for at få opgraderet boligerne i AAB Vejle.

Disse udgifter kan i modsætning til realkreditydelserne i høj grad påvirkes af AAB Vejle. Udgifterne bliver nu i høj grad konkurrenceudsat. I løbet af regnskabsåret har der således været genudbud på arbejderne i forbindelse med flytninger i Vestbyen.

Renovation

AAB Vejle betaler ca. 10,6 millioner kroner om året for renovation. Det er en stigning på cirka 2% i forhold til sidste år. Udgiften svarer til 4,3% af huslejeindtægten. Taksterne fastsættes suverænt af Vejle Kommune. Det er fortsat ikke muligt at komme i dialog med Vejle Kommune herom.

Renholdelse

Størstedelen af renholdelsen i AAB Vejle foretages af egne medarbejdere. Der arbejdes fortsat på en mere effektiv anvendelse af arbejdstimerne.

Der købes dog renholdesedydelser ude for godt 3,5 millioner kroner om året, svarende til 1,5% af de samlede huslejeindtægter. Beløbet er faldet med godt 0,8 millioner kroner siden sidste regnskabsår. Den primære årsag er, at 2 afdelinger har insourcet trappevask således, at det nu foretages af egne medarbejdere. Trappevask er dog stadig den væsentligste post under fremmed renholdelse.

Forsikringer

Udgiften til forsikring udgør 1,5% af den årlige husleje-

indtægt svarende til 3,6 millioner kroner.

Forsikringerne har sidst været i EU udbud i 2017/18 med en stort set uændret præmie til følge. Indtil næste udbudsrunde reguleres priserne kun med pristallet og ud fra antallet af skader. Igen i år har der været mange skader, så der må forventes yderligere prisforhøjelser i 2021/22.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget er det bidrag afdelingerne skal betale for administration af udlejning, ventelister, regnskaber og budgetter, husleje, forbrugsregnskaber, vedligeholdelse, servicering af beboerdemokratiet osv.

Administrationsbidraget udgjorde ca. 21,6 millioner kroner i 2020/21, svarende til cirka 8,9% af huslejeindtægterne. Administrationsbidraget er under pres, da der ikke længere er indtægter fra byggesager til at hjælpe med finansiering af udgifterne. I 2020/21 har der primært været ekstraudgifter til personale. En centralisering af servicen overfor beboerne har krævet øget bemanning i administrationen. På kontorhold er der også stigninger. Et øget fokus på at beboerne skal kunne betjene sig selv på www.aabvejle.dk har betydet øgede udgifter til IT.

Effektiviseringer

Siden efteråret 2016 er der arbejdet systematisk med at effektivisere og finde besparelser.

I 2020/2021 er der arbejdet videre med de to effektiviseringsprojekter fra strategiplan 2018.

Det første projekt drejer sig om en forbedret styring af mandskab og maskiner, så mandskab og maskiner udnyttes bedst muligt. Det er igen i året lykkedes at lave ændringer, så mandskabsbehovet er mindsket. I forbindelse med medarbejderafgang er 2 stillinger derfor ikke blevet genbesat men i stedet erstattet af vikarer efter behov. Den skønnede besparelse udgør 0,6 millioner kroner/år.

Da projektet havde som mål at finde besparelser på 2,3 millioner kroner er målet således næsten nået. Ved årets udgang udgør den totale besparelse således 2,22 millioner kroner.

Det andet projekt skal skabe besparelser ved hjælp af et

mere systematisk indkøb af håndværkerydelser.

I løbet af regnskabsåret er flytteebejder i Vestbyen genudbudt. Den direkte besparelse udgør cirka 54.000 kroner/år. Indirekte opnås desuden, at der bliver et mindre internt ressourcetræk til kontrol af det udførte arbejde og kontrol af fakturering. Endelig er der i samarbejde med firmaet PX3 arbejdet på at få bedre priser hos Sanistål, 102.000 kroner/år og bedre priser på elevatorservice, 112.000 kroner/år.

Ved udgangen af regnskabsåret er der opnået besparelser for cirka 1,55 millioner kroner i projektet. Målet var at finde 1,5 millioner kroner i årlig besparelse. Så målet er nået.

Henlæggelser

Der er fortsat fokus på at få styrket henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse, som skal dække en stadig længere periode. Der er krav om 30 årige vedligeholdelsesplaner allerede fra 1. januar 2024. Samtidig er der en ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne i gang, som forventes afsluttet i løbet af 2022. Formålet med granskningen er at få afdelingerne til at spare op, så der ikke bliver behov for en dyr helhedsplan eller lånoptagelse.

En intern granskning i AAB Vejle viser, at der vil være behov for at øge opsparingen betydeligt i de fleste afdelinger.

Der vil på budgetmøderne i maj 2022 derfor igen blive lagt vægt på at forklare betydningen af at øge henlæggelserne, selvom det vil betyde øgede huslejer.

På næste side ses en oversigt over nettoudviklingen i henlæggelserne i det forløbne regnskabsår.

Behovet er naturligvis ikke ens i alle afdelinger, da det nødvendige niveau afhænger af den faktiske standard af boligerne, om der har været gennemført en helhedsplan for nyligt og af boligtype og opførselsår. I forbindelse med den årlige styringsdialog med Vejle Kommune laves derfor en mere nuanceret sammenligning, hvor de enkelte afdelinger holdes op mod et benchmark udarbejdet af Landsbyggefonden. Benchmark består af tal fra sammenlignelige afdelinger i regionen.

Resultatet kan ses i tabel 2 på næste side.

Planlagt vedligehold 2020-2021

Afdeling	Forbrug i kr.	Opsparing i kr.	Nettoopsparing
1	3.054.393	2.450.000	-604.393
8	2.858.689	3.210.000	351.311
11	18.228	193.000	174.772
12	1.500.273	1.558.000	57.727
13	172.868	291.000	118.132
15	2.652.661	2.645.000	-7.661
17	5.589.011	8.082.000	2.492.989
24	378.334	340.000	-38.334
26	4.604.294	5.127.000	522.706
29	7.840.929	9.500.000	1.659.071
37	760.816	1.273.000	512.184
38	232.752	628.000	395.248
41	4.197.947	5.483.000	1.285.053
42	4.322.596	4.241.000	-81.596
44	4.369.081	4.224.000	-145.081
46	218.379	220.000	1.621
47	403.652	1.092.000	688.348
48	654.304	953.000	298.696
50	419.974	556.000	136.026
51	279.744	295.000	15.256
52	151.595	150.000	-1.595
53	41.100	65.000	23.900
54	0	260.000	260.000
I alt	44.721.620	52.836.000	8.114.380

Vedligehold pr. lejemål i kr. ift. benchmark

Afdeling	30.09.202 Faktisk i kr.	31.12.2020 Benchmark i kr.	Procent af Benchmark
1	15.683	49.587	32%
8	24.012	49.587	48%
11	39.923	48.745	82%
12	16.636	49.587	34%
13	41.504	48.745	85%
15	16.902	54.022	31%
17	21.000	49.587	42%
24	25.917	48.745	53%
26	29.971	47.583	63%
29	17.958	47.583	38%
37	42.408	36.722	115%
38	27.100	42.875	63%
41	40.961	41.580	99%
42	19.586	36.723	53%
44	19.085	36.722	52%
46	42.393	41.580	102%
47	25.692	36.722	70%
48	19.066	36.722	52%
50	7.226	29.434	25%
51	31.526	38.177	83%
52	33.371	38.177	87%
53	21.636	38.200	57%
54	3.939	n.a.	n.a.

Opsparingen og benchmark varierer, som det kan ses, meget imellem de forskellige afdelinger. Da alle boligorganisationer skal granskes på samme måde som AAB Vejle, må det forventes, at benchmark vil løfte sig betydeligt i de kommende år.

Likviditet

Likviditeten har udviklet sig fornuftigt i regnskabsåret 2020/21. Efter afslutningen af de sidste bygge- og renoveringsprojekter i 2019/2020 er de sidste lån blevet hjemtaget, og foreningen er nu tilbage i almindelig drift. Likviditetsopgaven er derfor væsentlig nemmere.

Opgaven består reelt i at holde stabile huslejeindbetalin-

ger og indbetalinger fra Landsbyggefonden op mod stabile betalinger af løn/gage, realkredit, ejendomsskatter og renovation mm.

Udfordringen omkring likviditeten er derfor fortsat at få et afkast af overskudslikviditeten.

Da boligorganisationer kun må investere i sikre aktiver, så som real - og statsobligationer og helst aktiver med meget kort løbetid, er det i dagens marked en stor udfordring at få et positivt afkast. Regnskabsåret gav derfor igen et mindre negativt afkast af obligationsbeholdningen, ligesom afkastet på bankindeståendet også er faldende.

Anvendt regnskabspraksis 2020/2021

Årsregnskaberne for 2020/2021 for afdelingerne, sideaktiviteter samt boligorganisationen er opstillet og aflagt i overensstemmelse med Økonomi- og Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr. 1103 af 15. august 2016 med senere ændringer. Reglerne i årsregnskabsloven har fundet anvendelse, medmindre lov om almene boliger m.v. eller den før omtalte bekendtgørelse med bilag fraviger disse regler.

Årsregnskaberne for 2020/2021 er udarbejdet i overensstemmelse med de krav, der er til elektronisk indberetning af årsregnskaber, herunder kravet til hvordan noterne til årsregnskaberne skal være udformet.

I det følgende er omtalt de væsentligste af regnskabsprincipperne:

Huslejeindtægter

Huslejeindtægterne er medtaget i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Periodisering

Tilgodehavende, ikke tilskrevne renteindtægter er medregnet som indtægt.

Der er ikke foretaget periodisering af prioritetsydelse. Samtlige væsentlige udgifter, herunder forudbetalte omkostninger, er i resultatopgørelsen som hovedregel periodiseret. For mindre væsentlige udgifter gælder, at der fra år til år er tilrettelagt en ensartet periodisering således, at resultatopgørelserne omfatter udgifter for en 12 måneders periode.

Anlægsaktiver

Ejendommene er optaget under aktiverne i afdelingerne til den bogførte anskaffelsessum. Værdien giver nødvendigvis således ikke udtryk for den reelle ejendomsværdi eller den værdi ejendommene vil have i en eventuel salgssituation. Boligorganisationens anlægsaktiver, der omfatter inventar og IT-anlæg, afskrives via resultatopgørelsen over de forventede levetider. For årsregnskabet 2020/2021 er de forventede levetider anslået til:

Inventar 5 til 10 år og IT-anlæg 0 til 5 år. Mindre anskaffelser under kr. 25.000 stykket er som udgangspunkt straks afskrevet, selvom levetiden strækker sig ud over ét år.

Omsætningsaktiver

Boligorganisationens omsætningsaktiver er optaget til nominal værdi. Dog er obligationsbeholdningen optaget til den børsnoterede kursværdi pr. 30. september 2021.

Henlæggelser

Der er i afdelingerne foretaget henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i overensstemmelse med de vedtagne vedligeholdelsesplaner og budgetter.

Herudover er der foretaget henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning samt til tab ved lejeledighed og fraflytninger ligeledes i overensstemmelse med vedtagne budgetter.

Forvaltning af likvide midler

Der har i regnskabsåret, i lighed med tidligere år, været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret dels som udlæg/lån i forbindelse med forbedrings- og renoveringsarbejder i afdelingerne og dels som indestående i pengeinstitut samt i danske obligationer.

Forrentning af mellemværende er sket med en rentesats, der svarer til den faktisk opnåede forrentning i boligorganisationen. Forrentningen af dispositionsfonden er efter en beslutning i boligorganisationens bestyrelse sat til 0,25 pct. point.

Udlån til afdelingerne er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 1 pct. point, mens udlån til sideaktiviteter er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 2 pct. point.

Regnskab 1.10.2020 – 30.9.2021 for hovedforeningen

RESULTATOPGØRELSE

UDGIFTER		REGNSKAB 2020/21	BUDGET 2020/21	BUDGET 2021/22
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	226.594	225.000	225.000
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	286.820	362.000	442.000
511	Personaleudgifter	17.980.298	17.356.000	18.222.500
513	Kontorholdsudgifter	4.169.745	3.729.000	4.592.000
514	Kontorlokaleudgifter	992.118	962.000	1.071.420
515	Afskrivninger driftsmidler	340.042	470.000	420.500
516	Særlige aktiviteter	180.456	255.000	250.000
521	Revision	379.294	285.000	400.000
530	Bruttoadministrationsudgifter	24.555.367	23.644.000	25.623.420
531	Tilskud til afdelinger	0	135.000	0
532	Renteudgifter	2.177.840	1.910.000	972.000
533	Henlæggelser til dispositionsfond	24.258.459	24.430.000	24.523.000
540	Samlede ordinære udgifter	50.991.666	50.119.000	51.118.420
541	Ekstraordinære udgifter	14.663.248	100.000	500.000
550	Udgifter i alt	65.654.913	50.219.000	51.618.420
551	Overskud henlagt til arbejdskapitalen	0	0	0
560	Udgifter og evt. overskud i alt	65.654.913	50.219.000	51.618.420
INDTÆGTER				
601	Administrationsbidrag	21.696.393	22.079.000	24.309.420
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	1.713.931	1.600.000	1.640.000
603	Renteindtægter	2.125.263	1.935.000	996.000
604	Afdelingens bidrag til dispositionsfond	24.258.459	24.430.000	24.523.000
605	Byggesagshonorar nybyggeri	0	0	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	155.966	175.000	150.000
607	Diverse	2.541	0	0
610	Samlede ordinære indtægter	49.952.552	50.219.000	51.618.420
611	Ekstraordinære indtægter	13.950.718	0	0
620	Indtægter i alt	63.903.270	50.219.000	51.618.420
621	Årets underskud	1.751.643	0	0
630	Indtægter og evt. overskud i alt	65.654.913	50.219.000	51.618.420

Regnskab 1.10.2020 – 30.9.2021 for hovedforeningen

BALANCE

AKTIVER		BALANCE PR. 30.09.2021	BALANCE PR. 30.09.2020
720	Anlægsaktiver	54.754.659	55.824.487
740	Omsætningsaktiver	207.531.903	216.519.842
750	Aktiver i alt	262.286.562	272.344.329
PASSIVER			
801	Boligorganisationsandele	1.778.440	1.778.440
803	Dispositionsfond	77.523.194	89.527.698
804	Opskrivningshenlæggelser	0	0
805	Arbejdskapital	5.166.080	6.315.790
810	Egenkapital i alt	84.467.714	97.621.928
820	Langfristet gæld	0	0
840	Kortfristet gæld	177.818.848	174.722.401
850	Passiver i alt	262.286.562	272.344.329

NOTER

PERSONALEUDGIFTER		REGNSKAB 2020/21	BUDGET 2020/21	BUDGET 2021/22
511	Personaleudgifter			
	Lønninger, adm. personale	12.765.309	11.951.000	12.809.000
	Pension/pensionsbidrag	1.606.549	1.530.000	1.500.000
	Andre udgifter til social sikring	185.802	185.000	140.000
	Regulering skyldig beregnede feriepenge	388.744	100.000	-82.000
	- Refusion af syge - og dagpenge	-383.990	-25.000	-117.000
	Personaleudgifter i alt	14.562.414	13.741.000	14.250.000
	Løn øverste ledelse	2.804.964	3.100.000	3.405.500
	Pension/pensionsbidrag	464.694	475.000	500.000
	Andre udgifter til social sikring	21.728	30.000	50.000
	Regulering skyldig beregnede feriepenge	126.498	10.000	17.000
	- Refusion af syge- og dagpenge	0	0	0
	Ledelsesudgifter i alt	3.417.884	3.615.000	3.972.500
	Samlede personaleudgifter	17.980.298	17.356.000	18.222.500

Gennemsnitligt antal heldagsbeskæftigede: 28

Regnskab 1.10.2020 – 30.9.2021 for hovedforeningen

531	TILSKUD TIL AFDELINGER	REGNSKAB 2020/21	BUDGET 2020/21	BUDGET 2021/22
	Afdeling 47	0	10.000	10.000
	Afdeling 50	0	125.000	125.000
	Tilskud til afdelinger i alt	0	135.000	0
541	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
	Jubilæer	0	0	0
	Tilskud beboeraktiviteter m.v.	0	0	0
	Seniorpolitik	0	0	0
	Voldgiftssag	529.859	0	0
	Udviklingsprojekter	182.670	100.000	500.000
	Tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden	13.825.464	0	0
	Tilskud til afdelinger fra arbejdskapitalen	125.254	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	14.663.248	100.000	500.000
601	OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
	Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	24.555.367	23.644.000	25.623.420
	- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)	106.575	0	0
	- Sideaktivitets-afdelinger (kto. 601.3)	12.232	55.000	105.000
	- Lovmæssige gebyrer (konto 602)	1.713.931	1.600.000	1.640.000
	- Byggesagshonorarer (konto 605/606)	155.966	175.000	150.000
	Nettoadministrationsudgift	22.566.664	21.814.000	23.728.420
	Adm. bidrag pr. lejemålsenhed	5.121	4.950	5.384
603	RENTEINDTÆGTER			
	Afdelinger, rentesats gns.	1.147.428	60.000	0
	Bankbeholdning	370.131	375.000	200.000
	Obligationer (incl. kursgevinster)	607.704	1.500.000	796.000
	Debitorer	0	0	0
	Beregnet rente af bunden egenkapital	0	0	0
	Renter fra LBF, egen trækingsret	0	0	0
	Andet	0	0	0
	Renteindtægter i alt	2.125.263	1.935.000	996.000

Regnskab 1.10.2020 – 30.9.2021 for hovedforeningen

532	RENTEUDGIFTER	REGNSKAB 2020/21	BUDGET 2020/21	BUDGET 2021/22
	Dispositionsfond, rentesats gns.	99.087	110.000	100.000
	Afdelinger, rentesats gns.	60.708	1.200.000	200.000
	Banklån	0	0	0
	Kreditorer	307	0	0
	Kurstab, obligationer m.v.	1.941.693	550.000	541.000
	Kurtage m.v. obligationsbeholdning	76.044	50.000	131.000
	Egen trækingsret	0	0	0
	Andet	0	0	0
	Renteudgifter i alt	2.177.840	1.910.000	972.000

803	DISPOSITIONSFOND	BALANCE PR. 30.09.2021	BALANCE PR. 30.09.2020
	Saldo primo	89.527.698	90.847.389
	Bidrag, afdelinger	0	0
	Renter	99.087	450.653
	Ydelser (beboerbetaling) udamortiserede lån	17.305.970	17.284.699
	Indskud i LBF, ovf. fra Byggefonden	0	0
	Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	6.225.301	6.183.412
	Renter af egen trækningret fra LBF	0	0
	Tilskud m.v.	-5.584.006	-1.399.631
	Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	-8.241.458	-5.934.371
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	-17.474.398	-17.475.420
	Tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger	-4.335.000	-429.033
	Ultimo saldo	77.523.194	89.527.698
	Saldo ultimo opdelt:		
	Udlån til afdelinger	1.225.646	1.467.625
	Finansiering af administrationsejendom	5.279.696	5.279.696
	Indskud i Landsbyggefonden	41.806.234	42.406.053
	Disponibel del	29.211.618	40.374.324
	Ultimo saldo	77.523.194	89.527.698