

Referat

Styringsdialog – AAB Vejle

Mødested: Mindegade 17A
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 29. juni 2026, kl. 12.30-14.30

Følgende deltog på mødet:

Michael Petterson (Direktør, AAB), Kim Andersen (Formand, AAB), Jan Hannibal (leder af økonomiafdelingen, AAB), Thomas Kirsten (Økonomi - & Stabschef, tilsynsmyndighed), Helene Sloth (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Tilsynet gennemgik indledningsvist hovedpunkterne fra seneste styringsdialogmøde, der blev afviklet i juni 2025.

Der er ikke konkrete mål og aftaler, der skal følges op på.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat blev gennemgået.

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 312.891 kr. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen.

AAB har i årsberetningens s. 24 henvist til, at de primære årsager til overskuddet skyldes renteindtægter og mindre udgifter end budgetteret til kontorhold og lokaler.

Det fremgår af afdelingsregnskaberne, at der er overskud i 17 afdelinger, mens 8 afdelinger kommer ud med et underskud (afd. 8, 12, 24, 41, 42, 46, 50 og 53).

Ved regnskabsårets afslutning var der 7 afdelinger med opsamlet underskud, (Afd. 12, afd. 24, afd. 41, afd. 42, afd. 48, afd. 50, afd. 53, jf. revisionsprotokollen s. 67).

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2025	Benchmark	Årsregnskab 2023/2024 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	2.667,51	7.239,74	4.102,77
Arbejdskapital (disponibel)	3.109,54	2.502,82	3.424,93

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 8

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2024/2025	Årsregnskab 2023/2024 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	13.809.474	15.210.093
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	59.822.273	60.339.766
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	11.846.423	18.220.387
Egenkapital i alt (konto 810)	75.410.187	77.328.300
Kr. pr. lejemålsenhed (4410 lejemålsenheder)	17.099,81	17.534,76

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Den disponible del af dispositionsfonden er reduceret med 6.373.964 kr. i regnskabsåret.

Det er fremhævet i revisionsprotokollen s. 61, at der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.

Det er videre noteret, at den samlede dispositionsfond forventes at være stigende over de kommende 10 år, mens den disponible del forventes at falde over de kommende 8 år, og først fra regnskabsåret 2031/2032 at være stigende igen. Forventningen er, at den disponible del af dispositionsfonden vil være negativ i regnskabsåret 2030/2031.

Der er s. 64 udarbejdet diagram over forventet udvikling i dispositionsfonden.

Revisionen konkluderer, at AAB's forventning til udviklingen i dispositionsfonden er realistisk.

Lejerne indbetaler bidrag til dispositionsfonden. Beløbet vil i regnskabsåret 2026 udgøre 672 kr. pr. lejemålsenhed.

Oversigt over tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden fremgår af revisionsprotokollen s. 68-69. Der er ydet tilskud for i alt 11.017.000 kr., mod 7. 563.000 kr. i regnskabsåret 2023/2024.

AAB oplyser, i overensstemmelse med de oplysninger der er angivet i styringsrapporten s. 9, at dispositionsfonden fortsat er presset af de mange helhedsplaner, der er gennemført samt på grund af store lejetab. Det har krævet tilskud fra hovedforeningen og afkald på indtægter fra indbetaling af udamortiserede lån.

Tilskud til tab ved lejeledighed udgør i alt 4.485.000 kr. mod 4.552.000 kr. i regnskabsåret 2023/2024. AAB oplyser hertil, at der er igangsat forskellige tiltag for at imødegå tomgang. Der er blandt andet blevet ansat en ny udlejningsmedarbejder, og der arbejdes mere proaktivt. Der sker f.eks. fremvisninger af lejemål, som har svært ved at blive udlejet.

Derudover sker der besigtigelse af lejemålene for at identificere, om noget skal ændres eller om der er noget, man skal være særligt opmærksom på ved udlejning.

Den samlede udgift til tab ved fraflytning udgør 2.069.000 kr. Hertil er der givet tilskud fra dispositionsfonden på 802.000 kr. Til sammenligning bemærkes, at tilskud fra dispositionsfonden udgjorde 1.246.000 kr. i regnskabsåret 2023/2024 og 1.480.000 kr. i regnskabsåret 2022/2023.

AAB bemærker hertil i spørgeskema til årsregnskabet, at tab ved fraflytning er et generelt opmærksomhedspunkt, da antallet af store enkelttab er stigende. AAB oplyser supplerende, at en del af tabet er relateret til lejemål, hvor beboeren dør, og hvor der ikke er penge i boet til at betale fraflytningsudgifter.

Arbejdskapitalen er reduceret med ca. 1,4 mio. kr.

Afdelingerne indbetaler til arbejdskapitalen. I regnskabsåret udgjorde beløbet 187 kr. pr. lejemålsenhed.

AAB oplyser, i overensstemmelse med de oplysninger der er angivet i styringsrapporten s. 9, at arbejdskapitalen er faldet, da Hovedbestyrelsen har givet tilskud til udvikling af afd. 50, Bomuldsspinderierne og initiativer omkring fællesskaber.

c. Administrationsbidrag og effektivitet

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2024/2025	Benchmark	Årsregnskab 2023/2024
kr. pr. lejemålsenhed	5.033,06	4.574,04	5.124,34

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 8

Administrationsbidraget i AAB ligger over benchmark. Det er dog reduceret i forhold til forudgående år, hvilket skyldes en fokuseret indsats, blandt andet med udpegning af 9 fokusområder, hvor det er oplagt at lave besparelser.

Indsatsen og de 9 fokusområder er gennemgået i årsberetningens s. 27-28.

d. Henlæggelser

Det er fremhævet i årsberetningen s. 28, at der fortsat er fokus på at øge opsparingen til vedligehold. AAB Vejle ligger samlet under landsgennemsnittet, da der ikke tidligere er sparet nok op.

I 16 afdelinger (mod 7 afdelinger i sidste regnskabsår) henlægges der nu årligt mere end benchmark, mens der i 7 afdelinger sker opsparing under benchmark. Det er altså en fremgang i forhold til tidligere.

Det er forventningen, at der spares mere op i regnskabsåret 2025/2026.

For så vidt angår niveau for opsparede henlæggelser er der nu 7 afdelinger, der har opsparet mere end benchmark.

Det fremgår af spørgeskemaet til årsregnskabet, at der i afd. 50 og 54 er utilstrækkelige henlæggelser til løbende vedligehold. Hovedbestyrelsen har bevilget tilskud til afdelingerne i 4 år, så henlæggelserne kan øges.

Det er fremhævet i revisionsprotokollen s. 59, at niveauet for henlæggelser ikke har givet anledning til bemærkninger.

Der henvises til gennemgang af afdelingerne i pkt. 3. a.

e. Opsummering af årsregnskab

Årsregnskabet 2024/2025 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet tages dermed til efterretning af tilsynet.

Tilsynet har i øvrigt modtaget Landsbyggefondens regnskabsgennemgang af 13. april 2026. Der var ikke forhold, der gav anledning til tilbagemelding til Landsbyggefonden.

3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

Der var en drøftelse af de afdelinger, der er fremhævet i dokumentationspakken 2026.

I alt 17 boligafdelinger blev gennemgået nærmere.

- **Afd. 1, Den Gamle Gård**

Afdelingen består af 289 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

Henlæggelser og helhedsplan

Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes ikke tilfredsstillende.

Der er konstateret problemer med badeværelserne, hvor gulvene er utætte. AAB oplyste ved sidste års styringsdialogmøde, at det for nuværende er afstemt, at omkostningerne ved renovering af gulve føres på en særskilt konto med henblik på senere afklaring af, om renoveringsarbejdet kan være en del af helhedsplanen. Hvis arbejderne ikke kan omfattes af helhedsplanen, vil der blive fremsendt særskilt anmodning om godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning til kommunen.

AAB oplyste, at status pt. er, at der fortsat er samarbejde med Landsbyggefonden omkring etablering af helhedsplan. Tidshorisont er ukendt.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør pr. bolig 16.221,45, hvor benchmark er 17.041,09 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse udgør 39.688,71 kr. pr. bolig (mod 31.416,66 i regnskabsåret 2023/2024), hvor benchmark er 67.331,79 kr.

AAB oplyser, at de årlige henlæggelser ikke forøges yderligere, da afdelingen ikke kan bære en større huslejestigning.

Ledige boliger

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med gul markør i forhold til ledige boliger. Det fremgår af afdelingsrapporten at der er en ledighedsprocent på 1,04 %, hvor benchmark er 0.

AAB oplyser hertil, at huslejen er forholdsvis høj, hvilket giver anledning til problemer i forhold til udlejning.

Det er af samme årsag ikke muligt at forhøje huslejen yderligere for at øge henlæggelserne.

- **Afd. 42, Løget By**

Afdelingen består af 580 lejemål, heraf 574 familieboliger og 6 ungdomsboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen.

Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med rød markør i forhold til fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at det kan henføres til ungdomsboligerne, hvor der er angivet en fraflytningsprocent på 66,67 %.

AAB oplyser hertil, at mange korttidsuddannelser i Vejle giver hyppige fraflytninger. Det er således naturligt, at der er en høj fraflytningsfrekvens på ungdomsboliger.

Ledige boliger

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. ledige ungdomsboliger og en gul markør i forhold til familieboliger.

Ledighedsprocenten er for familieboliger angivet til 0,7 % og 16,67 % for ungdomsboliger.

AAB oplyser hertil, at der fortsat arbejdes på at bringe lejeledigheden ned i henhold til udarbejdet handlingsplan.

- Afd. 8, Vestbyparken

Afdelingen består af 234 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen.

Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

Henlæggelser og helhedsplan

Det fremgår af afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes ikke tilfredsstillende.

Afdelingens årlige henlæggelser udgør 15.196,58 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 17.041,09 kr. Opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 52.115,77 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 67.331,79 kr.

Helhedsplanen er godkendt i LBF. Renoveringen forventes nu påbegyndt i 4. kvartal 2027.

Skema B-proces forventes iværksat omkring 2. kvartal 2027.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 22,22 %.

Dette skyldes formentlig, at flere fraflytter i stedet for at skulle genhuses under helhedsplan.

Ledige boliger

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med gul markør ift. ledige boliger.

Lejeledigheden er i afdelingsrapporten angivet til 0,43 %, hvor benchmark er 0 %.

Helhedsplan må også formodes at påvirke interessen for at flytte ind. Der er en handlingsplan for udlejning. Der er iværksat kortidsleje.

- Afd. 12, Rubinparken

Afdelingen består af 126 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen.

Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

Ledige boliger

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med gul markør ift. ledige boliger.

Lejeledigheden er i afdelingsrapporten angivet til 2,38 %, hvor benchmark er 0 %.

Det er noteret, at der er begyndende problemer med tomgang.

AAB oplyser hertil, at der pt. er 7 ledige lejemål.

Det har været nødvendigt at forhøje huslejen for at øge henlæggelserne, hvilket påvirker udlejningen.

Det bemærkes hertil, at det er nødvendigt at øge henlæggelserne, da afdelingen formentlig står over for en helhedsplan. Afdelingen vil blive gennemgået med rådgivende ingeniørfirma, der skal vurdere mulighederne.

- **Afd. 15, Saxoparken**

Afdelingen består af 239 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

- **Afd. 17, Møllevangen**

Afdelingen består af 601 familieboliger

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

Ledige boliger

Afdelingen er angivet med gul markør ift. ledige boliger i styringsrapporten.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er lejeledighed på 1,16 %.

Det er hertil noteret, at større lejligheder på 3. sal har vist sig svære at leje ud pga. manglende elevator og enkelte specielle lejlighedstyper har længere ventetider. Afdelingen er en del af en større handlingsplan for at nedbringe lejeledigheden i AAB Vejle.

AAB oplyser supplerende, at der pt. er 15 ledige lejemål.

- **Afd. 24, Blomsterkvarteret**

Afdelingen består af 20 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

- **Afd. 26, Boulevardparken**

Afdelingen består af 306 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

- **Afd. 29, Finlandsparken**

Afdelingen består af 539 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

Effektivitet

Afdelingen har en rød markering for effektivitet.

AAB oplyser hertil, at afdelingen som følge af sin beboersammensætning har høje udgifter til renovation, samt store fællesarealer og dermed store udgifter til renhold. Der er fokus på at nedbringe udgifterne på både renovation, forsikringspræmie og få bedre styring på el-udgifter.

- **Afd. 37, Askevænget**

Afdelingen består af 131 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

- **Afd. 38, Nordlandsvej**

Afdelingen består af 42 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

AAB orienterer indledningsvist om status for renovering af badeværelser og faldstammer.

Renovering er afsluttet, og der hjemtages lån til finansiering.

Det er forhåbningen, at der nu efter afsluttet renovering kan etableres en ny afdelingsbestyrelse.

Ledige boliger

Afdelingen er fremhævet i styringsrapporten med rød markør ift. ledige boliger.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en ledighedsprocent på 11,90%. Det skyldes formentlig, at afdelingen er blevet renoveret med deraf store huslejestigninger til følge.

AAB oplyser, at der pt. ikke er ledige lejemål.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med gul markør ift. fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 19,05 %.

Fraflytningen skyldes formentlig også renovering og deraf huslejestigninger.

- **Afd. 41, Løget By**

Afdelingen består af 424 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen.

Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

Ledige boliger

Afdelingen har gul markør i styringsrapporten ift. ledige boliger, hvilket også var tilfældet sidste år.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er lejeledighed på 0,71 %.

AAB har noteret, at huslejestigninger giver begyndende tomgang.

- **Afd. 44, Den Gamle Have**

Afdelingen består af 331 lejemål, heraf 220 familieboliger, 48 ældreboliger og 63 ungdomsboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

Ledige boliger

Afdelingen har gul markør i styringsrapporten i forhold til ledige boliger, hvilket også var tilfældet sidste år.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at dette kan henføres til familieboligerne. Der er lejeledighed på 0,91 %. Det er hertil oplyst, at der ikke generelt er problemer med at udleje familieboligerne.

- **Afd. 46, Kongskær**

Afdelingen består af 28 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

- **Afd. 47, Sandegraven**

Afdelingen består af 92 lejemål, heraf 72 familieboliger og 20 ungdomsboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil fremhævet i afdelingsrapporten, at der er generel bekymring over udviklingen i beboersammensætningen. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ny Boligsocial Helhedsplan er etableret fra 1. januar 2026.

- **Afd. 48, Sandegraven, Plejeboliger**

Afdelingen består af 50 ældreboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Fraflytning

Afdelingen er angivet med gul markør ift. fraflytning i styringsrapporten.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 38 %.

Fraflytningen skyldes naturlige årsager. Det er Vejle Kommune, der visiterer til boligerne.

- **Afd. 50, Bomuldsspinderierne**

Afdelingen består af 77 ungdomsboliger.

Ledige boliger

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. ledige boliger.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er lejeledighed på 12,99 %.

Det er noteret, at boligerne er forholdsvis dyre i forhold til de mange nyopførte ungdomsboliger i Vejle. Det giver udlejningsproblemer. Der er lavet en handlingsplan for at få udlejet boligerne.

AAB oplyser supplerende, at der pt. er 1 ledigt lejemål.

Der har været stor fokus på at nedbringe lejeledighed i afdelingen. Som oplyst ved tidligere års styringsdialogmøder blev der i efteråret 2024, i samarbejde med en kultur- og byplanlægger, afholdt workshop for de unge, der kunne komme med deres bidrag til ændring af fællesfaciliteter, så de blev mere indbydende.

Vejle Byråd var på besøg i afdelingen i juni 2025 for at se de nye faciliteter.

Initiativer i afdelingen er nærmere beskrevet i årsberetning s. 10-11.

AAB oplyser, at de forskellige tiltag har haft en effekt.

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Det fremgår af årsberetningen s. 24, at lejlighederne i AAB generelt er meget efterspurgt. Der er dog begyndende tomgang i visse afdelinger og på visse boligtyper.

AAB har fremhævet i årsberetningens s. 14, at der i 2025 blev lanceret en ny hjemmeside for at styrke indsatsen for boligsøgende unge og studerende i Vejle. Hjemmesiden, ungdomsbolig.aabvejle.dk, er et digitalt univers til studerende, der ønsker at bo i Vejle.

AAB oplyser, at der er opmærksomhed på at undgå tomgang. Der er nedsat en arbejdsgruppe, og hovedbestyrelsen får orientering. Analysen viser, at tomgang særligt er en udfordring få steder og i visse lejlighedstyper fordelt på 5-6 afdelinger.

Der er iværksat tiltag såsom tidsbegrænset udlejning, professionalisering af fremvisning af lejemål mv.

Se i øvrigt AAB bemærkninger ift. lejeledighed ved gennemgang af de enkelte afdelinger i afsnit 3.a.

Der var i regnskabsåret 603 fraflytninger mod 664 fraflytninger i regnskabsåret 2024. Det svarer til en fraflytningsprocent på 14,3 %, mod 15,2 % i regnskabsåret 2024.

AAB oplyser i overensstemmelse med årsberetningens s. 25, at der er et stigende antal beboere, der har svært ved at betale husleje til tiden. Der kan tages individuelle hensyn i form af udsættelse af betaling eller afdragsordninger.

Antallet af udsættelser på grund af huslejerestancer har dog i regnskabsåret været på det højeste niveau siden 2017. Der har i året været 17 udsættelser mod 12 året før. AAB oplyser, at antallet ikke forventes at stige igen i regnskabsåret 2025/2026. Der er lavet et tiltag omkring telefonkontakt til de udsatte borgere for at undgå udsættelse.

Udlejningsredskaber

Det fremgår af styringsrapporten s. 8, at 47,06 % af familieboligerne udlejes efter fleksible udlejningskriterier, mens 51,29 % udlejes efter venteliste.

I henhold til aftale mellem tilsynet og AAB efter sidste års styringsdialog er der nu anvendt ny metode i forhold til at opgøre fordeling af udlejningsregler. Efter aftale er det ikke angivet i hvilket omfang, der er anvendt kombineret udlejning. Dette er angivet som 0 %, hvilket ikke er retvisende.

Der sker særskilt indberetning til tilsynet ift. anvendelsen af kombineret udlejning.

4. Beboerdemokrati og boligsociale forhold

a. Generelt om beboerdemokrati i afdelingerne

Der er fortsat afdelingsbestyrelser i størstedelen af afdelingerne. Der er alene 4 afdelinger uden bestyrelse.

Der blev afholdt afdelingsmøder i foråret 2026, hvor direktør samt hovedbestyrelsesformand igen deltog i møderne. Det viser sig fortsat at være godt givet ud i forhold til at sikre sammenhæng, også på tværs af AAB. Der opleves en anden tilgang til beboerdemokrati og et ønske om deltagelse i fællesskaberne.

b. Sager ved Beboerklagenævnet

Tilsynet fremhæver indledningsvist, at Landsbyggefonden på forespørgsel har oplyst, at der igen i år er fejl i datagrundlaget i styringsrapporten. Der er udfordringer med at hente data om afgjorte sager hos Beboerklagenævnet. Dette er generelt, og ikke kun for AAB.

AAB oplyser, at der var 4 sager i regnskabsåret, der ikke giver anledning til yderligere bemærkninger.

c. Boligsociale forhold

Dette punkt drøftes generelt.

AAB oplyser, at der systematisk arbejdes med at integrere social bæredygtighed i driften. Fællesskaber, øget trivsel og sundhed er strategiske indsatsområder på lige fod med øvrige kerneopgaver i organisationen.

Der er iværksat forskellige tiltag i løbet af året.

Som det også er fremhævet i årsberetningen, er der blandt andet ansat en fællesskabskoordinator, ligesom der er sket kompetenceudvikling af medarbejderne. Der er blandt andet uddannet ungementorer, der skal fungere som tillidsfulde voksenrelationer for unge med særligt behov for støtte.

I AAB er der i øvrigt en bæredygtighedspulje, hvor beboerne kan søge støtte til konkrete projekter, der både kan være grønne – og fællesskabsfremmende initiativer. Puljen er nærmere beskrevet i årsberetningens s. 12

Der er fortsat positiv udvikling i beboersammensætningen på Nørremarken. Finlandsparken er fortsat på listen over forebyggelsesområder.

5. Almenkompas

Det drøftes generelt, at der er et godt datagrundlag i Almenkompas.

AAB oplyser, at de vil anvende kompasset og bruge det til bl.a. videreformidling til beboerne. Der er endnu ikke sket orientering til beboerne, men der arbejdes videre med det i løbet af året.

AAB oplyser, at der generelt er fokus på bæredygtighed. Se mere under pkt. 4.c vedr. boligsociale forhold.

6. Mål og fremtidsvisioner

Der var en generel drøftelse af status for nybyggeriprojekter, herunder Nordholmen og Nova Living.

Der er oprettet ny afdeling 60 i forbindelse med etablering af fælleshus i Søndermarken, Pedersholms allé 21. Indvielsesdato bliver 25. august 2026.

Det blev derudover drøftet, at der generelt er fokus på igangsættelse af helhedsplaner, og at der pt. er arbejde i gang med at få identificeret relevante afdelinger og få indledt dialog med Landsbyggefonden. AAB fremhæver aktuelt afd. 12, 15, 26, 41, 50 og 54.

7. Samarbejde med kommunen

AAB har i styringsrapporten angivet, at der vurderes at være behov for øget fokus på beredskab i forhold til klimaudfordringer og generelle krisesituationer. AAB er ikke voldsomt udsat på skybrud og vand, mere på stigende grundvand i visse områder, men der ønskes dialog om, hvordan boligorganisationer, kommune og øvrige aktører kan samarbejde om tryghed, kommunikation og støtte til beboere i tilfælde af kriser eller større hændelser. Det gælder både de fysiske rammer, den daglige drift og hensynet til sårbare beboere og lokale fællesskaber.

Tilsynet orienterede om forskellige kommunale tiltag, samt at der er ansat en beredskabskonsulent, der begynder 1. august 2026. Der forventes fremadrettet et tættere samarbejde med boligorganisationerne omkring opgaverne.

AAB har selv taget initiativ til at tilrettelægge et forløb, hvor man aktiverer beboerne. Dialog om beredskab giver også anledning til nye fællesskaber.