

Referat

Styringsdialog – AAB Vejle

Mødested: Mindegade 17A
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 16. juni 2025, kl. 10.00-12.00

Følgende deltog på mødet:

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

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års mål og aftaler

Tilsynet gennemgik indledningsvist hovedpunkterne fra seneste styringsdialogmøde, der blev afviklet i september 2024.

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 1.299.673 kr. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen.

AAB har i årsberetningens s. 20 henvist til, at de primære årsager til overskuddet skyldes renteindtægter, byggesagshonorarer i forbindelse med renoveringsprojekter og ekstraordinære indtægter som følge af en afsluttet retssag.

Det fremgår af afdelingsregnskaberne, at der er overskud i 24 afdelinger, mens én afdeling har underskud (afd. 12). Fem afdelinger har ved regnskabsårets afslutning opsparet underskud (afd. 12, 15, 41, 42 og 48). Det opsamlede underskud afvikles over 3 år.

Der henvises til oversigt over afdelingernes resultater s. 46 i revisionsprotokollen, samt spørgeskema til årsregnskabet.

Revisionen har derudover bemærket, at der er en enkelt afdeling (afd. 29), der har kontinuerlige overskud over de seneste 3 år. Der henvises til revisionsprotokollens s. 40, hvoraf det fremgår, at ledelsen har fokus på at sikre på balanceleje, samt at der budgetteres realistisk.

Oplysninger i årsregnskabet om antal lejemålsenheder og institutioner blev i øvrigt kort drøftet.

Antallet af institutioner er steget med 10 stk. siden seneste regnskabsår, så det samlede antal lejemålsenheder nu er 4410 mod 4400 i regnskabsåret 2023.

AAB oplyser, at dette skyldes ny afd. 94, Kvarterhuset. Kvarterhuset er et fælleshus for afdeling 41 og 42, og skulle derfor i en særskilt afdeling. Efterfølgende er der hjemtaget de fornødne lån.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2024/2023	Benchmark	Årsregnskab 2023/2022 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	4.102,77	7.057,51	5.176,83
Arbejdskapital (disponibel)	3.424,93	2.161,33	3.103,39

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 8

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2024/2023	Årsregnskab 2023/2022 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	15.210.093	13.751.110
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	60.339.766	60.274.822
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	18.220.387	22.938.535
Egenkapital i alt (konto 810)	77.328.300	75.804.372
Kr. pr. lejemålsenhed (2023: 4400 lejemålsenheder) (2024: 4410 lejemålsenheder)	17.534,76	17.228,26

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Revisionen fremhæver indledningsvist s. 24, at den disponible del af dispositionsfonden har været faldende over de seneste regnskabsår, og dette vurderes at fortsætte over en kortere årrække, uden at det dog forventes, at det bliver kritisk.

Det er supplerende bemærket i revisionsprotokollen s. 38, at der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.

Det er noteret i revisionsprotokollen s. 35, at den samlede dispositionsfond forventes at være stigende over de kommende 10 år, mens den disponible del forventes at falde over de kommende 4-8 år, og først fra regnskabsåret 2032/2033 at være stigende igen.

Der er s. 38 udarbejdet diagram over forventet udvikling i dispositionsfonden.

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

Det er samtidig fremhævet, at den disponible andel af dispositionsfonden er under den lovmæssige grænse for opkrævning af bidrag fra afdelinger, hvorfor der opkræves bidrag hos lejerne.

Oversigt over tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden fremgår af revisionsprotokollen s. 42. Der er ydet tilskud for i alt 7. 563.000 kr. Størstedelen af tilskuddet går til tab ved lejeledighed, i alt 4.552.000 kr. Se nærmere herom under pkt. 3.b.

Tilskud til tab ved fraflytning udgør 1.246.000 kr., hvor det i regnskabsåret 2023 var 1.480.000 kr.

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.

Arbejdskapitalen er igen forbedret, hvilket skyldes årets overskud.

c. Administrationsbidrag og effektivitet

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2024/2023	Benchmark	Årsregnskab 2023/2022
kr. pr. lejemålsenhed	5.124,34	4.403,89	5.689,20

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 8

Administrationsbidraget i AAB ligger over benchmark. Det er dog ikke længere fremhævet med gul markering som ved forudgående regnskabsår.

AAB oplyser i overensstemmelse med årsberetningen s. 3, at administrationsbidraget er reduceret yderligere i dette regnskabsår. Dette skyldes en indsats på flere områder, blandt andet færre udgifter til forsikringsskader og lavere omkostninger til affaldshåndtering.

Administrationsbidraget forventes på nogenlunde samme niveau i budget for 2025/2026 på trods af stigende priser og lønninger i Danmark generelt.

Det er noteret i styringsrapporten s. 4 og årsberetningen s. 23, at der fra 2023/2024 er arbejdet med 9 fokusområder, hvor det er særligt oplagt at lave besparelser. Det er uddybet, at der i regnskabsåret er sket besparelser på eludgift, renhold, vedligeholdelse og fraflytningsudgifter, samt kapitalhåndtering.

AAB fremviser på mødet en oversigt over besparelser på de forskellige fokusområder.

d. Henlæggelser

Det er fremhævet i årsberetningen s. 25, at der har været fokus på at øge opsparingen til vedligehold. Der er sket huslejestigning i mange afdelinger.

Der er herunder henvist til revisionens bemærkninger vedrørende regnskabsåret 2022/2023. Revisionen fremhævede, at der var risiko for, at afdelingerne ikke havde opsparede midler til at udføre de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Det er nu generelt, at der spares mere op, end der forbruges. Der er dog stadig et efterslæb.

Det er fremhævet i årsberetningen s. 24-25, at 16 ud af 23 afdelinger sparer mere op end benchmark, mens 7 afd. ligger under benchmark.

I forhold til samlet opsparing er der 7 afdelinger der ligger over benchmark, mens de øvrige afdelinger er under benchmark. For flere afdelinger er opsparingsniveauet stadig under halvdelen af benchmark.

Der vil derfor fortsat være fokus på henlæggelsesniveauet. Det er forventningen, at der spares mere op i regnskabsåret 2024/2025.

Det fremgår af spørgeskemaet til årsregnskabet, at der i afd. 50 og 54 er utilstrækkelige henlæggelser til det kommende regnskabsår til løbende vedligehold. Der er bevilget tilskud fra hovedforeningen. Der henvises til gennemgang af afdelingerne i pkt. 3. a.

AAB oplyser supplerende, at det har været en indsats på flere områder. Der er nu retvisende 30 års drifts – og vedligeholdelsesplaner. Der er et større fokus på, hvordan de opsparede henlæggelser forbruges, ligesom henlæggelsesniveauet generelt er øget.

e. Godkendelse af årsregnskab

Årsregnskabet 2023/2024 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet kan dermed godkendes af tilsynet.

Tilsynet har i øvrigt modtaget Landsbyggefondens regnskabsgennemgang af 28. februar 2025, samt AAB's tilbagemelding af 7. marts 2025.

Drøftelser om årsregnskabet blev afsluttet med en gennemgang af revisionens bemærkninger i forhold intern kontrol.

Revisionen har fremhævet fire opmærksomhedspunkter. Der er ikke væsentlige kommentarer fra revisionen, men anbefalinger eller observationer, der har ledelsens bevågenhed.

Revisionen anbefaler s. 27, at der etableres en mere formaliseret budgetopfølgning af særligt risikoudsatte konti, ligesom det er noteret, at der er risiko for, at boligorganisationen ikke overholder afdelingsbestyrelsens beslutninger, budgetter og lovgivningen som følge af utilstrækkelig økonomistyring, idet der ikke eksisterer formelle retningslinjer og arbejdsplaner for eksempelvis udarbejdelse af måneds- og kvartalsregnskaber.

AAB oplyser hertil, at der er opmærksomhed på de belyste forhold, samt at der i kommende regnskabsår igangsættes en mere formaliseret procedure for opfølgning.

Revisor fremhæver desuden s. 28, at der på området lønninger og gager og lejerstamdata ikke er etableret fuld funktionsadskillelse, hvilket medfører en forøget risiko for fejl i regnskaberne.

Det er også noteret, at organisationen ikke har tilstrækkelige og egnede kontroller til at imødegå risikoen for, at ledelsen foretager posteringer, som bevidst påvirker årsregnskabet i en bestemt retning.

AAB har hertil oplyst, at der indledes dialog med revision om, hvilke tiltag, der baseret på en samlet vurdering af risiko og effektivitet vil kunne imødegå behovet bedst muligt.

3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

Der var en drøftelse af de afdelinger, der er fremhævet i dokumentationspakken 2025.

I alt 19 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 ansøgning om at videreføre den nuværende boligsociale helhedsplan er nyligt blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Henlæggelser

Det fremgår af afdelingsrapporten på samme måde som forudgående år, at en intern granskning har vist, at der er behov for at øge henlæggelserne betydeligt i de kommende år.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes ikke tilfredsstillende. Der er konstateret problemer med badeværelserne. Det blev oplyst ved sidste års styringsdialog, at der er aftalt et samarbejde med Landsbyggefonden om opstart af en helhedsplan, men tidshorisonten kan være flere år.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør pr. bolig 16.221,45, hvor benchmark er 16.278,62 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse udgør 31.416,66 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 61.472,76 kr.

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

Gulvene i badeværelserne er utætte og skal renoveres.

Der er fortsat dialog med Landsbyggefonden om en helhedsplan. Det er for nuværende 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.

- **Afd. 42, Løget By**

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

Beboersammensætning

Det er fremhævet i styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

Det er noteret 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 ansøgning om at videreføre den nuværende boligsociale helhedsplan er nyligt blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Henlæggelser

Det fremgår af afdelingsrapporten, at en intern granskning har vist, at der er behov for at øge henlæggelserne betydeligt i de kommende år.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 8.834,48 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 11.976,18.

De opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 18.533,97 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 38.943,42 kr.

Ledige boliger og fraflytning

Afdelingen er angivet med gul markør ift. ledige boliger i styringsrapporten, hvilket også var tilfældet forudgående år. Den gule markør kan henføres til familieboligerne med en ledighedsprocent på 0,52, hvor benchmark er 0 %.

Der arbejdes fortsat på at bringe lejeledigheden ned i henhold til udarbejdet handlingsplan.

Afdelingen er endvidere 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 100 %.

AAB oplyser, at der har været fraflytninger i regnskabsåret, men det er ikke genkendeligt, at det skal udgøre 100 %. Der opleves ikke at være udfordringer med fraflytning. Det er naturligt, at der er en høj fraflytningsfrekvens på ungdomsboliger.

- **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 ansøgning om at videreføre den nuværende boligsociale helhedsplan er nyligt blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Henlæggelser og helhedsplan

Det fremgår af afdelingsrapporten, at en intern granskning har vist, at der er behov for at øge henlæggelserne betydeligt i de kommende år.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes ikke tilfredsstillende.

Afdelingens årlige henlæggelser udgør 15.196,58 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 16.278,62 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 43.580,05 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 61.472,76 kr.

Helhedsplanen er godkendt i LBF. Renoveringen forventes påbegyndt i 2026. Skema A er godkendt af kommunen. Skema B-proces forventes iværksat omkring februar 2026.

Der har været afholdt informationsmøde for beboerne i oktober 2024, hvor beboerne blev orienteret om renoveringsprocessen samt genhusning. Der er tilknyttet en genhusningskonsulent, der kan medvirke til at skabe tryghed.

Beboerne får mulighed for at komme med deres ønsker til flytning og midlertidig bolig via spørgeskema og personlige samtaler med genhusningskonsulenten.

Ledige boliger og fraflytning

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

Fraflytningsprocenten er 22,22, hvor benchmark er 10 %. Dette skyldes, at en stor del af beboerne fraflytter i stedet for at skulle genhuses under en helhedsplan.

Lejeledigheden er angivet til 0,43 %, hvor benchmark er 0 %. Helhedsplan påvirker 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 ansøgning om at videreføre den nuværende boligsociale helhedsplan er nyligt blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Henlæggelser

Det fremgår af afdelingsrapporten, at en intern granskning har vist, at der er behov for at øge henlæggelserne betydeligt i de kommende år.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes tilfredsstillende.

Afdelingen henlægger årligt 17.769,84 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 16.278,62 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 34.486,00 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 61.472,76 kr.

AAB henviser til, at der er opmærksomhed på henlæggelsesniveauet.

- Afd. 13, Vestbyhusene

Afdelingen består af 14 familieboliger.

Ledige boliger

Afdelingen har rød markør i styringsrapporten i forhold til ledige boliger. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en ledighedsprocent på 7,14 %. Det er hertil bemærket, at der sker totalrenovering af én bolig i forbindelse med fraflytning.

Henlæggelser

Afdelingens vedligeholdelsestilstand er vurderet mindre tilfredsstillende. Det er noteret i afdelingsrapporten, at boligerne renoveres i forbindelse med fraflytning.

Der sker årlige henlæggelser på 25.428,57 kr. pr. bolig, hvilket er over benchmark på 19.150,78 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold på 68.751,64 kr. pr. bolig er over benchmark på 57.620,78 kr.

AAB oplyser, at der er godkendt råderet til udførelse af renoveringsarbejdet.

Effektivitet

Afdelingen har rød effektivitetsmarkering i styringsrapporten.

AAB oplyser hertil, at afdelingen er en lille afdeling uden særlige fællesudgifter. Effektiviteten bliver derfor påvirket ekstraordinært meget af høje renovationsudgifter, forsikringsudgifter og et højt administrationsbidrag. Der er ingen planer om sammenlægning med andre afdelinger.

- **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 ansøgning om at videreføre den nuværende boligsociale helhedsplan er nyligt blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Henlæggelser

Det fremgår af afdelingsrapporten, at en intern granskning har vist, at der er behov for at øge henlæggelserne betydeligt i de kommende år. Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes tilfredsstillende.

Afdelingen henlægger årligt 16.096,23 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 17.189,87 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 34.971,96 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 67.146,47 kr.

AAB oplyser, at der er fokus på henlæggelsesniveauet.

- **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 ansøgning om at videreføre den nuværende Boligsociale Helhedsplan er nyligt blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Ledige boliger

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

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er lejeledighed på 0,17 %.

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 10 ledige lejemål.

Handlingsplanen har flere elementer, startende med at holde lejemålet frisk, digital visualisering med indrettede boliger, afprøvning af installation af hårde hvidevarer. Tomgangen i store lejemål er nedbragt fra 5-6 stykker til 0-1. Nu er der kun enkeltstående lejemål, der kortvarigt er i tomgang, tidligere var de længere i tomgang.

Se bemærkninger om tab ved lejeledighed under punkt 3.b.

- **Afd. 24, Blomsterkvarteret**

Afdelingen består af 20 familieboliger.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

Det er noteret, at afdelingen ønskes medtaget i en kommende Boligsocial helhedsplan.

AAB oplyser, at afdelingen er medtaget i ny Boligsocial Helhedsplan, der nyligt blev godkendt af Landsbyggefonden.

Afdelingen har ikke længere rød markering for effektivitet, hvilket var tilfældet i de tre forudgående år.

- **Afd. 26, Boulevardparken**

Afdelingen består af 306 familieboliger

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

Det er fremhævet i afdelingsrapporten, at der er en stigende bekymring over antal beboere med ikke vestlig baggrund. Det er ønsket, at afdelingen kan komme med i den kommende boligsociale helhedsplan.

AAB oplyser, at afdelingen er medtaget i ny Boligsocial Helhedsplan, der nyligt blev godkendt af Landsbyggefonden.

- **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 i samarbejde med Vejle Kommune er udarbejdet en udviklingsplan frem mod 2030. Afdelingen er en del af en boligsocial indsats i

samarbejde med Østerbo, Lejerbo, Vejle Kommune og LBF. En ansøgning om at videreføre den nuværende Boligsociale Helhedsplan er nyligt blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Henlæggelser og renovering

Det er noteret i afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes mindre tilfredsstillende. En intern granskning har vist, at der er behov for at øge henlæggelserne i de kommende år.

Årets henlæggelser udgør 15.857,14 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 18.121,84 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 59.145,26 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 61.277,81 kr.

Det er nu påbegyndt renovering af skader på tag og facader som en del af en stor byggeskadesag efter renoveringen i 2013. Renoveringen udføres ved hjælp fra Byggeskedefonden.

Det er ikke forventningen, at der skal optages lån for at finansiere renoveringen.

Ledige boliger

Afdelingen er angivet med gul markør ift. ledige boliger i styringsrapporten. Det fremgår af afdelingsrapporten, at lejeledigheden er på 0,19 %.

AAB oplyser, at det i gennemsnit kun drejer sig om en enkelt ledig bolig.

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. Kombineret med store forsikringsudgifter og et højt administrationsbidrag giver det lav effektivitet.

- Afd. 37, Askevænget

Afdelingen består af 131 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

Det er fremhævet i afdelingsrapporten, at afdelingen ønskes medtaget i en kommende boligsocial helhedsplan.

AAB oplyser, at afdelingen er medtaget i ny Boligsocial Helhedsplan, der nyligt blev godkendt af Landsbyggefonden.

- **Afd. 38, Nordlandsvej**

Afdelingen består af 42 familieboliger.

Ledige boliger

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

Der er en ledighedsprocent på 7,14 %, hvilket formentlig skyldes at huslejen er forøget flere gange.

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

Afdelingen er ved at få renoveret faldstammer og badeværelser. Det er forventningen, at udlejningssituationen normaliserer sig efter renoveringsafslutning.

Henlæggelser og renovering

Afdelingens vedligeholdelsesstandard er vurderet mindre tilfredsstillende. Der er pr. 1. april 2025 igangsat renovering af badeværelser og faldstammer.

AAB oplyser, at renoveringen er igangsat og forventes at være afsluttet ved årsskiftet.

De årlige henlæggelser til vedligehold på 21.095,24 kr. pr. bolig ligger over benchmark på 15.531,21 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold på 55.807,36 kr. pr. bolig ligger også over benchmark på 54.399,85 kr.

Det er noteret, at der er behov for at øge henlæggelserne.

AAB oplyser, at behovet for at øge henlæggelserne skyldes, at der er andre vedligeholdelsesprojekter indenfor de kommende år.

Det bliver nødvendigt at hjemtage et realkreditlån for at dække renoveringen af badeværelser og faldstammer. AAB sender en ansøgning, når projektet er afsluttet.

Effektivitet

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markering ift. effektivitet.

AAB oplyser, at afdelingen, ligesom alle andre afdelinger, har forholdsvis høje udgifter til forsikring og administrationsbidrag og desuden forholdsvis høje udgifter til renhold på grund af afdelingens placering. Det betyder at der ofte er brug for at købe ydelser udefra.

- **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 ansøgning om at videreføre den nuværende Boligsociale Helhedsplan er nyligt blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Ledige boliger

Afdelingen har gul markør i styringsrapporten ift. ledige boliger.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er lejeledighed på 0,24 %.

AAB har ikke særlige bemærkninger hertil og oplyser, at der kun er tale om en enkelt bolig.

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

Afdelingen består af 331 lejemål, heraf 220 familieboliger, 48 ældreboliger og 31 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 ansøgning om at videreføre den nuværende Boligsociale Helhedsplan er nyligt blevet godkendt af Landsbyggefonden.

Ledige boliger

Afdelingen har gul markør i styringsrapporten i forhold til ledige boliger.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at dette kan henføres til familieboligerne. Der er lejeledighed på 0,45 %. Det er hertil oplyst, at der ikke generelt er problemer med at udleje familieboligerne.

Fraflytning

Afdelingen har gul markør i styringsrapporten i forhold til fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der for ungdomsboligerne er en fraflytningsprocent på 58,73 %.

AAB oplyser, at det skyldes, at der er mange korte uddannelser i Vejle, som giver hyppig udskiftning.

- **Afd. 46, Kongskær**

Afdelingen består af 28 familieboliger.

Beboersammensætning

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er noteret i afdelingsrapporten, at afdelingen ønskes medtaget i en kommende boligsocial helhedsplan.

AAB oplyser, at afdelingen er medtaget i ny Boligsocial Helhedsplan, der nyligt blev godkendt af Landsbyggefonden.

- **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 noteret i afdelingsrapporten, at afdelingen ønskes medtaget i en kommende boligsocial helhedsplan.

AAB oplyser, at afdelingen er medtaget i ny Boligsocial Helhedsplan, der nyligt blev godkendt af Landsbyggefonden.

Fraflytning

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

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der for ungdomsboliger er en fraflytningsprocent på 66,67 %. Det er hertil noteret, at mange kortvarige uddannelser i Vejle området giver mange fraflytninger.

Der er derimod ikke udfordringer med at leje boligerne ud.

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

Afdelingen består af 50 ældreboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Fraflytning

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

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 58 %.

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 14,29 %.

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.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at huslejeniveauet er mellem 3000-5000 kr. Huslejeniveau er nettohuslejen inklusiv boligstøtteberettigede ydelser.

Henlæggelser

Det fremgår af afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende. Der er dog problemer med at få sparet nok op til planlagt vedligeholdelse, da afdelingen ikke kan bære større huslejestigninger. Hovedbestyrelsen har bevilget et større tilskud til afdelingen til og med budget 27/28. Tilskud er bevilget for en 4-årig periode.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 9.311,69 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 8.375,52 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 13.285,39 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 34.117,08 kr.

AAB oplyser, at der ikke er større projekter undervejs i nærmeste fremtid, men det nuværende opspareningsniveau er ikke tilstrækkelig til at opbygge tilstrækkelige henlæggelser.

Initiativer i afdelingen – årsberetning s. 14

I efteråret 2024 blev der 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. Der er allerede tilført grønne planter og farverige møbler til de indvendige stræder.

AAB oplyser, at de forskellige tiltag har haft en effekt. Beboersammensætningen er blevet ændret. Tomgangen er dog pt. ikke reduceret, men den store udskiftning i ungdomsboligerne sker også hen over juli og august. Resultatet forventes derfor først at kunne ses i en større helhed efter studiestart i september og oktober.

AAB oplyser i øvrigt, at det er hensigten at indlede en dialog med LBF om evt. økonomisk rekonstruktion af afdelingen.

- **Afd. 54, Danmarksgade**

Afdelingen består af 66 ungdomsboliger.

Ledige boliger

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

Det fremgår af afdelingsrapporten, at lejeledigheden er 1,52 %.

Det er noteret, at boligerne er forholdsvis dyre. Kombineret med et stort udbud af ungdomsboliger i Vejle, er der pt. en mindre tomgang.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at huslejeniveauet er mellem 3.500-5000 kr. Størstedelen af boligerne har en husleje på 4.000-4.500 kr. Huslejeniveau er nettohuslejen inklusiv boligstøtteberettigede ydelser.

Henlæggelser

Afdelingen er i styringsrapporten fremhævet med gul markør ift. det årlige henlæggelsesniveau, der er for lavt.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold udgør 3.318,18 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 7.355,75 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 3.189,39 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 26.127,02 kr.

Det er hertil oplyst, at afdelingen er gået i drift pr. 1.9.2020. Henlæggelserne er øget i 23/24, men er fortsat lave. Det er problematisk at øge henlæggelser, hvis det medfører stigning i husleje. Hovedbestyrelsen giver et tilskud til driften til og med budget 27/28.

AAB oplyser i øvrigt, at det er hensigten at indlede en dialog med Landsbyggefonden om evt. økonomisk rekonstruktion af afdelingen.

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Det fremgår af årsberetningen s. 21, at lejlighederne i AAB generelt er meget efterspurgt. Der er dog begyndende tomgang i visse afdelinger og på visse boligtyper.

Der har i regnskabsåret været en fraflytningsprocent på 15,2 %, mod 15,1 % i regnskabsåret 2023 og 14,8 % i regnskabsåret 2022.

Der er fortsat mange skrevet på venteliste, men antallet af personer på venteliste er nedadgående.

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

Tab ved lejeledighed – tomgang

Det er indledningsvist fremhævet af revisionen s. 24, at tab ved lejeledighed er steget med godt 50 % i forhold til sidste år. Tabet i afd. 17 og 50 udgør knap 40 % af det samlede tab.

Det fremgår af diagram i revisionsprotokollen s. 43, at det særligt er afd. 8 Vestbyen, afd. 12 Vestbyen, afd. 17 Møllevangen, afd. 38 Nordlandsvej samt afd. 50 Bomuldsspinderierne, der har genereret de største tab.

Det er fremhævet i revisionsprotokollen s. 36, at der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk ufare for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.

Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til lejetab på i alt 4.552.000 kr. I regnskabsåret 2023 var tab ved lejeledighed på 3.001.000 kr.

Revisionen anbefaler, at der fortsat er stort fokus på tab ved lejeledighed og fraflytninger samt rykkerprocedurer.

AAB oplyser, at der er opmærksomhed på at undgå tomgang. Der er nedsat en arbejdsgruppe, og hovedbestyrelsen får orientering. Det er analyseret, hvilke afdelinger og lejlighedstyper, der har tomgang. Der er iværksat tiltag såsom tidsbegrænset udlejning, professionalisering af fremvisning af lejemål mv.

Tab ved fraflytning – betaling af husleje

Tab ved fraflytning dækker både over huslejerestancer samt udgifter til istandsættelse af lejemål.

Det fremgår af diagram i revisionsprotokollen s. 43, at det særligt er afd. 8 Vestbyen, afd. 17 Møllevangen, afd. 29 Finlandsparken, afd. 42 Løget By og afd. 50 Bomuldsspinderierne, der har haft de største tab ved fraflytning i regnskabsåret.

Når en lejer er fraflyttet med gæld, vil kravet bliver fremsendt til inkasso, ligesom der foretages de nødvendige retsskridt for at vedligeholde kravet.

Det er endvidere ikke muligt at flytte i et nyt lejemål hos AAB, hvis et andet lejemål er fraflyttet med huslejerestancer.

AAB oplyser i overensstemmelse med årsberetningens s. 21, at der er et stigende antal beboere, der har svært ved at betale husleje til tiden, hvilket formentlig skyldes generelle prisstigninger.

AAB oplyser, at der kan tages individuelle hensyn, hvis en beboer henvender sig. Det kan være i form af udsættelse af betaling eller ved at indgå en afdragsordning. Afdragsordning kan opnås 1 gang årligt.

Effekten er svær at bedømme, men der er statistik på antallet af udsættelser – og antallet af udsættelser er stadig på et lavt niveau. I regnskabsåret blev det til 12 udsættelser.

Udlejningsredskaber

Det fremgår af styringsrapporten s. 8, at 62,63 % af familieboligerne udlejes efter fleksible udlejningskriterier, mens 36,55 % udlejes efter venteliste. Det er angivet, at kombineret udlejning er anvendt ved 0 % af udlejning.

Tilsynet fremhæver hertil, at der i kalenderåret 2024 var 10 personer, der blev afvist som følge af kombineret udlejning. Tallene i styringsrapporten vurderes derfor ikke at være retvisende.

Tilsynet har været i kontakt med Landsbyggefonden for at høre til datagrundlaget. Det er hertil oplyst, at data stammer fra kalenderåret 2024, samt at data trækkes én gang årligt. Data stammer fra huslejereregistreret, som boligforeningerne indberetter til.

Det aftales, at AAB følger op, evt. hos Landsbyggefonden, for at afdække, hvor der kan være sket fejl.

4. Beboerdemokrati

a. Rekruttering og fremmøde

Der er afdelingsbestyrelser i størstedelen af afdelingerne.

Der blev afholdt afdelingsmøder i foråret 2024. I alt 483 beboere deltog.

Direktør samt hovedbestyrelsesformand deltog i møderne. Dette er gentaget i 2025.

b. Særlige indsatser vedrørende beboerdemokrati

Afdelingsbestyrelser

Det er fremhævet i årsberetningen (s. 13), at der er opmærksomhed omkring, at opgaven for afdelingsbestyrelserne ændrer sig. Det handler mindre om formelle beslutninger og mere om inkluderende fællesskaber. Det kræver en ny tilgang til, hvordan beboerne engagerer og samler sig om fælles projekter i det daglige.

Der har været fokus på at optimere eksisterende opgaver og processer, så bestyrelsernes formelle opgaver bliver lettere at håndtere. Der er lavet nye skabeloner, arbejdsprocesser, vidensplatforme og uddannelsesforløb, der understøtter bestyrelsernes arbejde.

AAB oplyser supplerende, at der generelt er blevet arbejdet meget med, at der er tale om "et AAB", samt at der er fokus på åbenhed og synlighed i afdelingsbestyrelsernes arbejde.

AAB redegør for processen omkring offentliggørelse af dagsordener og referater, samt fremhæver, at medlemmer i afdelingsbestyrelserne har været på kursus i referatskrivning.

Øvrige indsatser – fokus på fællesskaber

AAB oplyser, at der i øvrigt er iværksat en række tiltag. Dette er også beskrevet nærmere i årsberetning s. 5.

Der er ansat en fællesskabskoordinator på Nørremarken, der sammen med bestyrelsen og frivillige arbejder på at skabe og motivere til aktiviteter, der fremmer trivsel og fællesskaber. AAB oplyser supplerende, at fællesskabskoordinatoren er ansat og arbejder for AAB, men søger at udbrede aktiviteterne, så de kan bruges af alle i området.

I samarbejde med Vejle Kommune er der skabt rammer for, at den socioøkonomiske virksomhed Multifokus har kunnet etablere sig på Nørremarken i Finlandsparken. Det er et tilbud til kvinder med anden etnisk baggrund, der mødes for at lave mad – og med det formål at få tilknytning til arbejdsmarkedet.

I Løget By på Søndermarken er der ansat en relationsmedarbejder, der skal videreføre Kirkens Korshærs mangeårige værested, Kaffestuen, der er et samlingssted for områdets udsatte. Der er åbent om mandagen, hvor der typisk er 20-25 besøgende. Der er et tæt samarbejde mellem relationsmedarbejderen, frivillige og medarbejdere i den Boligsociale Helhedsplan, de sociale viceværter mfl.

Der er som en del af bæredygtighedsstrategien udnævnt 14 klimaambassadører på tværs af afdelinger i AAB, der skal medvirke til at igangsætte og drive klimavenlige initiativer, events og fællesskaber.

c. Sager ved Beboerklagenævnet

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

AAB oplyser, at der har været 1 sag, der ikke giver anledning til bemærkninger.

AAB er ved at udarbejde en arbejdsgangsbeskrivelse for håndtering af beboerklager. Det aftales, at denne fremsendes til tilsynet til generel orientering.

5. Boligsociale forhold

a. Beboersammensætning og udfordringer

Dette punkt drøftes generelt.

AAB oplyser, at det er blevet godkendt, at den Boligsociale Helhedsplan fortsætter.

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

6. Mål og fremtidsvisioner

Der var en generel drøftelse af status for nybyggeriprojekter, herunder Nordholmen og studieboliger ved Spiderihallerne.

7. Forslag til fremtidigt samarbejde, koordination og drøftelser med kommunen

AAB har i styringsrapporten angivet, at der ønskes en drøftelse af klima, krise og beredskab.

AAB oplyser supplerende på mødet, at der er tre overordnede opmærksomhedspunkter.

Stigende grundvand og oversvømmelser kan have betydning for skadesniveau og forsikringsforhold samt indretning af bebyggelse, eksempelvis indretning af kældre som depotrum.

Dertil kommer, at boligforeningerne er et sted, hvor mange mennesker bor tæt. Det kunne give anledning til at etablere frivillige nødberejdsninger. Der har foreløbigt været dialog herom med forebyggelseschefen i Vejle Brandvæsen.

Dernæst kalder det på interne retningslinjer og beredskabsplaner, hvis der kommer en sådan hændelse.

Der var en generel drøftelse af emnet.