

## **Referat Styringsdialog med AB Bolig Horsens**

Mødested:  
Horsens Kommune  
Chr. M. Østergaards Vej 4, Horsens

Mødetidspunkt:  
24. september 2025 kl. 14.00-16.00  
Mødelokale 10

Følgende deltager på mødet:

Fra AB Bolig Horsens:  
Lene Hodal Boeriis, Formand  
Jørgen Pommerencke, Forretningsfører

Fra Horsens Kommune:  
Marie-Louise Bruun, Jurist

Formål med mødet:  
Afholdelse af det lovpligtige Styringsdialogmøde, jf. Lov om almene boliger § 164, styk. 2 og Driftsbekendtgørelsen § 112.

DAGSORDEN:

Mødet indledtes med en kort præsentationsrunde.

### **1. Opfølgning på mål og aftaler fra Styringsdialogmøde 2023**

Følgende punkter er nævnt i styringsrapporten:

- Projekt afd. 58, Stationsvej,
- Projekt på Lindskovparken er genbesluttet i bestyrelsen og præsenteres for beboerne i 2025
- Dialog med Horsens Kommune omkring Housing First/boliger til unge pågår
- Udarbejdelse af Skema C for Helhedsplan KJG 17 - afd. 40 og udearealerne afd. 23 pågår.

*AB Bolig Horsens bedes kort redegøre herfor.*

AB Bolig Horsens oplyser, at:

- afd. 58 Stationsvej er renoveringssagen snart afsluttet. Der er opstartet et projekt med unge-enheden fra Horsens Kommune vedr. et botilbud til unge i trygge rammer
- renoveringsprojektet i Lindskovparken forventes præsenteret for beboerne i første halvår 2026
- der er god dialog vedr. projekt Housing First
- Helhedsplan KJG 17, afd. 40 og udearealerne i afd. 23 – det forventes, at skema C kan indleveres sidst i 2025.

## 2. Økonomi

### A: Årets resultat

Gennemgangen tager udgangspunkt i materialet der vedrører regnskabsperioden 2024.

Det følger af Revisionsprotokollatet, at Selskabet har et underskud på 198.894 kr. mod et overskud i 2003 på 573.083 kr. Underskuddet er er fragået arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at der er 10 afdelinger ud af 33, hvor årets resultat blev et underskud.

*AB Bolig Horsens bedes redegøre herfor.*

AB Bolig Horsens oplyser, at underskuddet i afdelingerne er af beskedent/mindre omfang. Yderligere oplyses det, at der både organisatorisk og driftsmæssigt er fokus på, at budgetterne overholdes.

### B. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

<b>Kr. pr. lejemålsenhed</b>	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
Dispositionsfond (disponibel)	3.922 kr.	7.057 kr.	5.078 kr.
Arbejdskapital (disponibel)	2.006 kr.	2.161 kr.	2.114 kr.

Fig.1, styringsrapporten side 6

<b>Egenkapital kr.</b>	Årsregnskab 2024	Årsregnskab 2023
Arbejdskapital	3.685.000 kr.	3.655.106 kr.
Dispositionsfond	15.242.000 kr.	16.646.000 kr.
Dispositionsfond - disponibel	7.205.000 kr.	13.034.000 kr.
Egenkapital i alt	18.927.000 kr.	20.301.106 kr.
Kr. pr. lejemålsenhed (lejemål i alt: 1.729)	10.947 kr.	11.742 kr.

Fig. 2 Oplysninger fra revisionsprotokollatet

Dispositionsfondens disponible del udgør pr. lejemålsenhed 3.922 kr. og er dermed under maksimumbeløbet for 2024 på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalens disponible del udgør ved regnskabsårets udgang 3.468.274 kr. svarede til 2.006 kr. pr. lejemålsenhed.

*AB Bolig Horsens bedes redegøre for, om der sker indbetaling til dispositionsfond og arbejdskapital.*

AB Bolig Horsens oplyser, at der indbetales både til dispositionsfonden og til arbejdskapital, således at selskabet fremadrettet har midler til bl.a. renoveringsprojekter m.m.

### C. Administrationsbidrag

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2024	Benchmark	Årsregnskab 2023
Kr. pr. lejemålsenhed	3.952 kr.	4.403 kr.	3.830 kr.

Fig. 3 Regnskabstal fra styringsrapport

Det fremgår af Styringsrapporten, at administrationsbidraget ligger under benchmark.

*AB Bolig Horsens bedes redegøre herfor.*

AB Bolig Horsens oplyser, at selskabet er meget bevidst om omkostninger som kan påvirke huslejen.

### D. Henlæggelser

Det følger af revisionsprotokollatet, at revisor anbefaler, at de samlede henlæggelser på konto 401 nærmer sig og følger saldoen i Drifts- og Vedligeholdelsesbudgetterne, og at dette gælder både afdelinger med højere henlæggelsesniveau som lavere.

Styringsrapporten har markeret afd. 51, Krystalgaarden med gult vedrørende Kritiske nøgletal, henlæggelser og vedligeholdelse.

*AB Bolig Horsens bedes redegøre herfor.*

AB Bolig Horsens oplyser, at selskabet er opmærksomme på, at der skal være sammenhæng mellem Drifts- og Vedligeholdelsesplanerne og de enkelte afdelingers henlæggelser. Granskningerne har medført, at der er fokus herpå og der arbejdes langsomt hen mod en balance heraf.

## **3. Status – Beboerdemokrati og afdelinger**

### A. Udlejning og beboerdemokrati

Boligorganisationen har i styringsrapporten bemærket, at boligorganisationen fortsætter udviklingen i antallet af afdelingsbestyrelser og fælles organisationsaften. Det fremgår samtidigt af afdelingsrapporterne, at flere afdelinger ikke har en afdelingsbestyrelse.

*AB Bolig Horsens bedes redegøre herfor.*

AB Bolig Horsens oplyser, at de fleste afdelinger uden en afdelingsbestyrelse er afdelinger med ældre- og ungdomsboliger. Herudover gøres meget for at få valgt afdelingsbestyrelser, og langsomt bliver der flere afdelinger, som vælger en bestyrelse. Formanden oplyste, der er stor opmærksomhed på at hjælpe de nye bestyrelser både med afholdelse af møder og arrangementer.

B. Gennemgang af afdelinger – kritiske nøgletal

- **Afd. 1, Vitus Berings Plads m.fl.**

Afdelingen består af 67 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten er 23,88% og at benchmark er 10%.

Afdelingen har ikke udfordringer med genudlejning og alle lejemål er udlejet.

- **Afd. 4, Midtbyen**

Afdelingen består af 120 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten udgør 1,92 % og at benchmark er 0%.

Afdelingen fik i forbindelse med tidligere helhedsplan udnyttet tagetagen med boliger. Disse kan være sværere at udleje, da der er tale om 4. sal boliger uden altan uden elevator i afdelingen.

- **Afd. 5, Beringsvænget**

Afdelingen består af 297 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten udgør 18,86 % og at benchmark er 10%.

Afdelingen har ikke udfordringer med genudlejning og alle lejemål er udlejet.

- **Afd. 8, Nørregade**

Afdelingen består af 6 almene familieboliger

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten udgør 50 % og at benchmark er 10%.

Afdelingen har ikke udfordringer med genudlejning og alle lejemål er udlejet.

- **Afd. 11, Gl. Jernbanegade 3**

Afdelingen består af 16 familieboliger.

- A) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten udgør 43,75 % og at benchmark er 10%.

- B) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten udgør 18,75 % og at benchmark er 0%.

Organisationen oplever, at der har været tale om et mindre "generationsskifte" i afdelingen hvorfor fraflytningsprocenten har været høj. Boligerne er forholdsvis dyre hvorfor organisationen giver supplement til huslejen hvilket har bevirket at alle boliger er udlejet pt.

- **Afd. 13, Malteriet – bofællesskab**

Afdelingen består af 18 ældreboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten udgør 44,44 % og at benchmark er 19,61 %.

AB Bolig Horsens oplyser, at fraflytningsandelen skyldes, at der er tale om ældreboliger.

- **Afd. 16, Malterigården – ungdomsboliger**

Afdelingen består af 45 almene ungdomsboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten udgør 11,11 % og at benchmark er 0%.

AB Bolig Horsens oplyser, at alle boliger er udlejet.

- **Afd. 24, Vestergade 10-12**

Afdelingen består af 18 almene familieboliger og 12 ungdomsboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten for almene familieboliger udgør 22,22 % og at benchmark udgør 10%. For almene ungdomsboliger udgør fraflytningsprocenten er 75% og benchmark er 39,29%.

Kommunen råder over en opgang med 16 lejemål, til unge med særlige behov. Alle boliger i afdelingen er udlejet.

- **Afd. 3, Midtbyen(3A-C)**

Afdelingen består af 234 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten udgør 0,50 % og at benchmark er 0%.

Alle boliger i afdelingen er udlejet.

- **Afd. 57, Egebakken**

Afdelingen består af 21 almene ældreboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten for almene familieboliger udgør 38,10 % og at benchmark er 19,61%.

AB Bolig Horsens oplyser, at fraflytningsandelen skyldes, at der er tale om et plejecenter.

- **Afd. 58, Stadionsvej**

Afdelingen består af 68 ungdomsboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten udgør 7,35 % og at benchmark er 0%.

Der er udfordringer generelt med udlejning i afdelingen, og netop Housing First projektet skal medvirke til afhjælpning i afdelingen.

AB Bolig Horsens oplyser, at den gennemsnitlige fraflytningsprocent i selskabet er 16,1 %. I alle afdelinger gælder, at der er meget lidt tomgang og at der sker hurtig genudlejning.

C. Effektivisering

Det fremgår af styringsrapporten, at 4 afdelinger har været markeret med rødt i 3 år under punktet effektivisering.

Det drejer sig om følgende afdelinger:

- Sundtoppen,
- Gl. Jernbanegade 5
- Afd. 13 Malteriet – Bofællesskab
- Malterigården – Ungdomsboliger

*AB Bolig Horsens bedes redegøre herfor.*

For Sundtoppen og Malteriegården – Ungdomsboliger gælder, at det er små afdelinger som har vedligeholdelsestunge udgifter til elevatorer.

For Malteriet – Bofællesskab og Malterigården - Ungdomsboliger gælder, at der pt. er ved at blive udarbejdet en driftsaftale med kommunen.

D. Afdelinger med særlige udfordringer

Det fremgår af styringsrapporten pkt. 7, at følgende afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftes:

- Afd. 13, Malteriet – Bofællesskab
- Afd. 14 – Malteriet – familieboliger
- Afd. 54 – Gartnervænget

*AB Bolig Horsens bedes redegøre herfor.*

Malteriet – Bofællesskab – se ovenfor.

For Malteriet – Familieboliger (og også Malteriet Bofællesskab og Malteriet ungdomsboligerne) gælder, at der på udenoms arealerne ligger en tidligere hestestald samt et vandværk, som afdelingerne ønsker nedrevet og omdannet til fx garager eller carporte. Boligorganisationen opfordres til at tage kontakt til enten plan- eller byggesagsafdelingen vedr. projektet.

#### **4. Samarbejde vedr. Hjemløsestrategi og udlejningsaftale**

Punktet drøftes.

Der er indgået en aftale om brug af ungdomsboliger til udsatte unge og fra kommunes side er der ros til samarbejdet.

Teamet bag hjemløseindsatsen opfordrer til, at de kontaktes, hvis der opleves udfordringer vedrørende disse beboere.

#### **5. Mål og fremtidsvisioner**

Punktet drøftes.

Boligorganisationen ønsker oplyst, hvad kommunens langsigtede plan og fokus for Sejet er.

#### **6. Godkendelse af Årsregnskab for 2024**

Årsregnskabet for 2024 godkendes.

#### **7. Eventuelt**

Den nye portal [www.huslejenaevn.dk](http://www.huslejenaevn.dk) blev kort nævnt – her skal kommende husleje- og beboerklagenævns sager administreres fra.