



Almen styringsdialog (Dokumentationspakken 2026)

Mødet blev afholdt den 7. maj 2026 hos Ribe Boligforening, Bøge Alle, 6760 Ribe.

Deltagere:

- Nis Peter Heinsen (Formand), Ribe Boligforening
- Anders Fabricius, Boligkontoret Danmark
- Camilla Jensen Neidhardt, Boligkontoret Danmark
- Mette Albrandt, Esbjerg Kommune
- Tanja Hansen, Esbjerg Kommune

Dagsorden:

1. Opfølgning på seneste styringsdialog
2. Gennemgang af styringsrapporten, herunder økonomi, udlejning, administration og beboerdemokratiet
3. Kommende projekter og boligsociale tiltag
4. Fremtidsvisioner og mål for selskabet og afdelingerne
5. Eventuelt
6. Næste møde

Ad 1 – Opfølgning på seneste styringsdialog

Ingen bemærkninger.

Ad 2 – Gennemgang af styringsrapporten, herunder økonomi, udlejning, administration og beboerdemokratiet

Udlejningssituationen

Der er fortsat udfordringer med at udleje i Høm, Roager, Spandet, Hviding – det tager længere tid at genudleje boligerne. Risikoen for tomgang gør, at boligforeningen er meget tilbageholdende i forholdt at bygge nyt i de mindre byer.

Der er i øjeblikket 520 aktive ansøgere på venteliste (i alt 2500).

Effektivisering

Boligforeningen oplyser, at der er løbende fokus på økonomien og der afsøges løbende muligheder for at effektivisere yderligere. Der er stort fokus på materialevalg, så der sikres lang holdbarhed og minimalt af vedligeholdelse.

Boligforeningen har 7 afdelinger der har haft rød effektiviseringsmarkering i 3 år eller derover, der er for alle afdelinger lavet en handleplan. Der var 8 afdelinger ved seneste styringsdialog.

Det bemærkes at beboernes ønsker for afdelingen ikke altid er forenelige med effektiviseringsbegrebet.

Beboerdemokrati

Der afholdes halvårlige ERFA-møder hvor alle afdelingsbestyrelser bliver inviteret. Der er stor tilslutning til møderne. Ved seneste møder deltog 35 personer, og en del forskellige afdelinger var repræsenteret.

Hovedbestyrelsen gør meget for at inddrage og invitere afdelingsbestyrelserne og beboerne, bl.a. gennem et aktivitetsudvalg. Her arrangeres der bl.a. fællesspisning hvor der sidste gang deltog 74 personer.

Det opleves, at der er mindre tilslutning til beboerdemokratiet i de små byer.

Henlæggelser

Der henlægges efter den 30-årige vedligeholdelsesplan, men tages samtidig højde for, at huslejen ikke skal være for høj.

Dispositionsfond

Dispositionsfonden er forbedret siden dokumentationspakken for 2025.

Boligsociale område

Da bestyrelsen selv har et stort fokus på det boligsociale samarbejde, ønskes det samme fokus fra Esbjerg Kommunes side. Direktør Arne Nikolajsen (Fritid, Sundhed, Omsorg & Social, Esbjerg Kommune) har ved flere lejligheder ytret, at Esbjerg Kommune er interesseret i flere samarbejder med boligorganisationerne.

Byggesagshonorar

Der er en gul markering i forhold til Byggesagshonoraret.

Nedenfor er liste over de afdelinger der har beliggenhed i Esbjerg Kommune.

Definition: Er en afdelingen noteret med INGEN BEMÆRKNINGER, betyder det, at afdelingen ikke har nogen røde eller gule markeringer i styringsrapporten, årets- og opsparede henlæggelser ligger på niveau eller over benchmark eller, at der ikke er øvrige bemærkninger til afdelingen.

AFDELING/ BELIGGENHED	ANTAL BOLIGER	BEMÆRKNING
Afdeling 1 – Riddermandsvej/ Seminarievej/ Drost Pedersvej	24 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Rød markering i forhold til effektivisering.
Afdeling 2 – Idræts Alle m.fl.	115 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Gul markering i forhold til effektivisering. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
Afdeling 4 – Tangvej/ H. Jacobs Station	155 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Gul markering i forhold til effektivisering. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
Afdeling 6 – Hans Jacobs Vej	10 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Gul markering i forhold til effektivisering.
Afdeling 10 – Parkvej	30 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Rød effektiviseringsmarkering i 3 år eller derover – handleplan fremgår af styringsrapporten. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark
Afdeling 16 – Lundgårdsvej	28 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Gul markering i forhold til effektivisering. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
Afdeling 18 – Fasanvej	15 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Gul markering i forhold til effektivisering. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
Afdeling 20 – Skyttevej	45 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Rød markering i forhold til effektivisering. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
Afdeling 21 – Rønnebærparken	193 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Gul markering i forhold til effektivisering. Opsparede henlæggelser ligger under benchmark.
Afdeling 23 – Blomstergangen	12 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Gul markering i forhold til effektivisering. Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 25 – Termansensvej	17 ungdomsboliger	<ul style="list-style-type: none"> Gul markering i forhold til effektivisering. Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 26 – Gredstedbro	12 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> Gul markering i forhold til effektivisering.

Afdeling 30 – Nipsvej	38 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Skema C for helhedsplan er primo maj fremsendt til Esbjerg Kommunes behandling.
Afdeling 32 – Ungdomsboligerne	Alle ungdomsboligerne er ombygget til familieboliger eller solgt.	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering. • Fortsat udfordringer i forhold til gennemslaget i styringsrapporten. Boligkontoret Danmark undersøger det. • Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 33 – Våesvej	6 familieboliger og 2 ungdomsboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering (grøn sidste år). • Rød markering i forhold til fraflytning. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 34 – Sønderportsgade	9 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering. • Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. • Rød markering i forhold til fraflytning. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 40 – Skyttevej	47 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering.
Afdeling 41 – Hans Jensens Vej/ Øster Vedsted Vej/ Hermelintofte	32 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød effektiviseringsmarkering i 3 år eller derover – handleplan fremgår af styringsrapporten. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 42 – Tømmergangen	17 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød effektiviseringsmarkering i 3 år eller derover – handleplan fremgår af styringsrapporten. • Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 43 – Nedervej m.fl.	13 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering. • Rød markering i forhold til fraflytning. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 44 – Sdr. Kirkevej/ Købmansvej/ Skyttevej	16 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød effektiviseringsmarkering i 3 år eller derover – handleplan fremgår af styringsrapporten. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 45 – Tvedgade	26 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering. • Rød markering i forhold til fraflytning. • Opsparede henlæggelser ligger væsentligt under benchmark. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Afdeling 46 – Hans Jensens Vej	12 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering. • Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 49 – Margrethegården (ældrecenter)	77 ældreboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering (rød sidste år). • Rød markering i forhold til fraflytning. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 50 – Åhavevej	28 ældreboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød effektiviseringsmarkering i 3 år eller derover – handleplan fremgår af styringsrapporten. • Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. • Rød markering i forhold til fraflytning (gul sidste år). • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 51 – Sct. Catharinæ Plads	14 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering. • Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 52 – Katanie Alle/ Bøge Alle	38 ældreboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød effektiviseringsmarkering i 3 år eller derover – handleplan fremgår af styringsrapporten. • Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 53 – Åmoseparken	12 ældreboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød effektiviseringsmarkering i 3 år eller derover – handleplan fremgår af styringsrapporten. • Der er ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 55 – Seminarievej (Gl. Jernindustri)	25 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering (gul sidste år). • Opsparede henlæggelser ligger under benchmark. • Forhåndstilsagn i forhold til fortætning i forbindelse med den kommende helhedsplan – endnu ikke skema A godkendt. Forventeligt i 2027 – ligger fortsat ved Landsbyggefonden som gennemgår supplerende undersøgelser.
Afdeling 56		<ul style="list-style-type: none"> • Vejen Kommune er tilsynskommune

Regnskab

- Overskud på 570.938 kr., der er overført til arbejdskapitalen.

- Der er ja-markeringer i regnskabet:
 - Spørgsmål 5 – Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed i 18 afdelinger og der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning i 7 afdelinger.
 - Spørgsmål 9a – årets regnskab tyder på at der budgetteres med overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering i afdeling 6 og 18.
 - Spørgsmål 9b – der er afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering
 - Afdeling 2, 4, 18, 25, 26, 32, 33, 42, 45, 49, 52, 53, 54, 56 og 57.
 - Spørgsmål 10 – Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?
 - Afdeling 4, 33 og 34.
 - Spørgsmål 12a - der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.
 - Afdeling 256 og 57
 - Spørgsmål 12b – der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende Istandsættelse ved fraflytning.
 - Afdeling 1, 20, 32, 44, 45, 50, 51, 55 og 56.
 - Spørgsmål 12c – der er afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende Tab ved fraflytning.
 - Afdeling 4, 43, 54 og 57.

Revisionsprotokollat

- Revisor bemærker: "Dispositionsfondslån i afdeling... afvikles ikke lineært over en 30 års periode, da der kun afvikles når afdelingen har overskud."
- Revisor bemærker: "*Afdelinger med udlejningsvanskeligheder... Der har i 2024/25 været tab ved lejeledighed på henholdsvis TDKK 308 i afdeling 4, svarende til 3,8% af de samlede lejeindtægter, TDKK 23 i afdeling 33, svarende til 4,8% af de samlede lejeindtægter og TDKK 51 i afdeling 34, svarende til 7,9% af de samlede lejeindtægter.*"
- Revisor bemærker: "*Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser... Vi har i forbindelse med vores gennemgang af vedligeholdelsesplanerne konstateret at 1 afdeling i perioden vil have behov for ekstern finansiering af planlagte arbejder. I henhold til de foreliggende vedligeholdelsesplaner, skal der i afdeling 56 optages ekstern finansiering for at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Dette er oplyst korrekt i spørgeskemaet.*

Der har i afdeling 57 ikke været tilstrækkelige henlæggelser på konto 401 til at dække udgiften på konto 116. Dette har medført en negativ driftspåvirkning i afdelingen på DKK 43.073. Dette er korrekt oplyst i spørgeskemaet."

- Revisor bemærker: "*Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning... Henlæggelserne på konto 405 Tab ved fraflytninger pr. 31. marts 2025 tillagt kom mende års budgetterede henlæggelse, vurderes ikke at være tilstrækkeligt i afdeling 57 til at kunne dække de forventede tab i 2025/26.*

Henlæggelserne på konto 405 tab ved fraflytninger pr. 31. marts 2025 har ikke været tilstrækkeligt til at kunne dække årets forbrug i afdeling 4 og 43. Dette har medført en driftspåvirkning i afdelingerne. Dette er korrekt oplyst i spørgeskemaet."

- *Revisor bemærker: "Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning... I afdeling 1, 44, 45, 50, 51 og 56 har henlæggelserne på konto 402 Istandsættelse ved fraflytning pr. 31. marts 2024, tillagt årets budgetterede henlæggelser, ikke været tilstrækkelige til at dække årets udgifter i 2024/25. Dette har medført en driftspåvirkning i afdelingerne.*

I følgende afdelinger 1, 20, 32, 44, 45, 50, 51, 55 og 56, skønnes der at være for få henlæggelser til at kunne dække kommende års forbrug på konto 117. Dette er korrekt oplyst i spørgeskemaet.

- *Revisor bemærker: " Selskabet har delvisfinansieret renovering i afdeling 30 ved udlån af øvrige afdelingsmidler med i alt DKK 2.648.816 jf. note 18 til konto 721 i årsregnskabet."*

Årsberetning

- Afdeling 33 og 56 er ratet som D i eget regi.
- **Regnskabet for 2024/2025 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:**
 - *Henlæggelsesniveauet skal harmonere med vedligeholdelsesplanerne. Der henstilles til, at henlæggelsesniveauet hæves, så det harmonerer med vedligeholdelsesplanerne.*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Ribe Jernindustri, etape 1

Ribe Jernindustri er i proces.

Afdeling 30 – Nipsvej

Skema C er modtaget af Esbjerg Kommune i uge 18.

Afdeling 55

Seminarievej, helhedsplan indeholdende nybyggeri. Sagen er il gennemgang hos Landsbyggefonden.

Matr.nr 530GA Nørremarken Ribe Jorder

Nybyggeri ide, der endnu ikke er prioriteret.

Aktivitetsudvalg

Der er tanker om at ansætte en fleksjobber til at understøtte det eksisterende aktivitetsudvalg, så de frivillige kræfter ikke står med hele byrden selv. Opgaverne, med facilitering og planlægning af aktiviteterne, lå tidligere ved den boligsociale medarbejder.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

Boligforeningen stræber efter at have sunde og tidssvarende boliger. Derudover har boligforeningen et stort fokus på det boligsociale aspekt.

Ad 5 – Eventuelt

Almenkompasset

Boligforening har endnu ikke taget værktøjet i brug til fulde, da det kræver mange ressourcer at udfylde og holde ajour. Man er opmærksom på sandsynligheden for, at brugen af Almenkompasset bliver obligatorisk.

Ad 6 – Næste møde

Der indkaldes til styringsdialog, når styringsrapporten uploades på almenstyringsdialog.dk.

Godkendelse

Dato / -2026

Dato / -2026

Camilla Jensen Neidhardt
Ribe Boligforening

Mette Albrandt
Esbjerg Kommune