



VISION & STRATEGI

AAB VARDE
2023 – 2028

Revideret september 2025

Vision

Arbejdernes Andels-Boligforening i Varde (AAB Varde) forventes med udgangen af 2028 at have ca. 1000 boliger. Boligorganisationen er derfor blandt de mindste i landet, hvor antallet af boligorganisationer de seneste 10 år er faldet med mere end 25%. Tendensen er, at den almene boligsektor koncentrerer sig på færre men til gengæld større boligorganisationer. Samtidig administreres størsteparten (42%) af de almene boliger i dag af store landsdækkende almene administrationselskaber. Også administrationselskaberne går sammen og bliver endnu større enheder.

AAB Varde vil være en boligorganisation med egen administration og driftsafdeling. Beboerne skal have nem adgang til at komme i kontakt med boligorganisationen digitalt døgnet rundt. Samtidig skal der i udvalgte tidsrum også være mulighed for at komme i kontakt med en medarbejder, der har det nødvendige kendskab til AAB Vardes opgaver.

AAB Varde vil bevare sit gode renommé og udleje regulære og betalbare boliger i Varde Kommune. AAB Varde har ikke ambitioner om at bygge boliger i andre kommuner. Hvis AAB Varde skal ind og være repræsenteret i andre kommuner, skal det ske i kraft af samarbejde og evt. fusioner med andre boligorganisationer, der i forvejen har aktiviteter i andre kommuner.

Beboerdemokratiet skal have gode vilkår i AAB Varde og stærke sociale netværk skal kendetegne AAB Vardes afdelinger. For AAB Varde betyder beboernes medbestemmelse noget både på kort og langt sigt

AAB Varde skal øge antallet af nye boliger, evt. i samarbejde med andre boligorganisationer. AAB Varde bygger til alle, og sikrer alsidighed i sin bygningsmasse, så der er en bolig, der passer til lejernes aktuelle livssituation. Væksten i nybyggeriet skal bygge på boligorganisationens kerneværdier og have fokus på både sociale, sundhedsmæssige og miljømæssige forhold.

AAB Varde er kendt for sin troværdighed i samarbejde med leverandører, offentlige myndigheder og ikke mindst Varde Kommune. AAB Varde indgår i netværk og deltager i den politiske debat for at fastholde og udbygge sin position.

Strategi

AAB Vardes strategi er at fastholde egen organisation, herunder også administration, men er indstillet på at indgå i ligeværdige samarbejder med andre boligorganisationer, så længe AAB Vardes værdier fastholdes.

AAB Vardes aldrende boligmasse skal gøres tidssvarende, og skal fremstå både i varieret størrelse og indretning. Hensigten er, at det også i fremtiden skal være muligt for AABs medlemmer at finde en bolig, der passer til det sted, som man aktuelt er i livet. Huslejerne skal være rimelige i forhold til boligens stand, størrelse og indretning, hvilket bl.a. forudsætter en effektiv driftsstyring. Henlæggelserne skal afspejle de reelle forventninger til den langsigtede vedligeholdelse, og må aldrig blive et quickfix til at nedsætte huslejen.

AAB Varde vil bygge nye attraktive boliger placeret i områder, hvor også kommunen ser potentialer i bosætningen. AAB Varde bygger i mindre klynger, og insistere på, at det lokale demokrati og det sociale liv skal eksistere i alle afdelingerne. AAB Varde vil både bygge alene og i samarbejde med andre boligorganisationer, afhængig hvad der giver mest mening i situationen.

AAB Vardes daglige opgaver skal udføres af boligorganisationens egne medarbejdere, og det forudsætter konstant fokus på effektiv drift og udvikling. AAB Varde har gennem årene udskiftet store dele af bilparken med nye grønne el-biler, og er gået foran i branchen ved for længst ikke længere at bruge gift til bekæmpelse af uønsket vækst i AABs afdelinger. Såvel inde som ude skal der fortsat arbejdes med bæredygtige løsninger, på at reducere Co₂ udledningen ved både byggeri og renovering og ved at oplyse lejerne om deres individuelle forbrug af varme. Opsætningen af nye forbrugsmålere skal øge beboernes informationsniveau og give AAB bedre informationer for optimal styring af vand og varmekonsumet. Bygningsmassen skal være registreret digitalt og der skal arbejdes med metoder til at indhente informationer om bygningernes stand og udvikling.

Det er samtidig vigtigt, at hverdagens opgaver bliver tilrettelagt med henblik på udnyttelsen af moderne arbejdsredskaber, der sikrer gode arbejdsbetingelser for medarbejderne.

De stigende krav til både de driftsmæssige og administrative opgaver betyder konstant fokus på opkvalificering af medarbejdere og ledere. Når der er kompetencer, der ikke kan opnås ved opkvalificering, så må AAB Varde samarbejde med andre boligorganisationer. Digitale værktøjer skal fortsat udvikles og være med til at løse de ændrede krav til både økonomistyring, rapportering og udlejning.

Dispositionsfonden vil i de kommende år komme under pres, og derfor skal udviklingen følges nøje og alle større beslutninger monitoreres og vurderes i forhold til indvirkningen på dispositionsfonden. En vigtig nøgle til en stabil dispositionsfond er en effektiv udlejning af ledige lejemål, således tomgang og lejetab undgås.

Lovgivningen stiller nye krav til en forbedret kommunikation mellem administration og bestyrelse. Et opdateret årshjul, effektive arbejdsgange og løbende økonomisk rapportering skal sikre, at Organisationsbestyrelsen også i fremtiden kan leve op til ansvaret i lovgivningen.

Beboerdemokratiet skal være en hjørnesteen i AAB Varde. Derfor skal der arbejdes på at få en større andel af beboerne gjort aktive og deltagende i de demokratiske processer. Der er brug for nye måder at afvikle afdelingsmøderne på, og for nye metoder til at komme i dialog med beboerne i forhold til udviklingen af deres egen afdeling. En større involvering af beboerne forventes at øge afdelingernes sociale engagement og gavne boligorganisationens omdømme.

Boligorganisationens vedtægter skal tilpasses behovet for mere kontinuitet i bestyrelsen. Derfor skal der igangsættes et arbejde med at få vedtægterne fornyet. Det skal bl.a. ske gennem inddragelse af afdelingsbestyrelserne.

AAB Varde vil sætte fokus på både social bæredygtighed, økonomisk bæredygtighed og bæredygtighed i forhold til klima og miljø. AAB følger derfor tæt udviklingen i det AlmenKompas, der er et ESG-målesystem, udviklet i samarbejde med Landsbyggefonden og 5 boligorganisationer. Brugen af AlmenKompas forventes at kunne være med til at sætte struktur og retningen for AAB Vardes fremtidige dispositioner indenfor byggeri, renovering, beboerdemokrati og drift.