



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med A/B Andelsbo

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedato: 3. juni 2026

Sendes til: RandersBolig og A/B Andelsbo

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, og Susanne Linaa, direktionskonsulent

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Slot, jurist, og Camilla Skjøtt Svendsen, økonomikonsulent.

Fra A/B Andelsbo: Allan Rasmussen og Dan Bruun.

Randers Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
4. Renovering og nybyggeri
5. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang
6. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer
7. Effektiv drift
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi. Overordnet anser tilsynet boligorganisationens regnskab for at være tilfredsstillende.

Tilsynet har følgende bemærkninger til regnskabet:

Boligorganisationens resultat er et overskud på 60.416 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes en positiv forrentning af arbejdskapitalen og kursgevinst.

Der skal hverken indbetales bidrag til arbejdskapitalen eller dispositionsfonden, da det for begge gælder, at saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum. Tilsynet bemærker, at især

dispositionsfonden er meget stor. Boligorganisationen har planer om at skulle anvende midler fra både dispositionsfonden og trækingsretten til renoveringer.

Likviditeten er steget med 6.757 t.kr. siden sidste regnskabsår. Boligorganisationen kan ved årets udgang rejse likviditet for 90.538.107 kr. Afdelingerne har et samlet indestående på 78.507.242 kr. og den disponible del af dispositionsfonden udgør 6.973.331. Der er således fuld likviditet i den fælles formueforvaltning, og der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Boligorganisationens samlede tab ved lejeledighed er 17.220 kr. Der er ingen afdelinger, hvor dette udgør mere end 2% af årslejen. Boligorganisationen har dermed ingen udfordringer med tomgang.

Boligorganisationens samlede tab ved fraflytning er 113.173 kr., hvilket er en stigning på 42.656 kr. siden sidste regnskabsår. Der er inden afdelinger, hvor tab ved fraflytning udgør mere end 2% af årslejen.

2. Afdelingernes økonomi

Tilsynet har gennemgået afdelingernes regnskaber, og overordnet er disse regnskaber tilfredsstillende.

Alle afdelinger har realiseret et overskud, hvilket skyldes en højere realiseret renteindtægt end budgetteret.

Alle afdelinger har en positiv resultatkonto, der alle budgetafvikles inden for 3 år bortset fra afd. 6 Bjellerupparken. Der er besluttet på afdelingsmøde i 2024, at afdelingens resultatkonto skal afvikles på en gang i regnskabsåret 2025/2026 ved en overførsel af afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold.

Afdelingernes samlede opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse er steget med 3.624.000 kr. før regulering af det akkumulerede kurstab.

Der er effektueret mindre lejestigninger fra 2024/2025 til 2025/2026, og det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt leje på 813 kr. pr. kvm pr. år.

Alle afdelinger har kunnet dække årets forbrug til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt kurstab af de opsparede henlæggelser.

3. Renovering og nybyggeri

Boligorganisationen har foretaget mange renoveringer løbende i årene, hvilket har betydet, at afdelingerne er blevet istandsat løbende. I afdeling 2 og 13 har der været foretaget renoveringer i 2025 og 2026.

I afdeling 2 er der blevet lavet køkken, bad, ventilation, tag og tekniske installationer. Det har medført en huslejestigning på 184 kr. pr. kvm. pr. år.

I afdeling 13 er der blevet lavet vinduer og facadedøre. Det har medført en huslejestigning på 54 kr. pr. kvm. pr. år.

I afdeling 11 skal der gennemføres en renovering, hvor der skal renoveres tag, klimaskærm, tekniske installationer, vinduer og døre. Der er aktuelt en husleje på 459 kr. pr. kvm. pr. år, men renoveringen forventes at medføre en større huslejestigning. Det forventes at renoveringen starter i anden halvdel af 2027.

Boligorganisationen har også et ønske om at renovere afdeling 10, hvor Randers Kommune aktuelt har en daginstitution. En renovering af afdelingen vil dog kræve en dialog med Randers Kommune samt formentlig en ny kontrakt. Hvis Randers Kommune ikke ønsker at anvende lokalerne i mange år fremadrettet, ønsker boligorganisationen ikke at renovere afdelingen, men vil i højere grad bygge en ny afdeling på lokationen.

Boligorganisationen vil gerne bygge nye almene boliger.

4. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang

Boligorganisationen har ikke udfordringer med tomgang, men til trods for dette er det noget, som bliver drøftet på alle bestyrelsesmøder. Der er tale om en mindre boligorganisation, som også gør, at de er mere sårbare, hvis der pludselig opstår et stort tomgangstab, hvorfor boligorganisationen følger med i om der opstår tomgang. Boligorganisationen støtter loyalt op omkring de tiltag, som boligorganisationerne under RandersBolig iværksætter for at forebygge tomgang.

Boligorganisationen sørger bl.a. for at renovere afdelingerne løbende, så boligerne vedbliver at være attraktive.

Boligorganisationen gør ikke noget anderledes end de øvrige boligorganisationer under RandersBolig for at forebygge tomgang. Administrator mener, at det er faktisk, at der er mangel på almene boliger i Dronningborg, hvor boligorganisationen er meget lokalt forankret. Dette er en af årsagerne til, at boligorganisationen ikke har udfordringer med tomgang. Derudover har boligorganisationen mange rækkehuse, hvilket også er meget attraktivt.

5. Tema 2: Boligorganisationens arbejde med sammenlægning af afdelinger

Der pågår et konkret arbejde med at sammenlægge afdelinger i boligorganisationen. Administrator har lavet et forslag til boligorganisationen om hvilke afdelinger, der kan lægges sammen. RandersBolig har kigget på hvilke fælles træk, der er for afdelingerne ift. fx stand. Bestyrelsen har besluttet, at disse forslag skal sendes i udvalg i boligorganisationen. Bestyrelsen vil også lægge vægt på geografi og sociale forhold i forbindelse med eventuelle sammenlægninger.

Oplægget fra RandersBolig er ambitiøst, og ville betyde, at der kun bliver tre afdelinger og så fortsat institutionerne for sig selv.

Bestyrelsen ønsker, at udvalget skal lave en strategi for hvilke afdelinger, der kan lægges sammen og på hvilket grundlag. Det forventes fremlagt på afdelingsmøder næste år.

6. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 78,6, hvilket er under både kommune- og regionsgennemsnittet. Effektiviteten er steget siden sidste regnskabsår.

Antallet af røde afdelinger er faldet fra 3 til 1. Den ene røde afdeling er afd. 14, som er en institution/ældreboliger med et stort fællesareal og indvendige elevatorer, som påvirker effektiviteten negativt.

Effektiviteten har fortsat fokus i boligorganisationen, fordi denne stadig er for lav. Emnet bliver også drøftet på bestyrelsesmøder. Udfordringen er, at hvis der skal effektiviseres mere, skal man kigge på serviceniveauet i boligorganisationen, fordi man allerede har høstet de lavthængende frugter.

Boligorganisationen er bevidst om, at sammenlægning af afdelinger formentlig vil kunne øge effektiviteten, men hvor stor gevinsten vil være er uvist.

Tilsynet spørger, om boligorganisationen har overvejet at lægge sig sammen med en anden boligorganisation, idet dette forventeligt også vil have en positiv effekt på effektiviteten. Bestyrelsen fortæller, at emnet bliver drøftet løbende mellem boligorganisationerne, men at der er tale om et større puslespil, hvor man stadig ønsker at sikre, at det gode beboerdemokrati bevares.

7. Beboerdemokrati

Der er et velfungerende beboerdemokrati i boligorganisationen. Aktuelt er der afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, hvor man kan forvente det. Der er ingen afdelingsbestyrelser i institutionerne, men her har organisationsbestyrelsen en kontaktperson, som de kan vende sager med.

Bestyrelsen er optaget af, at der inden for en årrække vil skulle ske et generationsskifte i boligorganisationen, hvorfor de har et ønske om at flere unge melder sig i afdelingsbestyrelserne, men som mange andre har boligorganisationen svært ved at finde frivillige kræfter.

Efter helhedsplanen i afdeling 6 i Bjellerupparken resterede der ca. 700.000 kr. på reguleringskontoen, som afdelingen ønskede at bruge til gavn for området. Derfor har man rakt ud til børn og unge og adspurgt hvilke faciliteter, de kunne ønske sig i området.

8. Eventuelt

Tilsynet spørger, om der er grundkapitallån i boligorganisationen som skal tilbagebetales snart. Boligorganisationen mener ikke, at der er ibrugtaget afdelinger i 1975-1980, hvorfor det ikke forventes at være tilfældet.

Boligorganisationen har et ønske om at bygge en ny afdeling. Det kræver, at placeringen og målgruppen er korrekt. Og naturligvis grundkapitalmidler fra kommunen.

Boligorganisationen ønsker fortsat afklaring på, hvilke planer Randers Kommune har med afd. 10.