



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Møllevænget & Storgaarden

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ, RandersBolig

Mødedato: 21. august 2025

Sendes til: RandersBolig og Møllevænget & Storgaarden

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Mejrem Berisha, forvaltningskonsulent, og Jesper Riis Johansen, økonomichef

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Slot, jurist, Annemette Holt Hansen, økonomikonsulent, og Morten Holt Brüner, bygningskonstruktør

Fra Møllevænget & Storgaarden: Tom Jespersen, Charlotte Gormsen, Knud Rothmann, Grethe Andersen og Preben Søndergaard

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
4. Renovering, nybyggeri og helhedsplan
5. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse og 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, og tilsynet anser overordnet boligorganisationens regnskab for tilfredsstillende.

Tilsynet har følgende bemærkninger til regnskabet:

Boligorganisationens resultat er et overskud på 4.711.025 kr., hvoraf 200.000 kr. er overført til dispositionsfonden, mens de resterende 4.511.025 kr. er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes hovedsageligt en udlodning fra egenkapitalen i RandersBolig, samt kursgevinst og positiv forrentning af arbejdskapitalen.

Administrator forventer, at boligorganisationen snart vil begynde at investere i aktier. Dette skyldes, at det store kurstab som blev realiseret i 2022 snart er indhentet i kursgevinster og forventes at gå i nul i løbet af 2025. I løbet af efteråret bliver der udarbejdet en investeringsstrategi, som skal godkendes af Landsbyggefonden.

Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales bidrag hertil. Det er forventningen, at der skal bruges omkring 5 mio. kr. fra arbejdskapitalen, når arbejdet ved Trangstræde igangsættes.

Dispositionsfondens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales bidrag hertil. Saldoen er tæt på grænsen for indbetaling af bidrag fra afdelingerne, fordi dispositionsfonden er presset af tomgangstab. I regnskabsåret har der været tab ved lejeledighed på 2,1 mio. kr., og tab ved fraflytning på 1,9 mio. kr. I indeværende regnskabsår ser det dog ud til, at tabet ved lejeledighed er faldet, idet der ses et fald i antallet af boliger, der er i tomgang.

I dispositionsfondsprognosen er beløbet for lejetab fra regnskabsår 2024 brugt, hvilket er et udtryk for forsigtighed.

Der er planlagt tilskud på 33,5 mio. kr. fra trækingsretten til flere afdelinger i de kommende år.

Boligorganisationens likviditet er steget med 26.183.000 kr. siden sidste regnskabsår. Boligorganisationen kan således rejse likviditet for i alt 270.876.794 kr., hvorfor der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

2) Afdelingernes økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået afdelingernes økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskaberne og økonomien. Afdelingerne har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Der er 47 afdelinger med overskud, hvilket skyldes, at der var budgetteret med en negativ rente på 0,5 pct., men der blev realiseret en renteindtægt på 2,861 pct.

Der er 5 afdelinger, der har underskud. Det drejer sig om afdeling 13, 34, 48, 68 og 69.

Der er 3 afdelinger, der har en negativ resultatkonto. Det drejer sig om afdeling 52, 68 og 69.

Afdeling 69 er ungdomsboliger, og boligorganisationen ønsker at afhænde afdelingen, da afdelingen står for en stor del af tomgangsudgifterne. Boligorganisationen har forsøgt at leje boligerne ud til anden målgruppe, men oplevede at få tab ved fraflytning i stedet for tab ved lejeledighed. Boligorganisationen har overvejet at ombygge boligerne til familieboliger, men det vil være forbundet med store udgifter.

I indeværende regnskabsår forventes afdelingerne at få overskud.

3) Renovering, nybyggeri og helhedsplan

Boligorganisationen oplyser, at helhedsplanen i afdeling 42 er afsluttet. Det er blevet rigtig flotte boliger, som tiltrækker et andet klientel end tidligere. Boligerne er fuldt udlejet, og der er ventelister hertil. Boligorganisationen havde modtaget et påbud omkring, at der skulle foretages kompenserende tiltag i nogle boliger for at opretholde personsikkerheden. Administrationen påpeger, at det på intet tidspunkt har været farligt at bo i de berørte boliger. I første omgang er boligorganisationen nødt til at afholde omkostningerne til udbedringen, og så vil man efterfølgende undersøge om entreprenøren eller rådgiveren har et ansvar. Boligorganisationen oplyser, at man overvejer, om der skal være huslejekompensation for de berørte boliger.

Der er flere renoveringssager i gang og på vej.

I afdeling 12 skal der laves nyt køkken, bad, nyt låsesystem og entredøre. Desværre er man løbet ind i nogle udfordringer vedrørende asbest i limen på de gamle klinker. Der forventes opstart den 1. oktober 2025.

I afdeling 19 skal der laves nyt køkken, bad og ventilation. Processen er igangsat, og det er forventningen, at arbejdet startes op i foråret 2026.

I afdeling 24 skal der udskiftes vinduer, opgangsdøre, entredøre og nyt låsesystem. Det er forventningen, at arbejdet startes op i uge 39.

I afdeling 27, 28 og 51 arbejdes der på en helhedsplan. Man er desuden i gang med kloakseparering.

I afdeling 57 har der været vandindtrængning. Sagen ligger aktuelt hos Landsbyggefonden og afventer deres behandling.

I afdeling 45 er kloakseparering afsluttet.

Boligorganisationen har to nybyggerier, som de ønsker opført. Det ene projekt er boliger ved Trangstræde. Denne sag afventer dog, at der kommer en lokalplan. Når der foreligger en lokalplan, kan sagen behandles af byrådet. Det andet byggeri er 17 seniorboliger på Herman Stillings Vej. Projektansøgningen er indsendt til kommunen, og afventer budgetforhandlingerne, hvor byrådet skal beslutte, om der skal afsættes midler i det kommunale budget til projektet. Hvis det sker, vil der herefter blive igangsat en kommunal sagsbehandling af ansøgningen.

4) Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse og tomgang

Tilsynet bemærker, at boligorganisationens tab ved lejeledighed er steget siden sidste år til over 2 mio. kr. I 11 afdelinger udgør tabet ved lejeledighed mere end 2 pct. af årslejen og kræver derfor opmærksomhed.

Administrationen er opmærksomme på problemet med tomgang. Derfor blev der nedsat en task force, som skulle analysere boligmassen og lave en særlig udlejningsindsats. Task forcen er nu nedlagt, og der var god succes med at analysere boligmassen.

De fleste ledige boliger er de billige boliger. Boligorganisationen mener, at det er et godt kriterie at have gode boliger fremfor billige boliger.

Der har været mange renoveringssager, som har medført højere tomgang. Nu er helhedsplanen i afdeling 42 afsluttet, og hele afdelingen er fuldt udlejet. Der er også venteliste til boligerne. Det er positivt.

Der har tidligere været et samarbejde med en ejendomsmægler, som skulle fremvise boliger, men i stedet for den ordning har man nu ansat en boligfremviser, som ikke laver andet end at fremvise boliger. Det er en god succes.

Alt dette betyder, at man i indeværende regnskabsår ser et fald i tomgangsudgifterne.

Det er en udfordring for boligorganisationen, at kommunen har opsagt anvisningsaftalerne, fordi disse boliger, som ofte er indrettet til borgere med særlige behov, skal renoveres og derefter udlejes. For Møllevænget & Storgaarden drejer det sig om 12 boliger fordelt rundt i forskellige afdelinger.

5) Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer

Tilsynet bemærker, at der er 36 afdelinger, som ligger under anbefalingen på årlige henlæggelser på 250 kr. pr. m², og at der er 15 afdelinger med et generelt henlæggelsesniveau på under 500 kr. pr. m².

Boligorganisationen har implementeret 30 års drifts- og vedligeholdelsesplaner, hvilket naturligt gør, at henlæggelserne vil stige, fordi der nu også henlægges til bygningsdele, som første skal udskiftes om mange år, fx tag.

Administrationen arbejder med at øge henlæggelserne gradvist, fremfor at øge dem på én gang. Dette for at forhindre eventuel tomgang, hvis lejen stiger for meget på én gang.

Boligorganisationen oplyser, at der ved afdelingsmøderne bliver brugt mange kræfter på at forklare budgetter, og hvorfor det er nødvendigt, at henlæggelserne stiger. Der er flere afdelinger, der af egen drift er begyndt at lade husleje stige lidt mere end det, der er indstillet til (fx fra 1,6 til 2 pct.).

6) Effektiv drift

Effektivitetsprocent var i regnskabsåret 86,8 pct., hvilket er en forbedring siden sidste regnskabsår. Niveauet er nu over både kommune- og regionsgennemsnittet. Der er desuden sket en stigning i antallet af grønne afdelinger. Det er positivt.

Administrationen oplyser, at det største problem i forhold til effektiv drift er udgifterne til det offentlige, eksempelvis renovation etc.

Boligorganisationen arbejder fortsat med effektiv drift. Der arbejdes løbende med flere og flere rammeaftaler med håndværkere.

7) Beboerdemokrati

Afdelingsmøderne har været særligt gode i år. Møderne har været meget positive med generelt tilfredse beboere. Det er dog fortsat svært at få folk til at møde op til afdelingsmøderne.

Der er flere afdelinger, der vælger at få en bestyrelse, og der er nu 7 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse.

Der er altid et medlem fra organisationsbestyrelsen med ved afdelingsmøderne. Det er administrationen positiv over, da de oplever, at organisationsbestyrelsen har stor legitimitet blandt beboerne.

Boligorganisationen arbejder på at lægge flere afdelinger sammen. Det er forventningen, at mange af afdelingerne i østbyen skal lægges sammen, således der vil være tre afdelinger fremfor 12. Ved en hurtig håndsoprækning ved et udvidet formandsmøde har ingen af formændene modsat sig dette. Boligorganisationen ønsker, at der bliver lavet en helhedsplan i østbyen, som bl.a. skal indeholde facaderenovering. Det er dog et ønske, der ligger ude i fremtiden.

Afdeling 43, 44 og 48 er lagt sammen til én afdeling. Det samme er afdeling 2 og 3.

8) Eventuelt

Tilsynet undrer sig over, at antallet af ældreboliger er steget med 36 boliger. Administrationen oplyser, at det skyldes, at nogle boliger, som ikke tidligere var mærket som ældreboliger, nu er blevet ommærket til ældreboliger.