



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialog med Nørresundby Boligselskab

Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.1.08

Mødedato: 4. september 2025

Sendes til: Nørresundby Boligselskab

Deltagere: Fra Nørresundby Boligselskab: Lars Emborg, direktør

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Slot, jurist, Annemette Holt Hansen, økonomikonsulent, og Morten Holt Brüner, bygningskonstruktør, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless og Anders Erck Grøn fra Den Boligsociale Enhed.

Randers Kommune har inviteret til den årlige styringsdialog med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Afdelingens økonomi
3. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang
4. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer
5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Den Boligsociale Enhed
8. Eventuelt

1) Afdelingens økonomi

Tilsynet har gennemgået afdelingens økonomi, og har noteret følgende:

Årets resultat var et overskud på 132.810 kr., som overføres til opsamlet resultat. Overskuddet afvikles over tre år, som loven foreskriver.

Tab ved lejeledighed er faldet ca. 70.000 kr. siden sidste regnskabsår til 211.119 kr., som dækkes af dispositionsfonden, hvorfor tabet ikke belaster afdelingen. Der har i regnskabsåret været et lille tab ved fraflytning på 2.290 kr.

Boligorganisationen oplyser, at boligerne står tomme i kort tid ad gangen, fordi der opleves stor efterspørgsel på især familieboligerne, som der er ventelister til.

Pr. 1. april 2024 var der en mindre lejeforhøjelse, og i 2025 er der også en mindre lejeforhøjelse på under 1 pct.

2) Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang

Tilsynet bemærker, at tab ved lejeledighed er faldet en smule siden sidste regnskabsår. Boligorganisationen ført intensiv markedsføring helt fra start. Derudover er viceværtten meget fleksibel og smider, hvad han har i hænderne, når nogen viser interesse. Det er boligorganisationens erfaring, at man skal slå til mens interessen er der.

Afdelingen er drevet godt og har et godt ry, hvilket gør, at den fremstår interessant.

Det er hovedsageligt ungdomsboligerne, der giver tomgang. Der er 101 ungdomsboliger, og de ca. 35 af dem udlejes til ukrainere. Hvis ukrainerne alle opsagde deres lejligheder ville boligorganisationen have en udfordring. Når boligorganisationen udlejer til andre end den berettigede personkreds går boligorganisationen glip af ungdomsbidraget. Derfor betaler ukrainerne dette bidrag oveni huslejen.

Pr. 3. september 2025 var der to ledige ungdomsboliger, som skal udlejes til den berettigede personkreds. Boligorganisationen oplever stor efterspørgsel på familieboligerne, og der er god søgning fra de studerende på ungdomsboligerne på nuværende tidspunkt grundet studiestart.

3) Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer

Tilsynet bemærker, at afdelingen har et henlæggelsesniveau på 505 kr. pr. m², hvilket tilsynet synes er en fornuftig størrelse. Ved benchmark til andre nyere afdelinger ligger henlæggelsesniveauet højt.

Boligorganisationen har lavet 30 års drifts- og vedligeholdelsesplaner, og der henlægges i overensstemmelse med disse. Drifts- og vedligeholdelsesplanerne er sammenlignet med de forpligtelser, der er i vedtægterne for tårnet, og så henlægges der i overensstemmelse hermed.

4) Effektiv drift

Afdelingens effektivitetsprocent er på 84,1 pct., hvilket er en forbedring siden sidste år. Effektivitetsprocenten ligger over regions gennemsnittet.

Boligorganisationen gør hvad de kan for at effektivisere yderligere. Der er solceller på taget af bygningen, men det er ikke muligt at lagre strømmen herfra, hvilket er en udfordring. Boligorganisationen ville kunne udvide arealerne med solcellerne, men man vil stadig have udfordringerne med at lagre strømmen.

5) Beboerdemokrati

Der er en aktiv afdelingsbestyrelse i afdelingen, og der har for nylig været kampvalg om formandsposten. Der er ikke længere en repræsentant fra ungdomsboligerne i afdelingsbestyrelsen. Der vil snart blive afholdt et kursus for afdelingsbestyrelsen om at være afdelingsbestyrelse.

Der er positivt samarbejde med ejerforeningen.

6) Den Boligsociale Enhed

Den boligsociale enhed bemærker, at de ikke hører fra beboerne, der bor i Nørresundby Boligselskab. Det betyder, at der ikke er nogle beboere, der er i risiko for at blive udsatte. Det er meget positivt.

Der er fokus på integration af ukrainerne, som bor i ungdomsboligerne, hvilket er positivt.

Boliganvisningen er blevet tilbudt én bolig hos boligorganisationen de sidste to år. Det er lidt, men det er udtryk for, at boligerne ikke er ledige. Boliganvisningen kan ikke anvise til ungdomsboligerne. Det har været drøftet internt i kommunen, og det er ikke et ønske man har på nuværende tidspunkt.

Den boligsociale enhed roser boligorganisationen for at have en meget synlig og aktiv vicevært. Boligorganisationen oplyser, at det har været et valg at investere penge i at have en vicevært, som er meget nærværende.

7) Eventuelt

Kommunen oplyser, at der ikke har været anmeldelser om skimmelsvamp i boligerne.

Boligorganisationen spørger ind til processen ved anmeldelser om skimmelsvamp. Kommunen orienterer om processen. Boligorganisationen oplyser, at der er genvex-anlæg med et filter i hver bolig, som skal skiftes et par gange om året. Hvis viceværten bliver opmærksom på uheldsmæssige forhold i boligen (fx beboere, der tørrer tøj indendørs) italesætter han det ved disse besøg.