



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Domea Randers

Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.1.08

Mødedato: 2. oktober 2025

Sendes til: RandersBolig og Domea Randers

Deltagere: Fra administrationen Domea.dk: Ane Lyngø, områdedirektør og Søren Møller Abildgaard, driftsleder.

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Slot, Hannah Klokmoose Lauridsen, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless og Anders Erck Grøn fra Den Boligsociale Enhed.

Fra Domea Randers: Aase Jensen, formand, og Birger Vinstrup, næstformand

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. Den Boligsociale Enhed
10. Eventuelt

1) Boligorganisationens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi. Boligorganisationen har i regnskabsår 2024 haft et underskud på 94.702 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Grundet årets underskud er arbejdskapitalen reduceret med i alt 53.588 kr. Der skal fortsat indbetales særligt bidrag til arbejdskapitalen, da den disponible saldo er 1.223 kr. pr. lejemålsenhed.

Den disponible dispositionsfond er steget med 814.436 kr. siden sidste regnskabsår til 103.203 kr., hvilket primært skyldes et tilskud på 1 mio. kr. fra Domea.dk. Saldoen er 453 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der fortsat betales særlige bidrag fra afdelingerne.

Administrationen oplyser, at tilskuddet på 1 mio. kr. fra Domea.dk er ydet som et lån, der er rente- og afdragsfrit i 10 år. Når de 10 år er gået, vil Domea.dk se på om boligorganisationens økonomi kan bære at påbegynde afbetaling af lånet.

- Det aftales, at administrator fremsender dokumentation for, hvad der er aftalt vedrørende lånet på 1 mio. kr.

Af negative budgetafvigelser har der bl.a. været øget udgifter til forretningsførelse, tilskud til afdelingerne, huslejereduktion, renteudgift og hjulpet socialt udsatte med husleje. Der har også været nogle ekstraordinære indtægter, som dog ikke opvejer de negative afvigelser.

Alle boligorganisationens afdelinger har fået fritagelse for dispositionsfondsdækning i regnskabsåret 2024 og 2025. I dispositionsfundsprognosen er det forudsat, at der gives fritagelse for dispositionsfondsdækning i de næste 10 år. Det aftales, at der ved fremtidige ansøgninger om fritagelse for dispositionsfondsdækning tages udgangspunkt i første halvår af det aktuelle regnskabsår, og det forventede budget for resten af året. Der redegøres for det fulde tab ved lejeledighed.

Der er givet ydelsesstøtte til afdelingerne fra dispositionsfonden på 277.948 kr., hvoraf de 236.000 kr. er gået til afdeling 138-03 og 138-08 til reduktion af beboerindskud, som tilbagebetales efter 12 måneder.

Administrationsbidraget er faldet til 4.776 kr. i år. Tilsynet finder det positivt, at administrationsbidraget er kommet tættere på benchmark.

Der er ikke uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens indestående, idet boligorganisationens egenkapital er 0, mens afdelingernes indestående er 3,2 mio. kr. Der er fælles likvid beholdning mellem de boligorganisationer, som Domea.dk administrerer.

Der er fælles likvid beholdning mellem de boligorganisationer som Domea.dk administrerer. Pengene holdes adskilt fra Domea.dk's egne midler, og der foretages ikke lån imellem boligorganisationerne.

Den andel af selskabets kapitalforvaltning, der varetages af Domea.dk har i regnskabsåret resulteret i en forrentning på 6,54 pct. pr. år svarende til et beløb på 201.369 kr.

Afdelingernes kapital skal ifølge lovgivningen forrentes med samme procentsats som selskabets kapital, hvilket for regnskabsåret svarer til et rentebeløb på 231.837 kr.

- Det aftales, at boligorganisationen sender en redegørelse til tilsynet for boligorganisationens likviditet, samt beskrivelse af hvad ovenstående giver anledning til hos boligorganisationen.

Tilsynet konstaterer, at boligorganisationen fortsat har en skrøbelig økonomi med en meget lille egenkapital, og at der fortsat er udfordringer med lejeledighed. Tilsynet er dog betrygget i, at udviklingen i boligorganisationen går den rigtige vej, og at der arbejdes intensivt og fokuseret på at konsolidere økonomien og nedbringe lejetabet. Tilsynet følger boligorganisationen og udviklingen i økonomien tæt. Når ovenstående er modtaget, vil tilsynet tage stilling til eventuelle tiltag i forhold til løbende opfølgning.

2) Afdelingernes økonomi

Tilsynet konstaterer, at der generelt er en god økonomi i afdeling 138-06 Falbeparken, mens afdeling 138-03 Markedspladsen og 138-11 Væksthuset er udfordrede. Afdeling 138-01 Kaskelotten har på flere områder en fin økonomi med lavt tab ved lejeledighed, men afdelingen har en høj negativ opsamlet resultatkonto. Afdeling 138-08 Genbruget har store tab ved lejeledighed, som er dækket af henlæggelser og kun en lille negativ opsamlet resultatkonto.

Afdeling 138-06 Falbeparken har haft overskud i årets resultat, og resultatkontoen er også positiv.

De øvrige fire afdelinger har underskud i årets resultat samt negativ resultatkonto. Særligt Kaskelotten, Markedspladsen og Væksthuset har høj negativ saldo på resultatkontoen.

Afdelingernes overskud og underskud vil blive budgetmæssigt afviklet over 3 år. Dog vil Markedspladsen og Væksthuset blive afviklet over henholdsvis 6 og 5 år.

I regnskabsåret har der været et tab ved lejeledighed på 713.889 kr., hvilket er et fald siden sidste år. For Markedspladsen, Genbruget og Væksthuset udgør tabet mere end 2 pct. af lejeindtægten, særligt Genbruget ligger højt på 6,5 pct.

Tab ved fraflytning har i regnskabsåret udgjort 131.681kr., hvoraf 62.687 kr. er dækket af afdelingernes henlæggelser. Tabet udgjorde højest 0,6 pct. af lejeindtægten.

Generelt er der ikke budgetteret med tilstrækkelige tab i afdelingernes budgetter. Tilsynet bemærker, at figuren s. 11 i ledelsesberetningen vedrørende årets tab ved fraflytning og lejeledighed samt henlæggelserne hertil ikke stemmer overens med tallene fra regnskaberne.

- Det aftales, at administrator sender afklaring herpå til tilsynet.

Tilsynet er betrygget i at de ældste afdelinger, Falbeparken og Kaskelotten, er i god drift og at økonomien er bæredygtig på den lange bane. Tilsynet bemærker, at de resterende tre afdelinger er udfordrede på økonomien primært som følge af udlejningsvanskeligheder. Tilsynet finder det dog meget positivt, at der pr. 2. oktober 2025 alene var 2 ledige lejemål i boligorganisationen.

Der skal være fokus på balancen mellem udlejningsvanskeligheder og huslejeniveauet, og tilsynet finder, at boligorganisationen er opmærksomme på denne balance, og arbejder løbende med dette.

Afdeling 138-01 Kaskelotten

Årets resultat er et underskud på 33.000 kr. Årets resultat skyldes hovedsageligt udgifter til renholdelse. Resultatkontoen er negativ.

Der har været et merforbrug til planlagt og periodisk. Der er budgetteret med 208.000 kr., men anvendt 580.000 kr., da ventilationsanlægget og varmeanlæg er blevet udskiftet. Der har ikke været budgetteret hermed, da der er tale om et forholdsvist nyt byggeri. Der har været faldende henlæggessaldo fra 2021 og frem.

Det fremgår af ledelsesberetningen, at økonomien i afdelingen bør forbedres gennem huslejestigning til afvikling af afdelingens samlede underskud. Ifølge budgettet kommer der en huslejestigning på 5,97 pct.

Tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning er lavt i afdelingen.

Der er pt. en negativ mellemregning på -72 t.kr., hvilket er et opmærksomhedspunkt.

Afdeling 138-03 Markedspladsen

Årets resultat er et underskud på 167.000 kr. Årets resultat skyldes nettokapitaludgifter og tab ved lejeledighed. Resultatkontoen er negativ.

Det er positivt, at henlæggelserne til planlagt vedligehold er steget, men de er stadig lave. Henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er også lave, men det skyldes, at afdelingen stadig er forholdsvis ny.

Tab ved lejeledighed udgør 115.789 kr., svarende til 3,9 pct. af lejeindtægten. Der har ikke været tab ved fraflytning. Der er høj fraflytningsprocent i afdelingen.

Der er sket en midlertidig reduktion af beboerinskuddet via lån fra dispositionsfonden.

Det fremgår af ledelsesberetningen, at økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af henlæggelser til lejeledighed samt afvikling af afdelingens samlede underskud. Boligorganisationen er opmærksomme på, at en stigning i huslejen kan medføre fraflytninger og tomgang. Det er en svær balancegang.

Afdeling 138-06 Falbeparken

Årets resultat er et overskud på 82.000 kr. og resultatkontoen er positiv.

Det er positivt, at henlæggelserne til planlagt vedligehold er øget, men de er stadig ikke tilstrækkelige. Der er ikke henlagt til istandsættelse ved fraflytning, men forbrugt 6.597 kr. Administrator oplyser, at det har været vurderingen, at det ikke var nødvendigt med henlæggelser hertil, idet henlæggelserne har været tilstrækkelige til at dække 3 års forbrug.

I regnskabsåret har der ikke været tab ved fraflytning eller lejeledighed.

Afdeling 138-08 Genbruget

Årets resultat er et underskud på 45.000kr. Årets resultat skyldes udgifter til renholdelse, vedligehold, tab ved lejeledighed og fraflytning. Resultatkontoen er negativ.

Der har været sager, hvor de hårde hvidevarer var dårlige, og hvor garantien var udløbet. Derudover trænger ventilationsanlægget til at blive udskiftet, da det er dårligt.

Det er positivt, at henlæggelserne til planlagt vedligehold er øget, men de er fortsat meget lave. Derfor har årets forbrug også været højere end primosaldoen.

Der har været et tab ved lejeledighed på 348.833 kr., svarende til 6,5 pct. af lejeindtægten.

Der har været et tab ved fraflytning på 88.003 kr., svarende til 0,6 pct. af lejeindtægten. Der er en høj fraflytningsprocent. Forklaringen herpå ligger formentlig i, at der har været flere lejere, der har boet i afdelingen midlertidigt, mens de har bygget hus, og fordi nogen har opdaget, at det har været for dyrt for dem at bo i afdelingen.

Der er sket midlertidig reduktion af beboerindskuddet via lån fra dispositionsfonden.

Det fremgår af ledelsesberetningen, at økonomien bør styrkes gennem huslejestigninger til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, tab ved lejeledighed og fraflytning samt til afvikling af den opsamlede underskudssaldo. Administrator oplyser, at det er forventningen, at det ikke vil blive en høj stigning.

I regnskabsår 2025 har der været en fraflytning, hvor hele boligen var ødelagt. Det vil forventeligt koste 1,5 mio. kr. at istandsætte boligen.

Afdeling 138-11 Væksthuset

Årets resultat er et underskud på 602.000 kr. Årets resultat skyldes nettokapitaludgifter, renovation, varme, fællesarealer, ekstraordinær henlæggelse samt tab ved lejeledighed. Resultatkontoen er negativ.

Henlæggelserne er ikke tilstrækkelige.

Der har været tab ved lejeledighed på 247.767 kr., svarende til 4,7 pct. af lejeindtægten. Der har ikke været tilstrækkelige henlæggelser til at dække tabet, hvorfor de 213.000 kr. er driftsført.

Der har været tab ved fraflytning på 39.091 kr., svarende til 0,5 pct. af lejeindtægten.

Der er en høj fraflytningsprocent.

Det fremgår af ledelsesberetningen, at økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til afvikling af afdelingens samlede underskud.

Administrator oplyser, at afdelingen har vundet en sag mod en tidligere entreprenør, som har været ført på grund af mangler, hvorfor der er indkommet ekstraordinære indtægter.

3) Renovering og nybyggeri

Boligorganisationen har ingen aktuelle planer om nybyggerier, da der arbejdes på at konsolidere de aktuelle afdelinger. Boligorganisationen har heller ikke aktuelle planer om renoveringer, da alle afdelinger er forholdsvis nye.

4) Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang

Tilsynet oplyser, at ledighedsprocent i Randers Kommune i de almene boliger er på 1,3. For Domea Randers er ledighedsprocenten 0,88.

Organisationen har haft problemer med lejeledighed de sidste par år, hvilket økonomien også bærer præg af.

Administrator oplyser, at udlejningen af afdelingernes boliger er forbedret siden sidste år. Pr. 2. oktober 2025 er der to tomme boliger i hele boligorganisationen. Det er positivt. De to boliger, der står tomme, er begge i afdeling 138-03 Markedspladsen, og det er ikke boliger, som tidligere har været svære at leje ud.

I afdeling 138-08 Genbruget er det vanskeligt at udleje boligerne, der er opført i to plan. Aktuelt er der dog ingen af disse, der er ledige. Der er kommet flere børnefamilier til området, da der er kommet en daginstitution. Boligerne, der er opført i ét plan, er nemme at udleje, og der er et godt beboerfællesskab i afdelingen.

Boligorganisationen har udfordringer med afdeling 138-11 Væksthuset, idet boligerne ligger lidt for sig selv. Når Klimabroen er opført, vil hele bydelen se anderledes ud, og det er forventningen, at det vil gøre noget positivt for udlejning af boligerne i afdelingen, idet beliggenheden er bynær og attraktiv.

Boligorganisationen har ydet tilskud til flere afdelinger til at nedsætte huslejen og reducere beboerindskuddet, og det har haft en positiv effekt. Pr. 2. oktober 2025 er der ingen boliger, der udlejes til nedsat husleje.

Boligorganisationen ønsker at markedsføre sig yderligere i byen. Derfor er boligorganisationen aktuelt i gang med at undersøge mulighederne for at markedsføre sig på de forskellige LED-skærme, der er opsat i byen.

Tilsynet finder det positivt, at boligorganisationen arbejder intensivt med at nedbringe lejeledigheden.

5) Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer

Tilsynet bemærker, at der generelt ikke er henlagt tilstrækkeligt til planlagt vedligehold til at dække det forventede forbrug, idet alle afdelinger ligger under det anbefalede henlæggelsesniveau pr. lejemålsenhed. Boligorganisationen har i styringsrapporten angivet, at de har et mål om, at der skal være henlæggelser på minimum 40.000 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationen oplyser, at der er blevet udarbejdet nye og bedre drifts- og vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger i boligorganisationen. Disse er mere pålidelige end de tidligere planer. Dette medfører, at henlæggelserne vil stige over de kommende år. Der kommer ikke en stor stigning på én gang, da det ville kunne medføre tomgang, så stigningen i henlæggelserne vil ske gradvist over de næste år.

Tilsynet finder det positivt, at boligorganisationen arbejder med at bringe henlæggelserne op på det nødvendige niveau, hvilket tilsynet også finder nødvendigt.

6) Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitetsprocent er 70,8. Det er under kommune- og regionsgennemsnittet.

Tilsynet bemærker, at effektivitetsprocenten for Markedspladsen er 45, hvilket er meget lavt. Effektivitetsprocenten for Falbeparken og Kaskelotten er henholdsvis 68 og 79, hvilket også er meget lavt. Administrator oplyser, at afdelingerne blandt andet er ramt af, at der er tale om små afdelinger, som er dyre at drifte.

- Det aftales, at boligorganisationen sender en redegørelse for den lave effektivitetsprocent, samt en beskrivelse af, hvad boligorganisationen vil gøre for at forbedre effektiviteten.

7) Beboerdemokrati

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, og der er repræsentanter fra alle afdelinger i repræsentantskabet. Væksthuset har dog kun valgt én repræsentant til repræsentantskabet, selvom de kunne vælge 4.

Generelt går det godt i afdelingerne i forhold til beboerdemokrati.

Kaskelotten, Markedspladsen og Genbruget er repræsenteret i organisationsbestyrelsen. Boligorganisationens næstformand er også valgt ind i bestyrelsen for Domea.dk.

Ved hvert afdelingsmøde har der været en repræsentant fra organisationsbestyrelsen, og det er blevet modtaget positivt hos beboerne i afdelingerne.

8) Den Boligsociale Enhed

Den Boligsociale Enhed oplyser, at de har fået tilbudt én bolig i 2025, men at ingen borgere er blevet anvist til Domea Randers i året. Den Boligsociale Enhed tager altid højde for beboersammensætningen, når de anviser boliger, men der er også et hensyn til, at alle skal have et sted at bo.

Området ved Væksthuset kan godt virke utryghedsskabende, og derfor opfordrer Den Boligsociale Enhed til, at viceværten i området bliver mere synlig, og kan hjælpe beboerne socialt.

Administrationen oplyser, at beboerne altid kan ringe til servicecenteret eller beboerrådgivningen, hvis de oplyser udfordringer. Administrationen vil gøre en indsats for at gøre beboerne yderligere opmærksomme på det.

Den Boligsociale Enhed roser boligorganisationens brug af Boligfy, som er en app, der rummer alt, hvad beboerne har behov for at vide og kunne handle på som beboere. I appen kan beboerne blandt andet se forbrugsregnskaber. Der er også en særskilt adgang for bestyrelsesmedlemmerne.

9) Eventuelt

Der var intet at drøfte under eventuelt.