



Notat - Redegørelse fra styringsdialog

Sagsnavn: Boligforeningen Kronjylland, styringsdialog 2025

Sagsnummer: 03.10.24-A00-12-25

Skrevet af: Astrid Rolin Damm

Mødedato: 12-06-2025

Mødested: Marsvej 1

E-mail: Almen@randers.dk

Forvaltning: Stab, Jura og Fast ejendom

Dato: 10-06-2025

Sendes til: Boligforeningen Kronjylland og RandersBolig

Deltagere: Fra Randers Kommune: Astrid Rolin Damm, Annemette Holt Hansen, Hannah Klokmoose, Morten Holt Brüner og Inge Qvortrup.

Fra Boligforeningen Kronjylland: Lone Jakobsen, Trine Hardt

Fra RandersBolig: Kenneth Taylor Hansen, Susanne Linaa, Jesper Riis Johansen

Randers Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde. Der er i år udvalgte temaer til årets styringsdialogmøder, temaerne er tomgang og henlæggelsesniveauer.

Styringsdialogmødet har fulgt følgende dagsorden:

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

2. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet anser boligorganisationens regnskab for tilfredsstillende.

Boligorganisationens resultat er et overskud på 3.647.000 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes en udlodning fra RandersBolig, samt kursgevinst og positiv forrentning af arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales bidrag hertil.

Dispositionsfondens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales bidrag hertil.

Likviditeten er steget med 5.430.000 kr. siden sidste regnskabsår.

Tab ved lejeledighed er steget til 1.016.088 kr. Højeste udgifter i afdeling 21 Centrumgården, 22 Blomsterparken og 27 Aalborggade.

Tab ved fraflytning er steget med 431.566 kr. siden sidste år til 1.041.827 kr. Højeste udgifter i afdeling 11 og 22.

Dispositionsfonden er vokset, men man forventer at bruge af den. Der er afsat 17,5 mio. til renoveringer fra dispositionsfonden

Afdeling 12 har fået 2,8 mio. til udskiftning af vinduer og Centrumgården Langå har fået 4,8 mio. til udskiftning af vinduer. Flere af tilskuddene gives som tilskud og ikke som lån, hvis det vurderes at huslejen vil blive for høj i afdelingerne i forhold til udlejningsmuligheder.

Herudover har projekter med omlægning fra gas til fjernvarme været længe undervejs nu, men er ved at være i mål. Dette er positivt, da man har haft et ønske om at frigøre sig for afhængigheden af gas.

Dispositionsfondens midler udgør pt. 12.000 kr. pr. lejemål. Dette forventes nedbragt til cirka 7.000 ved udgangen af 2027.

Forventningen til økonomien i år er et 0 resultat, og at dispositionsfonden falder væsentligt. Man forventer også, at lejeledigheden og tomgangstabet ikke stiger yderligere. Jo længere man kommer med helhedsplanen, jo mindre tomgang forventes der i boligerne i afdeling 27.

Den høje udgift til tab ved fraflytning skyldes 2 enkeltstående sager. Boligerne har trængt til en stor renovering, da beboerne har boet der i mange år.

I år 2025 er der lige nu 4 tomgangsboliger, og der arbejdes aktivt på at få dem udlejet.

3. Afdelingernes økonomi

Revisionsprotokol er uden forbehold og uden bemærkninger.

Afdelingernes resultat er et overskud, hvilket skyldes, at der var budgetteret med 0,5% i renteindtægt, men der blev realiseret en renteindtægt på 3,505%.

Afdelingernes samlede opsparing til planlagt vedligeholdelse er steget med 2.733 tkr., før regulering af det akkumulerede kurstab, som er modregnet i henlæggelserne.

Der forventes god økonomi i afdelingerne i år 2025. Der er budgetteret med for lav rente, og dermed forventer man generelt at alle afdelingerne giver overskud.

I 2022 tabte man 9% på obligationsbeholdningerne. Derfor fik man lov til at komme kurstabt hen på afdelingernes henlæggelser. Afdelingerne er også snart færdige med at betale dette kurstab.

I det hele taget konstateres det, at Boligforeningen Kronjylland er en velfungerende boligforening.

Boligforeningen ligger på 1,17 % i tomgang, og dette er et fint og acceptabelt niveau.

4. Renovering og helhedsplaner

Igangværende renoveringer

Man afventer byggregnskab for afdeling 13, nye køkkener/ventilation.

Status på dette projekt er, at arbejdet snart igangsættes. Projektet er stemt igennem ved beboerne og er kommet tilbage fra licitation.

Ved projektet i afdeling 15 med kloakering/fjernvarme forventes der et byggregnskab inden længe. Til dette projekt er der både brugt penge fra dispositionsfonden og trækningssretten.

I afdeling 22 er der et igangværende fjernvarmeprojekt. Det bemærkes, at der er et godt samarbejde med grundejerforeningen i området. De er lige gået i gang med at grave fjernvarmen ned.

I afdeling 21 er der kommet nye vinduer. Dette projekt er helt færdigt. De har fået 4,8 mio. kr. i tilskud. Henset til afdelingens vanskeligheder med udlejning har dispositionsfonden ydet tilskud til hele projektet og dermed er huslejestigningen i forbindelse med projektet på 0%.

Afdeling 12 skal også have nye vinduer. Her forventes projektet færdigt i indeværende regnskabsår. Pengene til projektet er sat af i indeværende regnskabsår. Projektplanen sigter til, at det skal igangsættes i løbet af sensommeren.

Tilsynet spurgte ind til, hvordan man vurderer hvilke afdelinger, som skal have dækket renoveringer fra dispositionsfonden, og hvem der ikke skal. Boligforeningen oplyser, at man kigger på hvilke afdelinger, der er værdigt trængende. Derudover kigger man på, hvor meget huslejeniveauet vil blive og vurderer på, om afdelingen kan bære dette.

Helhedsplanen i afdeling 27

Status på helhedsplanen i afdeling 27 er, at projektet går planmæssigt og budgettet forventes overholdt.

Der er ansat en genhusningskonsulent hos RandersBolig, da boligforeningen har oplevet det som en udfordring at genhuse de mange mennesker i afdelingen. Det har været et stort indgreb for nogle af beboerne at skulle genhuses, og dette prøver boligforeningen at være opmærksom på. Det bemærkes dog, at genhusningerne overordnet er gået godt.

Beboerne er i videst muligt omfang genhuset i andre ledige lejligheder i afd. 27 – og ellers har man genhuset folk i Krstrup.

Den 15. september er den første blok færdig og klar til indflytning. Der er 9 blokke i alt og omkring 400 lejemål. Lige nu er der omkring 70 beboere genhuset.

Der blev den 11. juni 2025 stemt ja til en 1,17 % stigning i leje på grund af beslutning om opsætning af persienner i de nye overdækkede altaner i afdeling 27.

Det forventes, at tidsplanen for helhedsplanen holder.

Der er stor tilfredshed med totalentreprenøren, som er på projektet, og det ligner umiddelbart, at det er godt håndværk, og at der bliver bygget i god kvalitet.

5. Tema 1: tomgang

Tilsynet bemærker, at tab ved lejeledighed er steget sammenlignet med sidste år. Det er dog stadig på et lavt niveau.

Der blev på mødet drøftet, hvordan boligforeningen arbejder med at forebygge tomgang.

Boligforeningen bruger 1 mio. kr. på tomgang årligt, og overordnet set er dette ikke kritisk.

Det er bestemte afdelinger, som stikker ud og har meget tomgang. Herunder 27, 21 og 22.

Man forsøger at forebygge tomgang ved at tænke langsigtet, og derfor har man i administrationen ansat medarbejdere, som har kompetencer til at udleje i fri konkurrence.

Herudover har boligforeningen taget brug af nye markedsføringsstrategier og vil begynde at reklamere på byens LED skærme. Dette er som led i, at man forsøger at markedsføre RandersBolig mere.

I afdeling 27 er der en igangværende helhedsplan, og der kan derfor ikke undgås tomgang.

Administrationen forsøger at genhuse beboerne i de allerede tomme lejligheder i samme afdeling, for at forebygge tomgang i afdelingen mest muligt, samt imødekomme beboernes behov for ikke at skulle flytte længere væk.

Situationen i afdeling 21 og 22 er pt., at der er to ledige lejligheder i afdeling 21 og ingen i afdeling 22. Boligforeningen oplever generelt, at det er en udfordring at genudleje, når beboere flytter fra boligerne i afdeling 21, Centrumgården i Langå. Ifølge de tilbagemeldinger, der kommer fra potentielle lejere, er boligerne i Langå svære at udleje på grund af boligens indretning, kvaliteten af boligen, samt prisen.

Boligforeningen er opmærksom på at få markedsført de ledige tomgangsboliger. Der annonceres på Facebook og lignende sociale medier, især for centrumgården.

Administrationen gør opmærksom på en særlig problematik. Når § 59 anvisningsaftalerne opsiges, er dette er en trussel mod tomgangsniveauet. Boligforeningen er dog glad for Randers kommunes anerkendelse af

reetableringspligten samt respekt for, at der skal opsiges med et rimeligt varsel.

6. Tema 2: Henlæggelsesniveauer

Tilsynet bemærker, at flere afdelinger ligger under anbefalingen på årlige henlæggelser på 250 kr. pr. m². Der er tale om følgende afdelinger: 9, 12, 14, 15, 22, 23 og 24.

Der skal være særlig opmærksomhed på de afdelinger, som har opsparet under 500 kr. pr. kvm. Der er 9 afdelinger med et henlæggelsesniveau under 500 kr. pr. m².

Boligforeningen fortæller, at granskningsrapporterne vil blive implementeret over tid for at undgå huslejemæssige problemer.

- Der udarbejdes 30-års vedligeholdelsesplaner.
- Der vil opleves et stigende henlæggelsesniveau, fordi granskningerne langsomt vil blive implementeret.
- Det generelle niveau for henlæggelser er af boligorganisationen som udgangspunkt sat til 500 kr. pr. kvadratmeter. Men det kommer også an på standen af boligerne i afdelingen.
- Man ønsker fra start af ved nye afdelinger og efter helhedsplaner, at man sætter et højt henlæggelsesniveau, så der ikke senere kommer store huslejestigninger.

I de afdelinger, som ikke har de anbefalede henlæggelser, bliver der lavet trappestigninger i det tempo det vurderes, at huslejen kan bære det.

7. Effektiv drift:

Effektivitetsprocenten er steget siden sidste år.

Boligforeningen oplyser, at effektiviteten falder lidt, når der har været høj inflation, men man begynder at kunne se effekten af de effektivitetstiltag, der allerede er gennemført. Specielt indkøbsaftalerne begynder man at se effekten af.

Kronjylland ligger over kommune- og regionsgennemsnittet på effektivitetsprocenten.

Boligforeningen forventer, at effektiviteten stiger igen i år, og det forventes at den fortsat vil ligge over kommune- og regionsniveau.

8. Beboerdemokrati:

Boligorganisationen oplyser, at der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger nu, bortset fra afd. 22, der er uden bestyrelse.

Beboerne er gode til at møde op til beboermøderne og de kurser, der afholdes.

Generelt er der et godt og velfungerende beboerdemokrati med god tilslutning.

9. Eventuelt:

Tilsynet spurgte ind til, hvordan boligforeningerne bliver ramt af det nye EU-regulativ om, at alle bygninger skal energieffektiviseres op til energiniveau D senest i 2030.

Boligorganisationen oplyser, at det ikke forventes at påvirke boligforeningen særligt, da der ikke umiddelbart er nogen bygninger, som er dårligere end energimærke D.

Tilsynet bemærker, at det er vigtigt at orientere beboerne om, at udluftning er vigtigt, når der sker udskiftning af vinduer. Der udleveres en folder/visitkort med en guide til udluftning.

Vuggestuen i afd. 27 blev drøftet. Man kommer ikke til at genhuse børnehaven i afdelingen, da de kommer ikke til at få samme renovering som resten af boligerne i afdelingen. Deres legeplads kommer til at være lidt begrænset i en periode, men ellers forventes helhedsplanen ikke at påvirke vuggestuen.