



Redegørelse fra styringsdialog 2025

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab, Jura og Fast Ejendom
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Randers Arbejders Byggeforening af 1874
Mødested: Marsvej 1, RandersBolig
Skrevet af: Astrid Rolin Damm
Dato: 19-05-2025
Sendes til: RandersBolig og Randers Arbejderes Byggeforening af 1874
Deltagere: Fra RandersBolig: Matilde Gyldenbergs, Mogens Clingman og Kenneth T. Hansen
Fra Randers Arbejderes Byggeforening af 1874: Lars Klok og Maria Dyrsgaard
Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Astrid Rolin Damm, Hannah Klokmoſe Lauridsen og Morten Holt Brüner

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

Styringsdialogmødet har fulgt nedenstående dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens regnskab
3. Afdelingens regnskab
4. Renovering
5. Tema 1: Arbejde med forebyggelse af tomgang
6. Tema 2: Henlæggelsesniveauer
 - a. Henlæggelser til planlagt vedligehold
 - b. Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning
7. Effektiv drift
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

1. Boligorganisationens regnskab

Regnskab 2023/2024

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 404.572 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes hovedsageligt en udlodning fra egenkapitalen i RandersBolig, samt kursgevinst og positiv forrentning af arbejdskapitalen.

a. Arbejdskapitalen

Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales særlige bidrag hertil. Den disponible del af arbejdskapitalen er steget svarende til årets overskud.

b. Dispositionsfonden

Dispositionsfondens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales særlige bidrag hertil. Der har været et fald i den disponible del af dispositionsfonden, da afdelingens indbetaling på udamortiserede lån fremover skal gives som et tilskud til afdelingen som del af finansieringen af helhedsplanen.

Det noteres, at dispositionsfonden ser fin ud, og at der er en høj saldo pr. lejemålsenhed. Dog falder dispositionsfondens disponible saldo fra 2,1 mio. kr. i år 2023/2024 til 1,4 mio. kr. i år 2032/2033 grundet fritagelsen jf. ovenstående.

Grundet problemer med budgetoverskridelse i helhedsplanen i afdelingen må det dog forventes, at Landsbyggefonden kommer til at kræve, at dispositionsfonden anvendes i et endnu ukendt omfang. Dette afklares på et kommende møde med Landsbyggefonden i uge 21.

- **Det bliver aftalt at RandersBolig orienterer tilsynet om resultatet af drøftelserne med Landsbyggefonden.**

c. Likviditet

Likviditeten er steget med 3.547 tusind kr. siden sidste regnskabsår. Der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

d. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Samlet tab ved lejeledighed er 148.041 kr., hvilket er dækket af dispositionsfonden, hvilket udgør mere end 2% af årslejen. Det er ca. halveret siden forrige regnskabsår. Tab ved lejeledighed skyldes hovedsageligt helhedsplanen.

Samlet tab ved fraflytning er 4.831 kr., der er dækket af opsparede henlæggelser.

2. Afdelingens regnskab

Tilsynet anser afdelingens regnskab for tilfredsstillende.

Tilsynet havde følgende bemærkninger til regnskabet:

Afdelingen realiserede et overskud på 522.874 kr. Det store overskud skyldes hovedsageligt, at afdelingen fik en positiv rente af afdelingens mellemregning på 411 tkr., og der var budgetteret med 58 tkr. Samtidig er der besparelser på flere driftskonti grundet den igangværende helhedsplan.

Årets overskud er overført til resultatkontoen, som herefter udgør 732.014 kr. Resultatkontoen vil blive budgetmæssigt afviklet på en periode over 3 år

Afdelingens opsparing til planlagt vedligeholdelse er steget med 1.741 tkr. før regulering af det akkumulerede kurstab, som er modregnet i henlæggelserne. Afdelingen har kunnet dækket årets forbrug til planlagt vedligehold af henlæggelserne.

Afdeling 1 har ansøgt Landsbyggefonden om fritagelse for indbetalinger til dispositionsfonden for så vidt angår udamortiserede ydelser. Efter mødet er der fremsendt tilsagnsbrev fra Landsbyggefonden, som fastslår fritagelse for betaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden.

3. Renovering

Boligforeningen har en igangværende helhedsplan, der forventes afsluttet juli 2025.

Byggesagen er forsinket med over halvandet år, og mange beboere har været genhuset i flere år. Dette skyldes blandt andet konkurs hos en underentreprenør, hvilket har ført til uforholdsmæssigt store udgifter til genhusning.

Skema B var oprindeligt godkendt til 135 mio. kr., men man ser nu ind i et byggeregnskab, som løber op i omkring 180 mio. kr. Dette vil sige en overskridelse på omkring 30% af det godkendte budget.

Der oplyses, at Landsbyggefonden har sagt ja til en overskridelse på 17 mio. kr., men dette efterlader stadig en ufinansieret overskridelse af byggebudgettet på omkring 30 mio. kr.

Der vil i uge 21 blive indledt forhandlinger med Landsbyggefonden om hvorledes det er muligt at dække budgetoverskridelsen, jf. ovenfor under punkt 1b (dispositionsfonden)

På trods af den store budgetoverskridelse forventer man, at huslejen vil forblive den i skema B godkendte husleje, hvilket også er af hensyn til at undgå fraflytninger og tomgang. Det noteres, at huslejen hvert år stiger med 2%.

Man forventer fortsat, at de sidste dele af byggeriet står klar til at de sidste beboere kan flytte ind den 1. august 2025.

Dernæst blev det bemærket, at der på trods tids- og budgetoverskridelser, er kommet gode og eftertragtede boliger ud af projektet, hvilket er positivt.

Det er indtrykket, at mange af dem, som er flyttet ind i boligerne, er nye lejere, og det vil derfor kræve noget arbejde at få et fortsat godt beboerdemokrati (se mere herom under punkt 7).

Der er frist for indlevering af skema C den 30. november 2025 vedr. nybyggeri i afdeling 2. Afdelingen forventer skema C omkring årsskiftet. Det er muligvis nødvendigt med en fristforlængelse heraf. Det aftales, at RandersBolig søger tilsynet herom, såfremt det skulle være nødvendigt.

Slutteligt under dette punkt blev der kort drøftet sammenlægning af de to afdelinger. Sammenlægningen kan først ske, når skema C for helhedsplanen er afsluttet. Når skema C er godkendt, vil RAB ansøge om sammenlægning af de to afdelinger.

4. Tema 1: Arbejde med forebyggelse af tomgang

Tilsynet bemærker at årets tab ved lejeledighed er faldet sammenlignet med sidste år, hvilket er positivt.

Tab ved lejeledighed i % er 2,01 % (måltal mindre end 1 %)

År	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Årets tab i kr.	32.164 kr.	213.851 kr.	283.737 kr.	148.041 kr.
Årets tab i %	0,44 %	2,87 %	3,86 %	2,01 %
Ledige boliger				28,29 %.

Randers Kommune spurgte ind til, hvad boligorganisationen gjorde for at modarbejde tomgang.

Dertil svarede boligorganisationen, at selve arbejdet med helhedsplanen er et greb for at undgå tomgang. Randers er en billig by at bo i, så når boligkvaliteten højnes, så forebygges tomgang, da det generelt er de billigste boliger, som står tomme. Man forventer, at alle lejemålene i afdelingen er lejet ud indenfor de næste par måneder.

Dags dato er der kun to tomme lejemål, Sjællandsgade 23, 3. th. og Chr. Hauns Allé 8, st. th., hvoraf Sjællandsgade er lejet ud med overtagelse den 1. juni.

Der er lavet billeder og videomateriale af boligerne, og der er sat penge af til markedsføring, såfremt det skulle være nødvendigt. Dette virker dog ikke nødvendigt lige nu.

Ledighedsprocenten i styringsrapporten siger 28%, men det bemærkes, at denne procent ikke er retvisende, da dette skyldes genhusning.

Erhvervslokalet, som har stået tomt i stueetagen, er nu en del af boligmassen, og dermed vil tomgangen for dette lokale også ophøre fra næste regnskab.

Fremadrettet regner man med et minimum af tomgang. Forvaltningen spørger ind til om det er realistisk med de budgetterede 35.000 kr. til tomgang for indeværende regnskabsår. Meget af tomgangen som er nu, skal indregnes i byggeregnskabet og skal dermed ikke dækkes af de 35.000 kr., hvorfor man håber på at det er tilstrækkeligt. De 35.000 svarer til tomgangsdrift på én bolig.

Landsbyggefonden har normalt et maksimalt budget for genhusning, hvilket ved denne renovering er overskredet, men grundet de kommende forhandlinger med Landsbyggefonden må vi afvente, om det er muligt at få dækket yderligere omkostninger til genhusning.

Forvaltningen afventer, hvordan det kommer til at gå efter forhandlingerne med Landsbyggefonden i den kommende uge.

5. Tema 2: Henlæggelsesniveauer

a. Henlæggelser til planlagt vedligehold

Afdelingen har henlagt og udført arbejder ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen, så der forventes ikke pludselige udsving i lejen. Afdelingen har i regnskabsåret kunnet dække forbruget til planlagt vedligehold.

Afdelingen har henlagt 2.110.000 kr. til henlæggelseskontoen. Justeret for forbrug og kurstab er saldoen steget med 1.334.473 kr. og udgør ultimo 12.654.177 kr.

Henlæggelsesniveauet forventes at forblive det samme. Det huslejeniveau der er nu, er på baggrund af samme henlæggelsesniveau som tidligere. Efter helhedsplanens gennemførelse vil det være forventligt at der udarbejdes en ny drifts- og vedligeholdelsesplan.

De årlige henlæggelser til planlagt vedligehold udgør 280 kr. pr. kvadratmeter årligt, hvilket samlet årligt giver 3.407.000 kr. Tilsynet finder, at dette er et tilfredsstillende niveau.

Der forventes, at der er behov for udarbejdelse af en ny 30-årig drifts- og vedligeholdelsesplan, når helhedsplan og nybyggeriet afsluttes.

b. Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen har i regnskabsårets kunnet dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Årets forbrug har været 57.443 kr.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er øget med 201.557 kr.

6. Effektiv drift

Effektivitetstal fra styringsrapporten er 86,4. Det er en stigning siden sidste års styringsrapport, der viste en effektivitetsprocent på 82,9. Det er over kommune- og regionsgennemsnittet.

Under styringsdialogen blev der spurgt ind til, om der var effektiviserende tiltag på vej.

RandersBolig oplyser, at effektiviteten er forbedret i boligorganisationen og forventes også at blive endnu bedre.

Der har været fokus på at gøre de nye udendørsområder i forbindelse med helhedsplanen så vedligeholdelsesfri som mulige, herunder LED belysning på udendørsarealerne. Det forventes ikke, at helhedsplanen kommer til at påvirke effektivitetstallet.

7. Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet fungerer overordnet fint. Der arbejdes med at skabe en ny fællesskabsfølelse for alle de nye beboere som er flyttet ind i afdelingen.

Der er ikke nogen, som har ønsket af stille op til afdelingsbestyrelsen på generalforsamlingen. Dermed er det de samme, som sidder i organisationsbestyrelsen. Dette er forventeligt i en boligforening med få afdelinger.

Mogens Vive er stoppet som formand, og Maria Dyrgaard er blevet ny formand efter tidligere at have været næstformand.

Alle beboerdemokratiske møder er afholdt, herunder også kurser, bl.a. grundkursus for den nye afdelingsbestyrelse, budget og regnskab, samt en temadag for organisationsbestyrelserne med tomgang som tema.

Overordnet er lejlighederne, efter gennemførelse af helhedsplanen, blevet gode, og folk i boligerne er glade.

Der er kommet mere ro i afdelingen efter klubværelserne er nedlagt. Der er færre klagesager nu, mindre udskiftning og mindre udgifter til tomgang, hvilket er positivt.

8. Eventuelt

Der var intet at bemærke under eventuelt.