



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Typografernes Stiftelse

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedato: 28-08-2025

Sendes til: RandersBolig og Typografernes Stiftelse

Deltagere: Fra RandersBolig: Matilde Gyldenbergs, forvaltningskonsulent, og
Jesper Riis Johansen, økonomichef

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Slot, jurist, og Hannah
Klokmoose Lauridsen, økonomikonsulent

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingens 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. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi i 2024, og overordnet set har boligorganisationen en fin økonomi, men tilsynet kan konstatere, at boligorganisationen fortsat er sårbar ved uforudsete store udgifter, grundet boligorganisationens størrelse og dermed økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et overskud på 3.252 kr., som overføres til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens saldo pr. lejemaalshenhed er under det fastsatte maksimum, hvorfor der opkræves særlige bidrag i afdelingen. Der opkræves dog ikke i indeværende regnskabsår.

Boligorganisationens likviditet er steget med 0,7 mio. kr. til 2,7 mio. kr. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens midler og indestående i boligorganisationen i 2024.

Dispositionsfondens saldo pr. lejemålsenhed er under det fastsatte maksimum, hvorfor der opkræves særlige bidrag i afdelingen. Den disponible del er faldet med 71.787 kr. grundet højt tab ved lejeledighed, og ligger på det laveste niveau i de sidste 5 regnskabsår, og udgør 171.174 kr. Der opkræves 1.000 kr. ekstra pr. lejemålsenhed i 2025 for at styrke dispositionsfonden, men frem til 2033 er saldoen alene stigende til 335.796 kr. Grundet boligorganisationens størrelse er økonomien sårbar ved uforudsete udgifter.

Tab ved lejeledighed er 140.281 kr. Der er tale om en markant stigning i forhold til sidste regnskabsår, hvor tabet var 15.847 kr. I afdelingen udgør tabet 8,66 pct. af årslejen.

Tab ved fraflytning er 30.238 kr., hvoraf dispositionsfonden har dækket 2.974 kr. Tabet udgør 1,87 pct. af årslejen.

Tilsynet bemærker, at der i den 10-års dispositionsfondsprognose alene er budgetteret med et tab ved fraflytning på 2.974 kr. og et tab ved lejeledighed på 60.000 kr.

Tilsynet bemærker, at administrator i ledelsesberetningen har gjort opmærksom på, at der er et bekymrende tab vedrørende restancer, som overstiger den disponible saldo på dispositionsfonden i 2025. Administrator oplyser, at tabet ved lejeledighed indtil videre i indeværende regnskabsår er på 165.142 kr., mens tabet ved fraflytning er 319.837 kr. Der har været især én dyr enkelt sag, hvor boligen skulle istandsættes for 240.000 kr. De resterende penge fordeler sig på tre enkeltsager. Tilsynet finder, ligesom administrator, dette stærkt bekymrende.

Der er overskud på trækingsretten, som overstiger 5 års henlæggelser. Der er budgetteret 300.000 kr. fra trækingsretten til kloakseparering i afdelingen. Administrator oplyser, at det kunne være oplagt at kigge på at renovere boligernes køkken og bad på sigt, således disse fremstod mere tidssvarende. Hertil ville man kunne bruge trækingsretsmidler.

Administrationsbidraget ligger 686 kr. over benchmark. Der har ikke været nogen stigning i egen boligorganisation fra 2023 til 2024.

Tilsynet bemærker, at der i ledelsesberetningen vedrørende dispositionsfonden står, at der er indbetalt udamortiserede ydelser på 41.414 kr., hvoraf 27.101 kr. er til Landsbyggefonden. Ifølge regnskabet er der dog indbetalt 42.937 kr. til udamortiserede ydelser, hvoraf 28.625 kr. er til Landsbyggefonden.

2. Afdelingernes økonomi

Tilsynet anser afdelingens økonomi for tilfredsstillende for regnskabsåret 2024, men fortsat meget sårbar over for uforudsete udgifter. Tilsynet har følgende bemærkninger til regnskabet:

Afdelingens resultat er et overskud på 108.972 kr., hvilket skyldes færre udgifter til ejendomsskat, renovation, renholdelse og almindeligt vedligehold.

Resultatkontoen er negativ med -109.800 kr. Den vil blive budgetmæssigt afviklet over 3 år. Tilsynet finder resultatkontoens underskud bekymrende, henset til boligorganisationens størrelse. Det aftales, at administrator sender budgettet for 2026 til tilsynet.

Afdelingens henlæggelser til planlagt vedligehold er steget med 130.878 kr. ekskl. kurstab. Den opsparede saldo er dog fortsat lav.

Afdelingen har kunne dække istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Årets forbrug har været 35.910. Der er ikke henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning i regnskabsåret, ej heller i sidste regnskabsår.

3. Renovering og nybyggeri

Boligorganisationen har ikke planer om at opføre en ny afdeling.

Kloaksepareringen er afsluttet, og der er netop indsendt byggeregnskab.

Der har været et renoveringsprojekt, som følge af fraflytning. Der er optaget et lån på 435.000 kr. Der er frist for indsendelse af byggeregnskab den 1. september 2025.

På sigt kunne det være hensigtsmæssigt at renovere køkken og bad i boligerne, således de fremstår mere tidssvarende. Dette vil formentlig have en positiv effekt på tomgangstabet.

4. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang

Tilsynet bemærker, at tab ved lejeledighed er steget markant i 2024 og har været stigende over en årrække.

Boligorganisationen gør alt hvad de kan for at forebygge tomgang. Administrator gør en stor indsats i forhold til markedsføring på sociale medier. Derudover er der blevet ansat en boligfremviser hos RandersBolig, som sørger for at fremvise og udleje boliger.

Pr. 28. august 2025 var der to ledige lejemål i afdelingen.

5. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer

Afdelingen har henlagt og udført arbejder ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen, så der ikke forventes udsving i lejen. Afdelingen har henlagt 593.000 kr. til planlagt vedligehold. Justeret for forbrug og kurstab, er saldoen steget med 95.702 kr.

Dog er ultimo saldo pr. m2 på 324 kr., hvilket er lavt i forhold til måltallet på 500 kr. pr. m2. Administrator er klar over dette, og oplyser, at der er planer om at øge henlæggelserne løbende over budgetterne i de næste år.

De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er markant under benchmark pr. bolig. Årets henlæggelser til vedligeholdelse pr. bolig er under benchmark.

Afdelingen har også kunne dække istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Der er ikke henlagt til istandsættelse ved fraflytning i regnskabsåret.

6. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitetsprocent er 72,7 pct., hvilket ligger under kommunegennemsnittet på 84 og regionsgennemsnittet på 82,9.

Afdelingens effektivitetsprocent er 73 og er faldende over år. Afdelingen er rød ift. ledige boliger.

Administrator oplyser, at boligorganisationen har gjort hvad de kan for at optimere. Det er efterhånden svært at gøre det mere vedligeholdelsesfrit end det er nu.

7. Beboerdemokrati

Administrator oplyser, at beboerdemokratiet fungerer godt i afdelingen. De afholder afdelingsmøder og sommerfest, hvor der er fint fremmøde. Der er mange enlige i afdelingen, og de er gode til at tage sig af hinanden.

Organisationsbestyrelsen er opfordret til at deltage i styringsdialogen, men har heller ikke i år ønsket at deltage.

8. Eventuelt

Tilsynet og administrator er enige om, at der skal gøres noget for at redde boligorganisationen, og at det er meget presserende.

Administrator oplyser, at boligorganisationens bestyrelse fortsat ikke er interesseret i at sammenlægge sig med en anden boligorganisation.

Tilsynet oplyser, at tilsynet i medfør af almenboligloven vil indstille til byrådet, at kommunen sender en henstilling til boligorganisationen om, at repræsentantskabet skal træffe beslutning om at sammenlægge sig med en anden boligorganisation, fx under RandersBolig, for at sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen fremadrettet.

Hvis henstillingen ikke imødekommes, vil tilsynet indstille til byrådet, at kommunen indsætter en midlertidig forretningsfører i medfør af almenboliglovens regler, som herefter kan træffe beslutning om sammenlægning og sikre en forsvarlig drift fremadrettet.

Det er tilsynets vurdering, at ovenstående er tvingende nødvendigt for at undgå, at boligorganisationen går konkurs. Administrator er enig heri.