



## Redegørelse fra styringsdialog

**Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

**Møde vedr.:** Styringsdialogmøde med Boligforeningen Kronjylland

**Mødested:** Hos RandersBolig, Marsvej 1, 8960 Randers SØ

**Mødedato:** 27-05-2026

**Sendes til:** RandersBolig og Boligforeningen Kronjylland

**Deltagere:** Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, og Mejrem Berisha, forvaltningskonsulent.

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Slot, jurist, Annemette Holt Hansen, økonomikonsulent, tilsynet med Almene Boliger.

Fra Boligforeningen Kronjylland: Lone Jakobsen, formand, Frank Jonsen, næstformand, og Trine Hardt, bestyrelsesmedlem.

Randers Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med 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 arbejde med sammenlægning af afdelinger
7. Effektiv drift
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

### 1. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet har gennemgået boligorganisationens økonomi. Overordnet anser tilsynet boligorganisationens økonomi for at være tilfredsstillende, men bemærker, at der er mange penge i boligorganisationen.

Boligorganisationens resultat er et overskud på 272.342 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes hovedsageligt en 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. Dispositionsfonden er faldet siden sidste år. Boligorganisationen oplyser, at der i næste regnskabsår kommer en ekstra bevilling på 10 mio. kr. til helhedsplanen fra dispositionsfonden, hvilket således vil nedbringe denne tilsvarende.

Boligorganisationen oplyser desuden, at der pågår drøftelser i boligorganisationen omkring opstart af en helhedsplan i afdelingerne i Kristrup. Det vil kræve en sammenlægning af afdelingerne, og midlerne til at opstarte helhedsplanen vil blive brugt fra dispositionsfonden.

Trækningsretten udgør 23.551.620 kr., og det er planen, at der skal disponeres midler herfra til forskellige renoveringsprojekter i afdelingerne. Der er bl.a. afsat 8 mio. kr. til afdeling 13 og ca. 1,3 mio. kr. til afd. 15. Tilsynet finder det positivt, at boligorganisationen disponerer overtrækningsretsmidlerne.

Likviditeten er steget med 2.893.000 kr. siden sidste regnskabsår.

Der er sket et fald i tab ved lejeledighed siden sidste regnskabsår til 950.785 kr. De højeste udgifter til tab ved lejeledighed har været i afdeling 11, 13, 21 og 25.

Tab ved fraflytning er næsten halveret siden sidste regnskabsår, og er faldt til 511.335 kr. De højeste udgifter hertil har været i afdeling 21.

Tilsynet bemærker, at antallet af garager er faldet fra 273 til 262. Boligorganisationen bemærker, at der er blevet fjernet nogle garager i afdeling 27 i forbindelse med helhedsplanen.

Der er gennemført forvaltningsrevision, og tilsynet bemærker, at der var tilfredsstillende resultater i 2 ud af 4 områder, og spørger hvilke områder der ikke var tilfredsstillende. Administrator oplyser, at der manglede forretningsgange i drift og byggeri og mangler ved at dokumentere kontroller. På baggrund af forvaltningsrevisionen har administrator igangsat en omstrukturering internt for at forsøge at imødegå problemerne og sørger for, at der ikke falder noget ned mellem to stole. Det er håbet, at det vil medføre større ejerskab for opgaveudførelsen.

Indeværende regnskabsår ser fornuftigt ud, og det er forventningen, at der også vil være et overskud i indeværende regnskabsår.

## **2. Afdelingernes økonomi**

Afdelingernes resultat er et overskud, hvilket skyldes at der var budgetteret med 2% i renteindtægt, men der blev realiseret en renteindtægt på 3,566%.

Afdelingernes samlede opsparing til planlagt vedligeholdelse er steget med 9.871.000 kr., før regulering af det akkumulerede kurstab, som er modregnet i henlæggelserne.

I afdeling 14 er der brugt flere midler, end der er henlagt, hvilket har resulteret i en ekstra henlæggelse. Midlerne er bl.a. brugt på afdrag på kurstab, som har været parkeret på henlæggelserne. I regnskabsåret havde boligorganisationen en hel del de skulle have lavet, og derfor blev der brugt flere midler end der var på kontoen. Afdelingen har også en negativ resultatkonto, som afvikles over tre år i budgetterne.

Ved markvandringerne får organisationsbestyrelsen større indblik i de forskellige afdelinger, og det er organisationsbestyrelsens opfattelse, at afdelingsbestyrelserne er mere villige til at øge henlæggelserne, således standarden kan højnes i afdelingerne.

### **3. Renoveringer og helhedsplan**

Der er gang i mange renoveringer i boligorganisationen.

I afdeling 12 er det godkendt, at der skal indsættes nye vinduer. Projektet er ikke igangsat endnu.

I afdeling 13 er der indsat nyt køkken, bad, ventilation og vinduer. Der afholdes snart byggemøde, som forventes at være det sidste. De er i slutningen af processen, men der har været nogle ting til mangelgennemgangen, som skal fikses. Det er forventningen, at der indsendes regnskab i løbet af efteråret.

I afdeling 15 er der konverteret fra gas til fjernvarme og der er skiftet affaldssortering. Arbejdet er færdigt, men der er endnu ikke afleveret byggeregnskab.

I afdeling 22 er der også konverteret fra gas til fjernvarme. Arbejdet er afsluttet, og det er forventningen, at der snart indsendes byggeregnskab.

Med konverteringerne i afdeling 15 og 22 er der ikke længere naturgas i nogen af afdelingerne i boligorganisationen. Der er således fjernvarme i alle afdelinger.

I afdeling 27 er der hjemtaget lån til nye og ensartede persienner på de lukkede altaner. Der er tale om en ny lånehjemtagelse, så arbejdet er ikke færdigt.

Boligorganisationen har bevilliget penge til forundersøgelser til en helhedsplan i Kristrup.

Helhedsplanen i afdeling 27 er blevet en del dyrere end forventet. Der har bl.a. været noget uforudset i forhold til bærende søjler, som man ikke havde opdaget til forundersøgelserne. Der er nogle beboere, der er blevet genhuset i 8 måneder mere end forventet. Der er også folk, der er flyttet tilbage i afdelingen, og 48 ud af 423 boliger står helt færdige.

Boligorganisationen ønsker oplyst, om vuggestuen i afdeling 27 forventer at vende tilbage til lokalerne efter endt renovering. Tilsynet har forinden mødet drøftet dette med ejendomsservice, som ikke har fået oplyst andet end at vuggestuen ønsker at vende tilbage til lokalerne. Der er dialog med Børn og Skole. Tomgang fra vuggestuen under renoveringen udgør en bekymring for bestyrelsen.

### **4. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang**

Boligorganisationen arbejder aktivt med at forebygge tomgang. Boliger, der er gået i tomgang, får lavet et "lille løft" renoveringsmæssigt, og det har hjulpet meget. Man arbejder altså på at højne standarden i boligerne. Der laves renoveringer, hvor boligerne ganske vist bliver dyrere, men de bliver også lejet ud hurtigt. Dette støtter op om Fremtidens Randers Kommune.

Der helt naturligt tomgang i boligorganisationen som følge af helhedsplanen i afdeling 27. Aktuelt er der 12 tomme boliger i boligorganisationen, hvoraf 11 skyldes helhedsplanen i afdeling 27. Boligorganisationen er ikke bekymret for udlejningssituationen.

Organisationsbestyrelsen taler om tomgang ved alle bestyrelsesmøder og de holder altid øje med dette. Bestyrelsen kigger på, hvorfor boligerne er i tomgang, og gør hvad de kan for at ændre det.

Generelt bliver der gjort mere ud af branding på sociale medier for at undgå tomgang hos RandersBolig, og de tiltag man iværksat ser ud til at have en effekt.

## **5. Tema 2: Boligorganisationens arbejde med sammenlægning af afdelinger**

Boligorganisationen arbejder med sammenlægning af afdelinger, men har også et ønske om, at sammenlægningerne skal give mening. I forbindelse med helhedsplanen i Vorup blev 9 afdelinger lagt sammen til én (den nye afdeling 27).

I Krstrup, hvor man også ønsker at lave en helhedsplan, vil det også være nødvendigt med sammenlægninger af afdelinger, fordi det kræver Landsbyggefonden i forbindelse med en sådan.

Generelt er boligorganisationen for en fusion af boligorganisationerne under RandersBolig.

## **6. Effektiv drift**

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 81,5, hvilket betyder, at den er faldet lidt siden sidste år. Boligorganisationens effektivitetsprocent ligger under kommunegennemsnittet, men over regionsgennemsnittet.

Administrator peger på, at effektiviteten i boligorganisationerne generelt er faldet siden 2022, og at en væsentlig faktor i det er, at renovation er voldsomt dyrt i Randers.

Der er kun én afdeling, der har en effektivitetsprocent under 70, hvilket er positivt. Det er svært at optimere meget mere ift. den ene røde afdeling, der er. I afdelingen er der 16 boliger og en del fællesarealer, som skal passes, uanset hvad og det har desværre en negativ effekt på effektivitetsprocenten.

Generelt sørger boligorganisationen for at effektivisere, hvor man kan og sørger for at vælge vedligeholdelsesfrie materialer og beplantning, der er flerårigt.

## **7. Beboerdemokrati**

Der er mange gode afdelingsbestyrelser, som er meget effektive og deltagende. Hvis der er en afdeling uden en afdelingsbestyrelse, er der en talsperson, som formanden for organisationsbestyrelsen snakker med.

Til det årlige repræsentantskabsmøde blev alle afdelingsbestyrelserne indbudt. De havde naturligvis ingen stemmeret, men de fik lov til at se hvordan et repræsentantskabsmøde foregår.

Det ses, at boligorganisationen gør meget for at engagere beboerdemokratiet. Det er også et forhold, der fylder meget for boligorganisationen i forbindelse med en eventuel fusion med de øvrige boligorganisationer under RandersBolig

I boligorganisationen arbejder de også med at nedsætte udvalg til forskellige ting fremfor, at beboerne skal forpligte sig til at være i en bestyrelse. Det kan fx være et legepladsudvalg.

Der er to af medlemmerne fra hovedbestyrelsen der sidder i BL. Boligorganisationen oplyser endvidere, at de er tilfredse med samarbejdet med kommunen.

## **8. Eventuelt**

Boligorganisationen har ikke klarhed over, om der er ibrugtaget afdelinger i 1975-1980, og der dermed skal tilbagebetales grundkapitallån.