



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Boligselskabet af 2014
Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ
Mødedato: 30-10-2025
Sendes til: RandersBolig og Boligselskabet af 2014
Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Laila Lykke Winther, forvaltningskonsulent, og Jesper Riis Johansen, økonomichef

Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Slot og Annemette Holt Hansen, Tilsynet med Almene Boliger

Fra Boligselskabet af 2014: Tommy E. Hansen, formand, og Ivan Engberg, næstformand.

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Afdeling 1, Husarvej Randers
 - b. Afdeling 2, Vorup
 - c. Afdeling 3, Hadsten Favrskov
 - d. Afdeling 4, Norddjurs
 - e. Afdeling 5, Mariager
 - f. Afdeling 6, Syddjurs
 - g. Afdeling 7, Søndervangen Spentrup
 - h. Afdeling 9, Thors Bakke
 - i. Afdeling 10, Maria Magdalene Syddjurs
 - j. Afdeling 11, Langå
 - k. Afdeling 12, Nørhald Randers
 - l. Afdeling 13, Purhus Randers
 - m. Afdeling 14, Assentoft Randers
4. Renoveringer
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

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 1,8 mio. kr., hvoraf 1,6 mio. kr. er overført til dispositionsfonden og 166.581 kr. er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært besparelse på 1,55 mio. kr. på bruttoadministrationsudgifter til RandersBolig, samt en højere forrentning af likviditeten end budgetteret.

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 11,1 mio. kr., hvoraf den disponible del udgør 8,3 mio. kr. Den bundne del af dispositionsfonden på 2,7 mio. kr. består af indskud i Landsbyggefonden. Den disponible del af dispositionsfonden udgør 5.635 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er under maksimum, hvorfor der fortsat indbetales særlige bidrag i afdelingerne. Det er positivt, at boligorganisationens dispositionsfond er blevet styrket, men så længe boligorganisationen oplever udfordringer med tomgang vil stjæle tilgangen til dispositionsfonden, fordi denne ikke får indtægter fra udamortiserede ydelser.

Administrationsbidraget til RandersBolig bliver nedsat markant pr. 1. januar 2026, og da der allerede er lavet budgetter for afdelingerne for 2026 har boligorganisationen mulighed for at beholde de ekstra indtægter og dermed styrke dispositionsfonden.

Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til huslejenedsættelse på 58.000 kr. til afdeling 4 og på 18.000 kr. til afdeling 14.

Flere afdelinger er fritaget for indbetaling af ydelser på indfrie oprindelige lån til dispositionsfonden på grund af genopretningsplanen. Beløbene anvendes i stedet til helhedsplanerne i afdelingerne. Landsbyggefonden har korrigeret deres tilsagn om fritagelse i regnskabsårene 2023 og 2024. Det er indregnet i budgetterne fremadrettet. Det har været hensigten, at Landsbyggefonden gerne ville tilgodese boligorganisationens dispositionsfond ved at ændre i nogle af fritagelserne, således dispositionsfonden kunne få tilført nogle midler. Det er forventningen, at afdelingerne kan bære, at der er ændret i fritagelserne.

I regnskabsåret er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed på 1.852.640 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år på ca. 400.000 kr. I afdeling 4 og afdeling 12 udgør tabet ved lejeledighed mere end 2 pct. af årslejen, hvilket kræver opmærksomhed. Administrator bemærker, at tomgangssituationen ikke er blevet bedre af, at mange kommuner opsiger § 59-aftaler.

Pr. 28. oktober 2025 udgør tab ved lejeledighed 1.238.392 kr.

Der er desuden ydet tilskud til tab ved fraflytning på 743.122 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste år på 464.979 kr. I afdeling 3, 5 og 12 udgør tabet mere end 2 pct. af årslejen. Der har været et par sager med udsættelser på grund af misligholdelse, hvor både køkken, bad og gulve har skulle istandsættes.

Pr. 28. oktober 2025 udgør tab ved fraflytning ca. 1,1 mio. kr. Dette er dog uden at afdelingernes andel er fratrasket. Det er således administrators forventning, at tab ved fraflytning i regnskabsåret 2025 vil ligne tab ved fraflytning i 2024.

Administrator udtrykker bekymring for om kontanthjælpsreformen kan få betydning for både tab ved lejeledighed og fraflytning i boligorganisationerne. Det vil tage nogle år før man rigtig kan se effekten heraf.

Bestyrelsen har drøftet muligheden for fælles formueforvaltning. Administrator bemærker, at boligorganisationen vil kunne opnå større afkast ved fælles formueforvaltning. Bestyrelsen har besluttet at afvente at træffe beslutning herom, hvorfor der lige nu ikke er nogen risiko på kapitalen.

Boligorganisationen forventer, at økonomien i indeværende regnskabsår ligner regnskabsåret 2024. Man forventer således også et overskud i 2025, idet boligorganisationen også har fået rabat på administrationsbidraget i indeværende regnskabsår. Der har ikke været store ændringer i forhold til budgettet. Det er forventningen, at dispositionsfonden vil være under maksimum igen i 2025.

2. Afdelingernes økonomi

Der er 10 afdelinger med overskud i året og 2 afdelinger med underskud. Revisionsprotokollen er uden forbehold og uden bemærkninger.

a. Afdeling 1, Husarvej Randers

Afdelingens resultat er et underskud på 39.845 kr., der overføres til resultatkontoen, som herefter viser et underskud på 98.909 kr.

Afdelingen er begyndt at afvikle O-lån med en årlig ydelse på 10.300 kr. Senere vil afdelingen også begynde at afvikle kapitaltilførselssagen på 136.000 kr.

b. Afdeling 2, Vorup

Afdelingens resultat er et overskud på 62.143 kr., der overføres til resultatkontoen, som herefter viser et overskud på 147.311 kr.

Afdelingen har delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag på 48.220 kr. samt fuld fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond. Indenfor kort tid begynder afdelingen at afvikle kapitaltilførselssagen på 424.000 kr.

c. Afdeling 3, Hadsten Favrskov

Afdelingens resultat er et overskud på 29.853 kr., der overføres til resultatkontoen, som herefter viser et overskud på 29.853 kr.

Afdelingen er begyndt at afvikle O-lån på 1.174.250 kr. med en årligydelse på 42.700 kr. Afdelingen begynder desuden snart at afvikle kapitaltilførselssagen på 224.000 kr.

d. Afdeling 4, Norddjurs

Afdelingen udgør en af de største udfordringer i boligorganisationen.

Afdelingens resultat er et underskud på 213.265 kr., der overføres til resultatkontoen, som herefter viser et underskud på 2.162.433 kr. Underskuddet afvikles som udgangspunkt over 10 år, men muligvis skal noget af tabet dækkes af dispositionsfonden, når denne har opnået robusthed. Der er dog endnu ikke truffet beslutning herom.

Afdelingen er begyndt at afvikle O-lån med en årlig ydelse på 108.433 kr. Restgælden udgør 3.0900.350 kr. Senere skal afdelingen også afvikle på kapitaltilførselssagen på 1.888.000 kr. Afviklingen af disse lån vil påvirke huslejen negativt, idet O-lån stammer fra genopretningen af boligorganisationen.

Pr. 1. januar 2026 kommer der en huslejestigning på 2,9 pct.

En af de helt store udfordringer i afdelingen er, at Norddjurs Kommune har opsagt § 59-aftaler på 24 boliger. Både administrator og boligorganisationen er dybt bekymret for, hvordan dette kommer til at påvirke lejeledigheden i afdelingen. Boligorganisationen har indgået aftale med Norddjurs Kommune om, at kommunen giver et engangsbeløb på ca. 1,65 mio. kr. til dækning af det tomgangstab, som afdelingen havde til gode hos kommunen samt renovering af boligerne. Norddjurs Kommune dækker derudover en fraflytningsregning.

Afdelingen indeholder 306 boliger inkl. garager. Det er hovedsageligt tæt-lav bebyggelse som er spredt over hele Norddjurs Kommune. Administrator er tryk ved, at boligerne bliver ganske fine efter renoveringen, men er bekymret for, om der er nogen, der har lyst til at bo på netop den beliggende, idet boligerne er beliggende lige ved siden af et plejecenter. Boligorganisationen vil overveje, om det kunne være muligt at frasælge de 24 boliger. Norddjurs Kommune har tilkendegivet, at de ikke er afvisende over for frasalg af de 24 boliger.

e. Afdeling 5, Mariager

Afdelingens resultat er et overskud på 3.845 kr., der overføres til resultatkontoen, som herefter viser et overskud på 3.485 kr.

Afdelingen er delvist fritaget for indbetaling af pligtmæssige bidrag, samt fuld fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond på 633.900 kr. Denne fritagelse er i 2023 ændret til en delvis fritagelse.

Afdelingen er begyndt at afvikle O-lån med en årlig ydelse på 140.400 kr. Der er en ultimo saldo på 4.001.400 kr. Indenfor kort tid begynder afdelingen at afvikle på kapitaltilførselssagen på

1.184.000 kr. Afviklingen af disse lån påvirker afdelingens huslejeniveau negativt, da O-lån stammer fra genopretningen af boligorganisationen.

Afdelingen har 1.107.095 kr. på reguleringskontoen til tagbelægning og loftisolering. Denne er afsluttet.

Afdelingen har en del udfordringer med lejeledighed især på bestemte adresser i Assens udenfor Mariager. Dette er en af årsagerne til, at der er lave henlæggelser i afdelingen. Pr. 1. januar 2026 kommer der dog en huslejestigning i afdelingen på 2,5 pct.

f. Afdeling 6, Syddjurs

Afdelingens resultat er et overskud på 520.030 kr., der overføres til resultatkontoen, som herefter viser et overskud på 1.644.949 kr.

Afdelingen er delvist fritaget for indbetaling af pligtmæssige bidrag på 29.898 kr. Indenfor kort til begynder afdelingen at afvikle på kapitaltilførselssagen på 1.732.000 kr.

Afdelingen har i året henlagt 19.131.000 kr. og henlæggelserne udgør herefter 26.961.875 kr.

Der er 1.182.570 kr. på reguleringskontoen til udskiftning af vinduer og døre. Dette er afsluttet.

g. Afdeling 7, Søndervangen Spentrup

Afdelingens resultat er et overskud på 2.195 kr., der overføres til resultatkontoen, og som herefter viser et overskud på 8.603 kr.

h. Afdeling 9, Thors Bakke

Afdelingens resultat er et overskud på 90.026 kr., der overføres til resultatkontoen, og som herefter viser et overskud på 207.779 kr.

i. Afdeling 10, Maria Magdalene Syddjurs

Afdelingens resultat er et overskud på 108.887 kr., der overføres til resultatkontoen, og som herefter viser et overskud på 89.761 kr.

j. Afdeling 11, Langå

Boligerne i afdelingen er solgt. Den ene bolig blev solgt til lejer af boligen, og den anden bolig blev solgt til en privat person, der ville udleje boligen. Det gik rigtig hurtigt med salget, og der kom et lille overskud, som er overført til dispositionsfonden.

k. Afdeling 12, Nørhald Randers

Afdelingens resultat er et overskud på 140.337 kr., der overføres til resultatkontoen, som herefter viser et overskud på 400.804 kr.

Afdelingen er delvis fritaget for indbetaling af pligtmæssige bidrag på 19.951 kr. samt delvis fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til egen dispositionsfond på 349.925 kr.

Afdelingen er begyndt at afvikle O-lån på i alt 1.983.667 kr. med en årlig ydelse på 72.133 kr. Indenfor kort tid begynder afdelingen at afvikle kapitaltilførselssagen på 985.600 kr.

Afdelingen har i året henlagt 9.082.000 kr. og henlæggelserne udgør herefter 9.785.187 kr. I afdelingen skal der ske renovering af tekniske installationer og renovering af køkken og bad i 10 boliger, og henlæggelserne skal bruges herpå.

I afdelingen har der været boliger, der har stået tomme i over 1 år, hvorfor tab ved lejeledighed udgør mere end 2 pct. af årslejen.

Landsbyggefonden har godkendt, at afdelingen bruger midler fra reguleringskontoen til udskiftning af oliefyr til varmepumpe.

l. Afdeling 13, Purhus Randers

Afdelingens resultat er et overskud på 136.427 kr., der overføres til resultatkontoen, og som herefter viser et overskud på 306.254 kr.

Afdelingen er begyndt at afvikle O-lån på 2.755.500 kr. ultimo året med en årlig ydelse på 100.200 kr. Indenfor kort tid begynder afdelingen at afvikle på kapitaltilførselssagen på 1.625.600 kr.

Afdelingen har i året henlagt 4.811.000 kr. og henlæggelserne udgør herefter 5.683.094 kr. Der skal ske kloakrenovering i afdelingen, og henlæggelserne skal bruges herpå.

Landsbyggefonden har godkendt, at afdelingen bruger midler fra reguleringskontoen til udskiftning af oliefyr til varmepumpe.

m. Afdeling 14, Assentoft Randers

Afdelingens resultat er et overskud på 135.504 kr., der overføres til resultatkontoen, og som herefter viser et underskud på 22.127 kr.

Afdelingen er begyndt afvikling af O-lån på 693.000 kr. ultimo året med en årlig ydelse på 25.200 kr. Indenfor kort tid begynder afdelingen at afvikle på kapitaltilførselssagen på 353.600 kr.

Landsbyggefonden har godkendt, at afdelinger bruger midler fra reguleringskontoen til udskiftning af gasfyr.

3. Renoveringer

Boligorganisationen har en kommende renovering i afdeling 12, hvor der er 10 boliger, der skal tilsluttes fjernvarme, og hvor både køkken og bad renoveres. Derudover er der nogle afdelinger, hvor der skal ske udskiftning af varmekilde.

4. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang

Tilsynet bemærker, at tab ved lejeledighed er steget sammenlignet med sidste år. Tab ved lejeledighed har i året været på 1.852.640 kr.

Boligorganisation arbejder målrettet og fokuseret med at nedbringe lejeledigheden. Ansættelsen af boligfremviseren i RandersBolig har haft en positiv effekt, også i Boligselskabet af 2014. Tiltagene ses også at have en positiv effekt i indeværende regnskabsår, hvor lejeledigheden forventes at falde.

Et forhold, der fylder meget i boligorganisationen er de forskellige kommuners opsigelse af § 59-aftaler. Især i afdeling 4 er det et stort problem, hvor der er blevet opsagt § 59-aftaler på 24 boliger.

Administrator oplyser, at der aktuelt er 8 boliger i tomgang i hele boligorganisationen, hvoraf 2 boliger er under renovering efter fraflytninger. Det er primært afdeling 4 og afdeling 13, der har tomme boliger.

Bestyrelsen har truffet beslutning om, at hvis der er tomgang i en bolig i mere end tre måneder, må indskuddet sættes ned med 50 pct, og at hvis der er tomgang i mere end seks måneder eller længere må indskuddet helt fjernes. Det er der naturligvis en risiko ved, idet der ikke er allerede forudbetalte penge at modregne i den dag beboerne flytter fra boligerne. Dette gør boligorganisationen også beboerne opmærksomme på i forbindelse med indflytningen. Boligorganisationen har oplevet at få gode lejere ind, som følge af nedsat/intet indskud, og generelt er det boligorganisationens oplevelse, at det er mere effektivt at nedsætte indskuddet end at sænke huslejen i en begrænset periode.

Boligorganisationen forsøger at ændre små ting ved tomgangsboligerne således disse bliver mere attraktive. I et tilfælde har de eksempelvis forskønnet udearealerne ved at lave et orangeri og opsætte en flagstang.

5. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer

Boligorganisationen har implementeret 30 års drifts- og vedligeholdelsesplaner og henlægger i overensstemmelse hermed. Der er otte afdelinger med et henlæggelsesniveau på under 500 kr. pr. kvm. Der er trappestigninger på henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i afdeling 3, 4, 5, 12, 13 og 14.

Administrator oplyser, at man arbejder på at bringe henlæggelsesniveauet op på det rigtige niveau, og at man snart er i mål hermed bl.a. fordi man har brugt midler fra Landsbyggefonden til at øge henlæggelserne.

Nogle afdelinger er udfordret af at have en høj husleje, og hvis huslejen i forvejen er presset, er der kun én ting, som boligorganisationen kan ændre på, og det er henlæggelserne.

Boligorganisationen er dog påpasselige med at skrue for meget ned for henlæggelserne. Der skal være en balance mellem henlæggelser og at lejen er på et niveau, hvor boligerne fortsat skal kunne lejes ud. De fleste af boligorganisationens boliger ligger på landet, hvor en ejerbolig er billigere end den husleje, man skal give for en lejebolig. Derudover ligger lejen i nogle afdelinger så højt, at den er lige så høj eller endda højere end lejeboliger i Randers C.

6. Effektiv drift

Boligorganisationen har i 2024 haft en effektivitetsprocent på 88,7, hvilket er en stigning i forhold til sidste år. Det er en flot effektivitetsprocent, der ligger over både kommune- og regionsgennemsnittet. Afdeling 4 har en effektivitetsprocent på 100.

Administrator oplyser, at man begynder at se en effekt af de effektiviseringsstiltag, der er foretaget tidligere år. Der har været en forbedring i antallet af både grønne og gule afdelinger. Der er ingen røde afdelinger.

Boligorganisationen har fokus på at forbedre de gule afdelinger, men nogle afdelinger er udfordret af at have meget store græsarealer og mange kilometer hæk, hvilket er dyrere at drifte. Boligorganisationen har købt en maskine, der kan hjælpe med at klippe hæk, hvilket forventes at have en positiv effekt.

Afdeling 3 har en effektivitetsprocent på 72, hvilket er det laveste i boligorganisationen. Afdeling har 33 boliger fordelt på to byer, hvilket gør det dyrere at drifte. Det har ikke været muligt at lave undergrundscontainere i afdelingen på grund af afdelingens placering, hvorfor de stadig har almindelige skraldespande, hvilket også er dyrere at drifte.

7. Beboerdemokrati

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger undtagen i afdeling 10, som er en institution. Der har været 3-4 afdelinger, hvor der har været kampvalg til bestyrelsen, hvilket er positivt.

Generelt gået det godt med beboerdemokratiet i boligorganisationen. Boligorganisationen har netop afholdt formandsmøde for alle formænd i afdelingsbestyrelserne, hvor der var fremmøde fra alle formænd.

Beboerdemokratiet er udfordret af, at mange afdelinger er meget spredt, og det gør det svært at dyrke fællesskabet i de samlede afdelinger. I stedet laves der aktiviteter i de små områder, hvor der er flere boliger samlet. I de afdelinger, hvor boligerne er på samme sted (fx afdeling 2 i Vorup og afdeling 9 på Thors Bakke) laves der fælles aktiviteter.

Der har været huslejestigninger i flere afdelinger, som er blevet godkendt. Det har dog ikke været uden protester. Afdelingsbestyrelserne gør meget for at forklare budgetterne, og forsøger også, at få afdelingerne til at stige en halv til en hel procent mere end det der er lagt op til for at øge henlæggelserne yderligere.

8. Eventuelt

Der var intet at bemærke under eventuelt.