



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialogmøde med RandersBolig

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ

Mødedato: 9. oktober 2025

Sendes til: RandersBolig

Deltagere: Fra RandersBolig: Kenneth Taylor, direktør, Louise Hou Kragh, leder af bysekretariatet, Susanne Linaa, direktionskonsulent, Jesper Riis Johansen, økonomichef, Jan Guldmann, formand, Tom Jespersen, næstformand, og Lone Jakobsen, bestyrelsesmedlem.

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Slot, Hannah Klok Lauridsen og Morten Holt Brüner, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless og Anders Erck Grøn fra Den Boligsociale Enhed.

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

1. Kort velkomst
2. Administrationsselskabets økonomi
 - a. Regnskab 2024
 - b. Udvikling i økonomien i 2025 og budgetopfølgning
3. RandersBolig og boligorganisationerne
 - a. Forvaltningsrevision
 - b. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning samt forebyggelse heraf
 - c. Henlæggelsesniveauer
4. Byggeri generelt
 - a. Nybyggeri
 - b. Renoveringsprojekter og helhedsplaner
 - c. Tilsyn med byggerier
5. Effektiv drift
6. Den Boligsociale Enhed
7. Eventuelt

1. Administrationsselskabets økonomi

- a. Regnskab 2024

Årets resultat er et overskud på 64.513 kr., som overføres til arbejdskapitalen.

Af positive budgetafvigelser har der været besparelse på personaleudgifter, renteindtægter, større indtægter fra byggesags- og genhusningshonorarer samt ikke-budgetteret huslejeindtægter fra administrationslokalerne. Den ikke-budgetteret huslejeindtægt skyldes, at huslejen fra Skovdyrkerne, som lejer sig ind i nogle lokaler på Marsvej, ved en fejl ikke var medtaget i budgettet. Derudover er der sket afregning af administrationshonorar for Randers Kollegiegaard og tilbageført skyldige omkostninger.

Af negative budgetafvigelser har der været større IT-udgifter til hjemmeside, hardware mv., udgifter til kontorlokaler samt nedslag i administrationsbidraget fra Boligselskabet af 2014. Det har længe været planen, at der skulle udarbejdes en ny hjemmeside og en app, men grundet travlhed hos leverandøren er det først nu, arbejdet er igangsat.

Administrationsorganisationens likviditet er faldet med 12,8 mio. kr., da der er foretaget udlodning til ejerkredsen på 12,5 mio. kr. samt givet et nedslag i administrationsbidraget fra Boligselskabet af 2014.

Administrationsorganisationens egenkapital er i alt 20,3 mio. kr. Der er fortsat indskud fra ejerkredsen på i alt 9 mio. kr. Egenkapitalen er faldet svarende til udlodningen på 12,5 mio. kr., mens årets overskud på ca. 65.000 kr. er tilgået.

I 2024 blev administrationsbidraget øget med 6,12 pct. på grund af stigende lønomkostninger. Bruttoadministrationsudgifterne er steget fra 27.322.587 kr. i 2023 til 30.231.288 kr. i 2024.

Fra 1. januar 2026 er forvaltningssekretærer og boligrådgiverne flyttet organisatorisk til at være ansat i den/de boligorganisation(er), som de betjener. Der er tale om en splitsættelse. Man har gjort dette for at spare momsen. Dette vil spare lejerne for 20 kr. om måneden pr. lejemål. RandersBolig har søgt skatterådgivning i forhold til omstruktureringen og følger de anbefalinger, de har fået. RandersBolig har tidligere gjort det samme med inspektørerne, og dette har været en succes, men administrator bemærker, at der altid vil være en risiko, når der endnu ikke har været sager, som har efterprøvet modellen. Som modsvar til boligorganisationernes højere lønomkostninger er administrationsbidraget til RandersBolig nedsat. Administrationsbidraget reduceres pr. 1. januar 2026 til 2.300 kr.

Opnoteringsgebyret til RandersBolig er faldet, hvilket også har været en tendens i andre administrationsselskaber.

Administrationsbygningen, som er vurderet til 13,8 mio. kr. afskrives med 420.000 kr. pr. år. Alle andre anlægsaktiver er fuldt afskrevet. Der er ikke indkøbt nye biler, men i stedet leaset to biler med en månedlig udgift på 17.000 kr. Begge leasingkontrakter udløber i 2028.

RandersBolig er stolte over, at de har overtaget administrationen af de kommunale almene ældreboliger. Der har været nogle udfordringer med at overføre data fra Lejerbo, som tidligere administrerede boligerne, til RandersBolig. Kommunen har udvist forståelse for disse udfordringer. RandersBolig arbejder henimod, at de ved huslejestigninger giver besked til UdbetalingDanmark herom, så beboernes boligsikring automatisk sættes op. Samtidig ønsker RandersBolig at referat fra afdelingsmøderne i lighed med alle øvrige afdelingsmøder kan læses af beboerne på hjemmesiden.

b. Udvikling i økonomien i 2025 og budgetopfølgning

Hvert kvartal udarbejdes der budgetkontrol til organisationsbestyrelsen. Budgetkontrollen pr. 30. juni 2025 viste, at der var et overskud på 513.000 kr., idet der har været besparelser på lønninger, fordi der har været medarbejdere, der blev ansat senere end forventet. Derudover er der flere funktioner, der er lagt sammen. 75 pct. af omkostningerne i RandersBolig er lønomkostninger, og ved hver budgetlægning budgetteres der med 2 pct. lønstigning.

2. RandersBolig og boligorganisationerne

Efter dette års styringsdialoger kan tilsynet konstatere, at det overordnet set går godt i boligorganisationerne, som administreres af RandersBolig. Der er fortsat gang i en lang række renoveringer, hvoraf der til flere er godkendt ekstern lånehjemtagelse.

I år har styringsdialogerne været afholdt med større fokus på udvalgte temaer og nedslag i økonomien, og mindre fokus på gennemgang af alle detaljer i økonomien. RandersBolig har fundet det positivt, at der har været taget enkelte nedslag i regnskaberne fremfor, at alle tallene i regnskaberne er blevet vendt.

Hvis RandersBolig har idéer eller forslag til temaer, der kan drøftes på næste års styringsdialoger, hører tilsynet gerne herom. Tab ved lejeledighed er formentlig også et fint emne at drøfte næste år. Der blev også nævnt emner som nybyggeri og frasalg. Derudover kunne RandersBolig godt tænke sig at høre om kommunen beredskabsplaner. Såvel generelt i alle afdelinger, samt særlige forhold i ældreboliger eller hvor beboerne får hjælp fra hjemmepleje m.v.

a. Forvaltningsrevision

De reviderede punkter er udvalgt af ledelsen og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs og de administrerede boligorganisationers drift.

Følgende fem punkter er gennemgået i året:

- Beboerklager
- Byggesager
- Kontrol af priser
- Udflytningssager
- Fælles formueforvaltning

RandersBolig har haft fornuftige resultater på forvaltningsrevisionen. Den interne revision er grundig, og sommetider har de opdaget ting, som den eksterne revision ikke har opdaget. RandersBolig prøver hele tiden at forbedre sig, og der er især to ting, de gerne vil ændre. Det ene er, at de vil lave forretningsgangene mere flow-orienteret for at forhindre, at sager falder ned

mellem to stole. Det andet er, at der skal skabes nogle flere forretningsgange i byggesagsafdelingen.

Emnerne til forvaltningsrevisionen kører i et bestemt rul, men bestyrelsen har altid mulighed for at byde ind med ekstra områder, der skal revideres. Den mulighed har bestyrelsen benyttet tidligere. De emner, der er udtaget til forvaltningsrevision i 2025 er:

- Forretningsgang for forvaltningsrevision
- Afregninger § 54 samt § 59 boliger
- Månedlig lønudbetaling
- Ansættelseskontrakter
- Udarbejdelse af projektbeskrivelse og forkalkulation

Tilsynet konstaterer med tilfredshed, at forvaltningsrevisionens resultat er fint.

b. Status på tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning samt forebyggelse heraf

Tilsynet konstaterer, at den generelle tendens er, at der er stigende tab ved lejeledighed i stort set alle boligorganisationer. Tab ved fraflytning er stort set samme niveau som sidste regnskabsår.

I regnskabsåret 2023/2024 har boligorganisationerne under RandersBolig haft et samlet tab ved lejeledighed på 8,3 mio. kr. Det er en stigning på 1,7 mio. kr. siden regnskabsåret 2022/2023.

RandersBolig oplyser, at det ser ud til, at kurven er knækket. Det forventede samlede tab ved lejeledighed i regnskabsåret 2024/2025 er 7,3 mio. kr., hvilket er et fald på ca. 1 mio. kr. RandersBolig har iværksat mange tiltag for at forebygge og mindske tab ved lejeledighed. Det, der især har virket, har været ansættelsen af boligfremviseren og den øgede markedsføring.

RandersBolig har også i nogle tilfælde reduceret huslejen eller indskuddet, men der er også en risiko forbundet hermed, og ifølge RandersBolig er det ikke en holdbar løsning med huslejenedsættelser. Denne løsning anvendes derfor kun i unikke situationer og ved unikke lejemål. RandersBolig bemærker, at hvis man fjerner indskuddet til en bolig, går det imod ønskerne, der udspringer fra den hvidbog, der er udarbejdet i forbindelse med kommunens projekt om Fremtidens Randers.

RandersBolig deltager i en følgegruppe med bl.a. Domea, hvor boligorganisationerne udveksler erfaringer i forhold til, hvad der virker til at forebygge og mindske tab ved lejeledighed.

Målet er, at tab ved lejeledighed igen kommer ned på omkring 2-2,5 mio. kr., som det tidligere har været.

RandersBolig bemærker, at A/B Andelsbo har en ganske lav lejeledighed. Udover Bjellerupparken, der er etagebyggerier, er alle deres boliger tæt lav.

Randers Boligforening af 1940 har et ganske højt tab ved lejeledighed. En faktor heri er det tomme erhvervslokale på Energivej, som genererer tomgang for ca. 900.000 kr. om året.

Derudover har boligorganisationen mange etagebyggerier og ældre boliger i Randers C, som er svære at leje ud.

I Møllebænget & Storgaarden er tabet ved lejeledighed også ganske stort. Afdeling 69, som består af ungdomsboliger, er skyld i en stor del af den tomgang, der er i boligorganisationen. Det er forventningen, at afdelingen snart frasælges.

RandersBolig bemærker, at kommunens opsigelse af § 59-aftaler påvirker tab ved lejeledighed negativt, fordi boligorganisationen ikke tidligere har skulle afholde omkostninger til tab ved lejeledighed på disse boliger. Derudover frygter RandersBolig, at kontanthjælpsreformen får indvirkning på både tab ved fraflytning, og senere på tab ved lejeledighed, fordi man frygter, at borgerne på kontanthjælp ikke vil have råd til at bo i boligerne længere.

Kommunen har besluttet, at beboerne ikke længere kan få kautionslån til indskud. RandersBolig har haft 30 tilfælde, hvor potentielle lejere har ønsket at leje en bolig hos RandersBolig, men har været nødt til at takke nej, fordi de ikke har kunne få kautionslån hos kommunen til indskuddet.

RandersBolig bemærker også, at når det bliver forventet, at boligerne bliver renoveret, vil der også være færre billige boliger, fordi den meget lave husleje i disse boliger ikke vil kunne fastholdes efter en renovering.

c. Henlæggelsesniveauer

På årets styringsdialoger har der været fokus på henlæggelsesniveauerne. RandersBolig har stort fokus på boligorganisationernes henlæggelsesniveauer.

Driftspersonalet og afdelingerne går på markvandring, hvor der bliver snakket om, hvilke ting der skal ordnes i afdelingerne. Ved markvandringerne har afdelingsbestyrelserne mulighed for at udøve deres indflydelse. Det er sjældent, at afdelingerne afviger fra det henlæggelsesniveau, som administrator indstiller.

Drifts- og vedligeholdelsesplanerne er fuldt implementeret, og i kraft af disse arbejder alle boligorganisationer med at øge henlæggelsesniveauet. Historisk har der dog ikke været henlagt nok i boligorganisationerne, og det er en længere proces at rette op på dette.

Når der bygges nyt, eller når der er gennemført helhedsplaner, har RandersBolig fokus på, at der bliver henlagt tilstrækkeligt fra start, således der i fremtiden kan foretages forbedringsarbejder uden hjemtagelse af ekstern lånefinansiering.

Målet er, at der henlægges, så der i udgangspunktet er 500 kr. pr. kvm. til planlagt vedligeholdelse, og de fleste afdelinger ligger allerede over dette. Henlæggelse til istandsættelse ligger udover dette. Her budgetteres med 25 kr. pr. kvm.

3. Byggeri generelt

a. Nybyggeri

Byrådet har indgået budgetaftale for 2026-29, og der er ikke prioriteret midler til grundkapital til opførelse af nye almene boliger. Der vil derfor ikke blive tildelt grundkapitalmidler i næste budgetår.

Der er dog byggeriet ved Trangstræde, som ligger udover den sædvanlige budgettering og prioritering af grundkapital. Kommunen er i gang med at lave lokalplan, og der kan ikke indsendes skema A før denne er færdig.

Randers Boligforening af 1940 har to igangværende byggerier, ét i Assentoft og ét i Over Hornbæk. I begge afdelinger forventes der at være indflytning i 2026.

b. Renoveringsprojekter og helhedsplaner

Der er gang i mange renoveringsprojekter og helhedsplaner rundt omkring i boligorganisationerne under RandersBolig. Aktuelt er der gang i 19 renoveringer og helhedsplaner, og der renoveres samlet set for 1 mia. kr. i boligorganisationerne under RandersBolig. Mange af renoveringerne er i Randers C eller tæt derpå. Det er forventningen, at der i det næste par år vil komme flere store helhedsplaner, og at der også vil være igangværende renoveringer for 1 mia. kr. i de næste år.

RandersBolig har flere helhedsplaner i pipelinen, bl.a. i Villabyen og Herman Stillingsvej-området hos Møllevænget & Storgaarden, hvor der også er planer om flere sammenlægninger af afdelinger. I Randers Boligforening af 1940 har man udfordringer på Energivej med den gamle Faktabutik, som generer stor tomgang hvert år. Boligorganisationen vil gerne rive bygningen ned og bygge nyt. Randers Boligforening af 1940 vil også fortsat gerne bygge nyt i Vangdalen og Møllevænget & Storgaarden på Bækkestien.

Tilsynet bemærker, at boligorganisationerne skal væbne sig med tålmodighed i forhold til at bygge nyt, da der ikke er prioriteret midler til opførelse af nye almene boliger i næste budget. Tilsynet oplyser, at der er stort politisk fokus på at renovere den ældre bygningsmasse, hvorfor det er meget positivt, at RandersBolig har stort fokus herpå.

Helhedsplanen i Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 er færdig, og boligerne er lejet ud. Desværre har der været en overskridelse på ca. 60 pct., grundet store forsinkelser. Der pågår forhandlinger med alle storentreprenører. Deres synspunkt er, at de skal have flere penge, fordi der har været forsinkelser i arbejdet, hvorfor de har brugt længere tid på det. Modsat mener boligorganisationen, at der er så mange fejl og mangler, at der skal ske afslag i prisen. Boligorganisationen ønsker, at sagen løses uden en voldgiftssag.

Boligorganisationen er i dialog med Landsbyggefonden, som skal hjælpe til at finde en løsning.

c. Tilsyn med byggerier

Tilsynet fører tilsyn med byggerier, og har ingen bemærkninger hertil.

Når kommunen får anmeldelser om skimmelsvamp i de boliger, der henhører under RandersBolig, er det kommunens indtryk, at sagerne altid bliver taget hånd om hurtigt. Der har i enkelte sager været lejere der har udtrykt et ønske om bedre kommunikation fra RandersBoligs side.

Tilsynet vurderer, at emner som asbest og fjernvarme vil komme til at fylde meget i fremtiden.

4. Effektiv drift

Der bliver talt om effektiv drift på alle styringsdialogerne, og helt generelt bliver effektiviteten øget i de fleste boligorganisationer.

RandersBolig oplyser, at der er lavet indkøbsaftaler og rammeaftaler med håndværkere sammen med Domea, og nu begynder effekten heraf at kunne ses på tallene.

RandersBolig bemærker, at boligorganisationerne både skal sikre, at boligorganisationerne effektiviserer så meget som muligt, men de skal også skabe tryghed for borgerne. Det skal der bruges mandskabstimer på fx i form af en boligsocial vicevært, og det påvirker effektiviteten negativt. Derfor appellerer RandersBolig til, at der bliver mulighed for at sondre i tallene, således det boligsociale arbejde ikke ender med at påvirke den effektive drift negativt.

5. Den Boligsociale Enhed

Den Boligsociale Enhed oplyser, at de i 2024 har fået tilbudt 100 boliger hos boligorganisationerne under RandersBolig, men at de alene har anvist til 8 af boligerne. Udfordringen er, at der alene kan anvises til de billige boliger. Der må ikke anvises til ungdomsboligerne.

Den Boligsociale Enhed roser RandersBolig for deres villighed til at indgå afdragsordninger, når der er oparbejdet større restancer.

I 2024 var der kun 16 pct. effektive udsættelser, hvilket er historisk lavt for Randers Kommune. Landsgennemsnittet er 23 pct. og Randers Kommune plejede altid at ligge over dette. Det er positivt, at det er så lavt i 2024.

Den Boligsociale Enhed roser igen i år RandersBolig for deres effektivitet i forhold til at sende sagerne med restancer til deres advokat. Der er kort proces, og sagerne berammes hurtigt. Det betyder, at Den Boligsociale Enhed har travlt, men det betyder også, at borgernes udeståender ikke når at vokse sig uoverskueligt store, og at Den Boligsociale Enhed kan nå at hjælpe borgerne hurtigt.

Administrationsorganisationen bemærker, at der ved effektive udsættelser efterlades meget indbo i boligerne og i eventuelle kælderrum. RandersBolig er i tvivl om, hvor langt de skal gå for at opbevare tingene. Det er Den Boligsociale Enheds erfaring, at beboerne ikke vender tilbage for at hente deres ting, som efterlades. Den Boligsociale Enhed betrygger administrationsorganisationen i, at politiet sørger for, at beboerne får de vigtigste personlige ejendele med.

RandersBolig har ansat en boligsocial vicevært, hvilket de har stor gavn af. Der er mange sager fx med samlere, og den boligsociale vicevært forsøger at håndtere sagerne så tidligt som muligt, så det eventuelt kan forhindre dyre fraflytninger. Den boligsociale vicevært deltager også ved tryghedsvandringer med afdelingsbestyrelserne og politiet.

Pr. 1. august 2025 kom der en ny boligsocial helhedsplan for 2025-2029, som er udvidet til at omfatte flere områder end den tidligere.

6. Eventuelt

Ved sidste års styringsdialog blev tilbagebetaling af grundkapital drøftet. RandersBolig oplyser, at der nu er lavet en aftale omkring tilbagebetaling af grundkapital, der fordeler udgiften mellem afdelingen og Landsbyggefondens. Aftalen indebærer, at tilbagebetaling af grundkapitallån ikke vil belaste huslejen, da de udamortiserede ydelser vil blive anvendt til at afbetale lånet.

Randersbolig vil eftersende aftalen efter mødet.