



Redegørelse fra styringsdialog

- Forvaltning:** Udvikling, Miljø og Teknik – Sekretariat og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Randers Boligforening af 1940
Mødested: Hos RandersBolig, Marsvej 1, 8960 Randers SØ
Mødedato: 10. september 2025
Sendes til: RandersBolig og Randers Boligforening af 1940
- Deltagere:** Fra RandersBolig: Matilde Gyldenbergs, forvaltningskonsulent, og Jesper Riis Johansen, økonomichef
- Fra Randers Kommune: Christina Gaarn Slot, jurist, Hannah Klokmoose Lauridsen, økonomikonsulent og Morten Holt Brünere, bygningskonstruktør
- Fra Randersboligforening af 1940: Jan Guldmann, formand, Margrethe Stenbæk, næstformand, Lonni Christensen, bestyrelsesmedlem, Bent Bredgaard, bestyrelsesmedlem og Stig Olesen, bestyrelsesmedlem

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
3. Afdelingernes økonomi
4. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang
5. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer
6. Renovering og nybyggeri
7. Effektiv drift
8. Beboerdemokrati
9. Eventuelt

1. Boligorganisationens økonomi

Tilsynet med almene boliger har gennemgået boligorganisationens økonomi, og overordnet set har tilsynet ingen bemærkninger til regnskabet og økonomien. Boligorganisationens har samlet set en solid økonomi.

Tilsynet har noteret sig følgende:

Årets resultat er et overskud på 4,5 mio. kr., som overføres til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært udlodning fra RandersBolig på 4,2 mio. kr. Tilsynet bemærker, at det er første gang i 5 år, at boligorganisationen har overskud i regnskabet.

Boligorganisationens arbejdskapital udgør 16,4 mio. kr. ved årets udgang. Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed er større end det fastsatte maksimum, hvorfor der ikke opkræves særlige bidrag i afdelingerne.

Dispositionsfondens disponible del er 21,7 mio. kr., svarende til 8.807 kr. pr. lejemålsenhed, hvorfor der ikke opkræves særlige bidrag i afdelingerne. Saldoen er faldet med 2 mio. kr. siden sidste år, hvilket skyldes højere tab ved lejeledighed samt tilskud til afdelingerne.

Dispositionsfonden har dækket tab ved lejeledighed for 2,9 mio. kr., hvilket er en stigning på 0,9 mio. kr. siden sidste regnskabsår. Dette er det største problem i boligorganisationen. Erhvervslejemålet i afdeling 4 står stadig tom, og det påvirker dispositionsfonden, idet tomgangstabet her er 900.000 kr. om året. Boligorganisationen vil gerne kunne rive erhvervslejemålet ned og bygge seniorboliger samt et sundhedshus. Boligorganisationen forventer at indsende projektet til kommunen indenfor de kommende måneder. Boligorganisationen er klar over, at projektet vil kræve en ændring af lokalplanen. Hvis boligorganisationen ikke kan bygge seniorboliger og et sundhedshus, vil plan B være at rive bygningen ned, og bygge noget nyt erhverv. Det vil være nødvendigt med nedrivning, fordi det vil være omkostningstungt at ombygge bygningen.

Boligorganisationen oplyser, at tab ved lejeledighed pr. 10. september 2025 er omkring 3 mio. kr. Tilsynet bemærker, at der i dispositionsfondsprognosen er afsat 1,8 mio. kr. fremadrettet. Boligorganisationen oplyser, at dispositionsfondsprognosen løbende bliver justeret.

Boligorganisationens samlede tab ved fraflytning er 2 mio. kr., hvoraf dispositionsfonden har dækket 1,4 mio. kr. Der er dog fratrukket 176.248 kr. fra tidligere afskrevne fordringer, hvorfor dispositionsfonden reelt kun har dækket 1,2 mio. kr. Boligorganisationen bemærker, at der er et inkassofirma, der forfølger alle krav, hvilket resulterer i, at der sommetider kommer penge ind, som man tidligere havde afskrevet. Disse fordringer går ind til dispositionsfonden.

Boligorganisationen bemærker også, at tab ved fraflytning er svært at styre, idet det kan skyldes dødsfald eller psykisk syge, som forlader boligen ødelagt. I den forbindelse er boligorganisationen meget glade for den boligsociale vicevært, som holder øje med beboerne, og som har et godt samarbejde med den boligsociale enhed.

Trækningssretten er 38 mio. kr., og der er i regnskabsåret indbetalt 5,5 mio. kr. samt sket rentetilskrivning for 0,7 mio. kr. Der er hjemtaget 0,9 mio. kr. fra trækningssretten til afdeling 10 til kloakseparering. Der er forbrugt af trækningssretten løbende, således der ikke er en opsparing, der overstiger 5 års henlæggelser. Boligorganisationen har i en årrække igangsæt renoveringsarbejder, hvor der er blevet brugt af dispositionsfonden fremfor trækningssretten, men der er flere planer om at bruge trækningssretten i fremtiden.

Boligorganisationen kan rejse likviditet for ca. 281 mio. kr., hvilket er en stigning på 21,2 mio. kr. siden sidste regnskabsår. Der er således uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens midler.

Tilsynet bemærker, at nettoadministrationsudgifterne er steget med 10,4 pct., og ligger 5,5 pct. over benchmark. Boligorganisationen bemærker, at boligorganisationen bruger mange penge på beboerdemokratiet fx repræsentantskabsmøder, og det betyder, at udgiften til den interne administration bliver højere. Derudover er det enkeltstående poster, som trækker op – fx har der for nylig været anvendt et rekrutteringsbureau til rekruttering af medarbejder.

2. Afdelingernes økonomi

Tilsynet anser afdelingernes økonomi for værende tilfredsstillende. Tilsynet har følgende bemærkninger til regnskabet:

Der er tre afdelinger, der har underskud, mens 52 afdelinger har overskud.

Der er 4 afdelinger der har en negativ resultatkonto, der vil blive budgetmæssigt afviklet over tre år. Over en 3-årig periode er der ingen afdelinger, der har haft underskud eller overskud gennem flere år svarende til mere end samlet 5 pct. af årslejen. Boligorganisationen bemærker, at det primært er renten, der regulerer om afdelingerne får overskud eller underskud. Hvis afdelingen har budgetteret med en lavere rente end forventet vil der opstå et underskud (og vice versa).

Boligorganisationen har 17 afdelinger, der ligger over benchmark i forhold til huslejeniveau. Boligorganisationen bemærker, at det typisk er afdelinger med ældreboliger eller afdelinger, der er opført i 1980'erne hvor det var betydeligt dyrere at opføre boliger. Det er, ifølge boligorganisationen, svært at gøre noget ved, og det eneste man kan gøre er, at boligorganisationen ved renoveringer betaler en større andel af renoveringsarbejder, så det ikke belaster afdelingen yderligere.

Landsbyggefonden har bemærket, at der i afdeling 27, 33 og 43 har været et ikke uvæsentligt overskud. Især afdeling 33 slår ud med både for høje henlæggelser og for høj husleje. Boligorganisationen bemærker, at disse tre afdelinger får driftsstøtte. For flere år siden blev der lavet en helhedsplan, som er finansieret via driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Afdelingerne sparer i realiteten de penge, som de får i driftsstøtte, og så betaler dispositionsfonden.

Boligservice har i året haft et overskud på 1,4 mio. kr., og der er nu en rentabel drift i håndværkerafdelingen. Tilsynet finder dette positivt.

3. Tema 1: Boligorganisationens arbejde med forebyggelse af tomgang

Der er 14 afdelinger, hvor tab ved lejeledighed overstiger 2 pct. af lejen. Boligorganisationen oplyser, at der var 46 tomme boliger i august 2025, og at der i september 2025 var 30 tomme boliger.

Boligorganisationen arbejder aktivt med at forebygge tomgang. Boligorganisationen skal afholde ekstraordinært bestyrelsesmøde i organisationsbestyrelsen, hvor hver bolig, der er gået i

tomgang, bliver gennemgået. Organisationsbestyrelsen vil her vurdere, hvad man kan gøre for at sikre, at boligerne bliver udlejet.

Boligorganisationen oplyser, at der stadig findes afdelinger, hvor beboerne selv skal indsætte køleskab. Det bliver lavet om, således køleskab er en del af ethvert lejemål. Boligorganisationen overvejer at gøre det samme med vaskemaskine. Boligorganisationen har således stort fokus på, at boligerne skal være tidssvarende.

4. Tema 2: Boligorganisationens fastsættelse af henlæggelsesniveauer

Afdelingerne har henlagt og udført arbejder ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen. Alle afdelinger kan dække årets afholdte udgifter af de opsparede henlæggelser. Afdeling 39, 54 og 56 skal dog henlægge ekstra, idet disse ikke har kunne dække det opståede kurstab.

Der er 15 afdelinger, som har et henlæggelsesniveau under 500 kr. pr. m² til planlagt vedligehold.

Afdeling 33 har et for højt henlæggelsesniveau pr. bolig og en højere husleje end benchmark.

Alle afdeling har kunne dække årets udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler. Afdeling 55 og 58 har ikke henlagt til istandsættelse ved fraflytning.

Der er 14 afdelinger, der ligger under 100 kr. pr. m² i henlæggelsesniveau til istandsættelse ved fraflytning.

Boligorganisationen oplyser, at der arbejdes på at henlæggelsesniveauet øges hvert år, så der er indsat til kommende renoveringsarbejder i drifts- og vedligeholdelsesplanen. Driften afholder markvandring med afdelingsbestyrelsen og ser på drifts- og vedligeholdelsesplanen, herunder om der er projekter, der skal fremrykkes eller udskydes.

Boligorganisationen arbejder hele tiden på at sikre et henlæggelsesniveau, der er tilstrækkeligt og effektivt, så afdelingerne kan have en sund økonomisk forvaltning og god vedligeholdelse af ejendommene. Ved hver budgetlægning anbefaler administrator en huslejestigning på 1-3 pct., fordi henlæggelserne historisk ikke har været tilstrækkelige. Administrator anbefaler, at der sker en gradvis stigning hvert år fremfor én stor stigning på én gang for at sikre, at stigningen ikke medfører tomgang.

5. Renovering og nybyggeri

Der foretages aktuelt en masse renoveringer i boligorganisationen.

Renoveringerne i afdeling 17, 28 og 30 er afsluttet, og der mangler at blive indsendt byggeregnskab til tilsynets godkendelse. I afdeling 61 har man været udfordret af, at tømrerentreprisen gik konkurs, og der er derfor ikke indberettet skema C endnu.

Boligorganisationen oplyser, at voldgiftssagen er faldet væk grundet passivitet. Det er forventningen, at sagen snart afsluttes.

I afdeling 20 er der tale om en stor renovering med nyt køkken, bad og ventilation. Der kommer en stor huslejestigning, men der er tale om attraktive lejemål. Der er også tale om en stor renovering i afdeling 23 med nyt, køkken bad og ventilation. Her er der givet øget tilskud fra trækningsretten. Beboerne bliver ikke genhuset, så der bliver opstillet toiletvogne og beboerne får kogeøer. Det bliver en ulempe for beboerne, men det bliver godt, når renoveringen er færdig.

I afdeling 29 er der tale om kloakseparering. Der har desværre været fejl og mangler fra den tidligere entreprenør, som den nye entreprenør nu skal rette op på. Den nye entreprenør gør et godt stykke arbejde.

Nybyggerierne i afd. 63 og 64 kører efter planen. Det er forventningen, at der kan ske indflytning i afd. 64 fra 1. marts 2026, og der er allerede skrevet op mod 20 ansøgere på ventelisten til de 14 boliger. I afd. 63 er det forventningen, at der kan ske indflytning medio 2026. Det forventningen, at der bliver åbnet for ventelisten ultimo 2025, og boligorganisationen forventer også stor interesse til disse boliger.

Boligorganisationen har indsendt et projekt til byrådets budgetforhandlinger. Det drejer sig om opførelse af seniorboliger i Vangdalen. Aktuelt afventer projektet byrådets budgetforhandlinger.

6. Effektiv drift

Boligorganisationens effektivitetsprocent er 83. Det er under kommunegennemsnittet på 84 pct., men over regionsgennemsnittet på 82,9 pct. Der er 38 gule afdelinger og 19 grønne afdelinger.

Antallet af røde afdelinger er faldet fra 8 sidste år til 1 i år. Det er afdeling 47, som består af ældreboliger, hvor kommunen har anvisningsret. Boligorganisationen oplyser, at afdelingen har været ramt af mange dødsfald, hvilket påvirker effektiviteten negativt.

Boligorganisationen har indgået indkøbsaftaler med Domea, og senest er der indgået indkøbsaftale på tømmerydelse, elektrikerydelse og VVS-rydelse.

Boligorganisationen har også iværksat flere tiltag med løbende opfølgning, herunder energioptimering, energiforbrug etc.

Der er desuden indkøbt større fælles maskiner, der bruges i flere afdelinger.

Boligorganisationen har besluttet at iværksætte projekt omkring smart drift i afdelingerne. Det er en metode, der strukturerer driften af afdelingernes udearealer med særligt henblik på grønne fællesområder. I praksis er det et redskab til opgavestyring og registrering af arealer.

Efterfølgende kan både områderne og driften tilpasses efter behov og ønsker. Hensigten med smart drift er at give driften et redskab til styring af opgaver og årshjul og at skabe overblik over arealer og områder, hvor driften kan indrettes smartere.

Boligorganisationen gør opmærksom på, at måltal for effektiv drift påvirkes negativt af øgede mandskabstimer til sikring af et godt socialt og trygt miljø i de enkelte afdelinger. Dette har boligorganisationen påpeget overfor BL. Det er boligorganisationens ønske, at der sker en ændring, hvor effektiv drift fremadrettet måles på henholdsvis ordinær driftsmæssige tiltag i form

af energioptimering og dagligt vedligehold samt boligsociale indsatser som tryghed og sammenhold. Miljømæssige tiltag som bl.a. en velfungerende miljøstation til sikring af optimal affaldssortering kræver også ekstra mandskabstimer i flere afdelinger.

7. Beboerdemokrati

Der mangler en afdelingsbestyrelse i 13 afdelinger. Alle beboerdemokratiske møder er afholdt, og organisationsbestyrelsen gør et stort stykke arbejde med at rekruttere nye medlemmer til afdelingsbestyrelserne. Boligorganisationen gør, hvad de kan for at klæde afdelingsbestyrelserne på til arbejdet med at sidde i en afdelingsbestyrelse og afholder fx grundkursus for afdelingsbestyrelser og kursus i budget og regnskab.

8. Eventuelt

Der var intet at bemærke under eventuelt.