



Redegørelse

Forvaltning: Stab Jura og Fast ejendom
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Nørresundby Boligselskab
Mødested: Lokale E.1.93, Odinsgade 7, 8900 Randers C
Mødedato: 07-10-2024
Sendes til: Nørresundby Boligselskab
Deltagere:

Fra Nørresundby Boligselskab: Lars Emborg, direktør

Fra Randers Kommune: Jurist Mette Lykke Laursen og økonomikonsulent Annemette Holt Hansen, 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. Afdelingens økonomi
3. Beboerdemokrati
4. Eventuelt

2. Afdelingens økonomi

Årets resultat for afdelingen var et overskud på 556.018 kr., som overføres til opsamlet resultat. Overskuddet afvikles over tre år, som loven foreskriver.

Boligselskabet oplyser, at overskuddet skyldes højere renteindtægter end budgettet, indtægter fra byggesagen og driftsbesparelser, herunder mindre elforbrug.

Årets henlæggelser er større pr. kvadratmeter i forhold til benchmark, men de opsparede henlæggelser i alt er lavere end benchmark. Boligselskabet bemærker, at de har henlagt fra første dag, og at henlæggelsesniveauet stemmer overens med de forestående vedligeholdelsesopgaver, som dog først forventes at komme om flere år, da afdelingen er ny.

Egenkapitalen har været faldende de sidste 3 år på Nørresundby Boligselskab, men den er steget fra år 2022 til 2023. Bruttoadministrationsudgifterne og dispositionsfondens størrelse ligger fornuftigt i forhold til benchmark.

Boligselskabet bemærker, at ejendommens ejerforening, som afdelingen er en del af, fungerer fint.

Tab ved lejeledighed var i regnskabsåret på 280.159 kr., som blev dækket af dispositionsfonden, hvorfor tabet ikke belaster afdelingen. Der var ingen tab ved fraflytning.

Boligselskabet oplyser, at alt er udlejet på nær en enkelt ungdomsbolig. Det går godt med udlejningen af ungdomsboligerne, og boligerne har en god omtale blandt de studerende i byen. Der er en lang aktiv venteliste på familieboligerne.

Boligselskabet udlejer ca. 40 ungdomsboliger i afdelingen ud til Randers Kommune til flygtning fra Ukraine. Der er indgået lejeaftale med nogle ukrainske familier, da de gerne vil blive boende permanent i afdelingen.

Boligselskabet forventer en huslejestigning på ca. 1-1,5 % i regnskabsåret 2025.

3. Beboerdemokrati

Boligselskabet oplyser, at det går rigtig godt med beboerdemokratiet i afdelingen. Der er en afdelingsbestyrelse med 5 beboere fra både studie- og familieboliger, og der har været kampvalg til afdelingsbestyrelsen.

Boligselskabet er i løbende dialog med afdelingsbestyrelsen, og afholder afdelingsmøder sammen med dem. Et emne, der har fyldt for afdelingsbestyrelsen, er parkeringsforholdene. Det er nu besluttet at indføre kontrol, så det kun er beboerne, der parkerer ved ejendommen.

I fælleshuset bliver der afholdt møder og arrangementer i afdelingen.

4. Eventuelt

Den Boligsociale Enhed bemærker, at der er meget få restancesager i afdelingen, hvilket er positivt. Det gældende anvisningsgrundlag skal fornyes inden så længe, og man forventer, at det bliver den samme aftale med Boligselskabet, som er gældende i dag. Den Boligsociale Enhed har dog endnu ikke fået tilbudt en ledig bolig af boligselskabet, men boligselskabet oplyser, at det skyldes, at der ikke har været ledige familieboliger.

Hvis boligselskabet kommer til at stå i en situation med tomgang i ungdomsboligerne, vil Den Boligsociale Enhed gerne have ungdomsboligerne med i anvisningsgrundlaget, og have en tæt dialog om anvisning, så anvisningen fungerer godt for alle parter.

Boligselskabet oplyser, at ungdomsboligbidraget forsvinder, hvis ungdomsboligerne udlejes til andre end studerende. Den Boligsociale Enhed vil undersøge nærmere om muligheden for at fastholde bidraget ved anvisning.

Den Boligsociale enhed oplyser endvidere, at Boligselskabet har mulighed for at tage kontakt til kommunens SKP-ordning på mail til: skp-ordningen@randers.dk, hvis man er bekymret for en beboer.

Boligselskabet er glade for samarbejdet med Randers kommune, og det fungerer godt med en indgang til kommunen.

Boligselskabet oplyser, at der blev afholdt styringsdialog med tilsynet i Aalborg Kommune i september 2024. Overordnet ser økonomien i boligselskabet fornuftig ud. Der var i regnskabsåret 2023 et mindre overskud. Boligselskabet har 300 nye boliger under opførelse i Nørresundby, Blokhus og Åbybro. Boligselskabet har været i dialog med Arealudviklingselskabet vedr. køb af grund i Flodbyen, og de er meget interesseret i at bygge almene boliger i Flodbyen, hvis det har kommunens interesse.

- **Aftalt, at boligselskabet sender redegørelsen fra styringsdialogmødet med Aalborg Kommune til almen@randers.dk**