



Redegørelse

Forvaltning: Stab og Bæredygtighed

Møde vedr.: Styringsdialog med Nørresundby Boligselskab

Mødested: E.1.93 Randers Kommune, Udvikling, Miljø og Teknik

Mødedato: 10-11-2021

Sendes til: Nørresundby Boligselskab

Deltagere: Nørresundby Boligselskab: Lars Emborg, direktør, Susanne Andersen, regnskabschef.

Randers Kommune: Søren Petersen, økonomikonsulent, Inge Qvortrup, jurist, Malene Bjerregaard, Den Boligsociale Enhed og Mette Lykke Laursen, jurist.

Randers Kommune har indbudt til den årlige styringsdialog med følgende dagsorden:

1. Kort velkomst
2. Afdelingens økonomi
3. Status for byggeriet
4. Den boligsociale enhed
5. Beboerdemokrati
6. Eventuelt

2. og 3. Afdelingens økonomi og status på byggeriet

Afdeling 79, Thors bakke er en nyopført afdeling og er Nørresundby Boligselskabs første afdeling i Randers kommune. Afdelingen består af 101 ungdomsboliger, 18 ældreboliger og 36 familieboliger. Der var indflytning pr. 1. september 2021, hvorfor dette er skæringsdato regnskabsmæssigt.

Boligselskabet oplyser, at regnskabet for 2021 forventes at blive et underskud grundet lejeledighed. Boligselskabet overvejer tilskud fra dispositionsfonden som en hjælp til opstart af afdelingen.

Boligselskabet er ved at udarbejde budget for det kommende år, hvilket er det første rigtig budget, efter afdelingen er taget i brug. Huslejen kan komme til at stige lidt, da boligselskabet havde forudsat, at ungdomsboliger var fritaget for ejendomsskat i Randers kommune, hvilket ikke er tilfældet.

Boligselskabet overvejer at nedsætte henlæggelserne de første 5 år, da ejendommen er nyopført, og der ikke skal de store vedligeholdelsesarbejder til de første år.

Tilsynet bemærker, at det kan være en fin løsning, når det er velbegrundet, og der samtidig er fokus på at øge henlæggelserne over tid.

Boligselskabet forventer at indsende skema C til godkendelse ved Randers kommune inden for de næste par måneder og dermed inden for fristen, som er den 1. marts 2022. Boligselskabet forventer at holde sig inden for budgettet på ca. 226.000.000 kr., hvilket tilsynet finder positivt. Boligselskabet oplyser, at der måske kommer et mindre overskud.

Der er udsatte arbejder grundet manglende leverancer, arbejdskraft samt visse arbejder, der først kan udføres i sommerhalvåret. Arbejderne vil blive udført forventeligt senest sommer 2022. Der er afsat midler til forskellige arbejder heriblandt støvbinding i p-kælder. Udgiften til arbejderne på fællesarealer bliver delt forholdsmæssigt mellem de private og almene boliger. Dette gælder i det hele taget samtlige arbejder, der er gennemført, hvilket også vil kunne ses og være gennemsigtigt i regnskabet.

Fejl og mangler er stort set løst, og der er generelt stor tilfredshed med boligerne.

Der er en god omtale om byggeriet og de nye beboere er positive. Problemstillingen og udfordringen ligger i efterspørgslen, specielt på ungdomsboliger.

Boligselskabet oplyser, at der på nuværende tidspunkt står 10 boliger ledige ud af alle ældre- og familieboliger, og at der er udlejet 25 % af ungdomsboligerne.

Boligselskabet oplyser, at de forventer at have udlejet ældre- og familieboliger inden for det næste kvartal. Der er henvendelse på boligerne hver uge. Boligselskabet har udlejet nogle ældreboliger til personer uden for den berettigede personkreds, hvilket kan ske midlertidigt. Boligselskabet oplyser, at de har udlejet til personer uden for den berettigede personkreds, da det ikke har været muligt endnu at udleje alle boligerne til den berettigede personkreds. Lejerne af boligerne er blevet gjort opmærksom på, at de lejer en ældrebolig. Tilsynet bemærker, at boligselskabet skal være opmærksom på, hvorvidt udlejningen vil kræve godkendelse fra tilsynet i boligselskabets hjemstedskommune.

Boligselskabet oplyser, at de oplever mindre efterspørgsel efter ungdomsboliger end forventet. Dette er også en tendens i andre nærliggende byer, såsom Aalborg og Aarhus. Ved godkendelse af byggeriet (skema A) var der en forventning om, at der var efterspørgsel på denne type lejemål i Randers.

Boligselskabet oplyser, at de begyndte markedsføring af boligerne et halvt år før indflytning. Boligselskabet har et stort fokus på markedsføring og har gjort flere forskellige tiltag for at tiltrække beboere. Heriblandt afholdelse af diverse arrangementer, herunder åbent hus, annoncering i aviser, på Facebook, på boligselskabets hjemmeside og reklamer på busser samt skilte ved boligerne m.m.

Boligselskabet overvejer flere tiltag og har også overvejelser om at udleje til andre end den berettigede personkreds. Dette tiltag vil blive relevant, såfremt efterspørgslen af ungdomsboliger ikke er steget inden for det næste kvartal til halve år. Boligselskabet vil tage kontakt til tilsynet i boligselskabets hjemstedskommune vedr. dette.

Som et andet tiltag ønsker boligselskabet et samarbejde med Randers kommune, herunder eventuelt anvisning, og de vil gerne høre nærmere om kommunens behov for små boliger. Boligselskabet og Den Boligsociale Enhed aftaler at mødes inden for nærmeste fremtid for at drøfte mulighederne.

Boligselskabet er endvidere i dialog med uddannelsessteder for at undersøge et eventuelt behov for ungdomsboliger.

Boligselskabet vurderer samlet, at det alene er et spørgsmål om tid, før boligerne er udlejet, da huslejeniveauet, beliggenheden og kvaliteten er god, og de nye beboere er glade for lejemålene, hvilket også er med til at skabe positiv omtale. Der er fælleshus og fælles tagterrasse. Prisen ligger mellem 3600 kr. til 3990 kr. for en ungdomsbolig.

Boligselskabet opsummerer, at de har et stort fokus på at undgå lejetab ved lejeledighed, og de gør alt, hvad de kan for at skabe en solid økonomi i afdelingen.

4. Den boligsociale enhed

Den Boligsocial Enhed oplyser, at boligselskabet altid er velkomne til at rette henvendelse til dem ved bekymring om en beboer i afdelingen. Den Boligsociale Enhed kan kontaktes på boligsocial@randers.dk.

Den Boligsociale Enhed kan hjælpe med at sørge for at de rette kommunale instanser omkring borgeren kommer i spil, så borgeren får den bedst mulige støtte.

Den Boligsociale Enhed oplyser endvidere, at den er en politisk nedsat enhed, med fokus på at nedbringe antallet af borgere med restancer, og antallet af borgere som udsættes af deres bolig. Det er en bred opgave, og Den Boligsociale Enhed har mange kommunale og eksterne samarbejdspartnere. Den Boligsociale Enhed får månedligt tilsendt restancelister fra boligforeninger, for at hjælpe boligforeninger og borgere.

Den Boligsociale Enhed bemærker, at der holdes en temadag d. 23.11.21 "Ny bolig - hva så", hvor boligselskabet skal være velkomne. Boligselskabet vil få tilsendt en invitation.

5. Beboerdemokrati

Boligselskabet oplyser, at beboerdemokratiet i boligselskabet generelt er rigtig godt. Der blev afholdt et informationsmøde for beboerne i afdeling 79, Thors bakke en måned efter indflytning. Der mødte 35 beboere op, hvilket var et rigtig fint fremmøde.

Det første ordinære afdelingsmøde afholdes i marts 2022, hvor de forventer, der kommer en afdelingsbestyrelse. Der er afdelingsbestyrelser i næsten alle af boligselskabets 54 afdelinger, på nær 3 afdelinger og afdelinger med ældreboliger og ungdomsboliger.

Ungdomsboligerne har oprettet en facebookgruppe, hvor de kan holde hinanden orienteret.

Der har endvidere været et stiftende ejerforeningsmøde med de private boliger.

6. Eventuelt

Tilsynet oplyser, at boligselskabet er velkomne til at kontakte tilsynet i Randers kommune på mailen almen@randers.dk.