



Redegørelse fra styringsdialog

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab og Bæredygtighed
Møde vedr.: Styringsdialogmøde med Nørresundby Boligselskab
Mødested: Laksetorvet, mødelokale E.1.93
Mødedato: 13-09-2023
Sendes til: RandersBolig og Nørresundby Boligselskab

Deltagere: Fra Nørresundby Boligselskab: Lars Emborg, direktør

Fra Randers Kommune: Inge Qvortrup, Christina Gaarn Fuglsang og Annemette Holt Hansen, Tilsynet med Almene Boliger, samt Janni Pless fra Den Boligsociale Enhed.

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

1. Kort velkomst
2. Afdelingens økonomi
3. Den Boligsociale Enhed
4. Beboerdemokrati
5. Eventuelt

1. Afdelingens økonomi

Årets resultat var et overskud på 21.805 kr., som overføres til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet afvikles over tre år, som loven foreskriver. Dispositionsfonden for Nørresundby Boligselskab udgør samlet 5.862,80 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er under benchmark.

Boligselskabet har fokus på, at henlæggelserne skal øges i afdelingen, hvilket de også bliver. Der har været nogle forhold, som sædvanligvis skulle dækkes af henlæggelser, men fordi byggeriet stadig er forholdsvist nyt blev disse forhold dækket af garantier. Det er forventningen, at det vil være sådan frem til, at der laves 5-års eftersyn af byggeriet. Afdelingen har således ikke brugt midler på vedligeholdelse i regnskabsåret.

Tab ved lejeledighed var i regnskabsåret på 1.772.425 kr. som blev dækket af dispositionsfonden, hvorfor dette ikke belaster afdelingen. Hovedselskabet dækkede alle lejetab, indtil alle boligerne blev lejet ud.

Boligselskabet udlejer aktuelt 45 ungdomsboliger i afdelingen ud til Randers Kommune til flygtninge fra Ukraine. Det fungerer rigtig godt i afdelingen. Der er fx to lejemål, hvor der er

indgået lejeaftale med to ukrainske familier, da de gerne vil blive boende permanent i afdelingen. Der er et ønske fra boligselskabet om, at de midlertidige lejemål opsiges løbende, så der ikke pludseligt sker en stor fraflytning, der genererer tomgang i afdelingen. Den boligsociale enhed oplyser, at det også er deres forventning, at de midlertidige lejekontrakter vil blive opsagt løbende og ikke på en gang.

Pr. 20. september 2023 er der aktuelt 5 ledige boliger – én ledig familiebolig og fire ledige ungdomsboliger. Boligselskabet oplyser, at de ledige boliger er gendulejet.

Boligselskabet fortæller, at de har indført ambassadører blandt de studerende, som er flyttet ind i ungdomsboligerne. Disse unge fungerer som ambassadører for andre unge studerende og er bl.a. med til at markedsføre ungdomsboligerne på de sociale medier. Det fungerer rigtig godt.

Der har været en lejestigning i afdelingen. Der er tale om en lejestigning på 1,5 pct., som bl.a. skyldes øgede udgifter til energi og forsikring.

2. Den Boligsociale Enhed

Boligselskabet er en del af aftalen om anvisningsret, hvilket Den Boligsociale Enhed finder rigtig positivt. I 2023 er der blevet tilbudt én bolig til boliganvisningen.

Den Boligsociale Enhed orienterer om, at hvis der er lejere, der er i restance, er det enheden, der får besked. Den Boligsociale Enhed laver også opsøgende arbejde i afdelingen.

Boligselskabet giver stor ros til Den Boligsociale Enhed, og er meget glad for samarbejdet, som fungerer godt.

Boligselskabet og Den Boligsociale Enhed aftaler, at boligselskabet deltager ved næste arbejdsgruppemøde, som er et samarbejds-møde mellem boligforeningerne i Randers og relevante afdelinger i Randers kommune.

3. Beboerdemokrati

Det går rigtig godt med beboerdemokratiet i afdelingen. Der er etableret en afdelingsbestyrelse bl.a. med et medlem fra ungdomsboligerne.

Der er en god daglig gang på tværs af afdelingen, selvom de er adskilt i forskellige bygninger. Der er et godt samarbejde i afdelingen. I ungdomsboligerne modtager de et par klager om måneden, om nogen, der spiller for høj musik, men det er helt forventeligt og under normalen.

I tårnet er der også ejerboliger og en ejerforening. Der holdes møder med ejerforeningen fire gange om året. Det er boligselskabets ledelse, der deltager i disse møder på vegne af afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen tager initiativ til en masse aktiviteter, og der er også arrangeret både sommer- og vinterarrangementer i fælleslokalet.

Boligselskabet har netop afholdt studietur for bestyrelserne i alle afdelinger. De var 85 personer på tur, og turen gik bl.a. til Randers, hvor der var rundvisning i afdelingen.

4. Eventuelt

Boligselskabet vil gerne høre nærmere om kommende prioritering af midler til nye almene boliger.

Tilsynet oplyser, at der er prioritering af midler til nye almene boliger hvert fjerde år, næste gang er i 2025. Processen forventes at blive som i 2021. Det forventes, at kriterierne for udvælgelse af projekter fastlægges af byrådet i efteråret 2024. Herefter får boligorganisationerne besked herom, og har derefter mulighed for at indsende projekter.

Udover den almindelige prioritering af midler er der afsat 5 mio. kr. til Flodbyen og 5 mio. kr. til Stevnstrup, som endnu ikke er tildelt konkrete projekter.

Tilsynet vil informere boligselskabet, når der kan ansøges om midler til nybyggeri.

Boligselskabet spørger, om der ses tendenser i forhold til ledige boliger i kommunen. Tilsynet oplyser, at der er stor politisk bevågenhed på området på nuværende tidspunkt, hvorfor der laves undersøgelser herom, men at der ikke på nuværende tidspunkt kan ses nogle bestemte tendenser.

Efter ønsker fra tilsynet, vil boligselskabet fremsende regnskabet fra hovedselskabet.