



Redegørelse

Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik – Stab, jura og fast ejendom

Møde vedr.: Styringsdialog med Boligselskabet af 2014

Mødested: E.3.12

Mødedato: 02-10-2024

Sendes til: RandersBolig og Boligselskabet af 2014

Deltagere:

Fra RandersBolig: direktør Kenneth Taylor og forvaltningskonsulent Laila Lykke Winther.

Fra Randers Kommune: Jurist Mette Lykke Laursen og økonomikonsulent Annemette Holt Hansen.

Fra Boligselskabet af 2014: Tommy E. Hansen, formand og Ivan Engberg, næstformand

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

1. Kort velkomst
2. Boligorganisationens økonomi
 - a. Regnskab 2023
 - b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalforvaltning
 - c. Tab ved lejeledighed og fraflytning
 - d. Status på den fremtidige udvikling i økonomien
3. Afdelingernes økonomi
 - a. Regnskab 2023 overordnet
 - b. Henlæggelser
4. Afdelinger til nærmere drøftelse
 - a. Afdeling 1, Husarvej
 - b. Afdeling 2, Vorup
 - c. Afdeling 3, Hadsten
 - d. Afdeling 4, Norddjurs
 - e. Afdeling 5, Mariager
 - f. Afdeling 6, Syddjurs
 - g. Afdeling 7, Søndervangen Randers
 - h. Afdeling 9, Thors Bakke
 - i. Afdeling 10, Marie Magdalene
 - j. Afdeling 11, Langå
 - k. Afdeling 12, Nørhald
 - l. Afdeling 13, Purhus

m. Afdeling 14, Assentoft

5. Effektiv drift
6. Beboerdemokrati
7. Eventuelt

2. Boligorganisationens økonomi

a. Regnskab 2023

Boligorganisationen har i regnskabsåret haft et overskud på 237.726 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært en nettorenteindtægt på ca. 251.000 kr. Der er et lille merforbrug på bruttoadministrationsudgifterne og en negativ regulering vedr. revision fra tidligere år.

Der er budgetteret og opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed på i alt 4.220 kr. Der er realiseret nettoadministrationsbidrag pr. lejemålsenhed på 4.222 kr., altså 2 kr. mere end budgetteret.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret, likviditet og kapitalforvaltning

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 10.009.488 kr. hvoraf den disponible del udgør 7.360.173 kr. Den bundne del af dispositionsfonden på 2.649.315 kr. består af indskud i Landsbyggefonden.

Den disponible del udgør 4.956 kr. pr. lejemålsenhed, og der indbetales derfor fortsat særlige bidrag fra afdelingerne. Derudover har der været tilgang fra rentetilskrivning samt indbetalt ydelse fra de indfrieede oprindelige lån.

Flere afdelinger er fritaget for indbetaling af ydelser på indfrieede oprindelige lån til dispositionsfonden pga. genopretningsplanen. Beløbene anvendes i stedet til helhedsplanerne i afdelingerne. Dog har Landsbyggefonden korrigeret deres tilsagn om fritagelse af indbetaling i regnskabsårene 2023 og 2024. Afdeling 4, 5, 12, 13 og 14 er delvist fritaget, det er godkendt at dispositionsfonden dækker 1.165.003 kr. af de 3.197.386 kr. indtil den delvise fritagelse er indregnet i budgetterne. De er indregnet fra budget 2025.

Der er i året ydet tilskud til tab ved lejeledighed på 1.456.434 kr., hvilket er en stigning i forhold til sidste års tilskud, som var på 922.504 kr. Administrator oplyser, at mange andre boligorganisationer har et større tab, men Boligselskabet af 2014 har

grundet deres situation ikke råd til tabene, hvorfor det har stort fokus for organisationsbestyrelsen og administrator.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud til tab ved fraflytning på 173.219 kr., som er en forbedring i forhold til sidste års tilskud, som var på 228.417 kr.

Derudover er der ydet tilskud på grund af frasalg af erhverv i afdeling 6 og til huslejenedsættelse i afdeling 4 og 14 for at begrænse lejetab. Tilskuddet til huslejereduktion i afdeling 4 og 14 nedtrappes. Tilskuddet til afdeling 4 stoppes i indeværende regnskabsår og tilskuddet til afdeling 14 stoppes i 2025.

Der er samlet set en nedgang i den disponible del af dispositionsfonden på 982.022 kr.

Administrator oplyser, at ejerkredsen i RandersBolig har fået en udlodning af egenkapitalen i april 2024. Boligselskabet af 2014 er ikke en del af ejerkredsen i RandersBolig, og kunne derfor ikke tildeles en udlodning. Boligorganisationen fik i stedet et nedslag i administrationsbidraget fra 1. maj 2024 til 30. april 2025 svarende til i alt ca. 2,5 mio. kr. Dette svarer til den udlodning, som ejerkredsen har modtaget. Nedslaget tilfalder afdelingerne, men repræsentantskabet har besluttet at nedslaget skal tilgå dispositionsfonden, så denne styrkes. Dette er også godkendt af tilsynet.

Arbejdskapitalen

Årets overskud på 237.726 kr. er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter 2.929.329 kr. ved årets udgang.

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 1.959,42 kr. pr. lejemålsenhed. Indtil den disponible del af arbejdskapitalen udgør 3.369 kr. pr. lejemålsenhed, henlægges der 176 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen fra afdelingerne i boligorganisationen.

Administrator oplyser, at prognosen viser, at afdelingerne skal blive ved med at betale bidrag. Prognosen løber over en 10-årig periode.

Trækingsret

Trækingsretten udgør ved årets udgang 2.649.315 kr., hvoraf 2.093.846 kr. er disponible og 555.468 kr. er bundne indskud i Landsbyggefonden.

Der er indbetalt 42.697 kr. fra afdelingerne til trækingsretten i regnskabsåret.

Der er i regnskabsåret ikke hjemtaget midler fra trækingsretten.

Administrator oplyser, at der ikke er disponeret midler fra trækingsretten til projekter, da den fortsat er meget lille.

Der er fritagelse for indbetaling af G-indskud i 8 afdelinger.

Likviditet

Der er ikke fælles formueforvaltning i Boligselskabet af 2014.

Boligorganisationen har ved årets udgang et bankindestående på 12.015.435 kr. og afdelingerne har et samlet tilgodehavende på 1.225.847 kr. ved boligorganisationen. Det samlede overskud er på ca. 10, 8 mio. kr.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør i alt 7.360.173 kr.

Der er således uomtvistelig god sikkerhed for dispositionsfondens midler og afdelingernes tilgodehavende på balancetidspunktet.

Kapitalforvaltning

Der er ingen obligationsbeholdning i boligorganisationen, idet der ikke er fælles formueforvaltning. Alle afdelinger har således separate bankkonti. Det giver ikke mening for boligorganisationen at foretage investeringer, så længe der ikke er fælles formueforvaltning. Der er derfor ikke lavet en investeringsstrategi for boligorganisationen.

Administrator overvejer, hvor længe boligorganisationen bør blive ved med at have separat formueforvaltning, idet fælles formueforvaltning ville kunne bidrage med noget positivt i form af afkast. Det var en del af aftalen med Randers Kommune i forbindelse med konkursen af Randersegnens Boligforening i 2011, at der skal være separat formueforvaltning, men det er umiddelbart ikke en del af aftalen, at boligorganisationen skal have separat formueforvaltning permanent.

Tilsynet bemærker, at hvis boligorganisationen vurderer, at det er forsvarligt igen at indføre fælles formueforvaltning, da vil tilsynet støtte op herom.

c. Tab ved lejeledighed og fraflytning

Tab ved lejeledighed

Der er i regnskabsåret dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne for i alt 1.456.434 kr.

I afdeling 11 og 12 udgør tabet ved lejeledighed mere end 2% af årslejen, hvilket kræver ekstra opmærksomhed.

Frasalg af de to boliger i afdeling 11 er godkendt, og administrator oplyser, at begge ejendomme er solgt med overtagelse i oktober 2024, hvilket er meget positivt.

I afdeling 12 har boligerne i Syvager fået tilskud til huslejenedsættelse siden marts 2023 for at minimere tomgang i afdelingen.

Administrator oplyser, at tomgang pr. 23. september 2024 ligger på ca. 1,3 mio. kr., og forventningen er, at det rammer ca. samme niveau i indeværende regnskabsår, som i regnskabsåret 2023. Eftersom boligerne i afdeling 11 er solgt i oktober 2024, forventer man, at tabet i næste regnskabsår 2025 vil falde.

Administrator bemærker, at stigningen i tab ved lejeledighed er stor, men følger det, man ser i de andre boligorganisationer. Boligorganisationen er ofte hårdt ramt, da boligerne er beliggende i landdistrikterne.

Administrator har et stort fokus på problemet og har etableret en taskforce, som arbejder hårdt på at løse problematikken med tomgang. Derudover har administrator drøftet sagen med BL og Landsbyggefonden, som åbner op for, at de kan frasælge nogle af lejemålene, da det er nogle bestemte lejemål, som er svære at genudleje.

Tab ved fraflytning

I regnskabsåret har der i alt været tab ved fraflytning på 637.904 kr. Tabet er faldet lidt fra 700.371 kr. i sidste regnskabsår. Tabet er dækket med tilskud fra dispositionsfonden på 173.219 kr., 411.529 kr. fra afdelingernes henlæggelser og resten er dækket af tidligere afskrevne fordringer.

Tabet i afdeling 11 er mere end 2% af årslejen, hvor der har været en fraflytning på 91.000 kr.

Administrator bemærker, at der som tidligere år primært er tale om enkeltsager, hvor der efter manglende betaling af leje, sker udsættelse. Ud over tab af lejeindtægt er der ofte også tale om udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse, som fraflytter ikke kan betale.

Der er iværksat initiativer i RandersBolig som skal mindske tab fremadrettet.

Administrator oplyser, at tab ved fraflytning er på 774.000 kr. pr. 23. september 2024, hvilket er en stigning siden sidste regnskabsår.

d. Status på den fremtidige udvikling i økonomien

Administrator oplyser, at det går bedre og bedre i boligorganisationen. Nogle afdelinger er hårdere ramt end andre. Afdelingerne har været i fokus, da det er vigtigt, at afdelingerne har en fornuftig økonomi, så man kan sikre beboerne deres bolig fremadrettet.

Henlæggelsesniveauet er forbedret med øje for lejeniveauet, hvilket har været nødvendigt, da boligerne ellers vil blive svære at udleje. Det har været nødvendigt at finde en god balance.

Administrator oplyser, at boligorganisationens økonomi ikke bliver meget anderledes inden for de næste 10-15 år. Fokus er på at sikre boligorganisationens fremtid bedst, men der skal også findes en løsning for boligorganisationen. Landsbyggefonden har ikke mulighed for at støtte boligorganisationen, men alene afdelingerne.

Prognosen for dispositionsfonden pr. 30. juli 2024 viser, at dispositionsfonden er positiv de næste 10 år. Administrators nedslag i administrationsbidraget det næste år på ca. 2,5 mio. kr. tilgår dispositionsfonden.

Der er udarbejdet budgetkontrol pr. 30. juni 2024, hvor der forventes et overskud på 292.000 kr. for indeværende regnskabsår.

3. Afdelingernes økonomi

a. Regnskab 2023

I regnskabsåret kom 5 afdelinger ud med et overskud, mens 8 afdelinger har underskud.

Overskuddet skyldes, at der var budgetteret med en negativ rente, men afdelingerne har modtaget en renteindtægt.

Alle afdelinger med underskud har en helhedsplan, og underskuddet skyldes, at budgettet er tilrettet efter de faktiske og kendte forhold. Nu hvor helhedsplanerne er afsluttet, har de bedre kendskab til støtte fra Landsbyggefonden.

8 afdelinger har en positiv resultatkonto, mens 5 afdelinger har en negativ resultatkonto. Resultatkonti bliver budgetmæssigt afviklet inden for en periode af 3 år. Dog vil underskud i afdeling 4 blive afviklet over max 10 år.

Der er effektueret mindre lejestigninger i boligorganisationen, og den gennemsnitlige leje ligger på 946 kr. pr. m² pr. år.

b. Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunnet dække forbrug til planlagt vedligeholdelse med undtagelse af afdeling 11, som er frasolgt i oktober 2024.

Henlæggelserne er samlet set forøget med 1.021.511 kr.

Der er fortsat opmærksomhed på henlæggelsernes størrelse samt de årlige henlæggelser. I boligorganisationen er der 3 afdelinger, der, i henhold til minimumskravet om 500 kr. pr. kvadratmeter, har tilstrækkeligt opsparede midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse, imens 10 afdelinger ligger under minimumskravet.

Der er gennemført markvandring med afdelingsbestyrelserne, og drifts- og vedligeholdelsesplaner er tilrettet. Disse danner grundlag for budgettet.

Der er flere afdelinger med trappestigninger, afdeling 3, 4, 5, 12, 13 og 14, som forventeligt vil ændre sig ved fremtidig budgetlægning ved at hæve henlæggelser i takt med, at huslejeniveauet kan bære det, og balancelejen kan overholdes.

Administrator bemærker, at der fortsat er mange afdelinger, der har et efterslæb vedrørende vedligeholdelse. Der er fokus på løbende at øge henlæggelser, men det er en balancegang i forhold til lejestigning og tomgangproblematikken.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Alle afdelinger har i regnskabsåret kunnet dække istandsættelse ved fraflytning med henlæggelser bortset fra afdeling 11, som er frasolgt i oktober 2024.

Der har været afgang af henlæggelser i alle afdelinger undtagen afdeling 2, 9 og 10.

Der henlægges som hovedregel mellem 20 og 25 kr. pr. m².

4. Afdelinger til nærmere drøftelse

a. Afdeling 1, Husarvej Randers

Afdelingens resultat var et underskud på 35.362 kr. Resultatkontoen er et underskud på 71.065 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et underskud på 22.000 kr. i indeværende regnskabsår, hvilket er lidt mindre end året før.

Der er godkendt en huslejestigning på 1,21 % fra 1. januar 2025.

Pr. 1. marts 2021 er afdelingen begyndt afvikling af O-lån og indenfor kort tid skal de begynde at afvikle på kapitaltilførselssagen på 136.000 kr.

b. Afdeling 2, Vorup

Afdelingens resultat var et overskud på 20.567 kr. Resultatkontoen er et overskud på 118.168 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes balance i indeværende regnskabsår.

Der er godkendt en huslejestigning på 1,89 % fra 1. januar 2025.

Afdelingen begynder indenfor kort tid at afvikle kapitaltilførselssagen på 424.000 kr.

c. Afdeling 3, Hadsten Favrskov

Afdelingens resultat var et overskud på 91.834 kr. Resultatkontoen er et underskud på 10.554 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et overskud på 36.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er godkendt en huslejestigning på 1,50 % fra 1. januar 2025.

Reguleringskontoen har en saldo på 70.000 kr., som skal anvendes til udskiftning af gasfyr i afdelingen.

Afdelingen har et tilgodehavende på 56.000 kr., som er kreditforeningens andel af kapitaltilførslen. Tilgodehavende bliver først udbetalt i forbindelse med en eventuel

helhedsplan, som ikke er igangsat grundet manglende likviditet og huslejeniveau i afdelingen. Administrator vil på et senere tidspunkt tage sagen op igen.

Pr. 1. marts 2021 er afdelingen begyndt afvikling af O-lån og indenfor kort tid skal de begynde at afvikle på kapitaltilførselssagen på 224.000 kr.

d. Afdeling 4, Norddjurs

Afdelingens resultat var et underskud på 526.828 kr. Resultatkontoen er et underskud på 2.163.168 kr., som afvikles med budgettet over 10 år, hvilket er godkendt.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et underskud på 211.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er godkendt en huslejestigning på 2,90 % fra 1. januar 2025.

Reguleringskontoen har en saldo på 0 kr., og de sidste midler er brugt på udskiftning af oliefyr.

Afdelingens u-finansierede forbedringsarbejder bliver afviklet med en særlig lejeforhøjelse på enkelte lejemål indenfor de næste 5 år. Restgælden er på 298.685 kr.

Pr. 1. marts 2022 er afdelingen begyndt afvikling af O-lån og indenfor kort tid skal de begynde at afvikle på kapitaltilførselssagen på 1.888.000 kr.

e. Afdeling 5, Mariager

Afdelingens resultat var et underskud på 716.641 kr. Resultatkontoen er et underskud på 159.912 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et underskud på 324.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er godkendt en huslejestigning på 2,50 % fra 1. januar 2025.

Reguleringskontoen har en saldo på 1.107.095,59 kr., som anvendes til udskiftning af tagbelægning.

Pr. 1. marts 2022 er afdelingen begyndt afvikling af O-lån og indenfor kort tid skal de begynde at afvikle på kapitaltilførselssagen på 1.184.000 kr.

f. Afdeling 6, Syddjurs

Afdelingens resultat var et overskud på 543.229 kr. Resultatkontoen er et overskud på 15.362.919 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et overskud på 276.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er ingen huslejestigning fra 1. januar 2025.

Reguleringskontoen har en saldo på 1.182.570,14 kr., som anvendes til udskiftning af vinduer og døre i afdelingen.

Pr. 1. marts 2021 er afdelingen begyndt afvikling af O-lån og indenfor kort tid skal de begynde at afvikle på kapitaltilførselssagen på 1.732.000 kr.

g. Afdeling 7, Søndervangen Spentrup

Afdelingens resultat var et overskud på 10.553 kr. Resultatkontoen er et overskud på 6.408 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et underskud på 8.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er godkendt en huslejestigning på 1,03 % fra 1. januar 2025.

Der er ingen tomgang i afdelingen.

h. Afdeling 9, Thors Bakke

Afdelingens resultat var et overskud på 117.753 kr. Resultatkontoen er et overskud på 117.753 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et underskud på 28.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er godkendt en huslejestigning på 0,86 % fra 1. januar 2025.

i. Afdeling 10, Maria Magdalene Syddjurs

Afdelingens resultat var et underskud på 19.579 kr. Resultatkontoen er et underskud på 221.126 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et overskud på 100.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er ingen huslejestigning fra 1. januar 2025.

j. Afdeling 11, Langå

Afdelingens resultat var et underskud på 147.254 kr. Resultatkontoen er et overskud på 198.151 kr.

Administrator oplyser, at de to parcelhuse, som afdelingen består af, nu er solgt med overtagelse oktober 2024.

k. Afdeling 12, Nørhald Randers

Afdelingens resultat var et underskud på 439.391 kr. Resultatkontoen er et overskud på 7.288.467 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et overskud på 61.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er godkendt en huslejestigning på 1 % fra 1. januar 2025.

Reguleringskontoen har en saldo på 50.106,81 kr., som anvendes til udskiftning af oliefyr til varmepumpe i afdelingen.

Pr. 1. marts 2021 er afdelingen begyndt afvikling af O-lån og indenfor kort tid skal de begynde at afvikle på kapitaltilførselssagen på 985.600 kr.

Administrator bemærker, at der er flere boliger i afdelingen, som er i tomgang, hvilket er et opmærksomhedspunkt.

l. Afdeling 13, Purhus Randers

Afdelingens resultat var et underskud på 55.265 kr. Resultatkontoen er et overskud på 2.777.827 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et overskud på 86.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er godkendt en huslejestigning på 2,5 % fra 1. januar 2025.

Reguleringskontoen har en saldo på 0 kr., og de sidste midler er anvendt til udskiftning af oliefyr til varmepumpe i afdelingen.

Pr. 1. marts 2021 er afdelingen begyndt afvikling af O-lån og indenfor kort tid skal de begynde at afvikle på kapitaltilførselssagen på 1.625.600 kr.

m. Afdeling 14, Assentoft Randers

Afdelingens resultat var et underskud på 271.063 kr. Resultatkontoen er et underskud på 157.631 kr., som afvikles med budgettet over 3 år.

Administrator oplyser, at budgetkontrol pr. 30. juni 2024 viser, at der forventes et underskud på 39.000 kr. i indeværende regnskabsår.

Der er godkendt en huslejestigning på 2 % fra 1. januar 2025.

Reguleringskontoen har en saldo på 1.611.838,74 kr., som anvendes til udskiftning af gasfyr til varmepumpe i afdelingen.

Pr. 1. marts 2021 er afdelingen begyndt afvikling af O-lån og indenfor kort tid skal de begynde at afvikle på kapitaltilførselssagen på 353.600 kr.

Administrator bemærker, at der er flere boliger i afdelingen, som er i tomgang, hvilket er et opmærksomhedspunkt.

Der har været tomgang i afdelingen, hvorfor der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til lejenedsættelse. Tilskuddet er nedtrappet og stopper i 2024.

5. Effektiv drift

Boligorganisationen har i 2023 haft en effektivitetsprocent på 85,3, hvilket er en nedgang i forhold til sidste år, men stadig over både kommune- og regionsgennemsnittet, hvilket er positivt.

Effektivitetsprocenten er udfordret af stigende priser på især renovation og vinterbekæmpelse.

Afdeling 3 Hadsten har en effektivitets på 62%, og i styringsrapporten med de nyeste tal er den steget til 66%.

Administrator oplyser, at boligorganisationen tidligere har ligget højere i effektivitet, da man var meget sparsommelig grundet den tidligere konkurs. Da støtteordningerne kom på plads, har man valgt at løsne lidt op, og måske har man på visse områder brugt lidt for meget i afdelingerne. Konto 114 driftsomkostningerne er steget med 23 % de sidste tre år. Sidste år var der dog en stor udgift til snerydning grundet den hårde vinter, hvilket er en del af forklaringen. Derudover er der en stigning på almindelig og planlagt vedligehold på 15 %, da der er kommet et større pres fra beboerne eftersom der er løst lidt op. Administrator er opmærksom på stigningen og har fokus på det.

Administrator har en forventning om at fastholde og forbedre effektiviteten i boligorganisationen. Boligorganisationen er lidt speciel grundet lokationerne, så det kan være svært at få gavn af alle effektivitetstiltagene, herunder rammeaftaler, da der er langt mellem afdelingerne.

6. Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen oplyser, at det går godt med beboerdemokratiet. Der er ikke et stort fremmøde til afdelingsmøderne, men der er en fin stemning på møderne, og beboerne virker tilfredse.

Alle afdelinger har afdelingsbestyrelser på nær afdeling 10, Maria Magdalene, som er en institution. Administrator oplyser, at der er en fin dialog med institutionen.

8. Eventuelt

Efter aftale med tilsynet deltog Den Boligsociale Enhed ikke ved styringsdialogen. Boligorganisationen er velkommen til at kontakte Den Boligsociale Enhed på mail boligsocial@randers.dk.