

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE I BOLIGORGANISATIONEN MØLLEVÆNGET & STORGAARDEN AFHOLDT LØRDAG 19. MARTS 2011

Indkaldte stemmeberettigede medlemmer af repræsentantskabet i alt - 139 personer.

Deltagere: Repræsentantskab og organisationsbestyrelse - 84 personer
Administrationen - 10 personer

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Valg af mødesekretær
4. Valg af stemmeudvalg
5. Godkendelse af referat
6. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år
7. Endelig godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor og fremlæggelse og godkendelse af budget
8. I henhold til boligorganisationens vedtægter § 6 stk. 5 bemyndiges boligorganisationens bestyrelse til at beslutte væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme samt grundkøb, herunder pantsætning af boligorganisationens og dens afdelingers ejendomme, også i forbindelse med konverteringer
9. Indkomne forslag:
 1. Forslag om ændring af referatform
 2. Forslag om ændring af procedure for godkendelse af referat
 3. Forslag om at repræsentantskabsmøder afholdes i Rebild
 4. Forslag om ændring af udlejningsprocedure
10. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen
På valg: Herluf Jakobsen (modtager genvalg)
Kurt Helge Andersen (modtager genvalg)
Claus Lentz-Nielsen (modtager ikke genvalg)
11. Valg af 2 suppleanter
12. Valg af revisor
13. Eventuelt

Bestyrelsesformand Peter Jensen åbnede mødet ved at byde velkommen og præsentere de medarbejdere fra administrationen, som deltog i mødet.

ad. 1 Organisationsbestyrelsesmedlem Kurt Helge Andersen blev valgt til dirigent.

ad. 2 Forretningsorden blev godkendt.

ad. 3 Niels Jørgen Møller Nielsen (administrationen) blev valgt til mødesekretær.

ad. 4 Stemmeudvalget blev:

Gert Hølund	administrationen
Gurli Olsen	afdeling 1
Brita Bek	afdeling 9
Esther Pedersen	afdeling 24
Marie Louise Bak Sørensen	afdeling 49

ad. 5 Der blev gjort indsigelse mod proceduren, hvor repræsentanter, som ikke havde deltaget i sidste års møde, skulle tage stilling til og godkende et referat af dette møde.

Desuden blev det slået fast, at der ikke, som det ellers fremgik, var tale om et beslutningsreferat.

Herefter blev referatet godkendt ved almindeligt stemmeflertal.

ad. 6 Peter Jensen fulgte op på bestyrelsens skriftlige beretning med en mundtlig beretning, som dækkede følgende emner:

- Velkomst til 32 nye medlemmer af repræsentantskabet.
- Salg af administrationsbygning, som går lidt træt på grund af et markant overudbud på kontormarkedet for øjeblikket.
- Hjemfaldsklausuler - der er indgået aftale om frikøb mellem boligorganisationerne Møllevænget & Storgaarden, Randers Boligforening af 1940 og A/B Gudenå samt Landsbyggefonden og Randers Kommune. Aftalen omfatter 18 afdelinger i Møllevænget & Storgaarden. Hovedparten af de indbetalte penge kommer tilbage i form af tilskud til boliger og boligsocialt arbejde.
- Igangværende renovering af afdeling 31 Platanvej til små 33 mio. kr.
- Højhuset på Husarvej 5 ombygges for knap 46 mio. kr. med nye og større lejligheder samt plads til Bysekretariatet og Parkcafeen i underetagen. Står klar til indflytning 1. september.
- Byggeskade i afdeling 37, som det anslået kommer til at koste 1,4 mio. kr. at udbedre.
- Kreds-weekend-konference - organisationsbestyrelsen har deltaget i den årlige konference med organisationsbestyrelser fra BL's kreds 6 og 10, hvor man debatterede:

1. Tryghed i vores boligområder, som er afgørende for beboertilfredshed og afdelingernes image. Hvordan kan vi arbejde med at styrke trygheden i vores boligområder?
 2. Fremtidens energirigtige boliger, hvor energikravene til vores boliger skærpes, og der skal tænkes nyt.
 3. Sammensætning af vores beboere, hvor 30% af beboerne i almene boliger er af anden etnisk baggrund. Hvordan får vi dem med i det beboerdemokratiske arbejde?
 4. Den nye boligaftale, der er indgået mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre om styrket indsats i ghettoområderne og anvendelsen af den almene boligsektors midler.
Landsbyggefonden skal bidrage med 2,6 mia. kr. årligt i perioden 2013 - 2016.
- I Randers har Jennumparken/Nordbyen status som udsat boligområde, hvor der er brug for at fastholde en langsigtet boligsocial indsats.
 - Beboerundersøgelse - Bysekretariatet har fået foretaget en beboerundersøgelse i 8 boligområder i Randers, der blandt andet omfatter 2 områder i Møllevænget & Storgaarden (Romalt/Hornbæk og Dronningborg). Den viser, at 87% af beboerne er glade og tilfredse med deres afdeling, og 82% føler sig trygge i deres boligområde.
Undersøgelsen ligger på Bysekretariatets hjemmeside og kan anbefales som et godt værktøj til afdelingsbestyrelserne.
 - RandersBolig - selv om der altid vil være indkøringsvanskeligheder ved sådan en sammenlægning, skal der ikke herske tvivl om, at det skal og må blive bedre. Det har ikke været tilfredsstillende, hvilket organisationsbestyrelsen vil følge op på. Der skal lyde en stor tak til samtlige personalegrupper i RandersBolig for den indsats, de har ydet i denne vanskelige opstartsperiode.
 - Kontokort - medlemmer af afdelingsbestyrelserne har nu fået adgang til kontokort og lejerlister på RandersBoligs intranet.
 - Udlejningssituationen - der er siden december 2010 sendt godt 17.000 boligtilbud ud på mails til medlemmer, der er på venteliste. Der skal arbejdes på at gøre de boligsøgende mere målrettede i deres søgning.
 - Telefonsystemet i RandersBolig - der skal arbejdes på at gøre det bedre.
 - Randersmessen - RandersBolig havde igen i år en stand på messen, som gav mange positive tilbagemeldinger.
 - Forvaltningsrevision - kommer vi til at bruge meget mere tid på i fremtiden. Organisationsbestyrelsen i Møllevænget & Storgaarden og bestyrelsen i RandersBolig har i løbet af året behandlet emnet på flere bestyrelsesmøder og efterfølgende temamøder, hvor man er i gang med at formulere politikker, visioner, målsætninger og målepunkter.
 - Budget og afdelingsmøder - megen debat om manglende bilag. Alle blev opfordret til at kontakte administrationen for at få afklaret diverse problemer. Fire afdelinger godkendte ikke regnskab og budget. Der bliver fulgt op på det med nye afdelingsmøder.

- Styringsdialog/kommunalt samarbejde - ny lovgivning betyder ændringer i samarbejdet mellem kommuner og boligorganisationer. Der bliver mere dialog om blandt andet beboerdemokrati, målsætninger og byudvikling. Formålet er at formulere målsætninger og løsninger, der er tilpasset de lokale forhold.
 - Kommunernes revision - Randers Kommune har bedt kommunernes revision om at gennemgå regnskab for 2007/2008 og 2008/2009 for samtlige boligorganisationer i byen. Det har affødt en række kommentarer, som vi nu vil arbejde videre med.
 - Fraflytning - i perioden fra 1. januar til 31. december 2010 er der 415 lejere i vores afdelinger, der har opsagt deres lejemål, mod 491 året før.
-

Efter formandens beretning blev følgende emner drøftet og kommenteret med besvarelser på de forskellige spørgsmål, der blev stillet:

- Byggeskader i afdeling 41, som Byggeskadefonden har dækket, men der er lejere, som mener, at boligorganisationen har svigtet.
- Udlejningsprocedure - der blev betegnet som ugennemskuelig og bureaukratisk.
- Kontokort på intranet - oplysningerne slet ikke gode nok endnu. Hvordan skal afdelingsbestyrelserne kunne aflægge regnskab uden de relevante bilag?
- RandersBolig – telefonbetjening, service og åbningstider ikke gode nok. Administrationsomkostninger stiger, og det er ikke kun på grund af momsen. Rod i opstillingen af afdelingernes regnskaber. Ændrede betingelser for udbetaling af aconto-beløb til afdelingsbestyrelsernes arbejde. En administration med for mange høvdinge og for få indianere? Eller opstartsproblemer, fordi det tager tid at etablere nye organisationer?
- Ejendomsfunktionærer og omfanget af deres opgaver.
- Bedre information - så medlemmer af afdelingsbestyrelsen får hurtig og rettidig information om væsentlige forandringer.

Beretningen blev herefter godkendt ved almindeligt stemmeflertal.

ad. 7 Peter Jensen gennemgik hovedpunkterne i årsregnskab for 2009/2010, der viste et overskud på 1.344.202 kr. Beløbet overføres til arbejdskapitalen.

Budget for 2011/2012 blev gennemgået. Administrationsbidraget til Møllevænget & Storgaarden er uændret på 250 kr. pr. lejemål.

Årsregnskab og budget blev godkendt ved almindeligt stemmeflertal.

ad. 8 Bemyndigelsen til boligorganisationens bestyrelse blev godkendt ved almindeligt stemmeflertal.

ad. 9

1. Der blev stillet forslag om, at referatformen bliver ændret som følger:

"Organisationsbestyrelsen udarbejder et referat fra repræsentantskabsmødet i henhold til gældende vedtægter § 11 stk. 2, der suppleres med en lydfil, der optages under mødet. Referatet og den tilhørende lydfil skal gøres tilgængelige i henhold til de gældende vedtægter § 11 stk. 2."

Forslagsstillere gjorde blandt andet gældende, at organisationsbestyrelsen skal kunne drages til ansvar for, hvad den er blevet bekendt med, og hvad den har svaret i forbindelse med indlæg, spørgsmål og kommentarer, som mødedeltagere har fremført under behandlingen af et punkt på dagsordenen inden en afstemning.

Der blev desuden peget på muligheden for, at såvel referat som lydfil kunne blive gjort tilgængelige ved at placere dem på RandersBoligs intranet.

Forslaget blev vedtaget ved almindeligt stemmeflertal.

2. Der blev stillet forslag en ny procedure for godkendelse af referat som følger:

"Et referat er godkendt, dersom der ikke er gjort indsigelse mod referatet fra deltagerne i repræsentantskabsmødet inden for en periode på 30 løbende dage efter at referatet er tilgængeligt jævnfør vedtægterne § 11 stk. 2."

Forslagsstillere gjorde blandt andet gældende, at godkendelse af referat fra et repræsentantskabsmøde på et efterfølgende repræsentantskabsmøde et år senere, forhindrer den enkelte repræsentant i betids at gøre indsigelse mod et udsendt referat, der indeholder fejlagtige oplysninger.

Forslaget blev vedtaget ved almindeligt stemmeflertal.

3. Der blev stillet forslag om, at repræsentantskabsmøder afholdes i Rebild.

Forslagsstiller påpegede som den principielle baggrund for sit forslag, at organisationsbestyrelsen ikke har ret til at omgøre repræsentantskabets tidligere beslutning om, at repræsentantskabsmøder skal afholdes i Rebild.

Fra organisationsbestyrelsens side blev det dog fremhævet, at repræsentantskabets beslutning var truffet, før man havde fået egne lokaler til formålet, og at der i år er sparet ca. 200.000 kr. ved at lægge mødet og det efterfølgende kursus i egne lokaler.

Forslaget blev nedstemt ved almindeligt stemmeflertal.

4. Der blev stillet forslag om, at boligorganisationen igen begynder at annoncere ledige boliger i avisen.

Forslagsstiller begrundede sit ønske med, at boligsøgningen på administrationens hjemmeside endnu ikke fungerer.

Det blev indvendt, at annoncerne hidtil har kostet over 100.000 kr. om året, og at de fleste boliger, som kan annonceres på den måde, allerede vil være tilbudt andre boligsøgende. Desuden blev det oplyst, at boligsøgningen på administrationens hjemmeside venter lige om hjørnet.

Forslagsstiller valgte herefter at frafalde forslaget.

- ad. 10** Herluf Jakobsen var villig til at modtage genvalg til organisationsbestyrelsen.
Kurt Helge Andersen var villig til at modtage genvalg til organisationsbestyrelsen.
Claus Lentz-Nielsen ønskede ikke at modtage genvalg til organisationsbestyrelsen.

Herudover blev følgende opstillet:

Vibeke Leensbak	afdeling 31
Bent Martin Laursen	afdeling 24
Jes Hansen	afdeling 28

Afstemningsresultat:

Herluf Jakobsen	60 stemmer
Vibeke Leensbak	59 stemmer
Kurt Helge Andersen	57 stemmer
Bent Martin Laursen	27 stemmer
Jes Hansen	16 stemmer

Valgt til organisationsbestyrelsen blev:

Herluf Jakobsen	(genvalg)
Kurt Helge Andersen	(genvalg)
Vibeke Leensbak	(nyvalg)

- ad. 11** Opstillet som suppleanter til organisationsbestyrelsen var:

Karin El Arabi	afdeling 19
Bent Martin Laursen	afdeling 24
Jes Hansen	afdeling 28
Pernille Hansen	afdeling 49

Afstemningsresultat:

Karin El Arabi	46 stemmer
Pernille Hansen	38 stemmer
Bent Martin Laursen	29 stemmer
Jes Hansen	21 stemmer

Valgt til suppleanter blev:

Karin El Arabi	1. suppleant
Pernille Hansen	2. suppleant

- ad. 12** Revisionsinstituttet blev enstemmigt genvalgt.

ad. 13 Ordningen med vicevært afløsere blev kritiseret for ikke at fungere ordentligt.

Der blev spurgt til interessen for møder mellem afdelingsformænd til erfaringsudveksling.

Der blev orienteret om renovering af højhuset på Flyvervej, om nybyggeri på Rebet (Spindevej) og om kommende byggeri med 50 nye boliger på Thors Bakke.

RandersBolig lever op til sit sociale ansvar ved at uddanne folk i praktikforløb. Har fået status som virksomhedscenter og dermed forpligtet sig til at tage 10 personer i jobtræning.

Der blev spurgt til den nærmere beregning af momsen på administrationsbidraget. Efter dette første år ved man mere om beløbets reelle størrelse, og derefter tilpasses fremtidige opkrævninger.

Randers den 21. marts 2011


Niels Jørgen Møller Nielsen – mødesekretær


Kurt Helge Andersen – dirigent


Peter Jensen - formand