



**REFERAT AF RANDERS BOLIGFORENING AF 1940'S
ORDINÆRE REPRÆSENTANTSKABSMØDE
TIRSDAG DEN 10. DECEMBER 2019 KL. 18.00.**

Til stede ved mødet:

Fremmødte stemmeberettigede til mødet:

73 repræsentantskabsmedlemmer

6 bestyrelsesmedlemmer

I alt 79 stemmeberettigede

Øvrige:

1 æresmedlem Villy Hansen

19 afdelingsbestyrelsesmedlemmer

11 ansatte fra administrationen/driften

10 ansatte i RB1940-Boligservice

1 revisor

I alt ikke stemmeberettiget

I alt 121 deltagere

DAGSORDEN:

1. Formalia

- a. Valg af dirigent
- b. Godkendelse af forretningsorden
- c. Valg af mødesekretær
- d. Nedsættelse af stemmeudvalg

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

3. Indkomne forslag

1. Ingen forslag til afstemning.

4. Eventuelt

Jan Guldmann bød velkommen til mødet.

- Ad 1a** Hans Kristiansen blev valgt som dirigent.
- Ad 1b** Forretningsorden blev godkendt.
- Ad 1c** Trine Christensen blev valgt som mødesekretær.
- Ad 1d** Stemmeudvalg blev:
Ingen valgt.

Ad 2 Jan Guldmann fremlagde organisationsbestyrelsens mundtlige beretning:

Det er altid en glæde og fornøjelse, at få lov at aflægge beretning for vores beboervalgte og personale i RB 1940 – og specielt her ved julemødet, hvor vi traditionelt er et betydelig højere antal deltagere end ved det ordinære repræsentantskabsmøde i marts måned.

Det skyldes det faktum, at vi her til julemødet jo har deltagelse af samtlige afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som er inviteret med, og det er derfor glædeligt at så mange også tager imod tilbuddet, da vi på denne måde får mulighed for at informere så mange.

At der her ved julemødet også afsluttes med lidt god julemad og bestyrelsesmedlemmerne også efter mødet får en lille julehilsen med hjem får måske heller ikke en negativ indflydelse på antallet af deltagere. Til gengæld skal I alle vide, at julemad og julehilsen kun er en meget lille tak til jer alle for den store og uegennyttige indsats I gennem hele året udfører til gavn for vores mange lejere rundt om i RB 1940.

Samlet set har vi næsten 2.500 boliger og med et gennemsnit på blot 2 personer pr. bolig er det dermed 5.000 indbyggere. Og med et indbyggertal i Randers by på godt 62.000 svarer det altså til ca. hver 12. indbygger i hele Randers. Så I skal vide, at jeres indsats har stor betydning for ikke alene RB 1940, men også Randers by som helhed.

Derfor vil en mindre erkendtlighed og tak til jer aldrig kunne opveje jeres store arbejde og gode indsats – men det ville i min og bestyrelsens verden modsat være utænkeligt, at vi ikke ved vores julemøde skulle benytte muligheden for at sige jer tak for indsatsen.

Det er det mindste vi kan gøre – så hermed indledningsvis en stor tak til jer alle.

Julemødet adskiller sig samtidig fra repræsentantskabsmødet i marts samtidig på den måde, at vi i marts også har regnskab, budget og valg på dagsordenen, og på denne måde flere faktuelle emner og måske mere information og debat.

Jeg bliver nogle gange mindet om, at nu skal beretningen her ved dette møde altså ikke tage hele aftenen – vi skal jo også have tid til at hygge os sammen – så det skal jeg prøve at efterleve.

Dog skal der selvfølgelig også være en orientering om situationen i RB 1940 – en kort status på ting, som er sket, hvad vi lige nu arbejder med og hvad vi kan forvente os af året 2020 og fremtiden.

Skruer vi lige tiden tilbage til maj måned afholdte vi som bekendt vores afdelingsmøder, og ser vi på fremmødet til disse møder ligger det egentlig meget konstant år efter år.

Vi når et fremmøde på ca. 20 – 25 %, og sammenlignet med så mange andre foreninger er det såmænd ganske fint og endda et fremmøde, som mange andre foreninger kun kan drømme om at nå.

En af vores fordele er, at de ting vi snakker om på afdelingsmødet jo er nærværende for alle fremmødte – fordi vi alle bor i afdelingen og derfor snakker vi om vores dagligdag og fællesskabet med de naboer vi hver eneste uge møder i området, i

vaskekælderens eller til afdelingens arrangementer og dermed forhåbentlig altid hilser på og også gerne snakker med.
Et godt naboskab er nemlig meget mere vigtigt end vi altid lige forestiller os.

I en travl hverdag tænker vi måske ikke så meget over det – vi har nok af ting at løbe til. Arbejde, skole, sport, venner og familie.
Men det er jo ikke alle, hvis liv former sig på denne måde.

En af de helt store udfordringer i et relativt godt velfærdssamfund som vores er nemlig ensomhed.
Og det kan vi alle rammes af.
En dag er livet på arbejdsmarkedet forbi – måske oplever man den sorg pludselig ikke at være et par, men bor alene, og så kan tiden meget let føles lang og samværet med andre mennesker være et meget større ønske end så meget andet.

Derfor har vi som boligforening et mål om, at vi skal prøve at hjælpe vores beboere med ikke at føle sig ensomme. Det betyder ikke, at vi nu skal til at være venner med nogle vi ikke ønsker at blive venner med, men det betyder at vi i hverdagen hilser på hinanden, og gennem aktiviteter og arrangementer i afdelingen får alle til at føle sig velkomne og have lyst til at deltage.

Det kan være et månedligt bankospil, kaffemøde i beboerrummet, en sommerfest, fællesspisning eller så meget andet – når vi mødes ved sådanne lejligheder snakker vi nemlig sammen, og det gør også at vi føler vi kender hinanden lidt mere og derfor også hilser og snakker når vi mødes på opgangen, i vaskehuset eller over hækken. Og udover, at det kan betyde uendeligt meget for den enkelte beboer, er det også med til at forebygge mange problemer.

Derfor er boligforeningens fællesskab så vigtigt og derfor er vores afdelingsmøde så vigtigt og herunder selvfølgelig også, at vi i samtlige vores afdelinger har en valgt bestyrelse, som i dagligdagen kan være igangsætter af aktiviteter og sikre information til alle om hvad der rører sig i afdelingen og boligforeningen.

Vi har i årets løb igangsat flere tiltag til at sikre dette – eller i hvert fald få et bedre overblik over, hvor vi fra boligforeningen kan hjælpe med til, at tingene bliver bedre.

Alle afdelingsbestyrelser har nu fået oprettet en afdelingsmail – således, at vi kan sende en hurtig information ud til samtlige afdelingsformænd, som så kan sørge for videre information til afdelingsbestyrelsen.
Denne mailadresse tilhører ikke nogen enkeltperson, men den enkelte afdeling og mailadressen vil derfor gå i arv fra formand til formand.

Vi vil i løbet af januar måned få klarlagt, hvordan det så går med den nye mailadresse. Bruges den af alle eller sker det ikke – og dermed sikre os at få undersøgt årsagen til, hvor det ikke sker samt så hjælpe med at få det til at fungere. Eller alternativt huske, at vi til en sådan afdeling fortsat skal kommunikere med brev, da vigtig information jo ellers aldrig tilgår afdelingen.
Det gælder jo også i de afdelinger, hvor vi ingen bestyrelse har – og det er i øvrigt p.t. afdelingerne 20, 26, 33, 36, 45, 46, 52, 53, 57 og 59.
En situation vi også vil bruge en del tid på og se om vi ikke kan sikre valg af en bestyrelse i det nye år.

Vi har i efteråret udsendt et spørgeskema til alle afdelinger for herigennem netop at blive klogere på, hvordan det går i den enkelte afdeling.

Vi vil bruge de gode erfaringer fra afdelinger, hvor det bare går godt, og med en personlig kontakt og tilbud om hjælp til afdelinger, hvor det kunne gå bedre.

Vi tror nemlig alle afdelinger gerne vil have aktiviteter og udsende information til beboerne – og det vil vi så gerne tilbyde hjælp til.

Derfor vil vi i 1. halvår af 2020 få klarlagt dette i alle vores afdelinger, og når vi som bestyrelse, som tidligere annonceret, kommer rundt til en kop kaffe hos jer, vil vi forsøge at tage udgangspunkt i afdelinger, hvor vi mener at kunne hjælpe.

I forbindelse med udsendelse af spørgeskemaet udlovede vi i øvrigt nogle biografbilletter blandt de som svarede på skemaet, og dem vil vi trække lod om her på mødet.

RandersBolig afholder hvert år kursus for nye bestyrelsesmedlemmer samt også et regnskabskursus, og her vil vi prøve at tilbyde kurserne direkte til bestyrelser, som vi kan se ikke har deltaget. Måske vil det være nemmere at deltage, hvis man deltager 2 eller 3 fra samme afdeling, så man ikke føler sig helt alene, og efter kurset i fællesskab kan bruge det man hørte.

I forbindelse med afdelingsmøderne i år skete udsendelse af meget af materialet jo elektronisk, så man selv skulle hente det på hjemmesiden, og på selve mødet blev det vist på overhead, så man ikke skulle sidde med de mange papirer.

Dette analyserer vi naturligvis også på – og vi ved allerede nu nogle af de ting, som vi sørger for vil være bedre til næste års møder.

Bl.a. at al materiale på hjemmesiden ligger samlet, men vi har også et stort fokus på om alene elektronisk information udelukker visse lejere fra at deltage i afdelingsmødet, for en sådan situation ønsker vi jo ikke.

På møderne i maj måned behandlede hver afdeling oplæg til en revideret husorden og den har vi nu fået optrykt som en fin lille folder i farver, og den vil alle afdelingsbestyrelser modtage i januar måned, ligesom den vil tilgå alle lejere i afdelingen i god tid inden afdelingsmødet.

Der vil sikkert nogle steder være behov for nogle ændringer, men vi synes at vi med den nye folder har gjort det meget mere nærværende for lejeren da man nu kun læser om reglerne i sin egen afdeling.

Og så gør det jo heller ikke noget, at folderen ser pænt og indbydende ud så en stor tak til forvaltningskonsulent Lone Degn, som afløste Trine Christensen under hendes barsel, for en stor indsats med folderen.

En indsats, som Trine og andre gode kolleger sammen med organisationsbestyrelsen nu følger op på.

VI VISER LIGE NOGLE EKSEMPLER HER PÅ OVERHEAD.

På vores formandsmøde i juni måned fik vi god information om udfordringer med Legionella samt installation af afkalkningsanlæg, og disse forhold arbejder vores inspektør Flemming Lienhøft i et samarbejde med alle i driften nu videre med.

Vi havde på samme formandsmøde også en større snak om en arbejdsinstruks om samarbejdet mellem driften og Boligservice, og hvor der var nævnt en beløbsramme på kr. 25.000 som grundlag for indhentning af tilbud fra private virksomheder.

Organisationsbestyrelsen og administrationen fjernede efterfølgende det nævnte beløb fra arbejdsinstruksen, så dermed skulle dette være afklaret.

Det er i øvrigt magtpåliggende for såvel bestyrelsen som ledelsen, at løsning af alle vedligeholdelsesopgaver altid sker i et godt og tillidsvækkende samarbejde til gavn for såvel vores medarbejdere i både driften og Boligservice samt naturligvis for vores afdelingsbestyrelser, og sådan ser vi også fremtiden.

Vi arbejder fortsat med en løbende tilpasning af opgaverne i Boligservice så vi til hver en tid kan sikre os at have en velfungerende håndværkerafdeling til gavn for alle i RB 1940, og ser med tilfredshed på de tiltag som allerede er sket, ligesom vi ser frem til en nærmere orientering på mødet i marts.

I samme forbindelse har jeg netop set statistikken for Boligservices løsning af opgaverne med vagttelefonen for det seneste regnskabsår, og stor ros for et flot udført arbejde med opgaverne og med en kæmpe besparelse i forhold til tidligere, da vi brugte Falck og Skadeservice.

På vores nyskabelse – dagskonferencen for alle afdelingsbestyrelser lørdag den 28. september her i lokalet – fik vi en rigtig god oplevelse med 55 deltagere, og vi har kun fået anerkendelse for dagens forløb og det samlede arrangement. Der var god tid til at modtage information – og rigtig god tid til spørgsmål og debat, og så gør det ikke så meget, at vi gemmer en emne til næste gang. Vi har på baggrund af det nævnte, besluttet at vi igen i 2020 afholder en sådan konferencedag, og det bliver lørdag den 26. september her i lokalet.

Emnerne på konferencen var afdelingsbestyrelsens opgaver, pligter og kompetence samt brug af egen trækningsret, og vi arbejder videre med de mange ting, som blev nævnt på mødet og vil også løbende udsende information til afdelingsbestyrelserne herom.

Bl.a. om skabelon til brug for dagsorden og referat fra bestyrelsesmøde i afdelingen, muligheden for køb af IT til brug for afdelingen samt reglerne om telefonpenge og brug af taxa til møder. Selvom der efter konferencen allerede er udsendt materiale vil vi senere sørge for yderligere information.

Vedr. telefonpenge har vi besluttet, at vi i RB 1940 har et standardbeløb på kr. 750 kroner som den enkelte afdeling kan bruge – og skal der være afvigelse i form af et højere beløb, skal afdelingsmødet godkende det.

På mødet drøftede vi udsendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøder og vi har valgt at fastholde nuværende ordning, som betyder at man kan kontakte administrationen, hvis man ønsker et referat fra mødet.

Så har alle interesserede muligheden – og i dag er det under 5 personer, som benytter sig af muligheden.

Persondataforordningen (GDPR) har givet anledning til store frustrationer og diskussioner på flere møder det seneste par år, og administrationen er vel nærmest blevet beskyldt for, at modarbejde beboerdemokratiet, ved at nægte afdelingsbestyrelserne de oplysninger man tidligere kunne få.

Årsagen er dog ikke, at man ikke ønsker at servicere afdelingerne så godt som muligt, men for at vi vil være sikker på ikke at få problemer med Datatilsynet og blive pålagt store bøder.

Og efter anbefalinger fra såvel BL, vores revisionsfirma og jurister.

Og deres anbefalinger har ikke ændret sig. De mener fortsat, at vi ikke har behov for oplysningerne rundt om i afdelingerne, og anbefaler, at der ikke gives nogle.

Men nu er RB 1940 og RandersBolig jo demokratiske og levende organisationer som gerne vil yde vores afdelingsbestyrelser og beboerdemokrater en optimal service, så derfor har vi nu besluttet at bløde op for flere ting. Også selvom vi fra BL og revisor fortsat anbefales det modsatte.

Men vi mener det vil være til ugunst for beboerdemokratiet og afdelingens arbejde for at gøre det så godt som muligt, ikke at udsende visse oplysninger, og derfor ændrer vi nu på nogle af forholdene, hvilket vi er sikker på kun vil blive modtaget med stor glæde hos jer.

Det skal dog pointeres, at vi naturligvis skal behandle alle modtagne oplysninger ansvarligt og kun bruge dem til det formål, som er angivet, og når man som afdelingsformand modtager oplysninger underskriver man en fortrolighedserklæring, som er vores sikkerhed.

Sker der alligevel brud vil det være RB 1940, som står med ansvaret, så derfor skal jeg indskærpe ansvarligheden. Det er helt nyt og endnu ikke vendt på bestyrelsesmøde i RB 1940, men alligevel drøftet på temadag, hvor bestyrelsen deltog, så jeg kan godt åbne sløret her i aften, og så vil vores direktør Kenneth Hansen og jeg senere udsende nærmere information.

Kort fortalt har vi besluttet følgende:

Afdelingsbestyrelsen kan få adgang til alle bilag fra konto 115, 116, 117, 118 og 119. Dette kan ske ved aftale med administrationen på Marsvej Herudover vil inspektøren samle op på specielle regninger vedr. vedligeholdelsesarbejde og medbringe dette ved markvandringen Elektronisk adgang til bilag vil kræve, at RB 1940 påtager sig det fulde ansvar, og dette har vi endnu ikke drøftet i organisationsbestyrelsen

Når ny beboer flytter ind i afdelingen modtager formanden fremover information med om lejemålets adresse, dato for indflytning og navn på indflytter

Formanden kan til brug for afdelingsmødet, eller ved anden situation hvor behovet er til stede (f.eks. ved udlejning af lokale) få en lejerliste

4 gange om året tilsendes en liste til formanden med angivelse af antallet af verserende klagesager i afdelingen, samt emnet for klagen Der nævnes ikke navn på klagerne, men fremstår som statistik og dermed kan man se om man har verserende klagesager eller ej

Hvis afdelingsbestyrelsen selv har indgivet en klage kan formanden altid få en aktuel status ved kontakt til Trine

Der udarbejdes en ny elektronisk samtykkeerklæring, så vi undgår de mange papirer vi udfylder på de valgte efter afdelingsmødet. Det vil så sikre os, at oplysningerne på hjemmesiden, på tavlerne i opgangen og i lommebogen bliver så fyldestgørende som muligt. I dag oplever vi både i lommebogen og på tavlerne, at der mangler oplysninger, som alene skyldes de mange papirer, og ikke fordi man ikke ønsker f.eks. et telefonnummer nævnt.

Vi fjerner muligheden for, at man kan indsende anonymt forslag til afd. mødet

Så nu gør vi altså det, som mange har ønsket og så appellerer vi til, at vi alle behandler det med ansvarlighed og jeg ser det som rigtig positivt

Jeg tror i øvrigt, at vi som boligforening i fremtiden kommer til at fokusere endnu mere på god service og opfyldelse af forventninger hos nye indflyttere. Måske skal vi byde enhver ny lejer velkommen med en lille blomst i lejermålet og et kort med en velkomsthilsen – ligesom vi naturligvis skal sikre os, at lejermålet fremstår pænt og i orden, og selv gøre opmærksom på en fejl, samt hvornår det udbedres.

Vi kommer uden tvivl til at konkurrere endnu mere med private udbydere i fremtiden, så vi skal naturligvis leve op til de forventninger man har som indflytter, og en god modtagelse er jo en rigtig god start på et mangeårigt bofællesskab.

I RandersBolig på Marsvej vil vi i det nye år påbegynde en løbende renovering og vi starter med Boligbutikken, hvor lejerne eller kunderne kommer, og indretter området indbydende med infoskærme over ledige lejemål og kaffe, og fra den 1. januar ændrer vi kontorets åbningstider, så der vil være åbent dagligt fra mandag til torsdag fra kl. 8 – 15, og kl. 8 – 13 om fredagen.

Altså en serviceforbedring for alle.

Vi oplever i alle boligforeninger i RandersBolig en begyndende tomgang i form af lejemål, som vi får lidt sværere ved at udleje, og dette følger vi naturligvis meget nøje i RB 1940, da penge til tomgang næsten er de værste vi kan komme af med. Måske lige undtaget af tab ved fraflytning grundet misligholdelse.

Derfor skal vi hele tiden fokusere på god service – både for at beholde vores nuværende lejere, men også været meget attraktive for kommende lejere.

En af årsagerne til tomgangslejemål er dødsboer, hvor vi vil kontakte retten for at sikre en hurtigere sagsbehandling, så lejermålet ikke ender i tomgang.

Også vores erhvervslejemål har vi meget fokus på og p.t. arbejder vi hårdt på udlejning af et lejemål i afdeling 18. Samtidig er vi meget opmærksom på at fastholde lejerne i de erhvervslejemål vi allerede har udlejet, og bl.a. vil et ledigt lejemål som Fakta i afd. 4 koste os næsten 900.000 kroner årligt i tomgangstab.

Et stort emne for vores lejere er gode muligheder for adgang til TV og Internet, og derfor vil vi gerne sikre, alle lejere flere valgmuligheder. Dette er jo blevet en aktuel og offentlig debat efter YouSee og Discovery er blevet uenige om visse sportskanaler. Vi er som boligforening jo reelt fuldstændig ligeglade med, hvilken udbyder den enkelte lejer vælger og det gælder såvel TV som Internet, men da signalet kommer fra en forbindelse som er en del af vores ejendomme vil problemer med et dårligt signal ofte ende hos os, selvom vi jo ikke har noget med det at gøre.

Der er jo ingen som kontakter os fordi deres mobiltelefon ikke virker, men da TV, Internet og fastnettelefon kommer fra en forbindelse i vores lejemål bliver vi ofte involveret – og får skylden, selvom vi ikke har noget med det manglende signal at gøre.

Og diskussionen mellem YouSee og Discovery har vi jo overhovedet ingen indflydelse på, men vi håber blot, at de snart kan blive enige.

Vi har netop indgået en ny aftale med Stofa som her fra den 1. januar 2020 giver alle der modtager TV fra dem den samme pris uanset man har en kollektiv eller en individuel aftale. Og som noget nyt bliver lejere, som ikke benytter sig af fiberen fra Verdo ikke længere opkrævet grundbeløbet på de 61 kroner pr. måned, selvom afdelingen har en kollektiv aftale (f.eks. afd. 23)

Vi arbejder lige nu på også at indgå nye aftaler med YouSee.

Vi har et problem, hvis man ikke har Verdos fiber lagt ind i ejendommen for så kan man jo ikke skifte fra YouSee til Stofa, men kan så skifte til Boxer, som fungerer ved et kort bag på TV'et + en antenne, som de leverer.

Vi bliver også løbende kontakter af Internetudbydere som Fastspeed og andre, som gerne vil have adgang til vores net, og vi vil som nævnt gerne give vores lejere frit valg mellem alle udbydere – men vil også gerne være sikker på at udbyderen, som bruger vores net, kan leve op til det lovede, da vi ellers ender med at få klagen fra lejeren.

Vi vil i organisationsbestyrelsen i starten af det nye år prøve at samle op på alle muligheder og udfordringer, og herunder det juridiske i indgåede kollektive aftaler, og således at vi i løbet af foråret – og dermed inden afdelingsmøderne – kan udsende relevant information til alle afdelinger.

En anden udfordring vi kan få, er at området omkring Glarbjergvej igen i år er på listen over udsatte boligområder. Altså ikke på den såkaldte Ghettoliste, men listen over de områder, som er i risiko for at komme det. Vi samarbejder derfor med kommunen om alle tiltag, som kan modvirke at dette sker, og forhåbentlig snart komme af listen over udsatte områder. Gl. Jennumparken er i øvrigt også på listen over udsatte områder.

Af mere generelle emner skal lige nævnes, at vi pr. den 1. juni i år overgik til muligheden for elektronisk underskrift på lejekontrakter, hvilket har gjort det meget lettere og hurtigere for de, som ønsker at benytte sig af denne løsning.

Den 1. juli trådte loven om, at hver 2. ledige bolig i den enkelte afdeling nu skal stå på en ekstern venteliste, hvilket gør at vores fortrinsret bliver fjernet. Vi har endnu ikke konstateret nogle specielle problemer i den forbindelse, men følger udviklingen. Ikke fordi vi selv kan ændre på loven, men gerne vil kende betydningen af lovændringen og sikre at vi får udsendt information og oplysninger, som kan hjælpe vores nuværende beboere og afdelinger med svar på eventuelle spørgsmål.

RandersBolig, som næste år i øvrigt kan markere sit 10 års jubilæum, fungerer på alle måder godt med en god service og en meget sund og stærk økonomi, og der er ikke noget, som peger i retning af, at dette ikke bare fortsætter. Måske mere i retning af det modsatte i form af en fastholdelse af administrationsbidraget trods øgede udgifter i samfundet – og måske endda ligesom i år yderligere nedsættelse af bidraget indenfor de kommende år.

Da Randers i august afholdt konferencer i en uge med Folkemøder fandt vi det naturligt, at vi som byens største demokratiske forening selvfølgelig skulle have vores eget møde. Vi fik derfor formanden for BL, Bent Madsen, til at komme og afholdte i øvrigt et af de bedst besøgte møder i hele ugen.

2 af de mindre boligforeninger, Gudenå og Vorup Boligforening, er som bekendt fusioneret og har taget navnet Boligforeningen Kronjylland.

Dette ændrer dog ikke noget i forhold til hverken økonomi eller repræsentation i RandersBolig. Andelsbo stemte nej, og Arbejdernes Boligforening af 1874 trak sig fra forhandlingerne inden afstemningen.

De vil måske senere snakke med andre om et samarbejde, og nogle snakker også om en samlet fusion i RB, da vi derved vil kunne spare momsbetalingen.

P.t. fortsætter vi i RB 1940 dog fuldstændig uændret som selvstændig boligforening og har ingen aktuelle planer om at ændre på dette forhold.

Flere boligforeninger er startet med E-syn og jeg mener vi i RB 1940 i løbet af næste år skal få vores holdning til dette afklaret. Når de andre får deres boliger præsenteret med fine grundtegninger og 3D-tegninger på RB's hjemmeside kommer vores boliger til at fremstå som forældede, når vi ikke kan vise det samme, og derfor skal vi alvorligt overveje om vi ikke i løbet af næste år skal træffe beslutning om E-syn. Dette vil vi dog vende tilbage til når vi mødes i marts måned.

På området omkring effektiv drift er RB 1940 rigtig godt med og vi har i organisationsbestyrelsen godkendt et forslag, som giver afdelingerne en årlig besparelse på 2.5 millioner kroner, og dermed bidrager til effektiv drift og billigere husleje. De nævnte besparelsesforslag behandles og godkendes alle i de enkelte afdelinger, men vi har blot indstillet nogle løsningsmuligheder.

I forhold til Randers kommune fungerer vores samarbejde rigtig godt, og det årlige styringsdialogmøde giver ingen problemer.

Aktuelt har vi dog fortsat en udfordring med afdeling 50, baghuset på Vestervold, og her har vi nu i samarbejde med en ejendomsmægler sat ejendommen til salg for en pris på 3 millioner kroner.

En salgspris på 2.1 millioner kroner gør, at vi kan betale afdelingens gæld, hvorimod en lavere salgspris medfører et tab for RB 1940.

For at sikre os nogle flere løbende indtægter til afdelingen har vi som besluttet i marts måned sat p-pladserne til leje, og med en fortrinsret for lejerne i afd. 49, samtidig med, at de selv har fået midlertidig råderet over 3 p-pladser.

Økonomien i RB 1940 er god og solid, og vi forventer at kunne præsentere et regnskab med et overskud på omkring 2 millioner kroner når vi mødes til marts. Overskuddet kommer dog primært fra tilført overskud i RB.

I 2020 og årene frem kan vi komme i den situation, at vi skal betale negativ rente af vores formue i banken. Vi har dog indgået en yderst acceptabel aftale med Arbejdernes Landsbank, og arbejder nu på at minimere vores indestående i banken. Renterne skal rent juridisk placeres i de enkelte afdelinger, hvis formue vi i et stort omfang blot forvalter, og vil derfor indgå i de nye budgetter. Selvom det ikke er store beløb er det alligevel en naturlig oplysning.

I nogle afdelinger er vi p.t. ved at optage kreditforeningslån, for at sikre os imod den situation, at vi låner for mange penge i egne midler. Penge, der generelt bruges til betaling af køkken/bad moderniseringer. For den enkelte lejer og afdeling giver det ingen problemer.

Herudover konverterer vi løbende alle lån, som kan give afdelingen en årlig besparelse på mindst 5.000 kroner, og dette er netop sket i en halv snes afdelinger.

For lejerne i RB 1940 – og alle andre i Randers som modtager varme fra Verdo – har året 2019 budt på en nedsættelse af varmeprisen med 27 %, og denne nedsættelse vil fortsætte frem til midten af 2022. Herudover kan der komme yderligere nedsættelse i løbet af 2020 og igen med en forventet periode på 3 år, og alle nedsættelser kan henføres til for store indbetalinger i årene fra 2000 og frem til 2016. Jeg skal som medlem af repræsentantskabet love, at arbejde for de bedst mulige forhold og bedste priser for såvel os i RB 1940 som øvrige forbrugskunder i Randers.

I året 2019 færdiggjorde vi de store renoveringer i afdeling 33 og 43, og vi afventer nu de endelige byggeregnskaber på de 2 afdelinger, og glæder os meget over de nye og fine lejemål.

Byggeregnskaberne forventes ikke at give nogle problemer, men vi afventer dog fortsat tilbagemelding på LBF på det ekstraordinære tomgangslejetab i afdeling 33 grundet den lange sagsbehandling og byggeperiode, og satser på et positivt svar, hvilket vi bygger på tidligere udmeldinger fra LBF og Kuben.

Byggeregnskabet for afdeling 27 blev godkendt tidligere på året og viste sig at ligge fint indenfor de budgetsatte udgifter.

Aktuelt har vi netop godkendt midler fra egen trækingsret til nyt tag i afdeling 26, og vi arbejder på en større og nødvendig renovering af afdeling 38 i Vestergrave. En opgave, hvor vi ikke kan få penge til en helhedsplan, men kommer med tilskud fra egne trækingsretsmidler i RB 1940.

Planerne er endnu kun på tegnebrættet og skal drøftes nærmere med afdelingsbestyrelsen.

Ellers bliver året 2020 det år, hvor RB 1940 igen starter med nybyggeri

Torsdag den 27. februar tager vi sammen med byens borgmester det 1. spadestik til de 55 nye boliger på grunden ved det tidligere Kærsmindesbad.

Vi har fået en rigtig god licitation, og kan derfor opføre boligerne med de ønsker vi fra byggeudvalget har håbet på. Boligerne vil stå klar til indflytning i sommeren 2021.

Onsdag den 18. december kender vi resultatet af den nye licitation vedr. de 24 boliger på Vidarsvej, og her håber vi naturligvis på samme fine licitation så vi kan komme i gang med dette byggeri

Holder licitationen vil 1. spadestik blive taget i løbet af foråret og de 24 boliger stå klar til indflytning i sommeren 2021.

Boligerne vil i øvrigt få adresserne Vidarsvej 32 – 66 samt den nye vej Hødersvej 20 – 30. I forbindelse med dette byggeri skal vi sammen med afdeling 1 + 2 som tidligere besluttet jo prøve at finde en samlet løsning på de 3 afdelingers udearealer, og dette ser vi meget frem til.

Begge nybyggerier vil blive profileret gennem dagspressen og vi glæder os meget til at kunne fortælle nyt når vi ses i marts måned.

PÅ OVERHEAD KAN I LIGE SE LIDT AF DE KOMMENDE NYE BOLIGER

Jeg lovede jo ikke at skulle tale hele aftenen og skal derfor til at slutte.

Dette vil jeg gøre med ønsket om, at vi fra organisationsbestyrelsen og administrationen i dagligdagen vil gøre alt vi kan for at sikre forholdene for alle lejere i RB 1940 og vores afdelingsbestyrelser, samtidig med at vi fortsat sikrer gode forhold for vores gode og loyale personale.

Vi vil se frem til et godt samarbejde med jer alle i det nye år, og glæder os til at møde jer ved de mange forskellige møder og arrangementer.

Det første er et tilbud her på søndag kl. 14 - 16 om en rundvisning samt kaffe og brød i den nye hal 4 i Arena Randers, og uanset man er for eller imod hallen vil vi da anbefale de som har lyst, til at tage imod tilbuddet.

Det gælder naturligvis for hele husstanden – og dette omfatter også de fra personalet som deltager. Så har du tilmeldt for få så giv blot dine evt. ekstra tilmeldinger her i aften til Trine eller mig

Samtidig et velkommen tilbage til Trine fra veloverstået barsel og en tak til Lone Degn, som varetog opgaven i barselsperioden. Lone kunne desværre ikke deltage her i aften.

Og så er året 2020 også året, hvor vi som boligforening kan fejre ikke mindre end 80 års jubilæum, og dette vil vi i mindre grad naturligvis sikre bliver markeret og endda i det år, hvor vi sætter spaden i jorden til opførelse af 79 nye boliger.

Og med disse ord – tak til alle for en flot indsats i året 2019, og de bedste ønsker om en rigtig glædelig jul samt et godt og lykkebringende år 2020 for RB 1940, samt alle beboere, afdelingsbestyrelser og personale og vores familier.

RB 1940 – 80 år i 2020, men stadig ung

Og det med ung – eller i det mindste ungdommelig – kan jo fint gælde for os alle sammen – det er jo reelt kun et spørgsmål om livsglæde

Tak for ordet

Dirigenten overlod herefter organisationsbestyrelsens beretning til debat.

Der var følgende spørgsmål fra forsamlingen:

Ingelise Jensen, afd. 25: Der nævnes at dødsbo kan forårsage tomgang. Hvordan kan det være?

JG: Det skyldes at sagsbehandlingstiden, blandt andet i skifteretten kan være lang. Derfor vil vi også tage kontakt til de rette myndigheder, herunder skifteretten og gøre dem opmærksom på problemstillingen, med et ønske om at sagsbehandlingstiderne kan reduceres.

Birte Sonne, afd. 22: Vedr. de nye åbningstider, hvordan kan det være, at der ikke længere er en åbningsdag i RandersBolig med sene åbningstider? Hvad skal de folk der arbejder gøre?

Jan Guldmann: Der er lavet statistik på besøgene i Boligbutikken og det viser sig simpelthen, at der ikke kommer kunder i de timer hvor der er sent åben.

Kenneth Taylor Hansen: Vi går faktisk op på 33 åbningstimer. Det er en stor udvidelse af tiden, som der ikke er mange andre boligadministrationsselskaber der

kan matche. Udvidelsen er netop lavet med et ønske om at være til stede og ideen er blandt andet at folk med arbejde, vil kunne komme ind om morgenen før de møder. Eventuelt ved at møde senere ind en dag.

Claus Sommer-Larsen, afd. 13: Fortalte at der var mange der ikke havde mulighed for at møde senere på arbejde og at der derfor var nødt til at være en sen åbningsdag for folk med arbejde.

Birte Sonne, afd. 22: Mente fortsat også at der burde være en sen åbningsdag i Boligbutikken.

Dirigenten konstaterede, at spørgsmålet nu er rejst og at man så vil vurdere mulighederne.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad 3 Indkomne forslag.

1. Ingen forslag til afstemning.

**Ad 4 Eventuelt.
Intet**

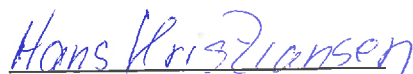
Jan Guldmann takkede for et godt møde. I forbindelse med det udsendte spørgeskema til afdelingerne blev der trukket lod om 2 x 3 biografbilletter med popcorn og sodavand. Der var 22 afdelinger, der havde svaret og æresmedlem Villy Hansen trak lod. Afdeling 54 vandt præmien som blev overrakt på mødet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede mødet.

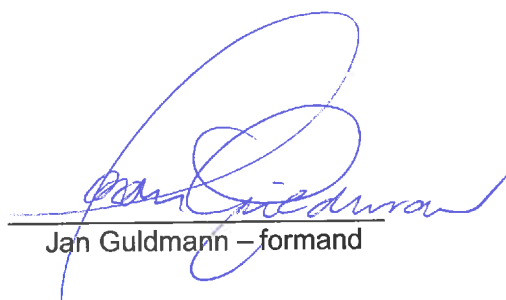
Randers den 10.12.2019, slut kl. 19.15



Trine Christensen – mødesekretær



Hans Kristiansen – dirigent



Jan Guldmann – formand