



REFERAT AF RANDERS BOLIGFORENING AF 1940'S REPRÆSENTANTSKABSMØDE TIRSDAG DEN 9. DECEMBER 2013 KL. 18.00.

Indkaldte stemmeberettigede medlemmer af repræsentantskabet i alt – 104 personer

Deltagere: 88 repræsentantskabsmedlemmer + 22 afdelingsbestyrelsesmedlemmer,
gæster fra administrationen og BoligGruppen samt revisor, i alt 144 personer.

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. Forslag til vedtagelse: Ombygning af taglejlighed i afdeling 49, samt iværksættelse af nybyg af 6 lejligheder i den tidligere administration på Vestervold.
Forslaget er stillet af organisationsbestyrelsen.

2. Det pålægges RandersBoligs ledelse at igangsætte sag mod SKAT om genoptagelse af ejendomsvurderingen for samtlige ejendomme under Randers Boligforening af 1940 (forslag vedlagt).
Forslaget er stillet af Ole Gregers Andreassen, afdeling 36.

4. Eventuelt

Jan Guldmann startede med at byde velkommen til mødet.

- Ad 1a** Birthe Sonne, afdeling 22, blev valgt som dirigent.
- Ad 1b** Forretningsordenen blev godkendt.
- Ad 1c** Mai Ligaard fra administrationen blev valgt til mødesekretær.
- Ad 1d** Stemmeudvalg blev:
Børge Thorup afd. 15
Henning Andreasen afd. 18
Poul Erik Andersen afd. 57
Niels Jørgen Vad afd. 53



Ad 2 Jan Guldmand fremlagde bestyrelsens beretning. Beretningen var udsendt til repræsentantskabet inden mødet.

Herefter orienterede Jan Guldmann om følgende:

RandersBolig

Som nævnt i den skriftlige beretning går det den rigtige vej, og nu er der styr på den daglige drift og økonomi i RandersBolig.

De løbende udgifter dækkes dermed af de løbende indtægter, hvilket er forudsætningen for en god forretning - og så langt så godt.

Der er fortsat forhold og serviceydelser vi gerne vil have skal fungere bedre, og forholder os i bestyrelsen til de givne muligheder, men vil ikke undlade at gentage, at vi er på vej i den rigtige retning.

Vores nye lokalkontor i RB 1940 er derfor ikke oprettet som en konsekvens af utilfredshed med RandersBolig eller som en konkurrent hertil, men lokalkontoret skal ses som en samarbejdspartner til Marsvej.

Et kontor, som er bemandet med personale, der kun skal betjene lejerne i RB 1940, og derfor et mere overskueligt antal afdelinger, med de beslutninger vi nu hver i sær har, hvilket kan gøre det nemmere med svar på mange lokalrelaterede forhold.

At et velfungerende lokalkontor naturligvis også vil mindske presset på Marsvej gør jo blot dagligdagen lettere for de ansatte på Marsvej, som dermed får mere tid til deres andre opgaver, så alt i alt "en win-win situation".

Som allerede oplyst er der nedsat et udvalg, som skal se på, hvordan vi generelt kan ændre på strukturen i RandersBolig, og heri indgår også andre boligforeningers ønske omkring oprettelse af et lokalkontor, og skulle vi blive enige om noget generelt i denne forbindelse vil vi som Randers Boligforening af 1940 så blot høste værdien af dette, da vi allerede har oprettet vores kontor.

Næste møde i udvalget er i morgen, og her vil mange ting være på dagsordenen.

Alt, hvad vi i fællesskab kan blive enige om, kan vi jo blot ændre, men der hvor enighed ikke kan opnås vil det fortsat være flertallet, som beslutter. Dette må altså også Møllevænget/Storgården acceptere – uanset om de vil det eller ej.

Sådan fungerer demokrati trods alt.

På repræsentantskabsmødet i RandersBolig i juni måned, blev jeg genvalgt som formand, og har netop i egenskab som formand for RandersBolig modtaget en indbydelse til sammen med Randers kommune som tilsynsmyndighed at deltage i et møde med samtlige afdelingsformænd i M&S. Mødet der afholdes den 23. januar 2014, er indkaldt af en kreds af afdelingsformænd i M/S, og jeg ser med stor interesse frem til dette møde, hvor der så forhåbentlig bliver mulighed for at få visse fakta på bordet.

Jeg deltager i øvrigt meget gerne i samtlige møder, hvor man ønsker min tilstedeværelse, da dialog er og bliver den bedste måde at løse problemerne på.



Som nævnt i den skriftlige beretning arbejdes der p.t. med en meget spændende tilbagemelding fra Skat, som åbner op for muligheden for en momsfrigivelse af vores administrationsbidrag til RandersBolig, og dette vil selvfølgelig have en høj prioritet.

Kan det lykkes, ville vi kunne spare ca. 5 millioner kr. årligt, og dette sparede beløb kan måske så bruges til, at de enkelte boligforeninger kan få deres lån til RandersBolig tilbage.

Jeg tør ikke love noget – kun sige, at det som udgangspunkt ser både spændende og lovende ud.

Som det sidste jeg vil nævne vedr. RandersBolig er, at nu er retssagerne begyndt.

Bl.a. er den tidligere forretningsfører, Svend Åge Nielsen, netop idømt en bøde på kr. 10.000 for at have rettet i referater fra bestyrelsesmøder i Randersegnens Boligforening, og der vil i løbet af 2014 ganske givet komme mere fokus på sådanne sager, hvor vi dog ikke forventer, at RandersBolig kommer til at betale nogle erstatninger.

Vores afdelinger inkl. udgifter ved fraflytning

For at starte med det sidste først, så er der med virkning pr. den 1. april 2013 truffet en ændring af lovgivningen, som betyder, at det fra denne dato er hovedforeningens dispositionsfond, som skal betale udgifter ved tab i.f.m. fraflytninger.

Altså udgifter, som tidligere blev dækket af de enkelte afdelingers henlæggelse til tab ved fraflytning.

Da lovændringen trådte i kraft lige efter, at vi havde udarbejdet og bestyrelserne havde godkendt de nye budgetter, har vi besluttet, ikke at ændre på disse for indeværende regnskabsår, men afdelingerne betaler alligevel administrativt for ændringen.

Lovændringen medfører, at afdelingens bidrag pr. lejer til dispositionsfonden forøges med kr. 313, og dette beløb vil derfor blive indregnet i de nye budgetter, vi skal vedtage for året 2014/2015.

Modsat vil den enkelte afdeling jo så ikke skulle betale til henlæggelser ved tab, da udgiften fremover betales af dispositionsfonden.

Målt på samtlige afdelinger vil det som udgangspunkt blive det samme – forskellen er blot, at man flytter udgifter fra den enkelte afdeling og til fællesskabet.

Der kan selvfølgelig opleves forskel for den enkelte afdeling, men samlet set bliver det altså det samme.

Vedr. de enkelte afdelinger har jeg lige nogle supplerende bemærkninger til den skriftlige beretning.

Vedr. afdeling 33 (Schousgade-kvarteret) er mødeaktiviteten mellem RB 1940 og Randers Kommune blev intensiveret, og vi afholder nyt møde i morgen, hvor vi bl.a. skal drøfte kommunens holdning til de enkelte bygningers bevaringsmæssige tilstand, med henblik på vores muligheder for, at kunne rive dem ned og bygge nye.

Hele situationen med skimmelsvamp i ejendommene har som allerede nævnt givet os nogle forbedrede muligheder for en varig og god løsning, og



Landsbyggefonden er dybt involveret i planen, der endda har været omkring ministerens bord.

Derfor er tidsplanen også, at vi allerede i foråret 2014 forventer, at nå frem til afklaring af vores muligheder, hvilket også vil have en stor og positiv effekt på vores samlede årlige tab ved tomme lejemål.

Efter vi nu har modtaget rapporten om skimmelsvamp i afdelingen, har jeg fået et spørgsmål om bestyrelsen så ikke havde ret i, at der var et problem, og om det så var forkert at kritisere dem på vores repræsentantskabsmøde i marts måned.

Hertil skal jeg sige, at vi som organisationsbestyrelse på intet tidspunkt har sagt, at der ikke var et problem med lejemålene, herunder mulig forekomst af skimmelsvamp.

Det var jo derfor hele afdelingen gennem flere år har været en del af en helhedsplan, hvor alle lejemål skulle renoveres – og dette bl.a. med henvisning til problemer med skimmelsvamp.

Vi har også fået et par lejemål undersøgt, og det viste, at det mere var adfærd hos lejerne, der var problemet – bl.a. manglende udluftning og manglende opvarmning.

Som jeg nævnte i marts er det enhver beboers ret og også pligt at reagere, hvis man ikke synes der bliver gjort noget – og denne ret til beboerdemokrati vil jeg til hver en tid bakke op bag ved, og det indbefatter også kontakt til kommunen og pressen.

Det jeg kritiserede var, at jeg og administrationen netop havde lavet en fælles plan med bestyrelsen, om hvad der skulle igangsættes, og vi var alle enige om, at dette var en god plan, og så finder jeg det mærkeligt, at man på trods af denne aftale kontakter TV2.

Jeg går som nævnt ind for al mulig åbenhed, og synes også jeg praktiserer dette i dagligdagen, men jeg går også ind for, at man kan se hinanden i øjnene og holde ved de aftaler vi indgår.

Det var dette punkt jeg kritiserede – og ikke, at man mente der var et problem med skimmelsvamp, for det var vi reelt alle vidende om – selvom det dog kom bag på samtlige, både afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse, at det var så slemt, som rapporten siger.

Men som nævnt i den skriftlige del – kan det nu vise sig at blive til fordel for os alle, da renoveringen nu bliver mere end blot en udbedring, men til gengæld en total renovering.

Vedr. afdeling 35 blev der på formandsmødet nævnt en situation med uenighed mellem lejere omkring manglende overholdelse af en truffen beslutning om låger og hegn på Jordbærvangen.

Vi har netop afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde om problemet, og her enedes mødet om, at finde en fælles løsning, som tilfredsstiller alle, og samtidig overholder det vedtagne. En god løsning på en træls situation.

Ellers er det opfattelsen, at de gennemførte markvandinger rundt om i afdelingerne har fungeret godt, og de er naturligvis kommet for at blive.



Det er nok først næste gang man har markvanding, og forud herfor har drøftet budgettet på afdelingsmødet, at værdien rigtig forstås af alle, men dejligt, når der sker en positiv udvikling.

På vores seneste møde med afdelingsbestyrelserne her i oktober var der en afdelingsformand, som havde fundet 10 – 15 fejl i sit regnskab, og det giver stor bekymring i organisationsbestyrelsen.

Heldigvis viste det sig, at det slet ikke var fejl, men blot udgifter, som der p.t. ikke var kommet endelig regning på, hvorfor der i regnskabet for regnskabsåret hvor forbedringerne jo var sket, var angivet den forventede udgift. Men godt, at man som afdelingsformand er vågen og ekstra godt, at der var en naturlig forklaring på situationen.

Organisationsbestyrelsen har i årets løb vedtaget nogle retningslinjer vedrørende videoovervågning i den enkelte afdelings egne rum, og dette såvel af hensyn til de lovgivningsmæssige krav som for lejernes retssikkerhed.

Såfremt en afdeling senere ønsker, at drøfte dette emne kan man blot kontakte inspektør Frank Brunhøj eller Mai Ligaard i RandersBolig og få retningslinjerne her.

På vores weekend kursus gav nye regler for valg af el-selskab anledning til en større debat vedr. betaling af el i en flyttelejlighed.

Organisationsbestyrelsen har derfor truffet følgende beslutning:

*Ved evt. udgift til el i.f.m. flytning, hvor udgiften ikke kan pålignes lejer, vil Randers Boligforening af 1940 betale udgiften
Beløbet betales af dispositionsfonden i Randers Boligforening af 1940, som en del af fondens udgift til flyttelejligheder.*

Beslutningen er gældende med virkning pr. den 1. marts 2013, hvor ny lovgivning vedrørende el trådte i kraft.

Administrationen påfører den enkelte el-udgift i skema, så man kan se, hvilket lejemål/afd. udgiften vedrører, samt forbrugets økonomiske omfang.

Organisationsbestyrelsen vil kort efter den 1. april 2014 gennemgå den samlede udgift samt træffe beslutning omkring den fremadrettede ordning.

Hermed skulle dette emne p.t. være løst.

Ejendomsvurdering af vores afdelinger

På dagsordenen for dette møde er et forslag om, at vi – med baggrund i sagen fra Skat omkring forkerte vurderinger - får foretaget en ejendomsvurdering af alle vores ejendomme i Randers Boligforening af 1940, og det kan vi kun være enige i.

Der er derfor allerede iværksat en gennemgang af alle ejendomme, og såfremt det viser sig, at alle vurderinger er korrekte, er undersøgelsen i øvrigt udgiftsneutral for Randers Boligforening af 1940.



På denne baggrund skulle vi komme let henover det stillede forslag, som allerede er igangsat, men tak til forslagsstilleren for forslaget.

Baghuset på Vestervold

Senere på dagsordenen skal vi behandle et forslag omkring ombygning af de tidligere administrationslokaler på Vestervold.

Hvis det som forventet bliver vedtaget, vil en af sidegevinsterne være, at baghuset kan gøres delvist gældfri, og det er derfor organisationsbestyrelsens tanke, at udnytte det bedst muligt. Blandt løsningerne indgår, at lade BoligGruppen flytte ud og finde betydelig bedre egnede lokaler, hvis vi kan finde en for begge parter god løsning omkring huslejen i en aftalt periode. Ledelsen er jo allerede flyttet til lokalkontoret, så vi skal jo have snakken om husleje alligevel.

Fordelen ved en delvis gældfri bygning er, at der så ikke behøves så store årlige indtægter, da udgifterne minimeres.

Hvis BoligGruppen flytter ud kan hele underetagen måske omdannes til p-pladser, således at man som beboer kan leje sig en overdækket p-plads, hvilket vil gøre området mere attraktivt, og samtidig kan bruge gårdarealet til også rekreative formål.

De øverste etager kunne eventuelt bruges til diverse interne løsninger (festsal, gæsteværelse) eller udadvendte løsninger som udlejning af rum til folks opbevaring af diverse effekter, og således at vi får en lejeindtægt til at dække omkostningerne.

Såfremt det lykkes vil det være en "win win" situation for såvel BoligGruppen, lejerne og RB 1940, så lad os håbe det kan lykkes at få det til at gå op i en højere enhed.

Det nye lokalkontor

Organisationsbestyrelsen ser lokalkontoret som en fremtidig gevinst. Der var et flot fremmøde, da der blev holdt reception i forbindelse med indvielsen den 8. november 2013.

Med lokalkontoret er de folk, der har med vedligeholdelse af vores lejemål at gøre, samlet på ét sted.

Dette gælder både servicetelefonen, ejendomsmestre & ejendomsfunktionærer samt BoligGruppen, og vi har kun et ganske simpelt og nemt krav til alle parter:

Bliv enig om alle opgaver.

Der har været afholdt møde med personalet, og fornemmelsen er, at der arbejdes sammen omkring de enkelte opgaver, så der opnås det bedste resultat for lejerne.

Der er sammen med lommebogen omdelt en lille folder om lokalkontoret, og den udsendes i næste uge til alle lejere, som erstatning for de tidligere foldere om driftcenter og servicetelefon.



Lommebogen 2014

I lommebogen for 2014, vil man kunne se de opdaterede oplysninger om afdelinger og valgte, samt alle de praktiske oplysninger om lokalkontoret. Herudover er der fotos og omtale af såvel håndværkere og ejendomsfunktionærer samt andre ansatte.

Lommebogen udsendes i næste uge til samtlige lejere af RB 1940 sammen med et Nyhedsbrev.

Ny skiltning i RB 1940 i 2014

I organisationsbestyrelsen er det besluttet, at vi meget gerne vil vise vores stolthed over, at bo i en afdeling af RB 1940.

I løbet af 1. halvår af 2014 vil der derfor blive udarbejdet og ophængt skiltning på eller ved samtlige af vores afdelinger, så alle forbipasserende kan se, at her er der en afdeling af RB 1940 og en kort oplysning om afdelingen. Dette kan også omfatte en linje nederst med opførelses år for afdelingen, da det kan være interessant at læse.

På denne måde finder vi, at vi skaber både reel information som synlighed og stolthed over, at være en del af RB 1940.

Og det er med denne tanke, at vi vil arbejde videre – og med disse ord overlade beretningerne til Jeres forhåbentlig velvillige behandling.

Efterfølgende debat:

Markvandring:

Anders Sandfeld, afdeling 21:

Takkede for en god beretning. Roste at der var blevet indført en rutine for markvandringen og at de var blevet gennemført på en god måde. De havde dog oplevet at de nedskrevne oplysninger og aftaler der var lavet på markvandringen, efterfølgende var forsvundet, som følge af lokalinspektørens fratrædelse. Man havde derfor været nødt til at gennemføre en ekstra markvandring. Foreslog om det ikke var muligt at der blev indkøbt en bærbar computer eller Ipad til de ansatte, så notater og lignende kunne blive skrevet ind med det samme.

JG var glad for at høre at markvandringene var gået godt. Det er taget til efterretning, at man ønsker en bærbar eller lign. til medarbejderne.

Afdeling 51

Hans Pedersen, afdeling 6:

Undrede sig over at afdeling 51 ikke blev omtalt i den mundtlige beretning når den står nævnt i den skriftlige beretning.

JG svarede, at han vurderede at det var udførligt beskrevet i den udsendte skriftlige beretning. Hvis lejlighederne i afdelingen ikke kan udlejes bliver alternativet, at ejendommen skal frasælges. Der er dog en udfordring pga. atrestgælden i ejendommen overstiger salgsvurderingen/markedsprisen. Alternativet er, at kontakte Landsbyggefonden og få dem med på at der laves en generel huslejenedsættelse. I øjeblikket går en stor andel af huslejen til fællesarealer og tykke vægge. Der er også den mulighed at dispositionsfonden går ind og dækker en huslejenedsættelse.



Moms

Hans Pedersen, afdeling 6:

Ytrede ønske om, at den moms man forhåbentlig ville få retur bliver brugt til at nedsætte huslejen for alle lejere. Det er væsentligt, at huslejeniveauet generelt ikke bliver for højt.

JG svarede, at momsen var en del af administrationsbidraget til RandersBolig. Hvis der bliver et overskud skal der i første omgang ses på tilbagebetaling af "tålmodig" lånekapital, der blev stillet til rådighed af boligorganisationerne i 2012. Herefter vil en nedsættelse af administrationsbidraget være en naturlig handling.

Skiltning

Hans Pedersen, afdeling 6:

Spurgte om det ikke var en dyr løsning at indføre skiltning ved alle afdelinger? Og hvor havde man tænkt sig at skiltene skulle placeres?

JG svarede at skiltningen ville blive sendt i udbud og at man ikke påtænkte at det skulle være en dyr løsning, med individuel grafik mv.

Dirigenten sendte herefter beretningen til godkendelse.

Beretningen blev godkendt.

Ad 3

Der var indkommet to forslag til behandling

1. Jan Guldmann motiverede organisationsbestyrelsens forslag om ombygning af afdeling 49.
Inden afstemningen præciserede dirigenten, at der skulle stemmes om følgende: afdelingens grundkøb, samt iværksættelse af nyt byggeri, jf. vedtægternes § 6, stk. 3, nr. 4 og 5., samt den skitserede økonomi.

Dirigenten besluttede at afstemning kunne foretages ved håndsoprækning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Det pålægges RandersBoligs ledelse at igangsætte sag mod SKAT om genoptagelse af ejendomsvurderingen for samtlige ejendomme under Randers Boligforening af 1940 (forslag vedlagt).
Forslaget er stillet af Ole Gregers Andreassen, afdeling 36.

JG redegjorde for, at bestyrelsen har taget forslaget ad notam og at der arbejdes videre i regi af RandersBoligs ledelse.
Repræsentantskabet vil blive orienteret, når der er nyt i sagen.

Forslagsstiller accepterede derfor, at forslaget bortfaldt, med denne begrundelse.



Ad 4 Eventuelt

Udlejning

Hans Pedersen, afdeling 6, spurgte til udlejningsprocedurer, da de havde haft et tilfælde med et lejemål, hvor ansøgere ikke havde fået brev fra Boligbutikken, hvorefter lejligheden var gået til en udefra.

Margrethe Stenbæk, afd 29 – påpegede den manglende annoncering af alle ledige lejemål i afdeling 29 Vangdalen. Det er hendes opfattelse, at det ikke er fordi der ikke er nogen der vil have boligerne, at de står ledige.

Synsprocedurer

Lis Lotte Laursen, afdeling 59 – I deres afdeling er der 2 tilfælde, hvor lejemål har været synet ved fraflytning og hvor det efterfølgende er konstateret, at synsrapporten var fejlbehæftet, hvorefter afdelingen har betalt for istandsættelse og rengøring.

Ib Milwertz, afdeling 20 – har konstateret at et malerfirma udefra ikke har lavet arbejdet ordentligt – hvorfor BoligGruppen efterfølgende har måttet ud og male hos indflytter. Skal det firma der har udført arbejdet ikke stilles til ansvar?

Flemming Olesen, afdeling 20 – har konstateret at der ved indflytning har været manglende rengøring og gulvbeklædning der har skullet skiftes, hvorfor er det ikke påpeget ved fraflytningssynet?

Forslag at man laver en færdigmelding på syn inden lejlighed genudlejes.

Anders Sandfeld, afdeling 21 supplerede vedrørende syn. De har i afdelingen oplevet svigt vedrørende rengøring (småting som ringeklokke der ikke virkede).

JG lovede, at de afdelinger der har haft problemer, får en tilbagemelding fra administrationen.

Træk og manglende afdelingsbestyrelse

Ole Gregersen afdeling 36 påpegede at der var træk i hans lejlighed, og at det trods utallige henvendelser ikke var udbedret.

Endvidere fremførte han at han flere gange havde bedt administrationen om at sende ham mailadresser på de øvrige beboere i afdelingen så han kunne opfordre dem til at deltage på afdelingsmødet, så der kan blive valgt en afdelingsbestyrelse.

JG forslog at administrationen sender et brev til samtlige lejere i afdelingen forud for afdelingsmødet i foråret – hvor beboerne opfordres til at deltage.

JG takkede for en god debat. Det er rart at folk vil stille sig på talerstolen og sige deres mening. JG takkede endvidere for vedtagelse af forslag 1 omkring ombygning og renovering af afdeling 49.

Dirigenten afsluttede herefter mødet.

Randers Boligforening af 1940



Randers den 09.12.2013

Mai Ligaard
Mai Ligaard – mødesekretær

Birte Sonne
Birte Sonne – dirigent

Jan Guldmann
Jan Guldmann – formand