



**REFERAT AF RANDERS BOLIGFORENING AF 1940'S ORDINÆRE
REPRÆSENTANTSKABSMØDE
MANDAG DEN 8. december 2014 KL. 18.00.**

Indkaldte stemmeberettigede medlemmer af repræsentantskabet i alt – 107 personer

Deltagere: 89 repræsentantskabsmedlemmer + 22 afdelingsbestyrelsesmedlemmer +
gæster fra administrationen, BoligGruppen samt revisor.

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

4. Eventuelt

Jan Guldmann startede med at byde velkommen til mødet.

Ad 1a Birte 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:
Else Sørensen afd. 10
Ib Milwertz afd. 20
Lis Schmidt afd. 24
Henning Christensen afd. 34

Ad 2 Jan Guldmann fremlagde organisationsbestyrelsens mundtlige beretning.

"Jeg har hermed fornøjelsen af, at skulle aflægge organisationsbestyrelsens beretning om nyt siden vores møde i slutningen af marts måned.

Jeg skal indledningsvis nævne, at den udsendte skriftlige information omkring nye regler for brug af egen trækningsret, som det også er omtalt i papirerne, indgår som en del af beretningen.

Vi har en god tradition for, at dette repræsentantskabsmøde i december, som

jo også har deltagelse af de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som ikke sidder i repræsentantskabet, samt de ansatte i Randers Boligforening af 1940 og fra RandersBolig er en kombination af repræsentantskabsmøde samt efterfølgende julehygge.

Det betyder ikke, at der ikke skal være tid til en beretning og en debat, men da vi jo ikke har regnskab og valg på dagsordenen får vi normalt også god tid til begge dele.

Lad mig starte med, at slå fast, at situationen for Randers Boligforening af 1940 lige nu synes bedre end den har gjort i rigtig mange år.

Det samme i RandersBolig, hvor jeg vil påstå, at situationen lige nu er den bedste siden dannelsen.

Så samlet set kan vi som bestyrelse kun se lyst på situationen, og dette vil selvfølgelig også blive afspejlet i beretningen.

Det betyder ikke, at alt fungerer – men rigtig mange ting er indenfor det seneste ½ år faldet på plads, og betyder derfor, at vi har fået afklaring på flere af de større forhold vi arbejder med, og som ser ud til at blive endelig løst i løbet af de kommende år.

Jeg vil starte med situationen i RandersBolig.

Her fungerer kontoret på Marsvej fortsat bedre og bedre, og jeg synes vi i dag har et velfungerende administrationsselskab, hvor et dygtigt personale yder en rigtig god service til såvel nuværende som kommende lejere, samt Jer som afdelingsbestyrelser.

Det gælder både ved udlejning, klagersager, renoveringssager, afdelingernes økonomi og budgetter samt den daglige servicering af afdelingsbestyrelserne.

Som meddelt i marts måned endte RandersBolig med et overskud i 2013 på over 3 mill. kr., og dette overskud blev brugt til at tilbagebetale på de ydede lån.

RandersBolig fik derfor her i foråret overført 1 mill. kr. til vores arbejdskapital.

Foråret 2014 forventer vi samme overskud, og dette vil blive brugt til, at Randers Boligforening af 1940 i starten af 2015 vil få overført yderligere 2,5 mill. kr. og dette beløb stammer fra det lån vi ydede ved købet af Marsvej.

På denne måde ender vores kassebeholdning med at blive styrket hvad der svarer til 3,5 mill. kr.

Regnskabet i sig selv ændres ikke da pengene jo blot har stået som tilgodehavende beløb, men ved at de nu kommer som kapital styrkes vores likviditet. Altså det beløb vi kan råde over og om nødvendigt bruge af.

Det kræver jo ligesom, at de er i kassen og ikke allerede er lånt ud en gang.

Vi har herefter et lån til Randers Boligforening af 1940 på 4 mill. kroner – og

MS samt Fælleskontoret har det samme.

Udover, at RandersBolig har afdraget på sine lån, er det i løbet af de seneste par år også lykkedes at forbedre likviditeten, samt få gennemført større afskrivninger og betale af på bygningen, så RandersBolig nu begynder at bevæge sig hen imod, at være en god og sund forretning.

Vi har bl.a. fået alle tomme lokaler på Marsvej udlejet, og dermed også sikret os en indtægt ved dette.

Samarbejde mellem de enkelte boligforeninger fungerer generelt også godt – selvfølgelig kan der være forskellig opfattelse af nogle ting, men overordnet set arbejder vi sammen på at styrke RandersBolig.

På repræsentantskabsmødet i RandersBolig i juni måned, vedtog vi i enighed nye vedtægter, men da kommunen efterfølgende ikke kunne godkende en ændring omkring deltagelse af evt. nye boligforeninger, har vi besluttet indtil videre at fortsætte med de gamle vedtægter, og så arbejde på et nyt sæt vedtægter, der så kan behandles på repræsentantskabsmødet i 2015.

Der er for nylig kommet ny skiltning op ved indkørslen til Marsvej, hvor de enkelte boligforeninger er nævnt, og dermed synliggør vi, at RandersBolig alene er et administrationsselskab, som er ejet og sat i verden for at servicere nogle forskellige boligforeninger.

Vi arbejder på yderligere skiltning ved rundkørslen op til storcenteret.

Hver boligforening bruger i dag brevpapir med eget navn og logo, og kun hvor det er fælles forhold omkring administration eller udlejning står der RandersBolig på brevene.

Vi har netop besluttet, at arbejde intensivt på at få udarbejdet en helt ny hjemmeside for RandersBolig samt underliggende hjemmesider for hver boligforening, hvor vi kan have vores egne oplysninger.

Der vil på hjemmesiden blive mange flere oplysninger, fotos og tegninger af vores boliger, og man vil kunne søge på enkelte udvalgte boliger – f.eks. kun i stueetagen eller en enkelt bestemt lejlighed, hvor vi i dag søger mere bredt på f.eks., alle 2 værelses lejligheder i en hel afdeling.

Der vil blive meget bedre muligheder for Jer som afdelingsformænd/bestyrelse til at kunne trække på flere oplysninger, og den enkelte lejer vil få sin egen side, hvor man se alle forhold, som vedrører sit eget lejemål (husleje, forbrug, klagesager m.m.) – generelt alle de oplysninger personalet i dag kan se.

Vi køber os til dette arbejde, og planen er, at vi i løbet af det tidlige efterår 2015 vil kunne gå i luften med de nye hjemmesider, og dermed de mange nye og forbedrede muligheder.

Noget vi alle helt klart bør glæde os til.

Jeg vil nævne 3 andre forhold, som har eller kan få stor betydning for os.

Det ene er, at der lige nu arbejdes på højtryk for, at få indgået et forlig i den anlagte retssag mod bl.a. RandersBolig og bestyrelsen i den tidligere Randersegnens Boligforening.

I sommer blev der jo indgået et forlig mellem kommunen, Østjysk Bank og andre i den store retssag, som var en betingelse for, at Landsbyggefonden (LBF) kan komme i gang med at få de nødstedte afdelinger i den konkursramte boligforening bragt på fode igen, og herunder tilføre dem økonomi til deres tømte vedligeholdelseskonti.

Og som nævnt forventer jeg, at der meget snart indgås forlig i den sidste del og ingen af disse forlig, har eller vil komme til at koste hverken lejere i Randers Boligforening af 1940 eller RandersBolig nogen penge.

Det andet forhold er, at med baggrund i forliget i sommer, har man imellem kommunerne og Landsbyggefonden, nu indgået en aftale, som netop er blevet politisk godkendt i alle involverede kommuner (Randers, Norddjurs, Syddjurs, Favrskov og Mariager), og som betyder at der inden årets udgang bliver dannet et helt nyt boligselskab ved navn, Boligselskabet af 2014.

Dette boligselskab er lig den tidligere og konkursramte Randersegnens Boligforening, som reelt genopstår, men med nyt navn og nyt juridisk selskab.

Det betyder så, at de ca. 1400 lejermål får lov at forblive samlet i deres eget boligselskab, og vi skal nu have sendt brev ud til alle lejere.

Her skal vi fortælle dem om beslutningen, samt at de i foråret vil blive indkaldt til afdelingsmøde, hvor de skal have valgt en afdelingsbestyrelse og godkende budgettet, for deres egen afdeling. Boligselskabet opdeles i 13 afdelinger.

Der skal vælges et repræsentantskab, som skal vælge en organisationsbestyrelse, og alt dette vil ske inden sommerferien.

Det er en del af aftalen, at de fortsat skal administreres af RandersBolig, som dermed også er sikret administrationsbidrag de kommende år.

Når alt dette arbejde skal sættes i gang, skal vi fra RandersBolig's side selvfølgelig bruge ekstra ressourcer og derfor kommer vi de kommende år ganske givet ikke ud med samme overskud som i 2013 og 2014, men trods alt et overskud.

Der arbejdes nu på højtryk for, at få hele planen med information, møder, personale m.v. på plads så det kan fungere bedste muligt.

Jeg vil som formand for RandersBolig sammen med repræsentanter fra administrationen, naturligvis være til stede ved samtlige møder i afdelingerne i det nye boligselskab, så det bliver et både spændende og travlt halvår vi går i møde.

Det er indeholdt i aftalen, at de 13 afdelinger, hver især i 2018 får mulighed

for at beslutte sig for at flytte deres medlemskab til en anden boligforening, men vi vil selvfølgelig gøre alt for, at de får så god service og blive så sammentømret et boligselskab, at ingen vil kunne ønske dette.

Den sidste vigtige ting jeg vil nævne fra RandersBolig er, at vi netop har fået grønt lys for at kunne arbejde videre med planerne for at slippe for momsbetaling.

I hvert fald for en periode på 3 - 4 år, men dette vil også kunne spare os for ca. 10 mil. kr. i RandersBolig, som så kan bruges til at finansiere lånene, til bl.a. Randers Boligforening af 1940.

Vi afholder et ekstraordinært bestyrelsesmøde i RandersBolig i næste uge for at se om vi kan finde en løsning, som kan sikre os dette, hvilket jeg da håber vi kan, da det vil kunne være en rigtig fornuftig beslutning for lejerne, men det er også en løsning der sikkert kræver, at alle boligforeninger tilslutter sig denne.

Disse positive forhold for RandersBolig smitter også af på Randers Boligforening af 1940 – som allerede nævnt bl.a. med en forbedret økonomi.

Det store problem med økonomien i Randers Boligforening af 1940 de senere år har dog været vores enorme lejetab, som årligt har ligget på omkring 4 mill. kr. og dermed mere end vi får i fast årlig indbetaling til vores dispositionsfond.

Det har så betydet, at vores dispositionsfond er blevet udhulet, og sat under pres. Primært har de store lejetab ligget i afd. 51 (Flintbjergcenteret), afd. 33 (Schousgade) samt afd. 49 på Vestervold.

Også her har det seneste ½ år budt på positive forhold.

Lejetabet i afd. 51 er nu helt væk – og det skyldes, at det er lykkedes os, at overbevise Randers kommune om, at de har ansvaret for lejemålene i denne afdeling, og dermed hæfter for lejetabet, hvis de står tomme.

Det betyder, at vi her fra eftersommeren 2014, ikke har fået eller får yderligere lejetab i denne afdeling, og samtidig har kommunen tilført 1 mill. kr. til afdelingens økonomi samt 1 mill. kr., til dispositionsfonden i Randers Boligforening af 1940, som en kompensation for vores lejetab de seneste par år.

Jeg vil i denne forbindelse rette en stor tak til specielt Dennis M. Christensen fra DAB, som har stået for de direkte forhandlinger med kommunen.

I øjeblikket er alle de tidligere ledige lejemål i afdelingen udlejet til kvoteflygtninge, som kommunen ligeså godt kan indlogere der, når de alligevel skal betale huslejen, og dette foregår i øvrigt helt uden problemer.

Det ændrer dog ikke på at huslejen i afdelingen er høj, og man betaler for mange m2, man ikke får noget for da de ligger i fællesrum og tykke mure. Vi og kommunen arbejder derfor i fællesskab på, at få LBF til at yde løbende driftstilskud, så huslejen kan sænkes væsentligt.

Det er jo fortsat Randers Boligforening af 1940, som ejer bygningen.

Også i afdeling 33 synes vores lejetab at være løst.

Landsbyggefonden har i sidste måned forhøjet den samlede økonomi i den udarbejdede helhedsplansløsning for renovering af ejendommene, og heri indgår, at vi fra det tidspunkt planen blev godkendt (via et såkaldt skema A) vil få dækket vores huslejetab, når projektet er gennemført.

Samlet arbejder vi på en endelig godkendelse fra byrådet i Randers kommune, der forhåbentlig kommer primo 2015. og forventer så, at renoveringen kan starte op omkring årsskiftet 2015/2016 og stå færdig ca. 1 år efter, hvor vi så vil have nogle flotte og gode lejemål til en m2 pris på ca. 750 kroner.

Og som nævnt får et større millionbeløb overført til vores dispositionsfond, svarende til vores udlæg for betalt lejetab.

Sidst har vi renoveringen af Vestervold, hvor de første lejemål nu er færdiggjort, og lejerne er flyttet tilbage, og i løbet af foråret 2015 forventer vi at kunne udleje de øvrige renoverede og p.t. ledige lejemål.

Der er omdelt en brochure til jer, som beskriver lidt om lejemålene, og vi vil i starten af året sætte lejemålene på hjemmesiden, så man kan blive skrevet op, og vi forventer fra starten at få samtlige lejemål udlejet

Indflytning vil ske inden sommerferien.

Det betyder, at lejetabet også er stopper her.

Det er vores opfattelse, at det fremtidige årlige lejetab i Randers Boligforening af 1940, bør ligge på højst ½ mill. kroner, og det forventer vi helt klart er et realistisk mål.

Det betyder dermed, at vi om nogle år kan stoppe med den ekstra indbetaling vi p.t. foretager til dispositionsfonden, og dermed mindre udgift for alle lejere.

Selvom afdeling 27 ikke har givet anledning til større lejetab vil jeg lige nævne den her, da denne afdeling bliver et af vores store projekter de kommende år.

Vi har netop afholdt beboermøde og præsenteret dem for en helhedsplan, som omfatter en totalrenovering af ejendommen, og hvor beboerne vil blive genhuset under ombygningen.

Der var fuld opbakning til de fremlagte planer, som betyder, at man får nyt køkken/bad, varme genindvinding, elevator, tag og altaner m.v. for den samme husleje som man betaler i dag. Stigningen er kun 12 kr. fra 738 til 750 pr. m2.

Vi vil afholde nyt beboermøde i januar måned, og her skal der stemmes om forslaget, som hvis det vedtages, vil blive gennemført i løbet af de næste 3 år.

Alt i alt 4 store og vigtige sager for Randers Boligforening af 1940.

Glarbjergvej, som bl.a. omfatter afdeling 27, er i øvrigt netop kommet af den såkaldte Ghetto-liste, hvilket vi hilser med tilfredshed.

Vi finder det generelt meget trist med denne Ghetto-liste, og vil arbejde på, at den bliver afskaffet, da det ikke kan være rigtigt, at man skal kategoriseres som et problemfyldt område, blot fordi beboersammensætningen, dens indkomst og uddannelse i 1 år viser nogle fastsatte procenter.

Men nu er Glarbjergvej – i hvert fald for nuværende - altså røget af listen.

Hvis vi ser lidt mere generelt på vores mange afdelinger, har man flere steder over de senere år fået foretaget bl.a. mange køkken/bad moderniseringer.

Det er jo godt for det giver lejerne nogle bedre boligforhold, ligesom det sikrer Randers Boligforening af 1940 i fremtiden.

Intet i denne verden er jo gratis, så lejerne betaler over en årrække dog et ekstra moderniseringslån for forbedringen, men når peripoden er afsluttet falder denne ekstra ydelse væk, men boligen er nu blevet forbedret.

Disse forbedringer er ofte blevet finansieret gennem afdelingernes egne midler, og på denne måde har man undgået at optage kreditforeningslån.

Kreditforeningerne har nu strammet op på deres långivning, og samtidig har vi konstateret, at flere afdelinger reelt har lånt alle deres midler ud. Ganske vist til forbedringer i egne lejemål, men man kan jo kun bruge sin opsparing én gang, så man får flere steder problemer med at kunne betale de øvrige forbedringer, man i den enkelte afdeling, har på sin 10 års plan.

Vi skal derfor have optaget nogle kreditforeningslån, og dette skal ske i den enkelte afdeling, da man ikke må optage et stort fælles lån.

Derfor har vi netop skrevet til 11 afdelinger om, at der i januar indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, med et punkt på dagsordenen – nemlig godkendelse af optagelse af et sådant lån. Det er der ingen problem i, og mødet bør kunne afsluttes på ½ time, men rent formelt skal der afholdes et møde, når en afdeling skal optage et lån.

Der går ofte omkring 1 års tid inden en sådan långivning er tilendebragt, og indtil det er sket, vil nogle afdelinger få et midlertidigt stop for de individuelle moderniseringer, men den enkelte berørte afdeling vil naturligvis få en god og bred rådgivning om netop deres forhold af både inspektør og økonomiafdeling.

Det vil primært sige Frank Brunhøj og Anne-Sofie Brøndum.

Vi arbejder i organisationsbestyrelsen sammen med administrationen på, at ændre proceduren for afskrivning på individuelle moderniseringer, således at perioden der nu er på 20 år ændres, da der har været et stort ønske fra mange om igen, at kunne optage 10 års lån.

Netop løbende renovering af vores mange gode boliger er en rigtig vigtig opgave, og til hjælp for dette har vi årligt et beløb, som vi modtager fra LBF.

Det er det vi kalder midler til brug for egen trækningsret, og årligt udgør det omkring ca. 4.5 millioner kroner – det vil som udgangspunkt aldrig falde (så skal man da ændre på reglerne), men vil kunne stige lidt efterhånden som nogle af vores lån i de enkelte afdelinger bliver betalt ud, og vi vil få nogle såkaldte ud amortiserede ydelser tilbage.

Pengene skal bruges til fastlagte forbedringsarbejder, og indtil dato har vi som boligforening haft den procedure, at vi gav 45 % i tilskud til afdelingen, såfremt arbejdet var godkendt på afdelingsmøde og i øvrigt lå indenfor rammerne, af de kriterier, som Landsbyggefonden har opstillet.

Som I måske husker fra gennemgang af regnskabet på repræsentantskabsmødet i marts, var der en anmærkning fra revisor, om at man til det samme arbejde ikke blot må sammenblende dette tilskud med afdelingernes henlæggelser, hvorfor vi har bedt administrationen sikre dette fremover, hvilket selvfølgelig vil ske.

I denne forbindelse har vi valgt at modernisere vores regler for tilskud, således at de bedre lever op til, hvordan vi har brugt egen trækningsret de seneste par år samt for at sikre den optimale udnyttelse af midlerne til gavn for hele Randers Boligforening af 1940.

Dette har vi sendt ud til Jer, og håber at I klart kan se nogle fordele heri – som vi skriver, vil ingen afdeling her og nu opleve noget negativt, og fremadrettet vil det samlet set også kunne betyde et større tilskud til nødvendige arbejder i afdelingen og dermed en fordel for os alle.

Er der spørgsmål til den ændrede procedure, svarer jeg meget gerne på disse.

En udgift vi som lejere har udover vores almindelige husleje, er jo forbrugsafgifter, og med baggrund i, at rigtig mange gennem de seneste par år har fået store efterregninger hævede vi omkring sommerferien, a conto beløbet hos et større antal lejere, således at man fremover kan undgå efterregning.

Nu var den sidste vinter heldigvis ret mild og det har også været en indtil nu meget mild vinter i år, så lad os håbe på, at dette kan betyde, at man endda kan få penge tilbage.

Jeg blev i foråret valgt ind i repræsentantskabet for Verdo, som jo lever af at levere bl.a. varme til borgerne i Randers, og her kan man af regnskabet og forventninger til hele året klart se, at forbruget er faldet, hvilket vi som forbrugere kan være vældig godt tilfredse med.

Samtidig har man fra EU stor fokus på energiforbruget, og ønsker at dette over de kommende år skal nedsættes med 20 %, hvorfor man har pålagt os at sikre at der er målere, som 3-4 gange om året kan vise os det forbrugte.

Det betyder, at vi har fremrykket udskiftning af målere i rigtig mange

afdelinger, og samtidig går over til elektronisk aflæsning.

Her og nu en ekstra udgift, men fremadrettet en besparelse og forhåbentlig en klart forbedret service overfor den enkelte lejer, som samtidig kan minimere klager over forbrugsafgifter meget kraftigt.

I sommerens løb flyttede BoligGruppen sit værksted op ved siden af Lokalkontoret, hvor man også har lejet sig ind og oprettet kantine, ligesom der er flyttet lidt om på placeringen af de enkelte ansatte.

Her i efteråret blev vores nye kontorassistent Birgitte Præst Nielsen ansat, og vi har i dag et yderst kompetent hold af ansatte, som med deres viden, flair for god service og venlige måde at tage imod alle fremmødte på, fremstår som et rigtig godt eksempel på, hvad Randers Boligforening af 1940 er.

En moderne og serviceminded boligforening, tæt på sine lejere og til for sine lejere.

Den 21. januar vil vi holde en slags "Åbent hus" dag på kontoret hvor I alle kan komme forbi og hilse på de ansatte, se lokalerne og herunder BoligGruppen's værksted. Vi byder på kaffe og kage i forbindelse med besøget.

Vi er i Randers Boligforening af 1940 i øvrigt yderst glade og tilfredse med vores samlede personale, og dette såvel på lokalkontoret, i BoligGruppen samt de mange ejendomsfunktionærer og rengøringsassistenter, som til dagligt arbejder til gavn for os alle rundt om i afdelingerne.

Vi kan roligt sige, at vi er stolt over den fine indsats der udføres og meget glad for de mange positive meldinger vi får om hvor pænt der ser ud rundt omkring samt at der udføres et godt håndværksmæssigt stykke arbejde, når noget går i stykker eller skal reoveres.

I løbet af året er der kommet en del nye folk til i BoligGruppen og vi har også fået udvidet staben af ejendomsfunktionærer, efter flere afdelinger på afdelingsmøderne i maj, besluttede at overgå til brug af egne ansatte.

Dette område følger vi meget tæt og vil i samarbejde med vores gode ansatte gøre alt vi kan, for at det skal blive en succes, og gerne ende op med at vi har eget personale i samtlige afdelinger, hvilket vil kunne sikre os en ensartet minimumsstandard samt sikre en mere optimal drift i dagligdagen.

Vi afholdte i marts måned et møde mellem organisationsbestyrelse og alle ansatte, og dette gentog vi her den 25. november og det var for os dejligt at opleve, den gode stemning og positive indstilling til arbejdet.

Vi skal som arbejdsgiver selvfølgelig sikre os, at arbejdet udføres tilfredsstillende og effektivt, men også sikre os, at vores mange ansatte arbejder i et godt arbejdsmiljø og ser deres arbejdsplads som et godt sted.

En af opgaverne rundt om i afdelingerne har gennem mange år været at tømme skakte, og dette arbejde er i dag reduceret til en håndfuld afdelinger.

Det stiller løbende krav til det arbejdsmiljømæssige i arbejdet og dette har medført, at flere indenfor de seneste år, og nogle også her i 2014, har besluttet at lukke deres skakte, og de tilbageblivende skal selvfølgelig efterleve de stillede krav.

Modsat må vi se skakte som en udvidet service for beboerne, hvorfor de forbliver i de afdelinger som måtte ønske det.

Randers Boligforening af 1940 er i øvrigt i dag, den eneste boligforening som har afdelinger med skakte (lige undtaget Bjellerupparken, hvor de lukkes i forbindelse med, deres kommende store renovering her i løbet af de næste par år)

Vedrørende BoligGruppen's gamle værksted i gården på Vestervold, gør vi nu arbejdet med de nye lejligheder i forhuset færdigt, og herefter vurderer vi mulighederne for brug af baghuset. Det er fortsat planen at arbejde med muligheden for at indrette p-pladser i stuetagen, samt nogle opbevaringsrum for beboerne, og herudover har vi nogle idéer til udnyttelse af de øvrige etager.

Dette arbejde vil derfor finde sted efter sommeren 2015.

På afdelingsmøderne i maj måned blev der valgt et større antal nye medlemmer i afdelingsbestyrelser og til repræsentantskabet og et stort tillykke til Jer alle. Selvfølgelig også tillykke til alle de genvalgte.

For at sikre os, at alle nyvalgte får de bedste muligheder er de efter afdelingsmødet, blevet tilskrevet og fået tilbud om, at deltage på et kursus omkring det at være valgt i en afdelingsbestyrelse eller omkring afdelingens regnskab. Det er dejligt, at hele 26 personer fra Randers Boligforening af 1940 har deltaget i de 4 kurser, som er blevet gennemført i RandersBolig her i efteråret.

Kurserne afholdes hvert år, men vil næste år blive suppleret med et kursus omkring afvikling af et godt afdelingsmøde, herunder rollen som dirigent.

Vi afholder i Randers Boligforening af 1940 generelt mange møder og dette for at sikre så meget information og så bredt et beboerdemokrati som muligt, og også i 2014 har vi udover vores 2 repræsentantskabsmøder afholdt såvel 2 budgetmøder, formandsmøde, udvidet formandsmøde samt weekend kursus, og alle møder med en god deltagelse og positiv debat.

Dette vil vi naturligvis også gøre i 2015, og i den nyoptrykte lommebog, som I netop har fået vil I kunne finde datoer for såvel jeres afdelingsmøde som de øvrige nævnte møder, så reservér disse datoer allerede nu.

Indbydelse til møder/kurser udsendes dog forud.

Lommebogen omdeles sammen med en lille julehilsen, i løbet af de næste par uger, til samtlige lejere i Randers Boligforening af 1940, og vi er glade for, at den modtages så positivt som den gør, og er da også stolte over, at lejere i andre boligforeninger misunder os den.

I lommebogen kan I bl.a. læse om alle de nye afdelingsbestyrelser og se de fine fotos af vores mange ansatte.

Vi har i årets løb udsendt Nyhedsbrev til alle lejere i Randers Boligforening af 1940 og i løbet af denne måned får de det nye nummer af det flotte blad som vi udgiver til alle i RandersBolig, og denne gang er der bl.a. 3 sider om Randers Boligforening af 1940 og vores lokalkontor.

Jeg har i efteråret skrevet en artikel i Lejerforeningens avis omkring situationen i RandersBolig – såvel den kaotiske opstart, konkursen i Randersegnen m.v. og til i dag, hvor det nu fungerer rigtig godt, og denne artikel vil også blive omdelt til alle lejere.

Jeg har i øvrigt fået en henvendelse fra Stofa, der gennem årene generelt har leveret TV-signal og Internet i Århus, men de har nu planer for at udvide deres område, og jeg har derfor sagt ja til at høre om der her kan være et godt tilbud for lejerne i Randers Boligforening af 1940.

Jeg har som udgangspunkt ingen forventning om, at de kan gøre det bedre og billigere end Verdo/YouSee, men de skal da have chancen, og er der noget værdi i deres tilbud skal I selvfølgelig nok komme til at høre mere herom.

Vores samarbejde med Randers kommunen fungerer også godt, og vi har et meget tæt samarbejde omkring både Schousgade og Fintebjergcenteret.

Men vi har også fælles fokus på at undgå udsættelser, og her er der taget flere initiativer på fremover at minimere dette – både kommunen som RandersBolig vil sikre, at der er personale specielt ansat til at snakke med lejere, som har et aktuelt problem med huslejen, og det er mit håb, at vi også får indført, at kommunen vil kunne låne den enkelte lejer til en måneds husleje, og således at vi kan undgå en udsættelse.

En udsættelse vil altid være den dårligste løsning da den koster både os og kommunen mange penge, ligesom den kan ødelægge alt for en familie.

Ellers er 2015 jo året, hvor Randers Boligforening af 1940 kan fejre sit 75 års jubilæum, og dette skal selvfølgelig markeres.

Et 75 års jubilæum er jo et stort jubilæum, og det sidste store jubilæum inden man når de 100 år.

Vi vil derfor sørge for, at 2015 bliver et år med synlighed på Randers Boligforening af 1940, og bl.a. betyder det, at den tidligere besluttede skiltning ved de enkelte afdelinger, vil blive gennemført som en del af jubilæumsaktiviteterne.

Alle afdelinger er jo sat i gang med at kigge på sin egen husorden, og som organisationsbestyrelse er vi ved at gennemgå boligforeningens overordnede husorden, og har besluttet, at vi i året 2015 får dette arbejde færdiggjort.

Men også på anden måde vil jubilæet blive markeret, og disse forskellige ting vil I som repræsentantskab komme til at høre nærmere om på mødet i marts

måned. Selve datoen for 75 års jubilæet ligger i årets sidste måned.

Sluttelig en tak til alle, der i dagligdagen arbejder til gavn for Randers Boligforening af 1940.

Alle Jer i afdelingsbestyrelserne, der sikrer afdelingernes vel og vel samt er bindeleddet til alle lejere

Mine kolleger i organisationsbestyrelsen.

De ansatte på Lokalkontoret, ejendomsfunktionærer og øvrigt personale, som er med til at holde vores afdelinger pæne.

Det samlede personale i vores BoligGruppe som udfører gode reparationer og vedligeholdelsesopgaver.

Personalet i RandersBolig, som til daglig hjælper såvel beboere som afdelingsbestyrelser med at få tingene til at fungere.

Alt i alt – alle, som i dagligdagen gør en positiv forskel til gavn for Randers Boligforening af 1940 og vores ca. 2300 lejere med familie.

Og med disse velmente ord overlades beretningen hermed til repræsentantskabet for en forhåbentlig god debat.”

Dirigenten overlod herefter organisationsbestyrelsens beretning til debat.

Anders Sandfeldt, afdeling 21, takkede for en god beretning, hvor mange emner blev gennemgået, så man føler sig godt orienteret. Fremhævede, at han bemærkninger på seneste repræsentantskabsmøde omkring anvendelse af midler fra egen trækingsret, var taget til efterretning. Således at der nu er vedtaget og fremlagt et nyt regelsæt og procedure. Han foreslog, at regelsættet fremsendes til nye afdelingsbestyrelser efter de enkelt afdelingsmøder.

Niels Jørgen Sørensen, afdeling 35, foreslog at materialet kun sendes til formand som herefter sørger for omdeling.

Dirigenten bemærkede herefter, at såfremt beretningen godkendes, vil de punkter der er blevet fremlagt fra talerstolen ligeledes være godkendt.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 3 Der var ikke indkommet forslag til mødet.

Ad 4

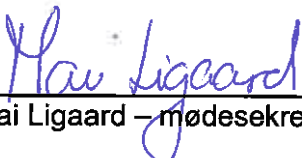
Jan Guldmann takkede afslutningsvis repræsentantskabet for et godt møde. Og gjorde opmærksom på, at der efterfølgende blev serveret julemenú i de tilstødende lokaler.

Der var ikke flere indlæg under punktet.

Dirigenten takkede for god ro og orden. Og afsluttede mødet kl. 18.55

Afslutning

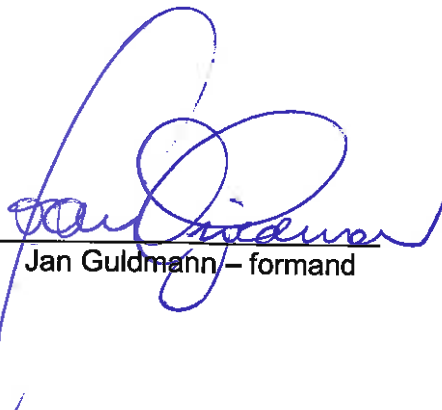
Randers den 08.12.2014



Mai Ligaard – mødesekretær



Birte Sonne – dirigent



Jan Guldmann – formand