

Randers Boligforening af 1940

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

Mandag den 18. marts 2024 kl. 18.00

Restaurant Skovbakken
Østervangsvej 1, 8900 Randers C.



Mødedeltagere:**Indbudt:**

101 repræsentantskabsmedlemmer

Tilmeldt:

7 bestyrelsesmedlemmer, 56 repræsentantskabsmedlemmer

Fremmødte stemmeberettigede til mødet:

56 repræsentantskabsmedlemmer

7 bestyrelsesmedlemmer

I alt 63 stemmeberettigede

Øvrige:

5 ansatte fra administrationen

4 ansatte ejendomsfunktionærer/lokalkontor

3 ansatte i RB 1940 BoligService

1 revisor

I alt 13 øvrige ikke stemmeberettiget

76 deltagere i alt

Dagsorden

Side

Velkomst.....	4
1. Formalia	4
a. Valg af dirigent	4
b. Godkendelse af forretningsorden	4
c. Valg af mødesekretær	4
d. Nedsættelse af stemmeudvalg	4
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom	4
3. Økonomi.....	15
a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2022/2023.....	15
b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2024/2025	15
4. Indkomne forslag.....	15
5. Valg.....	15
a. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år).....	15
a. Valg af 2 suppleanter	16
b. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet i RandersBolig.....	16
c. Valg af statsautoriseret revisor	16
6. Eventuelt	17

Velkomst

Jan Guldmann bød velkommen til mødet.

1. Formalia

a. Valg af dirigent

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Hans Kristiansen som dirigent.

Hans Kristiansen blev valgt som dirigent.

b. Godkendelse af forretningsorden

Referat/beslutning:

Forretningsordenen blev godkendt.

c. Valg af mødesekretær

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Matilde Gyldenbergs fra administrationen som mødesekretær.

Matilde Gyldenberg blev valgt som mødesekretær.

d. Nedsættelse af stemmeudvalg

Referat/beslutning:

Dirigenten havde følgende forslag til stemmeudvalg:

- Inge Marie Hald afd. 6
- Hanne Bødker afd. 10
- Lonnie Christensen afd. 21

Stemmeudvalget modtog valget.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom

Jan Guldmann fremlagde på vegne af bestyrelsen den mundtlige beretning, som et supplement til den udsendte skriftlige beretning.

Bestyrelsens mundtlige beretning:

**Mundtlig beretning til repræsentantskabsmødet
mandag den 18. marts 2024
i Randers Boligforening af 1940**

I har alle til brug for aftenens møde modtaget den skriftlige beretning, som vi håber I har fået læst.

Med en skriftlig beretning på samlet 28 sider + 7 siders bilag, kan man vel godt mene, at der så ikke kan være meget mere at skulle berette om i den mundtlige beretning, som vi har tradition for at følge op med på selve mødet.

Og det er derfor heller ikke planen, at den mundtlige del bliver særlig lang. Mere et supplement til nogle enkelte punkter i den skriftlige del samt nogle supplerede oplysninger om andre forhold.

I har sammen med den skriftlige beretning jo også modtaget et ret så digert værk i form af regnskab, ledelsesberetning og revisorerklæring, så der burde være al mulig grund til at kunne føle sig godt informeret.

Det håber vi i hvert fald I synes, for det er jo meningen med de mange udfærdigede og udsendte papirer.

Men måske er der et emne, som du synes mangler i beretningen, eller hvor du har spørgsmål eller kommentarer til det allerede nævnte, og derfor vil jeg allerede nu gerne opfordre alle til at tage aktivt del i debatten om såvel beretninger som regnskab.

Jeg vil lige starte med at give et par faktuelle oplysninger.

På det første møde efter repræsentantskabet i marts måned 2023 konstituerede bestyrelsen sig på følgende måde:

Hans Kristiansen valgtes som næstformand og som forretningsudvalg blev valgt Hans og jeg samt Margrethe Stenbæk

Hans og jeg valgtes til at være RB 1940's repræsentanter i RandersBoligs bestyrelse og med Margrethe og Stig Olesen som suppleanter for os

Som byggeudvalg valgtes Hans, Stig og jeg

Som kursusudvalg valgtes Sandy Jones, Suzette Thomsen, Bent Bredgaard samt Margrethe og jeg

Jeg vil gerne allerede her udtrykke glæde mig over, at alle i organisationsbestyrelsen i årets løb har deltaget yderst aktivt i såvel bestyrelsesmøder, udvalgsmøder samt flere andre møder, bl.a. ekstraordinære møder med vores afdelinger. Alene byggeudvalgsmøderne bliver på et år hurtigt til mere end 25 møder – og derfor er det vigtigt, at man ofrer den nødvendige tid på arbejdet.

Herudover har vi som bestyrelse også deltaget i de ca. 50 ordinære afdelingsmøder.

Det viser for mig, at der i organisationsbestyrelsen er tale om gode og engagerede beboerdemokrater, som på bedste vis har gjort en indsats for os alle i RB 1940.

På samme måde som man rundt om i vores afdelingsbestyrelser ligger mange timer i arbejdet med at gøre afdelingen til det bedste sted at bo.

Så derfor allerede her en stor tak til alle for indsatsen i årets løb.

På repræsentantskabsmødet i december vedtog vi som også nævnt i den skriftlige del nogle ændringer i forhold til normalvedtægten.

Herunder muligheden for, at vi alene kan bruge digital udsendelse af dagsorden til såvel aftenens møde samt afdelingsmøderne, men som vi også har nævnt, har vi fravalgt kun at bruge denne udsendelsesform, og har derfor valgt fortsat at omdele papirer i postkassen. Fordi vi simpelthen tror det sikrer, at flere læser materialet, og får tilmeldt sig. Så denne beslutning er alene taget for at styrke beboerdemokratiet, selvom en digital udsendelse naturligvis er lettere rent administrativt.

I forhold til afdelingsmøderne kan man i øvrigt vælge på 2 forskellige måder

Formanden kan vælges direkte på mødet eller bestyrelsen kan internt vælge formanden – den såkaldte konstituering.

Medlemmer til repræsentantskabet kan på samme måde enten vælges direkte på mødet eller senere vælges af afdelingsbestyrelsen.

I dag har alle afdelinger i RB 1940 besluttet, at man overlader til bestyrelsen at godkende regnskabet, som derfor blot skal orienteres om på afdelingsmødet. Det er dog afdelingsmødet som skal godkende budgettet, men vi grundet den nævnte fordeling i dag kun 1 årligt afdelingsmøde.

Som bekendt skal vi i RB 1940 snart til at bygge nye rækkehuse i Over Hornbæk samt i Assentoft og vi afholder byggemøder i begge sager i løbet af de kommende uger for at få begge projekter gjort klar.

Som en del af den forfærdelige sag med Nordisk Waste og deres alt for meget modtagne forurenede jord, som har skabt en kæmpe miljøkatastrofe, har man besluttet at placere et overfladebassin i Assentoft.

Jeg vil for en god ordens skyld gerne nævne, at dette bassin er placeret langt væk fra vores nye byggegrund. Det ændrer ikke på frygten fra Assentoftborgerne for deres grundvand og drikkevand fra det lokale vandværk, men den geografiske placering blot til information for os alle.

Vi har tidligere omtalt vores bidrag i RB 1940 i forhold til FN's 17 verdensmål, såvel i forhold til sociale klausuler samt biodiversitet til sikring af fremtidens klode.

På mødet i december redegjorde vi for vores beslutning i RB 1940, om at stille et krav til alle virksomheder, der skal udføre arbejde for os til en værdi af mindst 4.7 millioner kroner. Nemlig at mindst 10 % af deres ansatte skal være lærlinge eller elever.

Som det også blev oplyst, stilles der herudover fra Landsbyggefonden krav om mindst 14 % lærlinge/elever i alle sager, hvor der ydes støtte fra LBF.

Og som ligeledes oplyst vil vi efter sommerferien i år igen ansætte en lærling i driften i RB 1940, og agter løbende at have mindst 1 lærling ansat. Det er naturligvis ikke helt uden omkostninger, men vi mener vi som en stor og holdningsbaseret boligforening naturligvis selv skal gå forrest.

Det samme gør vi omkring biodiversitet, hvor p.t. 8 afdelinger opfylder de stillede krav til at blive omfattet heraf.

De 8 afdelinger er afdeling 10, 15, 18 og 21, der alle har renoveret et område bag deres bygninger, og skabt grobund for ræve og anden fri naturudfoldelse, og det er afdelingerne 29, 35, 48 og 61, som har plantet vilde blomster, bærbuske og frugttræer og gjort andre tiltag, som sikrer biodiversiteten.

Herudover arbejder vi med flere opgaver som nedbringelse af unødigt forbrug af energi og vand, hjælp til udsatte borgere og der er ingen tvivl om, at det at yde et fortsat bidrag til de 17 verdensmål til sikring af fremtiden for de kommende generationer vil få en stor opmærksomhed i vores fremadrettede arbejde.

At RB 1940 allerede gør en forskel kan illustreres ved at vores 8 tiltag for bedre biodiversitet udgør en stor del af den samlede indsats i hele RandersBolig. Samlet set er der godkendt 18 projekter, og her står vi altså for næsten 50 % med vores 8. Så det kan vi godt være stolte af.

På samme måde, som vi alene tidligere har haft og nu igen får en lærling i driften.

Vi har i boligforeningen modtaget en henvendelse fra et firma, som ønsker at indgå i et samarbejde med de afdelinger, som har lejeaftaler omkring mobilmaster. Her vil man gerne købe disse aftaler, og betale afdelingen et kontantbeløb herfor, og så fremadrettet administrere aftalen.

Vi ser på muligheden og finder vi det attraktivt for vores afdelinger, vil de enkelte afdelingsbestyrelser blive oplyst nærmere og inddraget.

Det skal slås fast, at det er afdelingerne, der står som ejer af anlæggene og aftalerne, og administrationen er så dem, som på afdelingens vegne indgår og administrerer aftalerne.

På samme måde som med afdelingernes aftaler med Parkeringsfirmaer.

Den enkelte afdeling kan naturligvis selv beslutte om man ønsker at indgå en sådan aftale og hvem man i givet fald ønsker at indgå den med – når blot der er tale om et anerkendt firma med orden i tingene.

Det er dog administrationen, som på vegne af afdelingen står for drøftelser omkring aftalens indgåelse samt er ansvarlig for den daglige drift heraf.

På nøjagtig samme måde, som når der skal indgås aftaler med virksomheder, som skal udføre håndværksmæssigt arbejde i en afdeling.

Som afdeling kan man fint foreslå driften, at man ønsker et tilbud fra en bestemt virksomhed, og hvis denne virksomhed ellers opfylder betingelserne for at kunne udføre arbejde for os, så indgår tilbuddet fra denne virksomhed i kampen for at opnå kontrakten på arbejdet.

Jeg har fra en afdeling modtaget henvendelser, som går ud på, at organisationsbestyrelsen skulle have truffet beslutning om, at en afdeling ikke kan fremkomme med et sådant ønske, ligesom den samme afdeling har spurgt, hvorfor organisationsbestyrelsen har besluttet, der kun må indgås aftale med et bestemt parkeringsfirma.

Jeg skal her i beretningen gentage, at vi hverken har fradraget en afdeling mulighed for at komme med forslag til brug af en bestemt håndværksvirksomhed eller et bestemt parkeringsselskab.

Dette har vi aldrig hverken udtalt os om eller truffet beslutning om. Modsat vil det – som nævnt før – altid være administrationen, som på vegne af afdelingen står for forhandlingen, indgåelse af en aftale samt den fremadrettede drift og opfølgning. Det sidste ligger langt fra en afdelingsbestyrelses virke.

Så håber jeg, at dette er sat på plads.

Vi har på tidligere møder drøftet moderniseringsloven, vedr. huslejetillæg og boligsikring i forhold til dette, og har også bedt vores direktør sikre et klart svar.

Svaret er, at så længe det omhandler modernisering af køkken/bad er der ingen udfordringer. Her får man boligydelse/boligsikring af lejetillægget.

Det betyder derfor, at huslejetillæg ved anvendelse af den kollektive råderet er boligstøtteberettigede i det omfang de holder sig indenfor de i lovgivningen fastsatte maksimalbeløb.

Dette hermed nævnt og bliver nu ført til referat som en del af beretningen og kan dermed skabe tryghed for lejere, som står med spørgsmål i en sådan sag.

I den skriftlige beretning nævner vi, at Randers kommune har ønsket at genindføre den annullerede "kombineret udlejning" i Glarbjergvejområdet.

Vi har i dag modtaget meddelelse om, at dette ønske er blevet afvist af ministeriet, hvorfor det i området alene vil være den nuværende fleksible udlejning.

Man skal altid passe på ikke at inddrage en dialog eller diskussion mellem bestyrelsen og enkeltpersoner eller afdelingsbestyrelse i en beretning, da det let kan blive en sagsbehandling, som alene de berørte parter kender til, og hvor den øvrige del af repræsentantskabet kan have svært ved at tage aktiv del i indholdet.

Det har jeg derfor forsøgt at undgå i såvel den skriftlige som mundtlige del af beretningen, men det står naturligvis frit for enhver selv at rejse et sådant emne under debatten, og så skal jeg meget gerne svare herpå.

Uden det dog skal ende som en sagsbehandling på et konkret spørgsmål, som ofte også let kan komme til at omhandle personspørgsmål.

Men jeg svarer som sagt meget gerne med en generel information til gavn for hele repræsentantskabet.

Jeg har dog forud for repræsentantskabet modtaget 2 henvendelser fra formanden i afdeling 24, og da det i begge tilfælde omhandler forhold af generel karakter, skal jeg naturligvis meget gerne svare på disse, og vil derfor kort omtale de 2 emner her i beretningerne.

På denne måde indgår de som ønsket også i debatten på aftenens møde.

Det ene emne omhandler BoligService – og jeg vil nævne indholdet i den mail, jeg den 4. marts modtog fra formanden og lyder som følger:

Vil lige gøre opmærksom på, at ved Repræsentantskabsmødet marts 22, blev det besluttet at Håndværkerafd./Boligservice skulle tages op igen på mødet her i år.

Jeg mener at emnet stadig er relevant da det er besluttet at de kun skal lave spjæld opgaver - men det viser sig jo at man stadig blander det sammen med opgaver der burde være tilbud på.

Dette er jo ikke til gavn for lejere da det så bliver lavet på timeløn fra Boligservice og ikke kommer ud i tilbud til eksterne håndværkere som måske kunne gøre dette til en billigere pris.

Der sidder jo stadig folk på lokalkontoret som ikke har forstået at der kun skal laves spjældopgaver.

Og formanden har senere klaget over, at der ikke er sat et konkret punkt på dagsordenen omkring Boligservice.

Jeg skal i denne forbindelse henvise til, at der i den skriftlige del af beretningen er en større omtale af Boligservice, herunder den beslutning vi traf tilbage i 2022, samt hvad vi udførligt oplyste på vores repræsentantskabsmøde her i salen den 11. december. Heri indgik, at 3-års planen er lykkedes, og at vi dermed er i den lykkelige situation, at Boligservice fremadrettet er en del af RB 1940, og et samlet repræsentantskab bakkede i øvrigt op bag indholdet i den fremlagte beretning.

Da formanden sendte mailen til mig omkring ønsket om behandling af BoligService på dagens møde kendte han retfærdighedsvis ikke indholdet af den skriftlige beretning, men vi har – som også ønsket af ham – givet en bred orientering af genopretningen af BoligService og hvilke opgaver det blev besluttet de fremadrettet skal arbejde med, og samtidig beslutningen om fremtiden for BoligService.

Så jeg håber dette er tilfredsstillende, men ellers er ordet jo frit lige om lidt, ligesom emnet også kan drøftes, når vi under regnskabet skal behandle økonomien i BoligService, som formanden også har indsendt nogle bemærkninger til.

I samme forbindelse har formanden for afdeling 24 ligeledes den 4. marts fremsendt mail til undertegnede samt vores direktør Kenneth Hansen med følgende indhold omkring det i øvrigt meget relevante spørgsmål omkring henlæggelser:

Jeg citerer ordret fra mailen:

Der ønskes en forklaring på hvorfor lovgivning §68 om opsparing til tag og vinduer ikke overholdes.

For det der sker, er jo man holder huslejen kunstig nede og ender med store regninger der skal betales af nuværende og fremtidige lejere. En regning der burde været opsparret til, gennem mange år.

§ 68 er temmelig tydelig hvad krav til opsparing angår og at der skal være opsparret til det faktiske reelle beløb som det koster at skifte tag og vinduer.

Jeg spurgte flere gange sidste år omkring opsparing og aldrig kom det frem at det faktisk var lovpligtigt (§68) selv til Repræsentants skabsmødet sidste år

**Fra Jan Guldmands beretning *: Den store forskel er dog, at vi rent privat helt kan fravælge rejsen og dermed opsparing/lånet, men at vi ikke kan fravælge lovens krav om henlæggelser. **

*Senere. * tanken er sympatisk, men desværre også urealistisk i mange afdelinger. **

Men skal RB ikke overholde lovgivningen. Hvordan kan man have en Bestyrelse, en formand for bestyrelsen, en Direktør som er revisor uddannet og en regnskabschef. Som er klar over at lovgivningen ikke overholdes.

Det har betydet en for lav husleje gennem mange år Hvilket resulterer i en regning nuværende og fremtidige lejere regningen skal jo betales... .

Det må derfor kræves at der kommer en forklaring på repræsentantskabs mødet over for hele Forsamlingen.

Direktør Kenneth Hansen har den 8. marts svaret formanden som følger:

Kære Klaes Bellinger

Vi skal i nærværende mail besvare din henvendelse, ligesom vi naturligvis gerne endnu engang redegør for spørgsmålet på det kommende repræsentantskabsmøde, som du udtrykker ønske om nedenfor.

Jeg skal indledningsvis fastslå, at RandersBolig som administrator, og således også Randers Boligforening af 1940, følger gældende lovgivning. Det er også vores vurdering, at bestyrelsesformanden på tidligere møder har redegjort korrekt for både den nuværende status og det historiske forløb, ligesom undertegnede også har redegjort for emnet både på repræsentantskabsmøde og bestyrelseskonference i Randers Boligforening af 1940.

Afdelingernes henlæggelser tager udgangspunkt i de fremtidige vedligeholdelsesbehov i afdelingen og indarbejdes i drifts- og vedligeholdelsesplanen som foreskrevet i lovgivningen og Landsbyggefondens vejledninger. Det fremtidige vedligeholdelsesbehov drøftes med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med den årlige markvandring samt budgetcafe, hvor afdelingsbestyrelserne har mulighed for at tilkendegive eventuelle uenigheder i forhold til de i drifts- og vedligeholdelsesplanen indeholdte arbejder og henlæggelser. Det endelige budget inklusive henlæggelser godkendes på afdelingsmødet af afdelingens beboere.

Ved udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplanen fastlægges henlæggelsesniveauet, således at henlæggelserne forventeligt kan dække de fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Dette er helt i overensstemmelse med lovgivningen.

Vi har på tidligere forespørgsler anerkendt, at der i nogle afdelinger ikke er tilstrækkelige henlæggelser til de vedligeholdelsesarbejder, som står lige for. Dette skyldes, at der historisk ikke har været foretaget tilstrækkelige henlæggelser i nogle afdelinger. Bestyrelsen har derfor ageret ansvarligt og bevilget tilskud fra selskabets dispositionsfond og trækingsretten i Landsbyggefonden til vedligeholdelse og renoveringer i flere afdelinger med henblik på at begrænse huslejestigningen. Som deltager i organisationsbestyrelsens møder kan jeg oplyse, at bestyrelsen agerer både ansvarligt og objektivt i disse sager.

Vores fokus er at sikre, at der ved fremtidige vedligeholdelsesarbejder skal være tilstrækkelige henlæggelser i afdelingerne, og vi har derfor også set et stigende henlæggelsesniveau i mange afdelinger.

Desværre kan vi ikke henlægge tilbage i tiden, og derfor er vi bundet af de utilstrækkelige henlæggelser, som er foretaget i nogle afdelinger gennem tidligere årtier. Når vi fastlægger det nuværende og fremtidige henlæggelsesniveau, tilstræber vi imidlertid at forøge henlæggelserne, så vi i videst muligt omfang også styrker den historiske henlæggessaldo.

Jeg er sikker på, at formanden gerne redegør for boligforenings henlæggelser på repræsentantskabsmødet, ligesom jeg naturligvis også står til rådighed for dette og andre spørgsmål.

Dette var spørgsmål og svar på emnet omkring henlæggelser, samt om vi i RB 1940 bryder eller overholder lovgivningen.

Jeg har på bestyrelsens vegne på side 10 + 11 i den skriftlige del af beretningen redegjort for vores syn på henlæggelser, og at vi naturligvis skal overholde lovgivningen.

Og har anført, at det også er vores klare opfattelse, at det sker.

Jeg har desuden i beretningen medsendt bilag, som viser samtlige afdelingers henlæggelser samt kopi af en avisartikel, som viser resultatet af en huslejestigning ved en større istandsættelse i afdeling 20 + 23.

Vi har i beretningen også redegjort for, hvordan situationen er, samt udtrykt vores bekymring for så høje stigninger, men ligeledes loyalt og ærligt berettet om baggrunden herfor.

Jeg har så sent som i fredags i en telefonsamtale på over 1 time med journalist fra Randers Amtsavis redegjort for de samme synspunkter.

Journalisten oplyste i øvrigt, at hendes spørgsmål skyldtes en modtaget henvendelse fra formanden for afdeling 24.

Så jeg går ud fra vi i løbet af de kommende dage vil kunne læse om sagen i Randers Amtsavis.

Og efter at have nævnt i hvert fald 2 punkter, som jeg formoder giver anledning til debat her i aften, skal jeg afslutte beretningen og ser frem til, at vi samlet kan få en god debat og et godt møde.

Som det fremgår af den skriftlige beretning, har vi 3 helt store opgaver foran os:

- Nedsættelse af udgiften til tomgangsleje
- Løsning på Fakta-butikken
- Igangsættelse af de 2 spændende nybyggerier.

Men på samme måde, som vi i fællesskab gennem årene har løst tilsvarende udfordringer og her senest situationen omkring BoligService, skal vi også nok få løst de nye udfordringer

Og udover de 3 nævnte opgaver har vi også i beretningen oplistet flere andre emner vi gerne vil arbejde videre med til gavn for RB 1940.

Og med disse ord vil jeg gerne afslutte beretningen med et håb om en god fremtid for alle vores afdelinger og jeres gode aktiviteter til gavn for beboerne, og vi vil gerne sige jer alle en stor tak for at I vil bruge jeres fritid på.

Og på vanlig vis også slutte med at sige en kæmpe tak til jer alle, som i dagligdagen gør en stor og uvurderlig indsats for RB 1940. Vores mange ansatte i driften, på lokalkontoret og i BoligService samt de ansatte på Marsvej

Sidst – men ikke mindst – skal igen lyde en stor tak til alle jer valgte beboerdemokrater rundt om i vores afdelinger samt i organisationsbestyrelsen

Som nævnt har vi nogle udfordringer vi skal have løst, men også mange gode og spændende opgaver samt snart nogle forhåbentlig gode afdelingsmøder. Vi fastholder derfor, at vi som bestyrelse er stolte ved at se RB 1940 som byens bedste boligforening. Og dette med baggrund i den flotte indsats fra alle

Og med en gentagelse af de afsluttede ord fra den skriftlige beretning

Randers Boligforening af 1940
Vi sikrer, det altid vil være et godt sted at bo

vil jeg på bestyrelsens vegne hermed overlade begge beretninger til debat i repræsentantskabet og jeres forhåbentlige opbakning hertil.

Jan Guldmann, formand for RB 1940
Randers den 18. marts 2024

Spørgsmål og debat:

Referat/beslutning:

Klaes Bellinger afd. 24: Jeg vil tillade mig at tage lovbogen med herop. Der skal spares op til vinduer og tag til det faktuelle beløb og almenboligloven er den øverste og er den man skal overholde. Det fremgår af regnskabsvejledningen fra Landsbyggefonden, og de giver mig ret i mine antagelser om, at det er noget der skal være der. Jeg har meldt det til byrådet i dag og det har været oppe i dag, så må vi se hvad de så svarer. Jeg vil også skrive til boligministeriet. Jeg har brokket mig de foregående år over manglende opsparring på henlæggelser. Til de store renoveringer kunne det være rart at have 30 mill. kr. stående til tag og vinduer, så man ikke skulle ud at låne til det. Det er ikke for min skyld jeg gør det her. Jan Guldmann har været formand i 14 år, der er intet sket. Kenneth har været direktør i 6 år, der er intet sket. På punkterne til vinduer og tag, er der intet sket. Det kan godt ske, at man kan give penge fra dispositionsfonden, men hvorfor skal vi have fat i lovgivningen, før man overhovedet vil diskutere det? Det står i samtlige vejledninger. Hvorfor kan man ikke overholde lovgivningen?

Lars Bo Heinsøe afd. 4: Revision i forhold til økonomi, er der tilsyn med driften? Har I nogle konsulenter der kommer udefra som holder øje med jer?

Formand Jan Guldmann: Mht. tilsynet, så udarbejdes der hvert år et regnskab, der skal følge den lovgivning, der er til stede. Revisor har også til ansvar og skal sikre at det udarbejdede regnskab opfylder lovgivningen.

Der afholdes hvert år et møde med tilsynet. Dette tilsyn er Randers kommune, som har ansvaret for at føre tilsyn med alle almene boligforeninger og herunder Randers Boligforening af 1940. I dette årlige møde deltager repræsentanter fra bestyrelsen, samt Kenneth som direktør og andre fra administrationen. Forud for mødet har tilsynet ved Randers kommune gennemgået regnskabet for såvel hovedforeningen som alle vores afdelinger, og har forlods udarbejdet de spørgsmål eller bemærkninger de ønsker svar på eller uddybet på mødet eller efterfølgende.

Vores samlede regnskab indsendes også til Landsbyggefonden da de har det overordnede ansvar. Og de valgte politikere i Randers byråd har også adgang til alle regnskaber og referater fra møderne med tilsynet. De indgår endda årligt som en del af dagsordenen på byrådsmøde.

Jeg har været formand i 11 år, og har på intet tidspunkt fået kommentarer fra revisor, tilsynet, politikere eller Landsbyggefonden på, at der ikke har været henlagt nok, så vi har handlet i god tro.

Der er intet vi ønsker mere, end at der er henlæggelser nok i vores afdelinger. På den årlige markvandring drøftes henlæggelserne med afd. bestyrelserne, og jeg kan se på markvandringssnotaterne, at der henlægges mere og mere fra år til år.

Fremover henlægges der til 30 år, tidligere var det hhv. 10 år, derefter 20 år, og nu er det så 30 år.

Det ville være dejligt, som du Klaes siger, at man havde de 30 mio. kr. stående, når man skulle have gennemført en større renovering i afdelingen, men har man eks. kun 3 mio.kr. må man låne til det resterende.

Jeg står til ansvar for det til enhver tid. Vi vil gerne der er henlæggelser nok til det der er behov for. Det ønsker vi alle sammen. Men vi kan her og nu ikke blot rette op på de manglende henlæggelser, som ikke er blevet hensat gennem de tidligere år tilbage fra 1940'erne og frem.

Nu vil jeg overlade det til vores direktør Kenneth T. Hansen at drøfte paragraf 68.

Direktør Kenneth T. Hansen: Jeg må tage afstand fra, at RandersBolig ikke administrerer efter lovgivningen.

Jeg er fuldstændig enig med Klaes, mht. paragraf 68, at der skal henlægges til al drift og vedligeholdelse i fremtiden, og det bliver der også. Derfor forventes det, at de større vedligeholdelsesarbejder, der skal laves i fremtiden, som der henlægges til nu, kan dækkes af afdelingernes henlæggelser. Jeg vil endnu engang slå fast, at RandersBolig iagttager lovgivningen.

Ja, der mangler penge til nogle vedligeholdelsesarbejder, vi kan ikke ændre på fortiden. De henlæggelser, som skulle være lavet de foregående årtier, kan vi i sagens natur ikke lave om på.

Det undrer mig, at man ikke spørger RandersBolig, inden man spørger Landsbyggefonden, byrådet, pressen og andre.

Kurt Thygesen afd.27: Det er rigtigt, som der bliver nævnt, at vi havde et møde med Jan Guldmann og Kenneth T. Hansen, der lagde direktør og formand sig fladt ned, og indrømmede, at der ikke er de henlæggelser der skal være i afdelingerne.

Jeg citerer Jan Guldmann ordret: "Det skyldtes stærke bestyrelser, og svag administration."

Jeg er nysgerrig efter at høre, hvor mange sager der har været af lign. karakter som vores to i afd. 24 og afd. 27. Vi har selv valgt at henlægge mere, men det har været en hård kamp med administrationen og organisationsbestyrelsen.

Formand Jan Guldmann: Vi kan fint snakke om hvordan det var, jeg fastholder det som jeg har sagt altid: Vi har den udfordring, at der er ikke henlagt nok tidligere. Som forsamling er vi alle sammen enige i, at bare der var nogle større henlæggelser i alle vores afdelinger. Men man har for mange år siden ikke fået fortaget nok opsparing. Jeg har i øvrigt rost på repræsentantskabsmødet tidligere, at det er flot at man i afd. 24 frivilligt har valgt at henlægge mere. Årsagen til, at beboerdemokratiet tidligere har fastholdt at der ikke skulle henlægges mere, skyldes måske at Randers er en gammel arbejder by med lave indtægter, og der skulle være råd til at kunne betale for en tålelig husleje.

Randers er også en by med et lavt huslejeniveau, set på landsplan, både når det gælder almene boligforeninger og på det private. Det er en kendsgerning, og skyldes bl.a. også en stærk lejerforening i byen. Og det har alle lejere jo været glade for gennem de mange år.

Jeg har deltaget i samtlige møder med tilsynet igennem mine 11 år, både med Randers Boligforening af 1940, RandersBolig og boligselskabet af 2014. Jeg skyder ikke på det tidligere beboerdemokrati, jeg beskriver blot kendsgerningerne som der var.

Rikke Drejer afd.18: Jan Guldmann skrev meget omkring det fnidder og ballade der har været, hvad har i snakket om, i bestyrelsen, i forhold til at arbejde videre med det? Hvor stabile er bestyrelserne? Hvor aktive er bestyrelserne? Vores frustration er, at vi mangler svar på noget. Vi kan godt se jeres folk løber stærkt, men man kunne skrive: Du får et svar hurtigst muligt eller lign., i stedet for slet ikke at svare.

Formand Jan Guldmann: Kurt i afd. 27 har man en god økonomi, da den helhedsplan vi for nogle år siden gennemførte i afd. 27 betød, at man fik nyt tag, vinduer, døre, facader, nye køkkener og bad, fik elevator og en masse andre ting. Alt dette skete uden en større huslejestigning, flere fik endda en huslejenedsættelse, da de havde benyttet sig af den kollektive råderet og her betaler man så ud, når byggesagen kører. Årsagen til dette for afdelingen gunstige resultat var at RB 1940 støttede med 14 millioner kroner til renoveringen, og herudover betaler vi årligt ca. 1½ million kroner i driftsstøtte til Landsbyggefonden. Så afdeling 27 har i den grad nydt godt af fællesskabet i RB 1940.

Det samme var tilfældet i afd. 43, der er fra 80'erne. Her fik vi moderniseret fra A til Z, og ikke alene skete det uden huslejestigning. Man fik endda en huslejenedsættelse på ca. 200 kroner pr. m2. sådanne løsninger kan kun gennemføres når man er en stærk boligforening med en fælles solidaritet.

Så gode løsninger er mulige og vi arbejder løbende på sådanne projekter.

Formand Jan Guldmann: Svar til Rikke – du har helt ret i, at det er nedbrydende, hvis det ikke fungerer internt i afdelingsbestyrelsen eller man har beboere der mener de kan gøre det meget bedre. Vi vil i denne snak meget gerne bakke jer op, og vil gerne indbyde til et møde herom. Selvom løsninger kan være svære at se, skal vi jo ikke blot lade være med at prøve.

Er man en afdelingsbestyrelse, der ikke får noget svar, så skal man tage en snak med driften omkring det, hører man ikke noget, så skal man kontakte os. Det er vigtigt, at der er en god kommunikation mellem afdelingsbestyrelser og medarbejdere, og man skal behandle hinanden ordentligt.

Kurt Thygesen afd. 27: Der var et pkt. i beretningen, hvor der stod noget om, hvordan man tiltalte medarbejderne, det gælder vel også den anden vej. Vi får at vide at vi ingenting bestemmer, bliver svinet til og talt grimt til, og når det sker, svarer vi på samme måde.

Formand Jan Guldmann: Det skriver vi også i beretningen, at vi alle skal tiltale hinanden anstændigt og ordentligt. Vi er jo alle mennesker, som gør vores bedste. Og ja, det går begge veje.

Afstemningen skete ved håndsoprækning.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Økonomi

a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2022/2023

Referat/beslutning:

Direktør for RandersBolig, Kenneth T. Hansen, fremlagde boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab.

Præsentationen af årsregnskabet er vedlagt som bilag til referatet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2024/2025

Referat/beslutning:

Kenneth T. Hansen fremlagde boligorganisationens budget for 2024/2025.

Præsentationen af budgettet er vedlagt som bilag til referatet.

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Repræsentantskabet tog budgettet til orientering.

4. Indkomne forslag

Ingen forslag.

5. Valg

a. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år)

På valg: Hans Kristiansen (modtager ikke genvalg)
Margrethe Stenbæk (modtager genvalg)
Suzette Thomsen (modtager genvalg)
Klaes Bellinger, afd. 24 (ny kandidat)
Lonnie Christensen, afd. 21 (ny kandidat)

Beslutningsreferat:

- **Margrethe Stenbæk 54 stemmer**
- **Suzette Thomsen 57 stemmer**
- **Klaes Bellinger 23 stemmer**
- **Lonnie Christensen 42 stemmer**

- De resterende stemmer var blanke
I alt er der afgivet 189 stemmer.

Følgende kandidater var hermed valgt for 2 år:

- Margrethe Stenbæk, fra afd. 29 blev genvalgt.
- Suzette Thomsen, fra afd. 35 blev genvalgt.
- Lonnie Christensen, fra afd. 21 blev nyvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

- Jan Guldmann (på valg 2025)
- Bent Hoe Bredgaard (på valg 2025)
- Margrethe Stenbæk (på valg 2026)
- Sandy Jones (på valg 2025)
- Stig Olesen (på valg 2025)
- Suzette Thomsen (på valg 2026)
- Lonnie Christensen (på valg 2026)

a. Valg af 2 suppleanter

Beslutningsreferat:

Der blev opstillet følgende 3 kandidater:

- Lone Hansen afd. 12
- Kurt Thygesen afd. 27
- Lars Bo Heinsøe afd. 4

Stemmefordeling:

- Lone Hansen 45 stemmer
- Kurt Thygesen 20 stemmer
- Lars Bo Heinsøe 53 stemmer
- De resterende stemmesedler var blanke
I alt er der afgivet 126 stemmer.

Følgende kandidater var hermed valgt som suppleanter for 1 år:

- Lars Bo Heinsøe, afd. 4 blev valgt som 1. suppleant
- Lone Hansen, afd. 12 blev valgt som 2. suppleant.

b. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet i RandersBolig.

Beslutningsreferat:

Jan Guldmann oplyste, at det tidligere var besluttet at den person der vælges som 1. suppleant, automatisk vælges til repræsentantskabet i RandersBolig.

Lars Bo Heinsøe, afd. 4 blev valgt som medlem til repræsentantskabet i RandersBolig.

c. Valg af statsautoriseret revisor

Beslutningsreferat:

Organisationsbestyrelsen indstillede revisionsfirma Rí til genvalg.

Rí blev enstemmigt genvalgt.

6. Eventuelt

Lonnie Christensen afd. 21: Hvordan kan det være Belfor på vagttelefonen har en liste med ting, de har fået udleveret af jer, som de skal følge til punkt og prikke, når det gælder om sikkerhed?

Formand Jan Guldmann: Der har altid været udarbejdet en liste over de ting, som vagttelefonen skal køre på. Denne liste er tidligere er godkendt af alle afdelinger, og jeg ikke vidende om der skulle være ændret efter vagttelefonen overgik fra BoligService til andet firma.

Hvis man som afdeling mener, der er ting man ikke rykker ud på, kan man tage dette op med driften. En afdeling kan også beslutte, at der i afdelingen skal køres på andre forhold end de generelle – det er jo afdelingen selv, som betaler. Og jeg er enig i, at der altid skal køres, hvis det omhandler sikkerhed, men måske vi skal have en snak så vi alle er enige i, hvad dette så omfatter.

Kristian Pedersen Dahl afd.19: Hvornår holder vi markvandring? Der er mange opgaver der halter gevaldigt.

Lonnie Madsen afd. 23: Inspektøren ville sende en skrivelse ud i forhold til hold af haven, og der er intet sket.

Formand Jan Guldmann: Når der holdes en markvandring, gennemgår man afdelingens fremtidige vedligehold, og her laves et markvandningsnotat, og der laves en plan for, hvornår det bliver udført. Markvandring afholdes som bekendt 1 gang årligt.

Med baggrund i de nævnte bemærkninger fra afd. 19 + 21 vil jeg efter påske skrive til alle afdelinger, og bede dem svare tilbage, om de ting der står nævnt i markvandningsnotatet er udført. Det er bestyrelsens krav, at der skal følges op på tingene inden afdelingsmøderne, og dermed sikre, at vi får så godt et afdelingsmøde som muligt.

Næstformand Hans Kristiansen: Tak for 18 gode år i organisationsbestyrelsen, tak for den tillid I har vist mig igennem årene. Tak til den dejlige organisationsbestyrelse, og administration, jeg vil sige jer alle en stor tak til jer for et godt samarbejde.

I slipper ikke helt for mig endnu. Jeg er stadig formand for afd. 62 i hvert fald 1 år frem.

Forsamlingen kvitterede med stående klapsalver for Hans som tak for indsatsen.

Jan Guldmann afsluttede mødet med følgende:

Tak for alle de gode spørgsmål, det er rigtig dejligt med et levende demokrati på mødet, hvor mange fra repræsentantskabet tog ordet. Det skal I alle have en stor tak for.

Tak for opbakningen til de fremlagte beretninger, regnskab og budget. Stort tillykke til de genvalgte samt nyvalgte, jeg glæder mig til samarbejdet.

Tak til stemmeudvalget, og tak til dirigenten for et godt arbejde.

Sluttede af med følgende tak:

Kære Hans - Jeg har oplevet dig igennem de her mange år som en rigtig god repræsentant for beboerdemokratiet, altid villig til at deltage i møderne, altid velforberedt. Du er hele vejen igennem en rigtig venlig og god person, jeg tror ikke du kan komme op og skændes med nogen.

Du har ydet en kæmpe indsats for Randers Boligforening af 1940. Det skal du have tusind tak for, vi havde gerne set at du havde fortsat, men vi respekter din beslutning, og vi har en lille ting til dig som vi gerne vil overrække.

Herefter kvitterede forsamlingen igen med en stående klapsalve for Hans Kristiansen.

Jag Guldmann fortsatte:

I år har Margrethe siddet i organisationsbestyrelsen i 20 år. På vegne af os alle i RB 1940 vil jeg sige et stort tillykke til dig med dette jubilæum, og tusind tak for de mange års indsats. Og du fortsætter jo heldigvis også de kommende år.

Forsamlingen kvitterede med en klapsalve til Margrethe.

Med disse ord, vil jeg gerne afslutte mødet.

Jan Guldmann afsluttede herefter mødet med - Tak til alle for jeres engagement.

Vi ser nu frem til et nyt år med masser af spændende udfordringer, og vores to nybyggerier.

Randers den 18.3.2024

Matilde Gyldenbergs - mødesekretær

Hans Kristiansen - dirigent

Jan Guldmann - formand