

Randers Boligforening af 1940

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

Mandag den 9. december 2024 kl. 18.00

Restaurant Skovbakken
Østervangsvej 1, 8900 Randers C.



Mødedeltagere:**Indbudt:**

124 repræsentantskabsmedlemmer og afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Tilmeldt:

7 bestyrelsesmedlemmer, 73 repræsentantskabsmedlemmer

Fremmødte stemmeberettigede til mødet:

69 repræsentantskabsmedlemmer

7 bestyrelsesmedlemmer

I alt 76 stemmeberettigede

Øvrige:

15 Afdelingsbestyrelsesmedlemmer

7 ansatte fra administrationen

8 ansatte ejendomsfunktionærer/lokalkontor

6 ansatte i RB 1940 BoligService

1 revisor

I alt 37 øvrige ikke stemmeberettiget

113 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. Indkomne forslag.....	17
4. Eventuelt.....	18

Velkomst

Jan Guldmann bød velkommen til mødet.

Jan Guldmann bød velkommen til repræsentantskabet, deltagende afdelingsbestyrelsesmedlemmer og medarbejdere, samt revisor Kristian S. Koch.

1. Formalia

a. Valg af dirigent

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Margrethe Stenbæk som dirigent.

Margrethe Stenbæk blev valgt som dirigent.

Dagsordenen blev godkendt.

Margrethe Stenbæk oplyste, at der var 113 deltagere i alt til mødet, hvor de 76 deltagere er stemmeberettigede.

b. Godkendelse af forretningsorden

Referat/beslutning:

Forretningsordenen blev godkendt.

c. Valg af mødesekretær

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Matilde Gyldenbergs fra administrationen som mødesekretær.

Matilde Gyldenbergs blev valgt som mødesekretær.

d. Nedsættelse af stemmeudvalg

Referat/beslutning:

Stemmeudvalget:

Intet.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom

Jan Guldmann fremlagde på vegne af bestyrelsen den mundtlige beretning:

Randers Boligforening af 1940 Repræsentantskabsmøde - 9. december 2024 Bestyrelsens beretning - fremlagt på mødet

Endnu engang nærmer julen sig – som den jo gør hvert eneste år her i december måned.

Og samtidig er tiden kommet, hvor vi i RB 1940 kan afholde vores traditionelle repræsentantskabsmøde.

Det såkaldte julemøde, hvor alle afdelingsbestyrelser og medarbejdere i RB 1940 er inviteret med, og derfor sammen med repræsentantskabet kan høre aktuelt nyt samt nogle af organisationsbestyrelsens planer og tanker for det nye år.

Jeg er ikke ubekendt med, at man på dette møde forventer en kortere beretning end på repræsentantskabsmødet, der afholdes til marts, og hvor vi udover såvel en skriftlig som mundtlig beretning også har valg og godkendelse af regnskabs på dagsordenen.

Men der skal jo trods alt også være plads til den nødvendige information og tid til debat, inden vi i fællesskab kan indtage det store julebord.

Og i år har vi også et enkelt forslag på dagsordenen – omkring 10 mulige seniorboliger i afdeling 29.

Jeg skal dog prøve at koncentrere beretningen på nogle få centrale emner, og så supplere disse med en kortere omtale af nogle andre emner, og så vil der blive en samlet opsamling af året 2024 i den skriftlige beretning på mødet i marts måned.

Og lad mig starte med den sag I sikkert alle har hørt om via pressen – nemlig den reportage, som TV2 Østjylland i sidste måned bragte omkring arbejdsmiljøet på Marsvej. En TV-udsendelse, som også dagen efter blev omtalt på 1 hel side i Randers Amtsavis.

Og lad mig allerede fra starten give udtryk for, at det er en situation vi i Randers Boligs bestyrelse helt klart gerne havde været foruden. Og samme holdning er ganske naturligt den samme for os alle i RB 1940.

Jeg vil ikke her i aften gennemgå hele situationen, men henvise til det seneste nyhedsbrev fra RB, som alle afdelingsbestyrelser modtog i sidste uge, og hvor der udførligt redegøres for sagen, samt de mange tiltag, der er igangsat siden vi i november måned 2023 gennem en skrivelse fra Arbejdstilsynet blev konfronteret med ansattes oplevelse af nogle arbejdsmæssige problemer.

Forhold, som efter nogle ansattes opfattelse omfattede situationer med en hård tone og manglende forståelse for de ansattes arbejdsdag. Og selvom ledelsen ikke kunne genkende det nævnte, og det måske kun er enkelte ansatte, som har haft oplevelsen, har vi som bestyrelse i RB taget sagen alvorligt, for det handler i bund og grund om, at vi skal sikre, at vores ansatte føler de har en god og tryk arbejdsplads. Og dermed alle ansatte.

Derfor har vi igangsat de mange tiltag, som også er omtalt i nyhedsbrevet, og vi har haft emnet på samtlige bestyrelsesmøder siden november 2023.

Har I som fremmødte her i aften spørgsmål til vores ledelse, vil Kenneth naturligvis svare jer på disse.

Vi har haft stor fokus på, at vi fra AT har modtaget påbud om at sikre et godt psykisk arbejdsmiljø, hvor stress grundet travlhed ikke måtte en del af hverdagen, og vi har derfor arbejdet meget med dette.

Som en del heraf har vi i september måned ændret åbningstiderne på kontoret, og dermed givet vores ansatte i boligbutikken mere ro til at svare nye lejere på henvendelser om ledige lejemål, samtidig med at de samme lejere kunne få et hurtigt og kvalificeret svar.

Det har glædet bestyrelsen og mig som formand, når både den valgte TR, AMR og medarbejderrepræsentant i bestyrelsen hen over de seneste måneder har fortalt, at der i dag er kommet ro på arbejdsdagen og stor tilfredshed og arbejdsglæde blandt det samlede personale, og vi har på denne baggrund anset de trufne tiltag som værende både gode og fyldestgørende. Også da de ansattes fagforening, HK-Østjylland, har givet os samme indtryk.

Derfor kom kontakten og udsendelsen fra TV2 Østjylland helt bag på os. Årsagen til deres udsendelse er ganske givet baseret på en henvendelse fra en tidligere eller nuværende medarbejder, og jeg håber meget der er tale om en tidligere, da de nuværende i dag gerne skulle opleve en anden hverdag, hvilket jo er, hvad deres repræsentanter fortæller os.

Problemet med TV-udsendelsen er, at den alene omhandler situationen tilbage i efteråret 2023, men naturligvis giver alle seere det indtryk, at det fortsat er sådan i dag. Og det passer jo ikke ind i, hvad vi hører i dag.

TV2 Østjylland afviste også at ville tale med den valgte TR eller AMR, da de i dag ser de tidligere problemer løst, og da meldingen fra HK var den samme, aflyste de også et interview med dem.

Det ændrer ikke ved, at der har været et problem – men de kunne også godt have berettet om, hvordan det opleves af de ansatte i dag.

Jeg har efterfølgende deltaget i møde med alle ansatte på Marsvej samt i stormøde med alle ansatte på både Marsvej og i alle boligforeningerne, og begge gange opfordret personalet til at kontakte deres valgte TR eller AMR, hvis de mener der fortsat er et problem. Og jeg har heldigvis ikke hørt noget herfra.

Jeg har på de samme møder, sagt det naturligvis er ledelsens ansvar at sikre arbejdsmiljøet er i orden, men også nævnt at det i sidste ende er bestyrelsens ansvar, og at jeg som formand til hver en tid vil tage dette på mine skuldre da det er min klare holdning, at man som bestyrelse og formand altid skal tage

ansvar. På samme måde som vi jo også står med ansvaret for driften i RB 1940. Både når der er gode forhold – samt når der er udfordringer, der skal løses.

Det påbud som AT har givet udløbet i øvrigt i dag – forstået på den måde, at RB er pålagt senest i dag at sikre arbejdsmiljøet er godt – og baseret på svaret fra de ansatte er det så også vores opfattelse.

AT vil ganske sikkert gennemføre nogle kontrolbesøg de kommende par måneder, og her skal det jo også gerne fremgå af deres snak med de enkelte ansatte.

Den krænkelspolitik, som vi i løbet af 2024 har vedtaget, er lige nu ved at blive implementeret på alle lokalkontorer og driftscentre, og jeg skal minde om, at vi som bestyrelser naturligvis også er omfattet heraf i vores daglige samarbejde med de ansatte.

Som det fremgår af nyhedsbrevet i november, er RB også gået i gang med ansættelse af en HR-manager, og jeg håber meget der fremover vil kunne opleves et godt arbejdsmiljø overalt i såvel RB som i RB 1940.

Vi har heldigvis ingen indikationer på arbejdsmiljøproblemer her internt i RB 1940, men er naturligvis opmærksom herpå, og jeg vil også her opfordre de valgte TR og AMR om at kontakte mig, hvis der skulle være behov herfor.

Vi vil som organisationsbestyrelse også i løbet af foråret afholde et møde med alle vores ansatte for en generel snak om dagligdagen i RB 1940 – et møde vi gennem årene har afholdt ca. 1 gang om året.

Og jeg vil nu vende mig mod nogle aktuelle forhold i RB 1940 og tage udgangspunkt i de 3 udfordringer vi i marts måned nævnte som de største.

- Tomgang og dermed udgiften for os ved ledige lejemål
- Plan for det ledige lejemål i den tidligere Fakta-butik
- Igangsættelse af de 2 nybyggerier i Hornbæk og Assentoft

I forhold til tomgang er det fortsat vores store udfordring, og på trods af mange tiltag, er antallet af ledige boliger stadig alt for høj. Det er en udfordring på landsplan, da der i disse år er flere boliger, end der aktuelt er behov for.

Og det er specielt vores ældre boliger vi har fået mere svært ved at leje ud samtidig med at konkurrencen fra mange nybyggede private boliger er steget.

I regnskabsåret 2022/23 oplevede vi et samlet lejetab på ca. 2 mill. kroner og i dette regnskabsår forventer det nu er steget til 3 millioner. I RB som helhed forventes et lejetab på 8 mill. kr. mod 6 mill. kr. sidste år.

Det er store tal – og specielt fordi vi for få år siden i RB 1940 kun havde en årlig udgift på ¼ million. Selvfølgelig trækker Fakta-butikkens leje på ca. 900.000 kr. årligt en del af læsset, men vi har en generel udfordring med de ledige boliger og bruger derfor mange kræfter på at få dem udlejet.

Rent konkret har vi hele året haft en såkaldt Task-force med 3 medarbejdere på Marsvej til intensivt at arbejde med de ledige tomgangsboliger, og der er bl.a. blevet holdt Åbent hus i flere afdelinger, afviklet rundtur i de ledige boliger for organisationsbestyrelsen for at se på mulige forbedringer af lejemålet samt iværksat en meget større annoncering via de sociale medier. Bl.a. har vi flere gange fået den ledige bolig visualiseret, så man kan se den møbleret, og vi har i RB 1940 udvidet vores annonce i Randers Onsdag, så vi en gang pr. måned nu bringer en helsidens annonce med fokus på enkelte lejemål.

Endelig har vi haft en ejendomsmægler til at stå for udlejningen, og vi har nu gjort os flere erfaringer på, hvad der virker.

- Derfor vil arbejdet i 2025 omfatte flg. tiltag:
Overdragelse af et større antal ledige lejemål til en ejendomsmægler, som har et helt andet kundekartotek, der kan tilbydes de ledige lejemål
- Vi har også selv fået ansat en person, som kan fremvise lejemål om aftenen og i weekenden
- Etablering af en ny hjemmeside i RB, som kan sætte større fokus på vores ledige lejemål, og med udvidelse af visualisering af et møbleret lejemål og øget annoncering i avisen, deltagelse på boligmesser m.v.
- Mere fleksibilitet i forhold til udlejning og som noget helt nyt, give en ny lejer mulighed for at kunne overtage tidligere lejers udestue eller andet, som normalt ville blive krævet fjernet ved fraflytning. Den nye lejer skriver blot under på, at man selv overtager ansvaret for vedligehold og senere fjernelse
- Og sidst, men ikke mindst, have et meget større fokus på, hvad der kan være årsag til den manglende udlejning – og om vi som boligforening kan gøre noget ved lejemålet så det lettere kan blive udlejet
- Dette er en opgave som ligger såvel hos organisationsbestyrelsen, som kan iværksætte nogle forbedringer, men nok endnu mere hos den enkelte afdelingsbestyrelse som i et samarbejde med driften kan få udført de små tiltag/forbedringer, som kan gøre udlejningen lettere – og som samtidig på sigt forbedrer boligen for alle kommende lejere

Det er en stor og fælles opgave, som vi løbende vil have fokus på

I forhold til Fakta-butikken har vi igangsat et projekt, som omfatter nedrivning af bygningen samt opførelse af en ny bygning, som i stueetagen skal indeholde et Sundhedshus med plejetilbud til områdets beboere, og på 1. + 2. sal et antal seniorboliger. Selvfølgelig med elevator og rum til fællesaktiviteter.

Vi har flere gange drøftet det med Bent Madsen, der er direktør i BL og LBF, og får nu et arkitektfirma til at udarbejde et konkret projekt, som herefter skal drøftes med Randers kommune.

Det skal ses i sammenhæng med regeringens og KL's samarbejde med BL om at få etableret flere sundhedstilbud tæt på beboerne, og så må vi se om det kan hænge sammen rent økonomisk og politisk.

Vi ved godt der kan være en udfordring i, at Randers kommune i deres budgetforlig for 2025 har besluttet et stop for grundkapital til nybyggede lejligheder, men med Sundhedshuset som en grunddel af projektet bør det have en reel mulighed for at kunne blive en realitet.

Vi forventer også, at regeringens nye boligpakke, som præsenteres i starten af 2025, vil indeholde udvidede muligheder hertil

Så det er planen for Fakta-butikken vi nu arbejder med her i 2025 – og som vi også tror på og i øvrigt til gavn for såvel RB 1940 som Randers som helhed.

I forhold til den 3. store opgave – nemlig vores 2 nybyggerier – vil 2025 også blive året, hvor tingene tager fart.

Vi har den 25. november fået godkendt skema B i forhold til de 14 rækkehuse i Hornbæk, og man er allerede i sidste uge gået i gang med gravearbejdet.

Vi planlægger et officielt 1. spadestik i januar måned, og så skulle de 14 nye rækkehuse stå klar til indflytning i januar/februar måned 2026.

Vedr. opførelse af de 27 rækkehuse i Assentoft har vi netop gennemført en vellykket licitation med håndværksfirmaer, og her forventer vi kommunens godkendelse af skema B i foråret og dermed igangsættelse af byggeriet i maj måned med indflytning i sommeren 2026.

Når vi afholder repræsentantskabsmøde til marts, vil vi kunne præsentere yderligere omkring begge byggerier – og herunder vise aktuelle fotos og give oplysninger om husleje, venteliste til de nye boliger samt andre forhold. Der vil naturligvis også løbende blive bragt artikler i Randers Amtsavis.

Udover disse 3 store opgaver sker der også meget andet – og jeg vil kort omtale mange af de aktuelle og nye opgaver. Og de vil så kunne blive uddybet i den skriftlige beretning til mødet i marts måned.

Det er ingen hemmelighed vi gennem de senere år har haft en urolig tid i driften, hvor vi af forskellige årsager har skiftet inspektør flere gange.

Men nu skulle vi have fået sat fremtidens hold og dermed i et tæt samarbejde og i en god kommunikation med vores mange gode afdelingsbestyrelsen fået sikret fremtidens gode løsning af alle driftsopgaver.

I maj måned fik vi ansat vores nye inspektør, Kristian Jaquet, som allerede har fået et godt samarbejde med vores afdelinger og også fået igangsat flere nye tiltag.

Kristian har dog også skulle bruge meget tid på at blive sat ind i opgaven, og i øvrigt få ansat 2 nye ejendomsmestre, da vi nu har fået opdelt driften i 4 områder.

Så ud over et velkommen til Kristian også et velkommen til de 2 nye ejendomsmestre, Lars Christoffersen i Team Nord og Lars Høegh Jensen i Team Nord/Øst. De udgør nu sammen med vores 2 øvrige ejendomsmestre, Henrik Andersen i Team Midt og Ingolf Dyrmosé i Team Vest vores driftsafdeling.

Også et velkommen til Christina Have, som ny kontorassistent på lokalkontoret efter Birgitte.

Og sammen med Mikkel Henriksen, som daglig leder af BoligService, og kontorassistent Trine Edahl, udgør de den daglige bemanning på Gl. Hobrovej.

Og sammen med de mange ansatte rundt om i afdelingerne og de ansatte i BoligService udgør de nu et godt og dygtigt hold af medarbejdere til at løse opgaverne for vores mange lejere.

I denne forbindelse også et stort velkommen til de nyansatte i driften og vores håndværkerafdeling – og vi har netop ansat endnu en ejendomsfunktionær, og har også besluttet ansættelse af en voksenlærling i driften, så vi som boligforening lever op til vores målsætning om altid at have en lærling.

I den nye lommebog kan I se navne og foto af vores mange medarbejdere.

Som flere har opdaget, har vi også fået ansat 2 rengøringsassistenter til varetagelse af rengøringen i et antal af vores afdelinger. Årsagen hertil har været en kombination af afdelingernes kritik af arbejdet udført af de hidtil brugte rengøringsfirmaer, samtidig med, at et enkelt firma simpelthen er lukket. Jeg skal fastslå, at hjemtagelse af rengøringen p.t. er på forsøgsplan, og derfor skal vi først have evalueret om vi kan løse opgaven inden vi træffer beslutning om det skal være en fast opgave at have egne rengøringsansatte i RB 1940 og dermed også kan klare opgaven med at sikre dette i alle vores øvrige afdelinger.

Vi kan derfor først tilbyde andre afdelinger rengøring af egne ansatte når denne evaluering i løbet af 1. kvartal 2025 er gennemført, men viser det sig, at vi kan løse opgaven, vil det blive en generel beslutning om egen rengøring med egne ansatte i samtlige afdelinger. Altså på samme måde, som vi i dag har al vedligehold af de grønne områder i afdelingerne.

Men skal vi nå hertil skal vi være helt sikre på vi kan klare opgaven – ikke bare lige nu, men også på sigt.

Der er ingen tvivl om, at de afdelinger som lige nu får gjort rent af vores egne ansatte, er glade og roser vores 2 nyansatte rengøringsassistenter, og som organisationsbestyrelse er vi meget positive overfor en generel beslutning om hjemtagelse af opgaver i alle afdelinger.

MEN – rengøringsarbejde er et hårdt og specielt arbejdsområde, og vi skal sikre, at vi kan løse opgaven og også på sigt løse opgaven med en bedre rengøring til den samme pris, som hidtil har betalt.

Samtidig skal vi sikre, at vi kan få ansat det nødvendige antal rengøringsassistenter, har styr på afløsere ved ferie og sygdom, har det nødvendige udstyr til brug for rengøringen, på krav om velfærdsordninger som toilet/bad og spiserum, kan sikre et godt arbejdsmiljø uden arbejdsskader og kan sikre transporten fra afdeling til afdeling – også når vejret er dårligt. Vi får jo arbejdsgiveransvaret for alle egne ansatte.

Alle disse forhold vil derfor indgå i evalueringen – men kan vi få en sikkerhed for, at vi kan løse opgaven, er vi klar til at indføre det som en generel ordning i RB 1940. Vi håber at kunne præsentere en endelig plan på mødet i marts måned, og kan derfor ikke inddrage flere afdelinger førend vi har et samlet overblik. Vi har simpelthen lige nu ikke ansatte til at udføre flere opgaver.

I forhold til rengøring af flyttelejligheder er disse omfattet af kontrakter indgået i forbindelse med E-syn, så de indgår ikke i arbejdet.

I forhold til driftens opgaver har Kristian sammen med ejendomsmestrene gennemført markvandringen i alle afdelinger, og der er udsendt et referat. Der kommer yderligere materiale i forhold til vedligeholdelsesplanen og de kommende henlæggelser, og organisationsbestyrelsen vil sammen med Kristian her i januar måned evaluere på opgaven, og se om noget skal ændres i forhold til 2025.

Herunder fastsættelse af tidspunktet for markvandringens gennemførelse.

Vi udsendte forud for årets afdelingsmøder en mail til alle afdelinger med opfordring til at melde tilbage, hvis der var aftalte opgaver fra afdelingsmødet i 2023 eller markvandringen, som ikke var udført og 18 afdelinger sendte os en mail herom. Planen var så, at alle opgaver blev løst inden afdelingsmødet i år.

Vi vil i starten af 2025 gøre det samme – for at danne os et overblik over situationen, og samtidig sikre, at eventuelle aftalte opgaver er udført inden afdelingsmøder til maj måned.

På et antal af afdelingsmøder i år blev der informeret om et projekt "Smart drift", hvor et firma skulle undersøge, om man kunne udføre opgaven med vedligehold af afdelingens område mere smart end man hidtil havde gjort. Jeg skal lige fastslå, at der ikke sker noget på dette område førend vi i organisationsbestyrelsen har fået forelagt resultatet af undersøgelsen og herefter vil de konkrete forslag skulle drøftes med den enkelte afdelingsbestyrelse. Der bliver dermed ikke igangsat noget før både vi og I har godkendt det.

Organisationsbestyrelsen afholder sammen med Kristian en konference i slutningen af januar måned, og her samler vi op på erfaringen af den nye interne struktur med 4 teams, hjemtagelse af rengøring, Smart drift, markvandring og de kommende afdelingsmøder.

Vi skal i organisationsbestyrelsen også have en status på de tidligere igangsatte projekter med undersøgelse af tilskud fra LBF om miljøforbedringer fra den grønne pulje i LBF og det omfatter afdelingerne 10, 13, 15, 18, 21, 29 og 54.

Ligeledes skal vi have en status på de ofte omtalte Granskningsrapporter, som blev igangsat med henblik på 30 års henlæggelser – men hvor vi indtil nu endnu ikke har set eller hørt noget.

Alt sammen for at kunne give jer som afdelingsbestyrelser en information inden afdelingsmøder til maj måned.

Vi har i organisationsbestyrelsen evalueret på de afholdte møder her i år, og med tilfredshed konstateret en deltagelse af 630 beboere fordelt på 499 lejermål, svarende til 20 % af alle lejermål, hvilket vi synes er OK.

Vi har med baggrund i ofte dårlig læsbarhed på overhead af regnskab m.v. besluttet, at der i 2025 vil ligge et optrykt materiale bestående af dagsorden, indkomne forslag, regnskab og budget til hver deltager i afdelingsmødet.

På de kommende afdelingsmøder her i år vil der skulle tages stilling til ny husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog, og der vil i løbet af den kommende måned blive udsendt et oplæg til alle afdelingsbestyrelser. Det handler grundlæggende om, at nogle paragraffer flyttes derhen hvor det giver mest mening og er derfor mere redaktionelle ændringer, men efter afdelingsmødet vil materialet tilgå alle lejere – samt kommende lejere.

Der vil samtidig blive udarbejdet et forslag til en velkomstfolder, som kan beskrive lidt om afdelingen samt afdelingens tilbud i forhold til aktiviteter, vaskeri og p-aftaler.

Her vil vi bede jer komme med forslag til, hvad I synes skal stå i jeres folder, og som nævnt skal det hele være klar til afdelingsmødet.

Organisationsbestyrelsen vil også udsende en information til den enkelte afdeling med datoen for afdelingsmødet i 2025 og vil bede jer give os en tilbagemelding om mødetidspunktet, sted og forplejning.

Datoen ligger som udgangspunkt fast, og vi har forlods truffet aftale med Agerskellet om mødet da vi jo har ansvar for, at vi har sikret mødets afholdelse. Men vil gerne give jer mulighed for at tage stilling til de konkrete forhold for at give størst mulig indflydelse på afdelingens møde.

Vi vil sammen med administrationen så se på jeres ønsker, og prøve at tilgodese dem så godt som muligt.

Som tidligere omtalt bliver langt de fleste af vores afdelinger i RB 1940 omfattet af den nye Boligsociale Helhedsplan for årene 2025 – 2029, og som noget nyt har LBF krævet at den skal godkendes af hver afdeling på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Vi undersøger lige nu endnu engang om det virkelig er nødvendigt, da afdelingen jo ikke skal tage stilling til økonomi, men blot formelt godkende. Hvis kravet bliver fastholdt vil møderne blive afholdt i januar måned og hvor vi samler et antal afdelinger fra samme område til et møde. Organisationsbestyrelsen har forlods godkendt helhedsplanen, og vi vil også bede den enkelte afdelingsbestyrelse gøre dette, og derfor medtage denne godkendelse i indkaldelsen. Samtidig vil vi gøre opmærksom på, at mødets indhold kun er for meget interesserede, og at man derfor ikke behøver deltage.

RB 1940 inddeles i 4 områder:

Nordbyen/Glarbjergvej området (afdeling 24, 25, 27)

Kodammen (afdeling 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 16, 17, 19, 23)

Sjællandsgadekvarteret (afdeling 10, 15, 18, 21, 22, 45 og afdeling 20)

Vangdalen (afdeling 29)

Som en del af den nye helhedsplan har vi i organisationsbestyrelsen besluttet at oprette 1 fritidsjob i hver af de 4 områder samt 1 i midtbyen. Vi yder derfor en betaling på 75.000 kroner, som kan sikre 5 unge mennesker et fritidsjob i 4 timer pr. uge, og løfter her også en social opgave.

På regeringens liste over udsatte områder som vi modtog her den 1. december, er det glædeligt, at Glarbjergvej-området nu er taget af listen over udsatte boligområder, og i stedet er på listen over forebyggelsesområder.

Det betyder dog, at kravet om fleksibel udlejning fortsat er gældende ligesom der ikke kan ske kommunal boliganvisning til området.

Organisationsbestyrelsen har godkendt en om-mærkning af boligerne i afdeling 47 fra § 59 til § 54, hvilket betyder at kommunen overtager anvisningen, men samtidig også udgiften ved evt. tomgangsleje og dækning af tab ved fraflytning. Dette kan vi kun se som en fordel.

RB har i årets løb besluttet af uddele 15 millioner kroner af sin kapital til boligforeningerne, hvorfor vi i RB 1940 har modtaget 4.175.885 kroner, som indgår i vores arbejdskapital.

Det foreløbige regnskab for RB BoligService viser at man igen i dette regnskabsår kommer ud med et overskud, som kan indgå i deres arbejdskapital, og bl.a. bruges til udgifter ved en evt. senere flytning til andre lokaler, hvis dette skulle blive aktuelt.

Men glædeligt, at der nu er kommet styr på økonomien i BoligService og tak til Mikkel og Kristian for en god fælles styring af opgaverne.

De nævnte regnskabstal vil blive uddybet når vi til marts skal behandle regnskabet for RB 1940.

RB har pr. 1. januar overtaget administrationen af kommunens 1300 ældreboliger, og der er ansat personale til denne opgave, som vi forløbellig har de næste 4 år. Boligerne er fordelt på 45 afdelinger, og overtagelsen betyder, at vi har mulighed for at opnå en plads i BL's bestyrelse.

Hvis vi opnår en sådan plads, har jeg som formand for RandersBolig stillet mig til rådighed, så vi kan komme endnu tættere på en direkte indflydelse i BL.

Randers kommune har overfor os rejst spørgsmålet omkring tilbagebetaling af ydede lån til grundkapital jvf. lovgivningen fra 1975 om 50-årige lån, hvor de første dermed udløber i 2025. Det betyder reelt, at den grundkapital man i 1975 har modtaget ved nybyggeriet skal tilbagebetales i 2025 og tilsvarende for efterfølgende år.

Vi har i RB 1940 flere afdelinger, der er opført i 1980'erne og fremefter og følger derfor med interesse BL's og LBF's undersøgelse af mulighederne for lempelige vilkår for disse afdelinger.

Randers kommune har her i 2024 meddelt RB, at man har stoppet den kommunale garanti, hvor man har ydet lån til dækning af 1 måneds husleje for borgere på en eller anden form for overførelsesindkomst. Ophøret skyldes en juridisk vurdering af, at ordningen ikke var lovlig.

Grundet regeringens inflationspakke fra 2022 har vi i RB 1940 modtaget støtte på 2. 4 millioner kroner, med det resultat af afdelingerne 2, 5, 7, 16, 17, 23, 25, 38, 42, 43, 44, 45 og 52 ikke har skullet betale husleje i september måned. Afdelingerne er udvalgt på faste kriterier, som vi ikke har haft indflydelse på.

I 2025 kan vi glæde os over at Norlys uden beregning vil indlægge fiber i alle lejemål i afdelingerne 5, 6, 8, 9, 10, 20, 36 og 59. Det er de afdelinger som i dag ikke har fiber indlagt – alle øvrige afdelinger har dette.

Afdeling 61 har i årets løb fået etableret deres længe ventede legeplads, og vi forventer en snarlig afgørelse på tvisten fra byggesagen, så vi kan få byggeregnskabet endelig afsluttet.

Og ved afdeling 43 er der kommet en løsning på de tidligere opstillede pullerter foran deres bygning.

Og så er der i årets løb afviklet eller planlagt ekstraordinære afdelingsmøder i afdeling 2, 22, 25, 38, 56 og 59 samt møde med bl.a. afdeling 24, 25 og 27.

Endelig har vi i juni måned afviklet både formandsmøde med bl.a. den nye affaldssortering på dagsordenen samt bestyrelseskonference i september.

Her i 2025 igangsættes en større køkken/badrenovering i afdeling 20 samt badrenovering i afdeling 23. Begge renoveringer er godkendt af afd. og kommune.

I afdeling 28 + 30 gennemføres vinduesudskiftning. Herudover fortsætter vi med de ikke færdiggjorte kloaksepareringer samt opstart af nogle nye – bl.a. i afdeling 49, hvor vi også skal se på gårdmiljø.

Vi har netop godkendt forslag til vedtægter for afdeling 49, og arbejder nu med at få lavet vedtægter for henholdsvis Vidarsparken (afd. 1, 2 og 62) samt for en grundejerforening i afdeling 61. I forhold til de nye boliger i Hornbæk findes der allerede vedtægter for dette område.

I forhold til varmepriser har Verdo udmeldt sin pris for fjernvarmen i 2025, og her kan vi glæde os over, at den bliver næsten lig 2024, og det betyder mange lejere kan forvente penge retur både i 2025 + 2026. Til gengæld vil prisen så stige når man i 2026/27 har sikret alle tilbagebetalinger fra de gamle varmesager.

Vi har i RB fået ansat en boligsocial vicevært, Karl Erik Kristensen, og vi kan kun anbefale kontakt til ham, hvis behovet skulle opstå.

Og så har vi her i 2024 budt velkommen til Rikke Johansen som ny forvaltningssekretær efter Mejrem, som er blevet forvaltningskonsulent i MS. Velkommen til Rikke og trak til Mejrem for flere års godt samarbejde.

Internt i RB 1940 blev Margrethe Stenbæk valgt til næstformand efter Hans Kristiansen, og Margrethe og jeg som repræsentanter fra RB 1940 i RB. På repræsentantskabsmødet i RB blev jeg genvalgt som formand og Preben Søndergaard fra MS blev genvalgt som næstformand. Og med disse ord er det tid at stoppe beretningen.

Sammen med jeres julenet får I lommebogen for året 2025, og her vil I kunne læse datoer for årets afdelingsmøder, repræsentantskabsmøder, budgetcaféer, formandsmøde og bestyrelseskonference samt oplysninger om afdelinger og festsale.

Lommebogen vil blive omdelt til alle lejere i løbet af de næste par uger.

Og så ser vi i organisationsbestyrelsen frem til møde rigtig mange af jer og jeres beboere til afdelingsmødet i maj måned – og håber vi kan få valgt bestyrelse også i de afdelinger, som i dag ikke har en bestyrelse.

Herudover vil vi som bestyrelse i løbet af 2025 gerne komme på besøg i flere afdelinger for en snak.

Det vi kalder kaffemøder – og husk, at vi kommer med kagen til kaffen☺
Vi siger samtidig tak til afdeling 55 + 57, som vi besøgte her i efteråret.

På onsdag har vi traditionen tro, tidligere ansatte og afgangende organisationsbestyrelsesmedlemmer til den årlige julefrokost i festlokalet i afdeling 29.

Og her i aften skal vi alle i repræsentantskabet sammen med vores gæster nyde en god julefrokost – og disse sammenkomster er for os en god måde at sige tak til alle for den store indsats man gør i dagligdagen.
Eller udførte i sin tid som tidligere ansat eller bestyrelsesmedlem.

Og med disse ord – og det altid at have overskud til en ekstra tanke for dem, som har et ekstra behov – vil jeg på vegne af organisationsbestyrelsen afslutte beretningen.

Og så i øvrigt se frem til, at vi som boligforening kan fejre 85-års jubilæum i det nye år og i denne forbindelse vil vi gerne se om vi ikke kan finde en god måde at byde nye lejere velkommen i alle afdelinger.

Tak til alle for en flot indsats i året 2024, og de bedste ønsker om en rigtig glædelig jul samt et godt og lykkebringende år 2025 for RB 1940, samt alle beboere, afdelingsbestyrelser og personale og vores familier.

Tak for ordet

Jan Guldmann, formand for RB 1940 - Randers den 9. december 2024

Spørgsmål og debat:

**Afd. 18 Rikke Drejer: Tomgang, hvordan taler det ind i nybyggerier?
Er tomgang centreret nogle bestemte steder?**

JG: Hver gang vi bygger nyt, så lejer vi det ud. Er også gældende ved Kærsminde og Vidarsvej.

**Dem der er udfordret, er de boliger der ikke har renoveret køkken og bad. Så renoverer vi køkken og bad, og så kommer det op i en husleje, som minder om nybyggerierne.
Der er bestemte områder med lidt mere tomgang. RB1940 har ca. 15% opsigelser pr. år, dvs. ca. 400 opsigelser, så det er mange.**

Afd. 38 Birgitte Jeppesen: Fibernet – den gratis tilslutning har vi også fået brev om i vores afdeling.

JG: Vi får det med i referatet, har I fået brev, er I selvfølgelig med.

Afd. 43 Birthe Jensen: Kan vi som bestyrelse være med mht. tomgangslejemål?

JG: Vi er ikke som bestyrelse med ved flyttesyn. Men I kan altid efterfølgende sammen med driften se på lejemålet.

Afd. 24 Klaes Bellinger: Vi har nogle fraflytninger ovre hos os med mislighold. Man siger fra udlejningen, at man gerne vil have dem fremvist til nye lejere. Kunne man kigge på det fra udlejningens side, om man skal renovere det, inden en mulig lejer kommer ud og ser lejemålet?

JG: Det er en mulighed, men en anden mulighed kunne være, at når en potentiel lejer kommer op og ser det, kan man allerede der sige, at vi er klar til at renovere det, spørge den nye lejer, er der bestemte farver du vil have på dine køkkenlåger?

Hvis I som bestyrelse ønsker en renovering inden fremvisning vil det ofte kunne forlænge tomgangsperioden, hvilket kan være et problem.

Afd. 18 Rikke Drejer: Mht. trappevask, har I så været ude og spørge hvor mange der er tilfredse?

JG: Nej har vi ikke, men jeg har hørt fra mange beboere, hvor glade de er for den nye rengøring med egne ansatte.

Afd. 27 Kurt Thygesen: Har I en viden om, hvor mange der flytter fra vores ældre afd. til de nye?

JG: Nej det har vi ikke. Men sammenligner jeg med indflytningen på Vidarsvej og Kærsminde, var en meget stor del af dem der flyttede ind, ikke vores daværende lejere. Der er mange, der får solgt deres hus, som flytter ind i det nye vi bygger. Det er ikke generelt vores lejere der flytter rundt.

Referat/beslutning:

Dirigenten konstaterede, at der ikke var flere spørgsmål til beretningen, hvorefter beretningen blev sendt til afstemning.

Afstemningen skete ved håndsoprækning.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Indkomne forslag

1. Forslag om etablering af 10 seniorboliger i afdeling 29, Vangdalen (se bilag 1.)

JG gennemgik de 2 udsendte forslag.

Dirigenten besluttede, at afstemning skete ved håndsoprækning.

Der var 76 der stemte for.

Der var 0 der stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

2. Forslag om at den nye afdeling sammenskødes med afd.29, Vangdalen når der foreligger endeligt byggeregnskab (se bilag 1.)

Afstemning skete ved håndsoprækning.

Der var 76 der stemte for.

Der var 0 der stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

4. Eventuelt

Afd. 44 Gabriel F. Breiner: Stor ros til RandersBolig for ansættelse af Boligsocial vicevært.

Afd. 27 Kurt Thygesen: Stor ros til vores trappevask – som er et eksternt firma.

Afd. 48 Lone Pedersen: Tak til vores gårdmand Mikkel for det flotte arbejde.

Afd. 61 Christina Hummelsberger: Hvad er en Boligsocial vicevært?

KTH: Kommunen ophørte som nævnt i beretningen med den kommunale garanti, og vores ansatte medarbejder med den økonomiske rådgivning stoppede også. Sammen med kommunens Boligsociale enhed vurderede vi derfor, at der kunne være behov for en Boligsocial vicevært, der kommer ud og taler med de familier der har det svært, yder økonomisk rådgivning, men også hjælper beboeren med mange andre forhold. Så det er et meget bredt arbejdsområde han har, og det er i øvrigt en rigtig dygtig mand vi har fået ansat.

Jan Guldmann afsluttede mødet med følgende:

Den Boligsociale vicevært er ansat af RB og aflønnet heraf. Jeg tror vi kommer til at se ind i at vi som boligorganisation fremover varetager mere sundhed og tryghed ude i områderne for vores beboere, og derfor måske også selv skal ansætte sociale viceværter. Også selvom det rammer ind i kravet om effektiv drift, men det bør dybest set handle mere om beboernes tryghed i hverdagen.

Tusind tak for jeres opbakning til beretningen, de stillede spørgsmål og godkendelsen af seniorboliger i Vangdalen.

Så kan jeg godt tage nissehuen på☺

Jeg vil gerne på RB1940 ønske jer en rigtig glædelig jul og et lykkebringende nytår.

Randers den 9. december 2024

Matilde Gyldenborg - mødesekretær

Margrethe Stenbæk - dirigent

Jan Guldmann - formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Matilde Gyldenber

Underskriver

Serienummer: 577fb5b2-811a-4889-b392-a0735b616997

IP: 13.95.xxx.xxx

2024-12-18 07:42:36 UTC



Jan Guldmann

Underskriver

På vegne af: Randers Boligforening af 1940, formand

Serienummer: bff12058-43b4-4e4f-a6e1-3eb8673379af

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-12-18 08:12:26 UTC



Margrethe Stegger Stenbæk

Underskriver

Serienummer: 2d5afd85-1441-4ce2-b015-77584aa24dea

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-12-18 10:26:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: GO8A2-SBKQZ-ZU3WY-CLEHB-7UJZW-4FZ8B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**