

REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Torsdag den 3. maj 2018, kl. 17.00 i Arena Nord, Harald Nielsens Plads 9, Frederikshavn

Deltagere: 90 repræsentanter og 5 gæster.

Mødet startede med et oplæg fra borgmester Birgit S. Hansen.

Borgmesteren talte blandt andet om det gode samarbejde mellem kommunen og boligforeningen og om kommunens forpligtelser i forhold til tilsyn med boligforeningen. Det er f.eks. den kommunale økonomiske forpligtelse til at yde grundkapital til boligforeningen ved nybyggeri, som i øjeblikket er 10 % af byggeriets anskaffelsessum, og den garanti kommunen yder i forbindelse med belåning af nybyggerier og støttede renoveringer, som i øjeblikket er på i alt 1.2 mia. kr.

Samarbejdet er også i form af kontaktudvalgsmøder, hvor borgmesteren og 2 udvalgsformænd mødes med formænd for boligorganisationer i kommunen 1 gang om året for at tale om boligpolitik, og det større møde om efteråret, hvor også kommunens administration er repræsenteret og boligforeningernes næstformænd og forretningsførere eller direktører deltager.

Kommunen har en administrativ boliggruppe, der flere gange om året mødes med forretningsførere og direktører om administrativt samarbejde i partnerskabsgruppen.

Borgmesteren glæder sig over boligforeningens sociale engagement og vore mange fælleshuse.

Hun fremhævede vores "beboervejleder", der før var Kalle (nu er Roland), som løser mange mindre problemer og konflikter for beboerne inden det bliver til større sager, og håber det lykkes at få lavet et fælles aktivitetshus i den tidligere Aula ved Ørnevejen skole for beboerne i boligforeningen, som er et godt socialt initiativ.

Borgmesteren glæder sig over forsøget med delebiler, som har mange gode formål, energi og miljø i boligforeningernes områder.

Borgmesteren udtrykte begejstring for "Kranen", som vi har stillet op ved administrationsbygningen. Et godt initiativ, der passer godt til Frederikshavn og ser godt ud.

Robert fra Mariested gjorde opmærksom på, huslejen i Mariested er alt for høj. Borgmesteren er enig, men det, at der skal være mange velfærdsteknologier, store badeværelser og meget mere gør at boliger bygget som ældreboliger bliver dyre. Det kan vi ikke gøre noget ved, men til gengæld har beboere, der har brug for det, mulighed for at få boligstøtte.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent. Thora Brogaard blev valgt.
2. Godkendelse af dagsorden for mødet. Dagsordenen blev godkendt.
3. Valg af 3 stemmetællere. Som stemmetællere valgtes Ulla Pedersen, Helle Dam Jensen og Jesper Nymark.
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år. Bjarne fremlagde den mundtlige del af beretningen, den skriftlige del var udsendt:

Jeg plejer at starte med at sige, perioden fra sidste repræsentantskabsmøde til i dag har været et hektisk og travlt år.

Vi tror og håber altid, nu må der da komme lidt ro på, men når jeg ser tilbage, så er det på ingen måde tilfældet, og som I har kunnet læse i den skriftlige beretning, og nu høre her i den mundtlige del, så må vi sige det har været hektisk, spændende, og ikke mindst udfordrende.

Mange byggesager.

Mange renoverings opgaver.

Mange drøftelser og møder, internt og eksternt, men den store overskrift er vel, vi har løst opgaverne, synes vi selv, til Frederikshavn Boligforenings og herved beboernes bedste.

Vi har opdelt den mundtlige beretning i følgende afsnit:

Beslutninger truffet ved fusionen
Målsætningsprogram
EU og andre udviklingsprojekter
Byggerier og renoveringer
Personale
Beboerdemokrati
Effektivisering
Udlejning
Udvikling
Politik

1. januar for 10 år siden startede vi den nye boligorganisation, Frederikshavn Boligforening.

Vi besluttede i forbindelse med fusionen, at vi vil være innovative, være med i og udvikle nye tiltag og deltage i udviklingsprojekter. Sætte dagsordenen lokalt og præge det, vi kan, nationalt, vi vil gå foran og vise vejen, vi vil samarbejde med alle de partner der vil os noget godt, de andre skal vi præge og påvirke, så de kan se de mangeartede og uegennyttige opgaver vi påtager os for lokalsamfundet.

Det var som jeg sagde beslutninger, der blev vedtaget i forbindelse med fusionen, og som vi gør vores bedste til at efterkomme.

Det håber jeg vil blive synliggjort i denne beretning, som gerne skal vise, vi er på rette spor. Vi har udarbejdet et målsætnings og handlingsprogram, gældende for perioden 2018 til 2021. Vi har beskrevet hvilke områder, vi syntes er vigtige at fastholde fokus og momentum på. Det er udsendt til jer. Jeg vil derfor ikke gå ind i den enkelte målsætninger, men blot tage dem i overskrifter, skulle der så være bemærkninger og spørgsmål, kan vi tage dem sammen med øvrige bemærkninger til denne beretning.

Overskrifterne er:

Beboerne:

Vi vil have tilfredse beboere, der respekterer hinanden og bor i trygge boligområder, hvor der er en kendt service, samt et varierende udbud af sociale aktiviteter.

Udvikling:

Vi vil være på forkant, og være den naturlige samarbejdspartner for udvikling af boliger i hele kommunen

Personale:

Vi vil udvise socialt ansvar, skabe arbejdspladser der fastholder medarbejderne, og udvikler dem, individuelt

Boliger:

Vi vil skabe tidssvarende, sunde og attraktive boliger til alle

Økonomi:

Vi ønsker en stabil huslejeudvikling og vi vil prioriterer en effektiv drift

Omverdenen:

Vi vil styrke brugen af sociale medier, vi vil samarbejde om og udbrede kendskabet om almenne boliger til politikerne, det være sig de lokale men også folketingsmedlemmer.

Vi vil være tilstede hvor beslutningerne tages.

Så meget om vores målsætningsprogram, som bestyrelsen, vurderer skal være pejlemærkerne i perioden 2018 til 2021.

EU og andre udviklingsprojekter. Siden sidst er vi tilmeldt endnu et EU projekt, RECO2ST projektet, og vi har indsendt ansøgning om støtte fra ELENA og CORE projektet, som I kan se af regnskabsberetningen. Det er mange forkortelser, der alle er beskrevet udførligt i både den skriftlige beretning og vores regnskabsberetning, så I burde nu vide eller kan se de enkelte forkortelser, og hvad de betyder og drejer sig om.

Tidligere har vi haft projektet med BoligEnergiSkolen og Energihandlingsplaner, og administrationen er aktuelt med i Innovationsfondens REBUS projekt. Det giver meget viden, men kræver også personaleressourcer, hvilket vi har nævnt i regnskabsberetningen, fordi det naturligvis betyder noget økonomisk, at vi samtidig får dækket udgifterne af disse projekter.

Hvis alle projekter bliver godkendt og går som forventet, får vi næsten dækket lønudgiften til 2 medarbejdere hvert år i årene 2014 til 2021. Projekterne lægger mest beslag på Teknisk afdeling, men også Økonomiafdelingen og direktøren tager del i arbejdet med projekterne.

Byggerier og renoveringer

Som I ved, har vi mange støttede og ustøttede renoveringer, og vi er på vej med 3 nybyggerisager:

Ørnevej, Grønnevænget og Solsbækvej i Sæby og i tagetagen på Vinkelgården.

Renoveringerne i Bakkegården, er efter en vanskelig opstart, kommet godt på vej og forventes færdig til september. Cloosparken er opstartet, som det nu kan ses rent fysisk, når man kører på Barfredsvej.

Vinkelgården forventes opstartet i begyndelsen af 2019.

Det er alle opgaver der lægger beslag på både Økonomiafdelingen, Teknisk afdeling, Udlejning og direktøren.

Det er meget forskelligartet projekter, og det ville alt andet være enklere at opføre nye boliger på uberørte jordstykker eller bare være en drift organisation, men det er ikke vores målsætning.

Personale

Vi har 16 ansatte og 3 chefer i administrationen. Vi vurderer det som en fornuftig bemanning, der passer til dagligdagens opgaver.

Javel, der er i perioder ekstra travlhed, men ikke mere travlt, end at vores beboere får en god oplevelse, når de kontakter de forskellige afdelinger.

Det der fylder i øjeblikket er renoveringsprojekter, nybyggerier, klargøring til 30 års planlægningen og når vi ser på udlejningsafdelingen, så har de i perioder rigtigt travlt, grundet mange genhusningsopgaver.

Beboerdemokrati/sociale aktiviteter

Er man kun 3 deltagere eller interesserede til petanque,
4 til danseaften,
5 til fællessang,
6 til Sct. Hans fest,
7 til en bustur og så videre.

Ja, så er det en god ide, at samarbejde med andre afdelinger. Det sker i dag i Sæby. Det gælder udflugter og fællesarrangementer som juletræsfester. Det sker også i Frederikshavn, hvor i hvert fald ølsmagning arrangeret af Rønneparken var populært.

Nu får vi en ekstra mulighed. Vi har fået et engangstilbud om at skabe et fælles aktivitetshus, hvor vi kan lave meget af det, vi ikke kan lave andre steder.

Vi har fået muligheden med Aulaen, som en del af Ørnevejen Skole sammen med de to sidebygninger. Sidebygningerne skal nedrives, men vi ønsker at beholde aulaen. Den er ikke en del af projektet med almene boliger på Ørnevejen, men et projekt helt for sig selv driftsmæssigt og bygningsmæssigt.

En mulighed der aldrig vil opstå igen. Javel, jeg vil ikke love jer det bliver let, jeg ved der kan siges meget for og imod.

Jeg har hørt bemærkninger om, at det kun er noget vi, eller jeg og Kim vil, for at redde økonomien på skolen. Det bliver jeg meget ked af at høre. Dette projekt er og skal være for vores beboeres skyld, - ikke for min eller andres skyld.

Vi arbejder for og tror på dette projekt. Et projekt der kan skabe gode muligheder for vores mange beboere.

Endnu et tilbud der er helt i tråd med vores målsætning. At skabe sociale aktiviteter til glæde for så mange af vores beboere som muligt. Vi vil også med dette projekt kunne tilbyde muligheder for de svage i vores samfund. Som også er en del af vores målsætning og en stor del af vores DNA. Det enkleste vil være at nedrive bygningen. Det, synes vi, vil være ærgerligt, vi vil aldrig få sådan en mulighed igen.

Nogle giver også udtryk for, at nu skal alle afdelingerne være med til at finansiere ombygningen af Ørnevejen. Dette kan ikke være mere forkert. Økonomien i boligerne og aulaen er på ingen måder afhængig af hinanden.

Vi har fået en ramme på 7 mill. af Landsbyggefonden, og den er øremærket til Aulaen, så vi taler kun om økonomien til driften, og bestyrelsen vil understøtte med midler fra vores dispositionsfond.

Hvad kan beboerne så bruge den til? Ja, det kan f.eks. være:

Her kan de måske få et træværksted, cykelreparation, andet håndværk og håndarbejder.

Der kan tilbydes foredrag, teater, boligforeningsrevy, musik og sang fra scenen.

Der er rigelig plads til dans, motion og bevægelse af forskellig art.

Den kan bruges til arrangementer for ældre, for børnefamilier, enlige eller ensomme, unge, der ellers har svært ved at finde aktiviteter i boligforeningen, og så videre.

Alle har en mulighed for at arrangere eller deltage.

Der bliver måske muligheder for en cafe – et spisested, og vi kan måske bruge mulighederne for en socialøkonomisk virksomhed. Det vil jo gavne alle.

Selvfølgelig er der også mulighed for afdelingerne til at holde afdelingsmøder, særlige møder og så videre.

Betingelsen er, de er tilmeldt det fælles aktivitetshus. Er man ikke det, kan beboerne ikke deltage i arrangementerne, og det kan vel ikke være økonomien, der er afgørende.

Kommer alle med, har vi beregnet en omkostning på 2 og 4 kr. om måneden, eller med andre ord mellem 24 – 48 kr. om året, der opkræves over huslejen, og dermed også er støtte berettiget for dem, der er berettiget til det.

Det kan da være en fair løsning, at de afdelinger der ligger længere væk, får det lidt billigere, så bliver der til fællestransporten.

Det skal den kommende styregruppe bestemme. Aulaen vil jo blive "ejet" af de afdelinger, der tilmelder sig. De både beslutter og planlægger, hvordan aulaen skal fungere.

Vi er klar over at projektet ikke kan være oppe på fuld drift fra starten. Der vil være en indkøringstid, noget vil være godt, andet skal ændres, noget kan ikke lade sig gøre, noget vil være den store succes, men det må tiden vise.

Vi vil opfordre jer til at være positive, og se mulighederne og ikke kun fokusere på begrænsningerne, og problemerne, og huske at det er beboerne og ikke andre der skal beslutte det.

Vi vil derfor med det næste nummer af Stafetten medsende information til beboerne, og så vil vi på de kommende afdelingsmøder fremlægge vores planer.

Bjarne bad repræsentantskabet sætte X ved den 28. maj kl. 15.30, hvor en bus vil køre afdelingsbestyrelserne til Ålborg og Hjørring og se på fælleshuse. I får mere information om det snarest, og der kommer et lignende arrangement til efteråret.

Effektivisering

Der er talt meget om effektivisering det sidste års tid. Det er også store tal, der er i spil, 1.5 mia., eller ca. 8%. Nu er det heldigvis ikke os, der skal finde hele beløbet, vi er mange om opgaven.

Vi har rigtig gode nøgletal, så vi skal ikke ud med grønthøsteren, men vi skal altid se, om ikke vi kan udføre opgaverne smartere og mere effektiv, så besparelser skal der komme, og det kan vi skabe uden at ødelægge noget.

Vi har udfordringerne med de mange renoveringer. Det giver jo huslejestigninger, som ville være kommet under alle omstændigheder. Vi har også oplevet, at kommunen forlangte ændringer i rengøring i et af ældrecentrene, det giver afdelingen en ekstraudgift på en halv mio. kr. Hvordan det tackles, ved vi ikke endnu, så vi har noget at diskutere med kommunen.

Ellers hører vi kun positive ting om effektiviseringen og servicecenteret på Rødmøvej, men det er klart, der er udfordringer. Derfor er det vigtigt, der er løbende evalueringer og opfølgninger på opgaven, og alle involverede lærer noget hver dag. Vi kunne og kan ikke forvente at ændre kursen så drastisk uden, at den løbende skal justeres.

Det har givet et bedre socialt liv og godt samarbejde blandt vores medarbejder. Vi følger hvordan det udvikler sig, men foreløbig ser det rigtig godt ud. Set i bakspejlet var det måske en proces vi skulle have søsat for flere år siden.

Udlejning

Her går det fortsat bedre og bedre. Antallet af ledige boliger ligger på niveau som i året 2011.

2012 var jo den værste, her havde vi store lejetab, ikke for de enkelte afdelinger, da de blev dækket fra dispositionsfonden med ca. 3.5 mio. kr.

I 2017 er det beløb reduceret til ca. 1 mio kr.

Problemet, som ikke er et problem for boligforeningen, men et problem for kommende beboere, er, at vi ikke har mange ledige boliger, til dem, der har brug for en bolig lige nu.

Dermed er der heller ikke attraktive boliger for borgere fra andre kommuner, der har fået arbejde i Frederikshavn kommune. Det er et problem for os alle, når vi ser på skattegrundlaget.

Vi risikerer at miste nogle potentielle borgere, fordi de har bedre tilbud, enten ved private udlejere, hvor nogle af dem er af tvivlsomme karakterer, eller så blive, hvor de bor i dag og pendler hver dag

Når vi taler udvikling, afprøver og undersøger vi til stadighed, de mange muligheder, der findes, og som ligger i tæt tilknytning til vores kerneområde.

Vi har gennem de sidste par år haft adskillige henvendelser fra andelsboligforeninger, der gerne vil være en del af vores "familie" Frederikshavn Boligforening, og Danmarks Almene Boliger. De fleste andelsboliger kan forholdsvis enkelt og nemt tilpasses vores boligorganisation, det være sig regnskabsmæssigt og beboerdemokratisk, men det har desværre vist sig yderst vanskeligt af 2 grunde.

Det betinger, at vi rent økonomisk overtager dem. Det er dog ikke økonomisk forsvarligt, da de typisk har såkaldte SWAP lån, som er meget dyre at indfri før tiden. Desuden er der ikke lovhjælp til at overtage deres oprindelige prioritetslån, da flere af andelsboligforeningerne har afdraget meget lidt eller slet ikke afdraget på disse. Vi skal ved en overtagelse oprette nye lån på markedsvilkår.

Vi har opfordret Boligselskabernes Landsforening til at undersøge mulighederne for en ændring på reglerne, så vi kan overtage de støttede lån, og hvis samtidig andelsforeningerne har indfriet deres SWAP LÅN, ja så vil det være en mulighed. Det ville kunne give os en fornuftig økonomi og ekstra indtægter uden de store omkostninger.

Delebiler:

Vi har indgået en aftale med TADAA! omkring delebiler. I første omgang for en forsøgsperiode på 1 år.

Der bliver placeret en bil på Sæby Strand og en i Midtpunkt. Afdelingerne opsætter El Lade-stander, som også kan benyttes af øvrige beboere, der har eller anskaffer sig en El bil. Vi tror også, at der på sigt bliver behov for lademuligheder i vores afdelinger, det undrer os, at der ikke er behov endnu, men det skyldes måske, at vi ikke har givet vores beboere muligheden.

Folketingets forskellige partier, har målsætninger om udfasning af diesel biler med forskellige tidshorisonter. Det kommer. Ingen tvivl om det, og så skal vi være klar, både i de gamle afdelinger, men også indtænke det i nye afdelinger.

Projektet igangsættes d. 8 maj med fremvisning, muligheder for en prøvetur, gratis medlemskab og en snak om projektet. Det sker som sagt d. 8 maj. Og det er kl. 15. – 17 i Midtpunkt med deltagelse af repræsentanter fra energi byen.

Kl. 18 til kl. 20 er det på Sæbystrand, hvor borgmester Birgit Hansen, vil deltage og holde en lille tale fra kl 17.30. Vi byder på en varm pølse og en øl eller vand.

Så herved en opfordring til at støtte op om projektet. Vi vil naturligvis løbende evaluere brugen af bilerne. Hvor mange der tilmelder sig, hvor tit de er ude at køre og så videre.

Vores håb er naturligvis, at der hen af vejen kommer flere afdelinger på projekt delebiler.

Byhaver:

Byhaver er noget vi tidligere har talt om, det kan skabe sociale fælleskaber, det kan styrke mange af vores beboers behov for at komme ud og være en del af fælleskabet.

Der er kommet en ny dagsorden, hvor vi som boligorganisation også må tage ansvar. DAGS-ORDNEN er på ensomhed, det være sig både de ældre beboere, men også mange børn og unge føler sig ensomme.

Her kunne byhaver være et af de håndtag, der kan skrues på.

Tidligere havde børnene stor glæde af skolehaver, hvor forældrene også hjalp med praktiske opgaver, og på den måde fik skabt et stærkt fællesskab. Det kan vi måske skabe igen, vi synes, det er et forsøg værd. Samtidig kan man måske omlægge nogle udeområder, som ikke i dag bliver benyttet, til aktiviteter i afdelingerne, og herved spare driftsomkostninger til vedligeholdelse.

POLITIK

4. KREDS, som omfatter region Nordjylland.

Her blev der d. 18. april afholdt valgmøde, Jens Erik blev genvalgt som Kredsrepræsentant, og jeg blev genvalgt som Kredsformand.

Vi vurderer, det er vigtigt, at vi er repræsenteret, da det er indgangen til Boligselskabernes Landsforening Repræsentantskab og Bestyrelse. Vi får her muligheder for at præge holdninger og ikke mindst få et rum, hvor vi kan drøfte og påvirke de politiske beslutningstagere.

Den 12. april indbød Borgmesteren til et politisk dialogmøde sammen med formanden fra Vesterport, en repræsentant for boligorganisationer i Skagen, bestyrelsesformanden fra Boligselskabet Nordjylland, som meldte afbud, og så mig som repræsentant for Frederikshavn Boligforening. Der afholdes årlige styringsdialogmøder med boligforeninger i kommunen, hvor det er administrative drøftelser, økonomi m.m., men vi manglede et forrum hvor vi kunne drøfte det politiske aspekt omkring vores sektor.

Drøftelserne gik på behov for renoveringer samt nye boligområder. Der var enighed om behovet for almene boliger, der var ros for det samfundsansvar, vi påtager os, men når det kommer til økonomien, så bliver det vanskeligere.

Der er afsat 5.5 mill. årligt til grundkapital, det rækker ikke til vores vurdering af behovet for boliger, men Borgmesteren var meget klar i sine udmeldelser, det var rammen, som økonomien ser ud i kommunen.

Om den er ændret grundet udligningsreformen, der ikke blev til noget, og herved skaber en bedre økonomi for kommunen, ja, det kan vi kun håbe på. Der er jo en stor forskel på om der blev skåret 66 mill. eller der bliver tilført yderligere 6.5 mill.

Så vi arbejder videre på de planer og tanker vi har om nybyggerier, og som vi skal behandle senere i aften.

Når vi taler National boligpolitik, som vi har skrevet om i den skriftlige beretning. Så viser det sig, det blev værre end frygtet, på det tidspunkt.

Det viser sig nu at regeringen har planer om at tage 12 mia. af Landsbyggefonden til finansiering af deres Ghetto-plan. Det har så efterfølgende vist sig at det ikke kun er 12 mia., men nærmere 20 mia., da statens ydelsesstøtte, som dækkes af nybyggerifonden også nu er i spil.

Det var også vurderingen at regeringen ville fremkomme med en 7 punkts plan, den viser sig nu at være en 22 punkts plan.

Her har vi formået at sætte en folkelig bevægelse i gang, som ikke er set i mange, mange år. Alle, selv de private boligejere, kan se, at det er helt urimeligt, at vi som almene beboere skal finansiere Ghetto-planen med frie midler, som bliver indbetalt til Landsbyggefonden.

Jeg var til Forretningsudvalgsmøde, onsdag i sidste uge i Boligselskabernes Landsforening, her drøftede vi de forskellige scenarier, hvad det ville betyde for Landsbyggefonden, og hvis det bliver som regeringen planlægger, ja så går Landsbyggefonden fallit i 2022.

Vi tror nu ikke på, at regeringen kommer igennem med deres forslag, der viser sig et politisk flertal, for at blokerer for planerne. Regeringen fremlagde, som jeg sagde, 22 punkter i deres handlingsplan. Mange af dem kan vi støtte op omkring, det er indsatsområder, BL tidligere har påpeget, at det vil hjælpe på de udsatte boligområder, men uden der har været politisk gehør herfor.

Det er blandt andet Nærpoliti, ikke som mobile enheder, men fysisk tilstedeværelse, det har vi set virker. Straks udsmidning, nedsættelse af et Fast tracks, så der ikke skal gå op til 4 år inden beboere, der skaber utryghed i boligområderne, kan udsættes. Boligsocial tryghed, samarbejde med SSP, ungdomsklubber, frivilligorganisationer.

Et fysisk løft i udsatte boligområder. Her er der fra Landsbyggefonden igangsat og planlagt renoveringer og projekter frem til 2021 for et betydeligt beløb.

De var kommet uagtet regeringens ghetto-plan, det ved vi også virker, fysiske genopretninger, af boligerne og udeområderne.

Vi har nu fået gehør for de 12 mia. Nu står kampen om mange af de øvrige punkter, hvor et af dem er meget kontroversielt, at afdelinger, der inden for de sidste 4 år har stået på ghetto-listen, her skal almene boliger reduceres med 40 %, enten ved salg eller nedrivning. Det vil I komme til at høre meget mere om i den nærmeste tid.

Med disse ord er jeg ved at komme til afslutningen på vores mundtlige beretning.

Og som I kan høre, er der mange opgaver og udfordringer, at tage fat på, også i fremtiden. Det være sig lokalt, nationalt og internt i vores boligforening.

Stor tak til vores direktion og vores mange gode og loyale medarbejdere for et rigtig godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år. Det giver mig ro i sjælen, at alle kender opgaven og udfordringerne.

Vil du, Kim, formidle rundstykker til vore mange medarbejdere med tak for en god indsats, deres loyalitet og indstilling til en foranderlig hverdag samt min og bestyrelsens tak.

Skriftlig beretning til repræsentantskabsmøde torsdag den 3. maj 2018:

Dette er bestyrelsens skriftlige beretning for repræsentantskabsåret 2017/2018 til det 11. ordinære repræsentantskabsmøde i Frederikshavn Boligforening.

Den skriftlige beretning suppleres med en mundtlig beretning, der fremlægges på repræsentantskabsmødet.

Repræsentantskabet og formandsmøder

Det ordinære repræsentantskabsmøde i 2017 holdtes den 17. maj, hvor der var genvalg til Bjarne Walentin, Thora Brogaard og Henrik Larsen.

Formandsmødet i efteråret blev holdt som 2 udvidede formandsmøder, hvor hele afdelingsbestyrelsen og dermed næsten hele repræsentantskabet var inviteret.

Emnet var som i foråret 2017 Effektivisering, der hovedsagelig drejede sig om ændringen af organisationen for ejendomsfunktionærerne. Den nye organisation, der består af Ejendomsfunktionærer, Anlæg, Synsafdelingen og Håndværkerafdelingen, blev præsenteret.

Det var positive møder med god debat og en del spørgsmål.

Organisationsbestyrelsen og boligforeningens daglige ledelse gjorde opmærksom på, at målet er en besparelse i driftsudgifterne og herunder færre ansatte ved naturlig afgang.

Der vil ikke ske forringelser i servicen over for beboerne. Besparelserne kommer derfor ved en mere effektiv drift, bedre mulighed for samarbejde i driften og anvendelse af ressourcer, herunder traktorer med mere.

Det er en stor ændring, der sker, især for ejendomsfunktionærerne i Frederikshavn, der fremover møder i et fælles servicecenter på Rømhøvej. Der vil derfor ske fejl. Dem vil vi rette, men samtidig opfordre afdelingsbestyrelserne til at kontakte ejendomsfunktionærerne, hvis de oplever fejl og mangler.

Vi er overbeviste om, det bliver en god organisation for alle, og vi når målet med besparelser, der kan mærkes i huslejen hos den enkelte beboer.

Der er indkaldt til formandsmøde den 12. april 2018, der også bliver holdt som et udvidet møde, hvor formanden kan tage endnu en repræsentant for afdelingsbestyrelsen med. Her er emnerne, de første erfaringer med den nye drift og orientering om fælles drift af maskiner med mere. Desuden vil vi drøfte indretning af et fælles aktivitetshus i aulaen ved Ørnevejen.

Det kan gennemføres, hvis vi står sammen om det.

Bestyrelsen

Bestyrelsen holdt 9 ordinære bestyrelsesmøder siden sidste repræsentantskabsmøde.

Der holdes hvert år 2 ekstraordinære møder umiddelbart før og efter repræsentantskabsmødet. Det første om forberedelse af repræsentantskabsmødet og godkendelse af mundtlig beretning og det andet om konstituering med valg af næstformand.

Det har været et forholdsvis hektisk år i bestyrelsen, især den del af bestyrelsesarbejdet, der drejer sig om byggerier og renoveringer, hvor vi jo holder jævnlige bygherremøder for hver enkelt projekt.

Vi har naturligvis også fulgt meget med i administrationens arbejde med effektivisering, vi har jo det endelige ansvar for, at effektiviseringen virker, mens det er administrationen, der skal sørge for resultaterne.

Organisationsbestyrelsen og administrationen er enige i, hvordan det gennemføres, og der ikke må ske forringelser af vores service i afdelingerne eller afskedigelser som følge af effektiviseringen.

I 2017 holdt vi et weekend seminar, hvor vi talte om arbejdet i bestyrelsen, samarbejdet og arbejdsmetoder med mere. Vi har et godt samarbejde og får gennemført det, vi sætter os for. Der er et godt socialt klima i bestyrelsen, og vi lytter til de argumenter, hver enkelt har.

På weekendseminaret vedtog vi også bestyrelsens Målsætningsprogram for årene 2018 til 2021, som er vedlagt den skriftlige beretning, og som vi gerne vil have debat om på repræsentantskabsmødet.

Vi vedtog, at vi vil gøre forsøg med Delebiler, som vi mener er fremtiden i boligforeningen. Vi vil fortælle mere om forsøgene på repræsentantskabsmødet og håber, de er igangsat inden.

Vi har deltaget i afdelingsmøderne i foråret og i efteråret. Vi betragter det som en af vore væsentligste opgaver. Det er her, vi hører, hvordan det går i afdelingerne, om der er udfordringer, gode ideer med mere.

Mødet for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev holdt onsdag den 20. september 2017. Som tidligere år var det et godt møde med god engagement og debatlyst, så vi fortsætter traditionen med disse møder.

Mødet for "Ikke bolighavende", der er medlemmer, som endnu ikke er flyttet ind hos os, blev udsat fra efteråret 2017 til den 12. og 13. marts 2018 og for en gangs skyld kunne vi fortælle om nye boliger både i Frederikshavn (Ørnevej og Vinkelgården) og i Sæby (Solsbækvej 2 og Grønnevænget 2).

Der deltog 118 i de to møder, og der var god debat og spørgelyst. Møderne valgte Rise Rønn og Jens Ole Sørensen fra Sæby og Curt Hansen og Hans Boesen fra Frederikshavn som medlemmer af boligforeningens repræsentantskab.

Vi er repræsenteret mange steder. I 4. kreds er vi repræsenteret ved Jens Erik Kristensen, og Bjarne Walentin er formand for kredsen. Bjarne er også med i BL's forretningsudvalg, i den socialdemokratiske boliggruppe i folketinget og i RealDania. Lokalt er Bjarne netop indvalgt i bestyrelsen for Forsyningens Vand og Kloak afdeling, så Frederikshavn Boligforening følger med i det, der sker, og har dermed gode muligheder for at fortælle om boligforeningen, vore boliger og sager og projekter.

Økonomi

På repræsentantskabsmødet gennemgås boligforeningens budgetter og regnskaber, og I får en orientering om resultaterne i afdelingerne.

Der bliver sendt en regnskabsberetning til jer inden mødet, så vi nøjes med at konstatere, at økonomien fortsat er god, og vi er tilfredse med resultatet for 2017.

Vi må dog nævne dispositionsfonden. Vi har mange nødvendige renoveringer på vej, som kræver støtte fra boligforeningen. Derfor er der ikke fornuft i at sætte et mål med meget store beløb på dispositionsfonden. Det er vigtigere, vi har gode, sunde boliger.

Selvfølgelig skal der være nok til at dække eventuelle lejetab, og hvis en afdeling får brug for en form for støtte på grund af noget pludseligt opstået.

Det er der naturligvis, og det vil der være fremover.

Udlejning

Udlejningen går godt.

Tabene ved lejeledighed er på niveau med tallene for 2011, selv om vi er begyndt at udleje de nyrenoverede boliger i Bakkegården.

I august 2017 havde vi 17 boliger i lejetab.

I februar 2018 var der 13 boliger i lejetab, heraf 11 i Frederikshavn by.

I august 2017 havde vi 81 boliger, der ikke var udlejet på grund af genhusning, kommende helhedsplaner og skimmelsvampe. Det er lejetab, der finansieres af kommende renoveringer.

Det tal er i februar 2018 reduceret til 67. I begge disse tal indgår 11 boliger i Cloosparken, som skal nedrives, og 7 boliger i Ålborgvej 431 i Dybvad, som har store problemer med bygning og skimmelsvampe, og hvor renovering endnu ikke er besluttet.

Antallet af ledige boliger toppede i 2012 og er siden forbedret lidt hvert år.

Boligbehov og forslag til nybyggeri

I folderen om byggerier og renoveringer, der udsendes før repræsentantskabsmødet, beskrives igangværende og planlagte renoveringer og forslag til nybyggerier.

Vi tror på, den positive udvikling i kommunen og i vores udlejning fortsætter, og er ikke bekymret for udlejning af de 60 boliger, der kommer på Ørnevej, de 14 på Vinkelgården og slet ikke for de 21 boliger i Sæby, hvor behovet er meget stort.

Boligforeningen orienterer jævnligt kommunen om vores udlejningssituation og vurdering af behovet for almene boliger. Behovet kan efter vores opfattelse opdeles i boligbehov for lokale og for borgere fra andre kommuner.

Lokale boligsøgende er naturligvis borgere, der blot ønsker at flytte i boligforeningen og måske har stået på venteliste i mange år. Det kan være et pludseligt opstået behov, men den største gruppe er borgere, der f.eks. flytter fra parcelhus til lejeboliger, fordi de ikke længere magter vedligeholdelse af boligen inde og ude. De vil have en overskuelig bolig med god service, og de håber ofte, det er sidste gang, de flytter.

De borgere, der bor uden for kommunen, kan være borgere, der pendler til arbejde i Frederikshavn eller Sæby, men det kan også være borgere, der ønsker at bo her, uanset arbejdet eller ej.

Med de udlejningsregler vi skal følge, vil lokale ofte være først på ventelisten. Det gælder især i Sæby, fordi der er stor mangel på lejeboliger i Sæby, men det gælder også de nye boliger i Vinkelgården og Ørnevej og i Frederikshavn, der er meget attraktive med beliggenheden Frederikshavn centrum.

Her har lokale skrevet sig på ventelisten i meget god tid. Vi mener, der er et potentiale i pendlerne, der arbejder i Frederikshavn og Sæby. Skal vi udnytte dette potentiale, skal der være meget attraktive, moderne boliger med en særlig beliggenhed.

Vi har jo set, ca. halvdelen af beboeren i Sæby Strand kommer fra andre kommuner, og nogle flyttede hertil netop på grund af bygninger og beliggenhed. Det samme vil ske på Saltebakken, der også har en attraktiv beliggenhed og meget nem adgang til E45, hvor man ikke skal gennem generende bytrafik.

Det vil naturligvis også være attraktivt for lokale, men behovet vil være mindre her, fordi Vinkelgården og Ørnevej er mere attraktive for de fleste lokale boligsøgende.

Vi ved, der er stort behov for lejeboliger i Sæby, blot de ligger rigtigt i bymidten eller ved vand eller havn. Der er også behov for private lejeboliger, der ganske vist er dyrere, men kan noget andet. F.eks. levere større boliger.

Det er desværre vanskeligt i øjeblikket, at finde private investorer til større projekter med private ejer og lejeboliger i Frederikshavn kommune. Det er ærgerligt for os og alle i kommunen og lokalområdet. Behovet er der, og vi deltager gerne i byggeprojekter med private udlejere og ejere.

Tænk på hvad økonomien i et projekt på Saltebakken er, hvis det bruger lokalplanen fuldt ud. Det vil være et samlet projekt til tæt på 500 mio. kr. 350 mio. kr. vil gå til håndværkere og rådgivere. Faktisk vil det betyde, at der er beskæftigelse til det, der svarer til ca. 750 fuldtidsansatte håndværkere og rådgivere mm. i et år efter Dansk Bygs beregning.

Det vil ikke være fra lokalområdet og kommunen alt sammen, men mon ikke vi kan forvente en kontant gevinst på 10 til 20 %, altså 35 til 70 mio. kr.

Og så tilføjer det – i vore boliger – ca. 45 nye borgere til kommunen, hvis det er 90 boliger, vi bygger. Mon ikke de private gør mindst det samme?

I vore forslag til repræsentantskabet har vi prioriteret byggerier, hvor vi mener, der er størst behov.

Derfor prioriterer vi byggerier af boliger i Sæby, endnu et punkthus med 20 boliger ved Ørnevej Frederikshavn og boliger på Saltebakken i etaper over en årrække.

Udvikling og forsøgsprojekter og energirenoveringer mm.

Vi renoverer og bygger meget og har som nævnt høje ambitioner med energibesparelser. Derfor deltager vi gerne i forsøg og udvikling for hele tiden at have den bedste viden om byggeri og energi.

Det er blevet vanskeligere at gennemføre energirenoveringer især af 2 grunde.

Energirenoveringerne skal godkendes af beboerne i de enkelte afdelinger, hvilket forudsætter, de ikke giver store lejestigninger, eller at de giver store besparelser, der modvirker lejestigninger. I dag er energipriserne meget lave, og lavere energiforbrug giver derfor ikke store besparelser i øjeblikket.

Samtidig er den store interesse, der var i Danmark for støtte til finansiering og energiprojekter, kølnet en del i forhold til 2010, hvor vi vedtog vores energipolitik.

Kommende energirenoveringer risikerer derfor at blive mindre renoveringer, end vi havde håbet. Projekter, der ikke giver så store energibesparelser som forudsat.

Vi har ikke helt opgivet, men må indrømme, at det er nødvendigt, at søge projekter f.eks. gennem EU. Det er da også ok, men vi burde vise, Danmark er et "grønt land".

Det er ikke kun økonomien, der gør energirenoveringer interessante. Det er i lige så høj grad den bedre indeklima, der giver sundere boliger og velvære for beboerne.

Det betyder højere tilfredshed og sundhed hos beboere og en bedre sikkerhed mod høje energidgifter, der kommer, når energipriserne igen stiger.

Det betyder også lavere driftsudgifter i ejendommene og afdelingerne og især lavere udgifter på grund af fugt og skimmelsvampeskader.

Fugt og skimmelsvampeskader skyldes blandt andet, beboerne sparer på varmen og lader dele af boligen være uopvarmet. Kombineret med de meget fugtige år, vi har oplevet, giver det meget store udgifter i nogle afdelinger. Med en lavere varmeudgift vil færre beboere have uopvarmede rum.

Trods de økonomiske udfordringer vil boligforeningen fortsat motivere afdelingerne til at gennemføre energiforbedringer, der er tilpasset netop deres afdeling.

Det kræver en del ressourcer, men i de store udviklingsprojekter, dækkes omkostninger ved dette af projektet.

Det gælder f.eks. Innovationsfondens REBUS projekt. Et projekt til ca. 80 mio. kr., hvor også Himmerland Boligforening og en lang række store nationale og internationale rådgivere og entreprenører er med. Hovedemnet i Rebus er "Intelligente facader", hvor målet er bedre og billigere facader i renoveringsprojekter.

Vi har deltaget i dette projekt i et par år, og der er endnu 2 år tilbage af projektperioden. Vores lønudgift til det, der så også er en indtægt fra Rebus, er ca. 2 mio. kr. i projektperioden, og vi vurderer, godtgørelsen til materialer til forsøg bliver mellem 2 og 4 mio. kr.

I ELENA projektet, et EU projekt, har vi arbejdet med ansøgningsproceduren i flere år. Det viste sig, at vi i første omgang ikke kunne søge, fordi almene boliger ikke var kendt i EU. Dette medførte at EU ændrede bestemmelserne, så vi nu kan være med. Får vi projektet godkendt, kræver det personale ressourcer, men de dækkes med op til ca. 4 mio. kr. og den eksterne rådgivning dækkes efter regning, men det kræver at afdelingerne vil godkende energi projekter på ca. 200 mio. kr.

Pr 1. januar i år blev EU projektet RECOST godkendt. Det er et projekt, der skal skabe bedre og billigere energiforbedringsløsninger og indeholder også energiadfærd og påvirkning af dette. Projektet administreres af Ålborg Universitet og har deltagere fra 7 europæiske lande, f.eks. Brunell University, London, National University of Ireland, Cork, og universiteter i Spanien, Schweiz og Grækenland. Der er også byen Cadiz og nogle store solcellefabrikanter med i projektet.

Vi er den eneste boligforening i projektet, og Ålborg Universitet beder os stille Vinkelgården til rådighed i dette forsøg. Vinkelgården skal jo alligevel gennem en større renovering, så vi får forbedringer med hensyn til energistyringen og ventilation i forhold til det, vi havde beskrevet i projektet.

Det giver os indtægter til at dække omkostningerne på ca. end 2.5 mio. kr., hvor lønnen udgør ca. 1.2 mio. kr. I alt får vi godtgjort ca. 7 mio. kr. i lønudgifter og mellem 3 og 5 mio. kr. til materialer til forsøgene.

Der er foreslået flere projekter, som vi har sagt ja til at deltage i. Det mest interessante lige nu er EU projektet Core, der blandt deltagerne har universiteter og lignende fra Spanien, Italien, Tyskland, Belgien og Irland, men den mest interessante deltager er vores lokale Soft og Teknik, der blandt andet står for udviklingen af vores Smiley panel.

Hovedmålet med dette projekt er en bedre udnyttelse af energi og herunder vedvarende energi fra solceller, som måske kan gøre systemerne bag Smiley panelet mere konkurrencedygtig og salgsbar også internationalt.

Vi håber naturligvis på, det projekt kan godkendes og gennemføres. Det vil betyde en del for vore kommende lokale energiprojekter.

De foreslåede projekter ligner efterhånden hinanden og indeholder noget med CO2 neutrale boliger, energi oplagring, vedvarende energi som solceller, ventilation og bedre indeklima og inddragelse af beboere med mere.

Socialt ansvar mm.

Sidste år talte vi en del om socialt ansvar, og det boligforeningen gør for lokalsamfundet, og at almene boliger yder en stor social indsats over hele landet.

Vi fortsætter med det, vi gør allerede nu, og har skrevet det ind i Målsætningsprogrammet for 2018 – 2021.

Det er dermed en del af boligforeningens værdier, og noget vi er opmærksomme på, Vi har fortsat mange lærlinge og praktikanter og mange ansatte i særlige jobs, som fleksjobs, skånejobs og så videre. De udgør mellem 15 og 20% af medarbejderne.

Politisk beretning 2017 / 2018

Landspolitik

Udfordringerne i denne periode, har om muligt været større end de foregående år.

Det ses helt klart, at vi har en borgerlig regering, hvor flertallet er betinget af regerings samarbejde med Liberal Alliance, som fik en Bolig og Transport ministeriet med Ole Birk Olesen.

Vi har gennem året set kraftige angreb på vores sektor. Det drejer sig for det første om finansieringen af vores garanterede lån, hvor der var flere mulige modeller.

Den der fik mest opmærksomhed var modellen om statslån, hvor staten udlånte 80% og et realkreditinstitut fik de resterende 20 %.

Dette ville have givet uoverskuelige konsekvenser, da der vil blive monopol på de 20%, og vores sektor bliver knyttet uhensigtsmæssigt op på statens finanslov med en kraftigere statslig mulighed for styring af, hvor mange boliger der må bygges, hvor de skal bygges, og hvilke typer der skal bygges.

Dette forslag blev heldigvis trukket efter mange drøftelser og ikke mindst med støtte af de ikke borgerlige partier. Resultatet blev at staten garanterer 100% for vores støttede lån, og herved vil der blive en indtægt på ca. 1.2 mia. kr. til statskassen, grundet mellem finansiering og at realinstitutterne ikke har en risiko på statsgaranteret lån.

Forventningen var som det blev udmeldt i det oprindelige forslag, at en kommende besparelse skulle komme beboerne i den almene sektor til gode. Besparelsen på de 1.2 mia. er medregnet i den store statskasse og blev herved en stor del af råderummet i finansloven. Så igen står vi beboere i almene boliger med et resultat, der ikke er tilfredsstillende.

Ministeren gik ind i forhandlingerne og kommunernes budget for 2018 med en meget bastant udmelding om en differentieret grundkapital, mellem 8 og 24 %, for herved at styre planlægning og opførelse af almene boliger. Et forslag som på ingen måder vandt gehør, hverken ved Kommunernes Landsforening, regionerne eller Boligselskabernes Landsforening. Ved en fælles indsats lykkedes det at få ministeren til at trække endnu et forslag.

Midt i december blev den nye ghettoliste offentliggjort. Resultatet var, at der var trukket 3 boligafdelinger ud, så der nu er 21 såkaldte ghettoområder, der opfylder de 5 kriterier, der ligger til grund for listen.

Der er blevet sat store spørgsmål ved rigtigheden af antallet. Det har vist sig, at hvis der var anvendt de rigtige tal, omkring uddannelser blandt beboerne i områderne, så vil der kun stå ca. 10 områder på listen. Dette har ministeren afvist med den bemærkning, at han godt kender disse tal, men at han ikke vil anvende dem. Om der ligger en skjult dagsorden i denne holdning, skal jeg lade være usagt.

Det kan måske skyldes den situation at regeringen, der i skrivende stund lægger op til indgreb mod de såkaldte parallel samfund, har behov for, at 21 områder bliver udpeget som ghetto områder. Et indgreb, der som jeg hører det, omfatter 9 områder.

Hvad der sker i fremtiden er svært at spå om. Det kunne dog være godt for vores sektor, hvis vi fik opbakning på alle de tiltag, vi har sat i gang, og vi får mulighed for at vise resultaterne, inden der kommer yderligere indgreb, som langt hen af vejen bærer præg af populistiske indgreb.

Lokal boligpolitik

Kommunevalget er overstået og gav et overraskende godt valg til socialdemokratiet, der fik absolut flertal. Det er derfor med stor glæde, vi kan konstatere, at konstitueringen blev bred, hvilket må give et godt samarbejde i byrådet.

Boligselskabernes Landsforening bestyrelse besluttede i foråret, at vi i kredsene og kommunerne skulle sætte fokus på almene boliger med et projekt, vi døbte, Lokalpolitisk interesse varetagelse.

Kredsbestyrelsen planlagde og gennemførte fællesmøder i de Nordjyske Kommuner med deltagelse af hjemmehørende boligorganisationer. Der er i flere kommuner blevet afholdt kaffemøder, hvor lokal politikerne var inviteret. Det betød, at der over hele landet blev sat fokus på Danmarks Almene Boliger i en grad, vi ikke har set tidligere.

I Frederikshavn Kommune blev alle politiske partier inviteret til møde i Frederikshavn Boligforening. Bjarne Walentin gennemgik de opgaver, almene boliger løser for samfundet, hvad vi betyder for byudvikling og tiltrækning af nye borgere.

Det var alle gode og positive møder, hvor der var stor spørgelyst. Kendetegnende for møderne var, at deltagerne sagde, "vi troede ikke I gør så meget for borgerne, at I tager så stort et samfundsansvar, skaber fleksibilitet og omsætning på boligmarkedet". Flere sagde afslutningsvis, hvad kan vi gøre for jer?

Det giver en tro på fremtiden; at vi fortsat er en stor del af by og kommuneudvikling.

Marts 2018.

Organisationsbestyrelsen

5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2017 med tilhørende revisionsberetning. Regnskab med budget og regnskabsberetning, der var udsendt inden mødet, blev godkendt.
6. Gennemgang af det vedtagne budget for 2018 for organisationen. Budgettet blev fremlagt, og der var ikke kommentarer til det.

7. Godkendelse af eventuelt køb og salg af ejendomme. Forslaget var udsendt inden mødet. Lea, afdeling 11, havde spørgsmål til beliggenheden i forhold til udlejningssituationen i afdeling 20, Suderbo. Bjarne sagde, der ikke er udlejningsproblemer i Suderbo, og at denne placering er forholdsvis tæt på skole og busstoppested, og med de grønne områder vurderer vi, det vil være attraktivt især for børnefamilier.

Robert, afdeling 42, spurgte, hvornår der bygges på havnen i Sæby. Bjarne kunne ikke svare på dette.

Forslaget blev godkendt.

8. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
Der var ikke indkommet forslag.
9. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer. Følgende blev bragt i forslag: Jens Erik Kristensen, afdeling 33, Fie Mølholt, afdeling 16, Mona Løt, afdeling 28, Louise Melchert Ottesen, afdeling 36 og Erling Laursen, afdeling 12. Der var derfor skriftlig afstemning.

Jens Erik Kristensen, Fie Mølholt, Mona Løt blev valgt.

Bestyrelsen består herudover af formand Bjarne Walentin, Thora Brogaard og Henrik Larsen og Kim W. Christensen, medarbejdervalgt.

10. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter. Valgt blev som 1. suppleant Helle Sindal Thomsen, afdeling 33 og 2. suppleant Erling Laursen, afdeling 12.
11. Valg af 6 kredsdelegerede. Valgt blev de to suppleanter til bestyrelsen, Ole Skov, afdeling 12, Susanne Sleiborg, afdeling 17, Lene Svendsen, afdeling 33 og Steen Aggerholm, afdeling 32. Bestyrelsen og direktør er også delegerede til kredsen.
12. Valg af revisor. Deloitte blev genvalgt.
13. Eventuelt.

Karina nævnte, at der den 28. maj var Ladywalk, hvor der skal være besigtigelse af andre fælleshuse. Bjarne fortalte at der kommer en mulighed igen til efteråret.

Anna Morsø Windberg synes, det er fedt, der er andre, der stiller op til bestyrelsen og foreslår, at der næste gang skal være en præsentation af de opstillede. Bjarne tager det med til næste repræsentantskabsmøde.

Ingeborg foreslår, der kommer en side i Stafetten med navn og billede af bestyrelsen. Thora nikkede.

Referent: Helle Dam Jensen

Dirigent: Thora Brogaard