

# Frederikshavn Boligforening

Skriftlig beretning

til

Repræsentantskabsmøde

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

## **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 mødes i et fælles servicecenter på Rødmøvej. 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 med god debat og stor 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 har 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 tilfører 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 at 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 indeklime, der giver sundere boliger og velvære for beboerne.

Det betyder højere tilfredshed og sundhed hos beboere og en bedre sikkerhed mod høje energiudgifter, 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 RE COST 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 solcellefabrikker 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 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 regeringssamarbejde med Liberal Alliance, som fik en Bolig og Transport ministeriet med Ole Birk Olsen.

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 af 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 opfyldte 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 borgerer.

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