

Referat

Repræsentantskabsmøde

Onsdag den 14. maj 2014, kl. 18.00 i Arena Nord, Rimmens Alle 37, Frederikshavn.

Bestyrelsesformand Bjarne Walentin bød velkommen til de fremmødte, herunder til borgmester Birgit S. Hansen og bestyrelsens kandidat til valget som bestyrelsesmedlem Mona Løt, Ringparken og til boligforeningens direktør Kim Madsen, regnskabschef og souschef Claus Thomsen, Teknisk chef Jesper Nymark og sekretariatsmedarbejder Ulla Pedersen.

Der deltog 73 af 128 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.

DAGSORDEN

1. **Valg af dirigent.**
Bestyrelsen foreslog bestyrelsesmedlem Thora Brogaard, som blev valgt.
2. **Godkendelse af dagsorden for mødet.**
Dirigenten konstaterede, at mødet var rettidigt indvarslet, og dermed lovligt. Dagsordenen blev oplæst og godkendt.
3. **Valg af 3 stemmetællere.**
Karl Falden, Jesper Nymark og Ulla Pedersen blev valgt.
4. **Godkendelse af forretningsorden for mødet.** Forretningsorden blev godkendt

Borgmester Birgit Hansen

Birgit Hansen fortalte om kommunens politik, at der skal være et varieret udbud og boliger for fremtiden. Der passer Frederikshavn Boligforening godt ind med renovering af boliger og energipolitikken, hvor vi vil spare 75 % af energien allerede i år 2020. Et varieret udbud betyder, at det ikke blot er almene boliger, kommunen har planer for. Det er også private, med almene boliger fylder jo godt i kommunen.

Birgit er glad for den positive dialog mellem kommune og boligforeninger og fortalte, at kommunen lige nu arbejder på en egentlig boligpolitik, som vi vil blive præsenteret for snart. Det betyder blandt andet at samarbejdet skal udbygges.

Birgit var også glad for den positive dialog omkring de kommunale ældreboliger. Kommunen har udgifter til ældreboliger, fordi der bliver færre ældre med behov for ældreboliger. Sæby Strand er et eksempel på et godt byggeri med gode boliger, en unik beliggenhed og lavt energiforbrug. Det giver borgere til kommunen, som giver indtægter ved skat og bloktilskud. Det har kommunen brug for.

Boligforeningen skal være stolt af Højbo og den nominering, den har fået, til "Renoveringsprisen", der gives til det bedste renoveringsprojekt. Den skal I bare vinde, sagde hun. Birgit nævnte det gode samarbejde mellem os og Energiby, der hjælper både os og kommunen til at opfylde målene som energirigtige og foran på området.

Dejligt med skema B for Ringparken, hvor vi nu renoverer for ca. 35 mio. kr. og får nogle af byens bedste og energirigtige boliger.

Birgit fortalte om kommunens økonomi, som er kendt af alle, og udfordringen, at folk flytter fra kommunen. Hun har dog en tro på, at det vender med de 4 vækstspor kommunen har udpeget: Fødevarer, Energi, Oplevelser og det Maritime. I Skagen investeres 300 mio. kr. i havnen og i Frederikshavn 800 mio. kr.

Det giver arbejdspladser og må betyde, at vi får brug for boliger. Kommunen er presset, men vi går ikke i knæ, og sammen er vi stærkere, var borgmesterens slutord.

5. **Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år.**

Bjarne Walentin henviste til den trykte og udsendte skriftlige beretning, og supplerede med følgende:

På repræsentantskabsmødet i dag er 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer på valg. Det er Jens Erik Kristensen, Fie Mølholt og Erik Strøm. Jens Erik og Fie er villige til genvalg.

Repræsentantskabet, bestyrelsen og beboerne godkendte i 2013, at der kan ske en udskillelse af ejendommen Ålborgvej 431 fra afdeling 34, oplandet og Frederikshavn Kommunen tog dette til efterretning.

Landsbyggefonden har efterfølgende udtalt, at der vil være praktiske og økonomisk negative konsekvenser af en sådan udskillelse. Administrationen betragter udtalelsen som et "ikke godkendt", selv om vi muligvis kan gennemføre den. Ålborgvej 431 er derfor fortsat en del af afdeling 34, og vi har meddelt beboerne, at den vedtagne udskillelse ikke er hensigtsmæssig.

Repræsentantskabsturen i efteråret gik til Østerild plantage, hvor vi så kæmpevindmøller og hørte en engageret og inspirerende medarbejder fortælle om disse møller. Engagement kendetegner også det næste mål på turen, Nordisk Folkecenter for vedvarende energi, hvor en "sprudlende" rundviser fortalte om centeret og de anlæg, der er.

Turen sluttede på restaurant Franks i Sæby, og vi har fået mange tilkendegivelser, at det var en både god og relevant tur. Der er endnu ikke lagt planer for en repræsentantskabstur i år.

Formanden, næstformanden og direktøren skal også på besigtigelsestur sammen med de øvrige boligorganisationer i kommunen. Besigtigelsesturen er for at vise repræsentanter for det nye byråd og embedsmænd fra kommunen, hvad boligforeningerne kan præstere, og ikke mindst hvilke udfordringer vi har i form af kommende behov for renoveringer og nybyggerier med mere.

Dermed kan vi fysisk vise byrådet, hvilke projekter de senere vil blive præsenteret for, når vi skal søge støtte, og give dem et overblik over problemer og muligheder.

Vi har prøvet noget nyt i organisationsbestyrelsen. Vi har haft udviklingssamtaler i organisationsbestyrelsen. Formanden havde en samtale med hvert enkelt medlem om alt, der vedrører organisationsbestyrelsen og dens opgaver og arbejde. Er vore møder gode nok, gennemføres de på en god måde, får vi det materiale, vi har brug for i en god kvalitet og til aftalt tid osv.

Vi talte også om, hvordan vi har det i organisationsbestyrelsen. Om stemningen, miljøet og samarbejdet er i orden, og er der den nødvendige respekt for hinanden. Det har været positive samtaler, der ikke har skabt en revolution, men har fået os og især formanden, der jo leder møderne, til at være opmærksomme på, at alle får sagt det, de vil, at møderne holder tiderne og meget mere.

Det væsentlige er, at vi har fået talt om det, og at vi er opmærksomme, hvis der er noget, der kan gøres bedre.

Organisationsbestyrelsen er blevet mere fremtidssikret rent elektronisk. Vi har fået E-dagsorden, der betyder, at vi modtager og arbejder med vore sager, mødeindkaldelser med mere på iPad, og at administrationen lægger indkaldelser, referater og bilag på edb-systemet "E-dagsorden". Vi har vænnet os til det, og det er godt, hurtigt og effektivt.

En lettelse ikke blot for os, men også for administrationen.

Boligforeningen er repræsenteret mange steder ved valgte og ansatte. Det sidste er, at Bjarne er udpeget til boligudvalget under socialdemokratiets folketingsgruppe, at [redacted] blev valgt til byrådet, og at [redacted] blev valgt til regionsrådet.

Det er godt, at både beboere, beboerrepræsentanter og ansatte deltager i foreninger, råd og nævn med mere, så boligforeningen kan ses og høres, men også, at vi får en viden om det, der sker, og har en mulighed for at fortælle de rigtige "historier" om boligforeningen.

Boligforeningen har fået god omtale og stor ros for investeringen i hjertestartere på bygninger i boligforeningen. Især fordi vore hjertestartere er udendørs og kan bruges hele døgnet.

Vi er repræsenteret i projektet VækstSæby ved vores direktør. Dette projekt har til formål, at fortælle borgere fra andre kommuner, at Sæby er en god by at bo i. Den har blandt andet lavet en bosætningsportal (www.sæbyliv.dk) og vil lave forskellige udlejningsevent med mere for at skaffe omtale af Sæby.

Boligforeningen har ganske vist ikke problemer med udlejning i Sæby, men vi tror, at VækstSæby giver en afsmittende virkning på Frederikshavn.

Vores energipolitik og forsøg i Højbo og Sæby Strand er rygtedes, så vores formand, tekniske afdeling og direktør har holdt foredrag om politikken og projekterne. Vi har haft besøg i Frederikshavn af boligorganisationen AAB og KAB besøger os den 15. maj. Vi og har holdt foredrag på kredsweekender i hele Jylland, for Energiforum Danmark og for Estate Media i København.

I juni holder administrationen et netværksmøde i Almennet for andre boligorganisationer, og til september deltager vi i BL's "Almene bolig dage", hvor vi fortæller om energi, smiley-forbrugsmåleren, BoligEnergiSkolen og energirigtig adfærd.

Det lykkedes at få DR's P4 og TV2Nord til at sende indslag om Højbo og Smiley forbrugsmåleren, der har givet mange positive kommentarer både fra kollegaer, samarbejdspartnere og beboere. Vi har som mål, at være "det naturlige valg", hvis man skal vælge bolig i Frederikshavn, og det, at vi er repræsenteret mange steder, er med til at slå navnet fast, og god omtale giver flere "kunder".

Det er nu ikke den eneste årsag til, vi repræsenterer og profilerer os. Vi vil gerne samarbejde med kollegaer og andre, for på den måde at få mere viden og gode ideer eller blot et godt samarbejde, der kan gavne os i den fremtidige drift.

Som nævnt i den skriftlige beretning holdt organisationsbestyrelsen et udviklingsseminar fredag den 7. og lørdag den 8. februar, hvor emnet var: Hvordan ser boligforeningen ud om 10 år, hvis vi blot lader udviklingen styre boligforeningen?

Konklusionen blev, at vi ikke bare "skal lade stå til", men skal styre og påvirke udviklingen i den retning, vi mener, boligforeningen skal.

Et godt seminar, som giver os noget at arbejde med og mål, vi kan styre efter. Der er jo udfordringer på lejeboligmarkedet, og det bliver ikke mindre de næste mange år. Vi er ikke i tvivl om, at det er en af organisationsbestyrelsens, og repræsentantskabets, vigtigste opgaver, at tænke fremad og søge at udvikle boligforeningen i den retning vi ønsker den.

Udvikling i administration handler meget om effektivitet, rationalisering, besparelser og samtidig forbedringer, men det handler også om indtægter.

Vi ønsker, at administrationen "tager flere opgaver hjem". I byggesager og renoveringer har vi brugt rådgivere simpelt hen fordi, vi ikke selv har haft personale nok, til at udføre de administrative opgaver i forbindelse med dette.

Det giver mange fordele, at hjemtage byggeadministrationen. For det første bliver pengene fra projekterne i boligforeningen, så vi i stedet for at betale regninger til rådgiver, får dækket udgifter til de medarbejdere, der udfører opgaverne.

For det andet, får vi betalt for det arbejde, vi alligevel udfører. Administrationen hjælper jo rådgiverne med oplysninger og statistikker, holder møder og planlægger projekterne og har andet administrativt arbejde, som f.eks. kontakten til kommunen, Landsbyggefonden, realkreditinstitutter, forsikringer og meget mere.

Det er jo også os, der sørger for at beboerprocessen gennemføres, og vi har en stor del af arbejdet med at indkalde til møder, holde møderne og skrive referater fra disse møder. Det får vi kun delvis dækket i dag.

Har vi selv hele opgaven, har vi også styr på, at det, der skal laves, bliver lavet, og ikke mere. Vi ved, at ting bliver lavet til tiden, og hvis de forsinkes, ved vi det med det samme, og vi ved hvorfor. Tingene bliver lavet i en kvalitet, vi kan stå ind. Vi laver beskrivelser og dokumenter med mere, hvor vi i dag bruger tid på at gennemse og rette det, andre har lavet. Det betyder også mere tilfredse ansatte, når de får lov at lave deres arbejde godt og til tiden og ikke bliver irrettesat, fordi en rådgiver er for langsom eller har for mange andre opgaver.

Vi har været meget forsigtige med at ansætte til byggeadministrationen, fordi vi ikke var sikre på, hvor mange af vore projekter, der kan gennemføres og hvornår, så vi har i stedet brugt rådgivere. Nu ved vi, at Vinkelgården, Bakkegården, Cloosparken, Lindebo bliver gennemført i de nærmeste år, og vi er overbeviste om, at vi også får godkendt flere støttede renoveringer derefter. Der er et stort og reelt behov.

Det er derfor nu, vi skal investere i byggeadministrationen og sørge for, at der er ressourcer til at varetage opgaverne.

Det vil ikke blot give indtægter til foreningen. Det vil også være bedre for afdelingerne, fordi vi er billigere end eksterne rådgivere. Dermed får afdelingerne flere penge til "mursten og installationer".

Helt undgå rådgivere kan vi ikke. Vi skal fortsat bruge tekniske rådgivere som ingeniører og arkitekter til projektering mm.

Samarbejdsaftale med Boligselskabet Nordjylland.

Vi har i den seneste tid talt meget om et driftssamarbejde med Boligselskabet Nordjylland. Formændene og direktørerne har talt sammen, om et sådant samarbejde var muligt og hensigtsmæssig. Der var enighed om, at der er mange fordele ved et sådant samarbejde.

For Boligselskabet Nordjylland er det meget vigtigt, at vi indgår i et sådant samarbejde med den hensigt, at der skal arbejdes mod en egentlig fusion af organisationerne.

Dette blev præsenteret for de to organisationsbestyrelser, der var enige og besluttede at arbejde videre med forslaget. De to direktører har derfor arbejdet videre og forslaget blev behandlet på et fælles seminar for de to organisationsbestyrelser, direktører og økonomimedarbejdere. Dette seminar var også positiv, så vi præsenterede det for formændene på formandsmødet den 3. april for at høre stemningen og lægge op til et møde for alle afdelingsbestyrelser, som vi holdt den 29. april.

Formålet med dette møde var, at få afklaret alle usikkerheder omkring samarbejdet, få besvaret alle spørgsmål og få beskrevet det, der skal ske nu, hvis I godkender, at vi indgår en samarbejdsaftale med Boligselskabet Nordjylland. Formålet var også at få tid til en ordentlig debat, og at vi har det hele afklaret, så vi ikke i dag skal bruge meget tid på forslaget. Vi skal jo også have ordentlig tid til et godt repræsentantskabsmøde.

Det betyder ikke, at I ikke må stille spørgsmål, når vi kommer til punktet, men vi opfordrer til at det kun bliver nye spørgsmål, der ikke blev behandlet på mødet den 29. april. Derfor skal vi i dag beslutte, om vi skal indgå en samarbejdsaftale med Boligselskabet Nordjylland.

Vi skal **ikke** beslutte, om der skal ske en fusion, men sammen med beslutningen om en samarbejdsaftale, er der en hensigtserklæring, at vi vil arbejde frem mod en fusion. Det betyder, at når vi har alt på plads omkring beboerdemokrati, økonomi og drift i de to boligorganisationer, vil vi stille forslag om en egentlig fusion.

Først til den tid, skal den endelige beslutning om fusion behandles af jer i repræsentantskabet. Om det bliver om 3 eller 4 eller flere år skal udviklingen vise. Forholdene skal være i orden, og vi præsenterer naturligvis ikke et forslag om fusion, hvis alt ikke er på plads. Det vil vi i organisationsbestyrelsen jo heller ikke acceptere. Vi tror på, det lykkes, og at vi får mange fordele af det.

Renovering af afdeling 4, Cloosparken.

Som nævnt i den skriftlige beretning er renoveringen af afdeling 4, Cloosparken, en af de renoveringer, der er meget ubehagelig for beboerne, men også for boligforeningen. En renovering vi allerhelst ville være foruden.

Problemet i Cloosparken er ikke kun genhusningen. Det er også, at et antal boliger ikke kan reddes med de økonomiske muligheder, vi har, og Landsbyggefonden kan give os. Vi kan ikke lade stå til og lade afdelingen og dens økonomi sejle.

Alle afdelingsformændene fik forleden dag en 11 sider lang mail, hvor især Bjarne fik et ordentligt skud for boven, men også en kritik af vores direktør og vore medarbejdere i administrationen, der har været involveret i denne sag.

En mail som skyder langt over målet og ikke er en tone, vi ønsker at bruge. Det er ikke konstruktivt for en kommende renovering, som er helt påkrævet. Vi er simpelthen blevet pålagt af kommunen, at vi ikke må leje boligerne ud, inden de er blevet saneret for skimmelsvampe og svampesporer.

Det er en opgave, der ikke økonomisk kan bæres af afdelingen, ikke mindst grundet de store sætningsskader, der også er i flere af husene. Derfor bad vi i sin tid landsbyggefonden om hjælp, og vi forventer at få en økonomisk opstilling fra landsbyggefonden inden for de næste par uger.

Vi vil så prøve om ikke vi kan komme videre med en forhåbentlig konstruktiv dialog med afdelingsbestyrelsen og beboerne.

Debat

Der var spørgsmål til beboerundersøgelsen, om vi bruger den til noget, og hvad planerne er. Kim fortalte, at den bliver en del af planerne fremover og at vi allerede bruger den i forbindelse med beslutninger, f.eks. om renovering af afdelinger. Bjarne fortalte om de spørgeskemaundersøgelser vi sender ud ved ind og fraflytning, som også er en del af tilfredshedsundersøgelser, som vi vil lave jævnlige.

Beretningen blev godkendt.

6. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Kim Madsen havde følgende bemærkninger til boligforeningens regnskab og økonomi.

Formue

Vi har nået en lidt højere formue i hovedforeningen. Det er jo målet i boligforeningen, at vi får en formue, der betyder, at vi ikke skal låne til administrationsbygninger. Så der er 2 opgaver: højere formue og at komme af med de to overflødige ejendomme. Generelt er henlæggelser i afdelingerne, og afdelingernes drift i en god gænge. Det går den vej, vi havde og har som mål, og samtidig kan vi vise, at vi har et meget højt aktivitetsniveau i renoveringer og planlagte vedligeholdelser mm.

Administrationsbidraget

Selv om det ikke er muligt at sammenligne med andre boligorganisationer, mener vi, at vi har et rimelig lavt bidrag. Det var et emne på formandsmødet sidste år, hvor vi diskuterede, om der skulle mere brugerbetaling til, f.eks. betaling for forbrugsregnskaber, antenneregnskaber, sags behandling af råderet, vaskekort og så videre.

Det kunne nedsætte bidraget med mere end 400 kr., men udgiften for beboerne bliver jo den samme, så formændene ønskede ikke ændringer. Respekt for det!

Vi kunne også lade vores håndværkerafdeling betale et bidrag. Det gør andre med håndværkerafdelinger, men vi vil hellere sende billige regninger på det, vi udfører, end kræve for meget op og fordele det til alle bagefter. Det er også lidt dumt. Der skal jo betales moms af det håndværkerne får ind, men det kan ikke trækkes fra, hvis vi giver det som tilskud, så vi ville tabe 25 % af tilskuddet. Så hellere nedsættelse af fakturaen, det er der ikke moms på.

Vi har som mål at holde administrationsbidraget i ro med en stigning helst ikke over 2 %. Det kan blive vanskeligt i de næste år. Det er der flere grunde til.

Boligantal

Vi har mistet et antal boliger og mister flere. Siden 2012 har vi mistet 6 boliger i Højbo og 16 kommunale ældreboliger + enkelte boliger ved sammenlægning i Sæbygårdsparken. Næste år mister vi 9 kommunale i Præstbro og ca. 25 ved renoveringer i afdeling 1, 3 og 4. samt ved nedrivning (Ålborgvej 431). Vi håber dog, vi får 14 nye på toppen af Vinkelgården.

Året efter, håber vi, er der gang i Lindebo, men vi mister mindst 16 boliger. Værst er det med Skagen Kollegium hvor vi mister mellem 30 og 60 boliger.

Hver gang vi mister ca. 30 boliger betyder det et tab på 1 % af administrationsbidraget, så vi må se frem til at have tabt mellem 3 og 4 % i løbet af de nærmeste år. Alt i alt mellem 90 og 120 boliger, hvis vi ikke får lov at bygge nye, og det er der ikke meget der tyder på, med den dårlige økonomi kommunen har. Det ser ikke lyst ud de næste 4-8 år.

Desværre giver de færre boliger ikke meget besparelse på personale ressourcer med mere, idet det jo kun er en begrænsning af antal boliger. Ikke antal afdelinger.

Investering i teknologi

Vi har udfordringer i vores edb system med mere. Det er nødvendigt at udskifte systemet. Så vi får udgifter til anskaffelse af et nyt system og til højere serviceudgifter. Til gengæld får vi et væsentlig mere effektivt system både i økonomi, udlejning, teknisk afdeling, men også i afdelingerne, hvor ejendomsfunktionærer får en lettere hverdag med elektronisk syn og rekvisitioner. Ikke mindst begrænser vi fejl og dobbeltarbejde. Det er ellers tidkrævende.

Vi får også bedre service overfor beboere, repræsentanter og bestyrelser og en bedre hjemmeside, som er nødvendigt af hensyn til bl.a. markedsføring. Der er ikke tvivl om, at der bliver frigjort personaleressourcer til de ting, der trænger til en forbedring. Det er f.eks. ovennævnte om bedre service og markedsføring, men det er også til de kommende renoveringer.

Hjemtagning af arbejdsopgaver og større indtjening

Nedgangen i administrationsindtægter er en af grundene til, at vi gerne vil have muligheden for at få en højere indtjening ved hjemtagning af opgaver, hvor vi køber rådgivere.

Det er f.eks. beboerservice ved renoveringer med genhusninger. Det er teknisk og økonomisk tilsyn med renoveringerne, hvor vi kan se, at renoveringsproces og økonomi går meget bedre de steder, hvor vi selv har ansvaret.

Det er også i markedsføring, hvor vi har brugt rådgivere til beboerundersøgelser med mere, som er nødvendige i en tid, hvor udlejningen har det svært. Vi kan ikke og skal ikke helt undgå at bruge penge på rådgivere, men vi kan tage en del mere hjem.

Det kræver dog flere personaleressourcer, men der vil stadig være pæne indtægter, og så er det vores eget ansvar og vi ved, hvad der er sket og sker.

Hvor mange renoveringer og byggerier.

Det er dog lidt svært at vurdere, hvad vi gør. Får vi mange renoveringer og byggerier er der god økonomi i at ansætte, men får vi ikke, kan vi måske klare os med dem, der frigøres ved bedre edb og effektivisering.

Udlejning og konkurrenceevne

Vi bruger mere tid til udlejning, når der er pres på udlejningsmarkedet. Bare det, at det er nødvendigt at markedsføre og profilere os. Der er måske udsigt til bedring på området, hvis der bliver boligbehov som følge af efterspørgsel fra folk der flytter til arbejdspladser i området. Så bliver der til gengæld travlt på byggeområdet, - det er lidt mere positivt.

Komplekse regler og behov for specialisering

En af udfordringerne er også de større og større krav og mere komplicerede regler. Det medfører et behov for medarbejdere, der kender områder helt i detaljer; specialister. Det er lidt dyrt i efteruddannelse, ajourføring og tid til at reagere og informere om nye domme, regler, love og bekendtgørelser. Helst skulle der være 2 med samme viden, hvis den ene skulle bliver syg eller holder ferie, eller for den sags skyld sige op. Det kan vi ikke magte i dag, men der bør være en afløser. Det arbejder vi på - om vi kan begrænse udgiften til dette, men også at undgå alt for mange udgifter til eksterne rådgivere.

Claus Thomsen konstaterede, at resultaterne var som ventet, og beskrev dette med plancher og tabeller. Claus gennemgik regnskabstal for 2013 i hovedtal for hovedforeningen, afdelingerne og sideaktivitets afdelingerne, der også havde et godt resultat fra 2013. Sideaktiviteterne skal ikke blive til en pengetank, men der arbejdes på at oparbejde en vis likvid arbejdskapital.

Der var spørgsmål om prisen for det nye edb anlæg og fremtidige driftsudgifter. Claus fortalte at systemet koster alt i alt ca. 1 mio. kr., der afskrives over 5 år, og driftsudgifterne er 300.000 til 400.000 kr. om året. På spørgsmålet om, hvad man gør for at undgå restancer fortæller Claus, at der er helt faste regler for, hvordan og hvornår vi rykker, og at vi ikke har mulighed for at påvirke ventetiden i boligretten.

Regnskab 2013 blev godkendt enstemmigt.

7. Gennemgang af det vedtagne budget for 2014 for organisationen.

Claus gennemgik hovedtal og afvigelser i 2013 i hovedtal i forhold til budget. Og gennemgik budgettet for 2014.

8. Godkendelse af eventuelt køb og salg af ejendomme. Forslaget udsendes inden mødet.

Bjarne gennemgik side 2 i bilaget om køb og salg, som indeholder forslag til byggeri, renoveringer og nedrivning af Ålborgvej 431.

Der blev spurgt om administrationsbygning og grund og Bjarne fortalte, hvordan de var anskaffet, og hvad vi gør for at afhænde dem. I dette forslag er et alternativ, at vi selv kan bygge på grundene.

Forslaget blev vedtaget.

9. **Godkendelse af sammenlægninger**

Repræsentantskabet godkendte forslaget om følgende sammenlægninger:

Afdeling 9, Vestergade sammenlægges med afdeling 19, Stjernen. Afdelingen hedder fremover afdeling 9, Stjernen.

Afdeling 35, Rosengården Sæby Plejecenter m.fl. sammenlægges med afdeling 41, Sæby Ældrecenter. Afdelingen hedder fremover afdeling 35, Sæby ældrecenter og Rosengården m.fl.

Afdeling 8, Munkeparken I sammenlægges med afdeling 10, Munkeparken II. Afdelingen hedder fremover afdeling 8, Munkeparken.

Afdeling 22, Skansen (ungdomsboliger) sammenlægges med afdeling 23, Grønttorvet og afdeling 24, Midtpunkt. Afdelingen hedder fremover afdeling 22, Midtpunkt.

Afdeling 2, Højbo sammenlægges med afdeling 5, Bakkebo og afdeling 27, Bøgebo. Afdelingen hedder fremover afdeling 2, Højbo.

Afdeling 43, SenhjernesgadeCenter Nord etape 1, sammenlægges med SenhjernesgadeCenter Nord etape 2. Afdelingen hedder fremover afdeling 43, SCN

Afdeling 12, Hånbæk sammenlægges med afdeling 43, SenhjernesgadeCenter Nord. Sammenlægningen afventer endelig afklaring af økonomiske forhold i både afdeling 12 og 43 i forbindelse med henholdsvis renovering og byggeri. Afdelingen hedder efter sammenlægning afdeling 12, Hånbæk.

10. **Godkendelse af samarbejdsaftale med Boligselskabet Nordjylland**

Bjarne indledte med en forklaring, hvorfor bestyrelsen har lavet forslaget. Det vil være et gode for boligforeningen, og vi har udfordringer, der bliver nemmere at klare, hvis vi er i et samarbejde. Pointerede at det er en beslutning om samarbejde, der skal træffes ikke fusion. Samarbejdsaftalen skal ikke nødvendigvis godkendes i repræsentantskabet, men bestyrelsen mente, at det var så stor en ændring, at repræsentantskabet bør have en mulighed for at drøfte det. Fusionen derimod, den skal godkendes i repræsentantskabet, når alle betingelser og krav er på plads. Om det bliver om 3, 5 eller 10 år vides ikke.

Under debatten blev det nævnt, at der er store problemer i oplandet, og at vi kommer til at overtage dem fra Boligselskabet Nordjylland, og at det ikke er nok at de er gode til at sælge boliger, det er ikke den vej vi skal.

En repræsentant følte at Bjarne truede forsamlingen.

Bjarne svarer, at det netop er problemet med udlejningen i oplandet, der skal være på plads inden fusionen, ligesom vi skal have styr på vores udlejningsbesvær. Det har bare ingen betydning i samarbejdet, - det betyder først noget, hvis vi snakker fusion. Bjarne er ked af, at han lød truende. Det er svært at undgå. Forslaget kommer, fordi vi føler, det kan løse nogle af vore problemer, og det kan måske lyde som en trussel. Det er ikke meningen.

En repræsentant fortalte at man ikke kan komme ud af samarbejdet igen. Svaret er, at det kan vi nemt og uden større udgifter. Det vil blive dyrt og besværligt for Boligselskabet Nordjylland, men ikke for Frederikshavn Boligforening.

En repræsentant advarede om at godkende samarbejdet. Det var hendes opfattelse, at så kunne bestyrelsen blot godkende en fusion. Svaret er, at det er helt forkert. Det er omvendt. Bestyrelsen kunne sætte samarbejdet i værk, men aldrig en fusion. Den skal repræsentantskabet godkende.

Enkelte repræsentanter udtaalte at det var en god og fremsynet ide.

Der var skriftlig afstemning som afviste forslaget med 45 imod, 25 for og 2 ugyldige.

11. **Behandling af eventuelt indkomne forslag.**

Der var ikke indkommet forslag

12. **Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.**

Jens Erik Kristensen og Fie Mølholt blev genvalgt og Mona Løt blev valgt.

Bestyrelsen består herudover af formand, Bjarne Walentin, Thora Brogaard, Henrik Larsen og Per Sørensen, sidstnævnte er medarbejdervalgt.

13. **Valg af 2 bestyrelsessuppleanter.**

blev valgt som suppleanter.

14. **Valg af 6 kredsdelegerede.**

blev valgt. Bestyrelsen og direktøren er også delegerede til 4. kreds.

15. **Valg af revisor.**

Beierholm blev genvalgt

16. **Eventuelt.**

Bjarne takkede repræsentanter og ansatte for et godt og engageret år og især bestyrelsen for et godt samarbejde.

Der var en særlig tak til Erik Strøm for indsatsen i mange år. Erik Strøm genopstillede ikke og deltog ikke i mødet, så næstformand Jens Erik Kristensen vil overbringe en kurv som tak.

Referent, Kim Madsen


Bjarne Walentin
bestyrelsesformand


Thora Brogaard
dirigent