

17. maj 2017

**REFERAT AF ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE**  
**onsdag den 17. maj 2017, kl. 17.00 i Arena Nord, Rimmens Alle 37, Frederikshavn**

**DELTAGERE:** 65 repræsentanter for afdelingerne  
4 repræsentanter for "Ikke bolighavende medlemmer"  
7 repræsentanter for Organisationsbestyrelsen  
7 gæster uden stemmeret.

**DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent. Som dirigent valgtes Thora Brogaard.
2. Godkendelse af dagsorden for mødet. **Dagsorden for mødet blev godkendt.**
3. Valg af 3 stemmetællere. Som stemmetællere valgtes Ulla Pedersen, Jesper Nymark og Helle Dam Jensen.
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år. Bjarne Walentin aflagde beretning og henviste til den tidligere udsendte beretning.

**Mundtlig beretning: (Efter talepapir):**

Endnu et år er gået, siden sidste beretning, et godt år for Frederikshavn Boligforening, et år med fremgang, et år med udfordringer, et år hvor vi igen har bevist, at vi lever op til vores målsætning: Vi vil være toneangivende, vi vil være innovative, vi vil være den boligforening, der vælges, vi vil være med til at sætte agendaen for almene boliger i Danmark.

Vi har i år delt den mundtlige beretning op i hovedpunkter:

Beboerdemokrati  
Effektivisering  
Udlejning  
Jubilæum  
Renoveringer  
Nybyggerier  
Socialt ansvar  
Udvikling  
Nyt fra kredsen, herunder lokalpolitisk interessevaretagelse  
Nyt fra Boligselskabernes Landsforening

**Beboerdemokrati**

Vi skal under punktet indkomne forslag, behandle spørgsmålet, om en interaktiv hjemmeside, eller lignende. Et redskab til at forbedre kontakten afdelingerne imellem om aktiviteter, for at skabe opmærksomhed og herved en øget tilslutning til de mange forskellige aktiviteter der er i de forskellige afdelinger.

Afdeling 11 Hørkærparken besluttede på sidste afdelingsmøde, at de vil give tilladelse til, at beboerne kunne holde 1 husdyr. Det har vist sig at være en god ide. Ifølge afdelingsformanden, har det gjort afdelingen betydelig mere attraktiv for boligsøgende, og den frygt der var blandt nogle af beboerne, at nu vil der komme hunde i alle lejlighederne, efterladenskaber og hunde gøen overalt, ja, den frygt er blevet gjort til skamme. Det har vist sig, at husdyr ikke skaber problemer, og det kun er ganske få beboere, der har anskaffet sig et husdyr, men det har vist sig nemmere at udleje boligerne, ved at der er tilladt husdyrhold.

Vi vil fra bestyrelsens side derfor anbefale, at I, der ikke har tilladelse til hundehold, tager en seriøs drøftelse i bestyrelserne og efterfølgende med jeres beboere.

Vi har igen i efteråret afholdt kurser for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Møderne har været godt besøgt, tilbagemeldingerne har overvejende været positive. De nyvalgte fortæller at de får et godt indblik i maskinrummet, hvordan er en boligforening opbygget, hvilke pligter og rettigheder har man, og hvem skal man kontakte, hvis der er spørgsmål, eller opgaver der skal klares.

Så vi tilbyder kurserne igen 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, og vi er rigtig godt på vej, målet skal være nået ved udgangen af 2020 og evalueres i 2021.

Det er klart, at det giver mange spørgsmål, og nogle medarbejdere skal have andre jobfunktioner. Det vil altid skabe en vis grad af utryghed hos vores medarbejdere, men når vi hører rundt om i byen eller på vandrørene, at der går historier om, at vore medarbejdere skal gå 6.000 kr. ned i løn om måneden. Så er der noget, der ikke stemmer, eller også er der nogle, der fuldstændig har misforstået budskabet.

Vi har holdt møder for afdelingsformændene, afdelingsbestyrelsesmedlemmer, administrationen har afholdt møder og nedsat arbejdsgrupper. Alle steder er det meldt klart ud, at naturligvis vil der komme en løntilretning, men at det skal ske gennem forhandling med fagorganisationerne og den enkelte medarbejder.

Ingen skal sættes i en økonomisk situation, så de ikke kan klare deres forpligtigelser, en eventuel lønnedgang skal ske over en aftalt og passende tid. Men det er klart, at nye medarbejder vil blive ansat på et løntrin, der passer til deres arbejdsfunktion.

Der vil ikke komme afskedigelser, men der vil blive vurderet om ledige stillinger ved naturlig fratrædelse skal genansættes. Så vores udmelding, og den skal også være jeres, er, at der er ingen medarbejdere, der går 6.000 kr. ned i løn om måneden fra den ene dag til den anden dag.

### **Udlejning**

Her må i sige det går rigtig godt, vi har en ledighed, på under 0,5 %, det er faktisk rigtig godt. Vi gennemgik revisionsprotokollen på det sidste bestyrelsesmøde sammen med vores revisor, hvor et af fokus områderne var udlejning. Det er en kraftig indikation på, hvordan en boligforening har det.

Vurderingen fra revisor var, at kunne man være under 1 % i de store byer, så er det rigtig flot, og kan man være under 2 % i byer med den beliggenhed og størrelse som Frederikshavn Boligforening, som også har boliger i små oplandsbyer, så er det også rigtigt flot og kan ikke gøres meget bedre. Så gør man det faktisk rigtig godt.

Og vores ledighed er i dag på under 0,43 %.

Tomme boliger er selvforstærkende. De belaster afdelingerne, de belaster dispositionsfonden, det bliver en ond cirkel, der er svær, at komme ud af, og det vil alt andet lige gøre økonomien stram, således at der ikke kan gives tilskud til forbedring og moderniseringer.

Så det har altid og vil altid være et fokus område.

### **Jubilæum**

Frederikshavn Boligforening havde 75 års jubilæum d. 10. februar 2017.

En dag vi valgte at fejre internt, med beboerne. Det blev en rigtig god dag med mange af vore beboere og beboerdemokrater på Scandic The Reef.

Det var ud fra betragtningerne, at vi var startet op med effektiviseringsprocessen, og ønskede ikke at udsende signaler om en stor reception for samarbejdspartner, politikere embedsfolk m.m., at vi ønskede at holde det internt med vores beboere, under økonomiske rammer vi ikke skulle ud og forsvare efterfølgende.

Alle beboere fik en flot stofpose med jubilæumslogo, samt et jubilæumsskrift. Vores medarbejdere fik det samme dog også med 2 flasker jubilæumsvin i posen.

Vi havde om formiddagen inviteret Byfonden med Borgmesteren som formand, Trigon som sponsor af fundament, samt arkitektfirmaet L3B som var ide skaber, med til afsløring af Kranen.

Et projekt som der har givet megen omtale, nogle syntes det er en flot skulptur, enkelte syntes den er gyselig, nogen syntes det er forkasteligt at Boligforeningen bruger så mange penge på kunst. Vi var klar over at meningerne ville være mange og forskellige, men jeg kan oplyse jer om, at kranen har kostet den rørlige formue af 25.000 kr., og det kan vist ikke siges at være et kæmpe beløb.

Formanden for Plan og Miljø Anders Brandt, var imponeret over tanken og udformningen, og kunne sammen med Borgmesteren, se de samme muligheder, som vi kan. Kranen kan i stor format, og med enkelte modifikationer, anvendes til klatretårn, læskur, grilloverdækning, gennemgang for fodgængere, toiletrum, ja mulighederne er mange.

Så udmeldingen fra Anders Brandt og Borgmesteren var helt klar og uden tøven, vi skal have sådan 3 oppe i Rådhusparken, når den bliver færdig. Jeg støttede op og sagde, hvis de opsætter 3 kraner i Rådhusparken, så vil vi sætte en op ved vores nye boligområde på Ørnevejen.

Og når vi nu taler kunst og udsmykning, så har vi i mange af vores afdelinger skulpturer, malerier, vandkunst smukke navneskilte med afdelingernes navn, ja kunst i mange former.

Der kom en god tanke fra Aksel Jensen, formand i afd. 12. om ikke det kunne være en god ide at få registreret og katalogiseret disse, lave et katalog og måske en beskrevet kunsttur rundt i afdelingerne. En rigtig god ide som vi gerne vil støtte op om, og herved opfordre jer alle til at fremsende billeder og beskrivelser fra jeres afdeling,

Helt ærligt, så har vi ikke nogen registrering. Vi ved hvor noget er, men slet ikke alt, så støt venligst op om den ide.

### **Nybyggerier og renoveringer**

Her vil jeg henvise til folderen der behandles under punkt 7. Vil dog påpege, at den beslutning, I vedtog sidste år, om mageskifte Vinkelvej og vores grund på Niels Mørchs Gade, er gennemført. Skøde underskrevet, dog med den klausul at vi har råderet over Niels Mørchs Gade under renoveringen af Bakkegården.

Og når jeg nævner Bakkegården, så er jeg også nødsaget til at beklage den uheldige og trælse afslutning frem til de første indflytninger er foregået.

Vi har haft genhuset beboerne: Vi har udsat tilbageflytningen mere end 1 gang. Aftalen var så, at den første opgang skulle være færdig og klar til indflytning torsdag i sidste uge.

Mange af beboerne har planlagt indflytning i St. Bededagsferien, aftalt med venner og familie, tæppefolk og gardinfolk. Men da vi så hvordan der så ud torsdag eftermiddag, kunne vi godt se det var sikkerhedsmæssigt uforsvarligt at melde boligerne indflytningsklare.

En træls og ærgerlig situation, som vi ikke har fået ros for.

Vi er velvidende om, at det er vores ansvar, men når de tilknyttede rådgivere, i samarbejde med entreprenørerne siger, så sent som fredagen før, at de bliver færdige, og der er klar til indflytning som aftalt. Så er det svært. Vores tekniske afdeling har fulgt renoveringen meget tæt og påpeget at aftalen skal overholdes. Og så sker det ikke.

Vi er langt fra tilfredse med forløbet. Vi har ikke presset på ved udarbejdelse af tidsplan, tværtimod, har vi gentagne gange gjort opmærksom på, der skal være tid til at udføre fejl og mangler inden beboerne kom retur.

Der bliver afholdt krisemøde med alle involverede, for vi hverken kan eller vil acceptere at tingene skrider, og vores krav er ufravigelige. Der tolereres ikke afvigelser, indgåede aftaler om tidsplanen skal overholdes.

I godkendte også, at vi skulle lave et projekt og forsøge at få lov til at bygge på vores gamle administrationsbygning på Solsbæksvej. Her har vi bedt om tilsagn, og kommunen er positiv, så det tror vi lykkedes. Dette kan i også se i folderen.

### **Socialt ansvar**

Socialt ansvar ligger os meget på sinde, socialt ansvar er meget varierende, og hvad er socialt ansvar egentligt ?

Vi har defineret det med følgende overskrifter:

Vi er 90-100 medarbejdere alt efter årstiden, heraf er der i dette øjeblik 16 personer, der enten er i særlige job, lærlinge, eller praktikanter. Vi deltager i integration og jobøvelser, medvirker ved ressourceforløb for de svage i samfundet, skaber personer, der bliver jobparate. **Det vurderer vi som socialt ansvar**

Vi har en varierende boligmasse, nye boliger, renoverede boliger, boliger, der ser ud, som da de blev bygget for 40 år siden med lave huslejer. Boliger der er moderniseret minimalt, men gode og velfungerende, ældreboliger, plejeboliger, boliger til psykisk syge, ungdomsboliger, familieboliger i varierende størrelser til kernefamilien, boliger til alle typer af familiemønstre. **Det vurderer vi som socialt ansvar**

Vi skaber gode arbejdsforhold for vores medarbejdere. Vi giver muligheder for personlig udvikling for den enkelte, kurser, eller konkrete uddannelser. Vi tager hensyn til miljø ved pasning af grønne områder, vi anvender ikke ukrudtsmidler, der kan skade drikkevandet. **Det vurderer vi som socialt ansvar**

Vi skaber gode trygge rammer for vores beboere. Vi indarbejder åbenhed, lys, og overskuelighed på vores gangarealer. Vi fjerner såkaldte sorte pletter på vores grønne områder, vi understøtter de sociale tiltag, der tages i de enkelte afdelinger. **Det vurderer vi som socialt ansvar**

Vi viser klimaansvarlighed, vi energirenoverer, vi udarbejder energihandlingsplaner, vi udvikler nye løsninger, vi formidler vores erfaringer og den viden vi har fået på området. **Det vurderer vi som socialt ansvar**

**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 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 tid.

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 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, ekstra indtægter uden de store omkostninger.

**TV og INTERNET**, her er loven som bekendt blevet ændret, således at vi i dag skal stille det frit for den enkelte lejer, hvem de ønsker som signal udbyder.

Igen var vi på forkant. Vi talte allerede om det for 5-6 år siden. Dengang var der ikke rigtig gehør for tankerne, men det er nu blevet lovgivning.

Derfor ser vi også mange kabelruller, gravemaskiner, og gule folk rundt om i mange afdelinger. Det er Bredbånd Nord, der er ved at lægge lysleder kabler ind til de enkelte lejemaal, dette giver yderligere en valgmulighed for udbydere til vores beboere.

#### **NYT FRA 4. KREDS, som omfatter region Nordjylland.**

Det er igen i denne valgperiode lykkedes os at få valgt 3 repræsentanter fra Frederikshavn Boligforening.

Per Sørensen som er medlem af aktivitetsudvalget, dette udvalg arrangerer debatmøder, weekendkonferencer, orienteringsmøder, fyraftensmøder, med aktuelt boligpolitik.

Jens Erik Kristensen, der er medlem af kursusudvalget, som står for lokale kurser og uddannelse af kredsens mange beboerdemokrater.

Jeg selv, der er kredsformand og medlem af bestyrelsen i Boligselskabernes Landsforening, samt medlem af forretningsudvalget.

Vi holder møder i kredsen for drøftelser og oplæg til de kommende bestyrelsesmøder i BL. Vi formidler til de enkelte boligorganisationer fokuspunkter, som efterfølgende bliver drøftet internt i boligorganisationerne, og herved får tilkendegivelser, som kan formidles tilbage til Boligselskabernes Landsforening.

Hvad sker der så mere, ja, et kommunevalg nærmer sig, og vi skal her hen over sommeren og efteråret ud at være meget aktive, i et projekt der er udarbejdet af bestyrelsen i BL: Politisk interesse varetagelse.

Vi forpligtiger os til at afholde møder med lokal politikerne og lokale aktører. Kort sagt alle vi kan se en fordel i over til Danmarks Almene Boliger.

Der er udarbejdet et grundigt gennemarbejdet materiale der omhandler; Boligselskabernes Landsforening, den enkelte kreds og den enkelte kommune. Det er et materiale, der klart og præcist beskriver, hvad den Almene sektor betyder for samfundet, lokalt og på landsplan.

### **Landspolitik**

Når vi ser på landspolitikken, er der mange udfordringer. Den største udfordring, der lå som en økonomisk bombe under os, var boligskatten. Her er der udført et kæmpe politisk benarbejde, for at få ligestillet beboerne i almene boliger med det øvrige boligmarked.

Det lykkedes os med mange møder og påvirkning af alle de kontakter vi har i Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti, at få overbevist politikkerne om det uhensigtsmæssige i, at almene beboere ikke fik samme sikkerhed, som det øvrige boligmarked, så vore lejere ikke kommer til at finansiere en skattebesparelse til boligejerne, og herved kommer til at finansiere skattestoppet.

Boligskattestoppet er fortsat et fokusområde. Hvad sker der, når der kommer en ny ejendomsvurdering. Vores stigningsloft på boligskatterne er 600 mio. kr. frem til 2040, men vi ved også at omkring 40% af vores boliger vil stige i ejendomsværdi, og det er den vurdering, der vil være udfaldsgivende for boligskatterne.

Regeringen og Kommunernes landsforening, er så småt startet op med forhandlingerne om kommunernes budgetter. Det bliver svære forhandlinger i et valgår, som KL vil benytte sig af. Vi skal nok ikke forvente at investeringsrammerne vil blive forøget. Det vil sige yderligere besparelser i kommunerne, hvis bare de fastfryses, grundet inflationen.

Når vi ser ud over vores egne grænser, så ligger der et Basel dekret, som der forhandles om i disse måneder. Et krav om at de finansielle aktører, skal styrke deres egenkapital, for imødegåelse af tab på boligmarkedet. Hvis Almene Boliger kommer med i den aftale vil det betyde øget omkostninger for vores lejere i den almene sektor på ca. 4 mia., så her er opgaven at fastholde argumenterne om, at det ikke er den almen sektor der giver tab på finansieringen.

Jeg er lige blevet udpeget som formand for det centrale Bolig og Transport udvalg, hvor vi skal være sparringspartner til ordførerne på områderne. Vi skal komme med indstillinger, lave konferencer og formidle konkrete forslag til at skabe et helt Danmark i balance, boligmæssigt og transportsæssigt. Vi skal udarbejde planer for, hvordan bosætning og transport skal se ud i fremtiden.

Det bliver et kæmpe arbejde, jeg med stor spænding ser frem til at stå i spidsen for.

En stor ros og et kæmpe stort tak til jer alle for den indsats, I alle gør hver eneste dag, som repræsentanter for vore beboere, I gør virkelig en forskel. I bruger mange timer og meget energi på opgaven som beboerdemokrater. Til tider en svær opgave, der gør, at I ikke kan gøre alle tilfredse, men I gør det altid rigtig godt, TAK.

Dette var ordene i bestyrelsens mundtlige beretning, og som I kan se og høre, er vi aktive og i fuld gang med fortsat at skabe gode boliger og livskvalitet for vores mange nuværende og kommende beboere.

Ups jeg glemte næsten at sige en stor tak til vores direktion og vores mange gode og loyale medarbejdere for en rigtig godt og konstruktivt samarbejde i det forgangne år. Vil du, Kim, formidle rundstykker til jer alle, og viderebringe min tak.  
Tak for ordet

**Den skriftlige del af beretningen er udsendt før mødet og vedlagt referatet.**

5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2016 med tilhørende revisionsberetning.

Kim Madsen indstillede regnskaberne til godkendelse med bemærkninger om det tilfredsstillende resultat og øgning af formue samt mål og strategi for formue og dispositionsfond med mere og orienterede om revisionens positive bemærkninger til regnskab og økonomistyring.

Claus Thomsen fremlagde regnskaberne i overskrifter og viste diagrammer for resultat og udviklingen i indtægter og formuen for afdelingerne og hovedforeningen, samt for afvigelser mellem budgetter og realiserede udgifter og indtægter.

Spørgsmål om henlæggelser, der flader ud over årene, og samtidig en stigning i det opsparede beløb. Claus svarer, at det er tilfældigt, og at afdelingerne ikke holder sig tilbage med at bruge penge til planlagte opgaver.

Ros til Claus for en god gennemgang fra en repræsentant, der er glad for at bo i boligforeningen. Regnskabet er godt med en god udvikling i formue og dispositionsfond.

#### **Regnskaberne for hovedforeningen og sideaktiviteter blev godkendt.**

6. Gennemgang af det vedtagne budget for 2017 for organisationen. Claus Thomsen orienterede om budgettet for 2017 for Frederikshavn Boligforening og udviklingen i forhold til resultatet for 2016.

På spørgsmål svarer Claus og Helle, at der er en næsten uændret indtægt ved ventelistegebyrer, så der er ikke tegn på at flere eller færre søger bolig i boligforeningen. En repræsentant spørger til en særlig indtægt, som Claus undersøger.

7. Godkendelse af eventuelt køb og salg af ejendomme. Bjarne Walentin gennemgik den udsendte folder og uddybede forslagene.

På spørgsmålet om der er behov for boliger på Toftegårdsvej, der jo ikke er strand eller bynært fortæller Bjarne, at det er et særligt projekt og et forsøgsprojekt, der skal skaffe billige boliger specielt til børnefamilier.

Kommentar til Solsbækvej 2 og behov for boliger i Sæby, hvor Bjarne fortæller, at kommunen er positiv overfor projektet på Solsbækvej 2, og at lokalplanen er på vej. Vi og kommunen er klar over, at der er et stort behov for boliger i Sæby, og vi har fået at vide, at tilsagn om grundkapital til de næste 45 almene boliger bliver til boliger i Sæby.

#### **Forslag til køb og salg af ejendomme blev godkendt.**

8. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Der var indkommet et forslag fra . . . . . om en "internet platform" eller lignende til brug for afdelingerne i forbindelse med aktiviteter, som man ønsker at invitere andre afdelinger til at deltage i.

**Forslaget blev godkendt.** Det besluttedes at nedsætte et udvalg med . . . . . som tovholder, . . . . . deltager også og Ulla Pedersen vil hjælpe med det praktiske og administrative i projektet.

9. Valg af formand.

#### **Som formand genvalgtes Bjarne Walentin.**

10. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.

**Thora Brogaard og Henrik Larsen blev genvalgt** efter skriftlig afstemning med Thora Brogaard, Henrik Larsen og Erling Laursen, som kandidater.

Bestyrelsen består herudover af Jens Erik Kristensen, Fie Mølholt og Mona Løt samt Kim Willy Christensen, der er valgt af medarbejderne.

11. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter.

Som **1. suppleant valgtes**

12. Valg af 6 kredsdelegerede.

Som **kredsdelegerede valgtes**

**32.**

13. Valg af revisor.

**Som revisor genvalgtes Deloitte.**

14. Eventuelt. Intet drøftet. Dirigenten og formanden takkede for et godt møde.

Dirigent: Thora Brogaard.

*Thora Brogaard*

Referent: Helle Dam Jensen

*Helle Dam Jensen*

*B. Andersen*