



Referat

- fra organisationsbestyrelsesmøde

Mødested:	Vesterbro 23
Mødetidspunkt:	Mandag den 18. januar 2016 kl. 17.00 – 20.00
Tilstede:	Egon Jensen, Tina Holm, Pia Hornbæk, Christian Vestergaard, Steen Købsted, Palle Christensen, Bjarne Olsen, Eigil Stausholm, Lotte Bang og Lotte Langer
Fraværende:	Frede Skrubbeltrang havde meldt afbud
Referent:	Lotte Langer

Da Frede Skrubbeltrang har meldt afbud, overtager Pia Hornbæk mødeledelsen.

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Der blev spurgt til manglende materiale til punkt 7. Lotte Bang kunne fortælle, at der har været sygdom på kontoret, så hun har ikke nået at få materialet udarbejdet og sendt ud. Evaluering af bestyrelsesarbejdet udskydes, da formanden er fraværende. Punkt 6, 7 og 9 udskydes også. Dagsordenen blev herefter godkendt.

2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Referat fra mødet onsdag den 5. november 2015 skal godkendes.

Referat: Christian Vestergaard præciserede vedrørende punkt 6, at rammerne fastlægges i organisationsbestyrelsen. Desuden var der en rettelse til dagsordenen, hvor der skulle stå den 7. december 2015 og ikke den 5. november 2015. Referatet blev herefter godkendt.

3. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen

Referat: Frede Skrubbeltrang var fraværende, så punktet blev udskudt.

b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde

Referat:

Aktivitetsudvalg – Invitation til julefrokosten lørdag den 13. februar 2016 er udsendt, og der er åbent for tilmeldinger ind til fredag den 5. februar 2016. Udvalget har besluttet at fortsætte den gode oplevelse fra tidligere år.

Bladudvalg – Der er møde i bladudvalget mandag den 25. januar 2016, og forslag er velkomne. Deadline for forslag og indhold til Kontakten er onsdag den 10. februar 2016.

Temaudvalg – På repræsentantskabets temamøde mandag den 29. februar 2016 præsenterer vi Vivaboligs nye, visuelle identitet og hvor vi er nået til siden sidst.

Byggeudvalget - Jan Kristensen og Mads Borggaard har bedt byggeudvalget deltage i en besigtigelse i afdeling 6 - Frejaparken og Annebergvej, da afdelingen mangler midler til istandsættelse. Bestyrelsen debatterede, om hele organisationsbestyrelsen skal deltage og vedtog, at hele organisationsbestyrelsen deltager. Organisationsbestyrelsen vil meget gerne, at besigtigelsen kan fastsættes til en hverdag efter kl. 16.00, og helst ikke en onsdag.

c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet

Referat:

Holdte møder

Den 25. november 2015 - Bolig Hjørring - møde i hhv. kursusudvalg og kredsmøde

Den 8. december 2015 - Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i København, Tivoli

Ad 1.

Kursusudvalg - Der bliver udarbejdet nyt materiale til brug for afdelingsbestyrelser vedrørende afvikling af afdelingsmøder.

Et temamøde om socialøkonomisk virksomhed bliver udbudt i efteråret 2016.

Kredsmøde - Fokuspunkterne fra BL's bestyrelsesmøde var besparelser og henlæggelser. Der vil senere komme udmeldinger vedrørende boligydelse, mindre husleje og effektivisering m.m. Desuden handlede kredsmødet om politiforliget, der kan medføre mere nærpolti i boligsociale områder. Nyhedsbreve bliver sendt ud til kredsrepræsentanterne, men alle kan tilmelde sig via BL' hjemmeside.

På kreds mødet onsdag den 10. februar 2016 bliver temaet flygtningesituationen, og flere borgmestere, rådmænd og repræsentanter fra flygtningeområdet vil deltage.

Ad 2.

Formanden Palle Adamsen orienterede om den boligpolitiske situation herunder:

- Behovet for et tæt samarbejde mellem stat, kommuner, boligorganisationer med flere om integration af flygtninge.
- Effektiviseringer med udgangspunkt i regeringens lovkatalog, der transformeres til et udgiftsmåltal for hele den almene sektor. Konkret arbejder ministerierne med at udarbejde et besparelseskatalog, og i 2020 vurderer man, om den samlede almene sektor har nået målene.
- Kontanthjælpsloftet der medfører, at boligsikringen beskæres. Der arbejdes på "Fremtidsstudie 2025", der skal udmøntes i konkrete aktiviteter på De Almene Boligdage i november 2017 i Århus. Deltagerne blev delt op i workshops med emnerne finansiering, beboerdemokrati og fremtidens boliger.
- Til sidst var der live-samtale med Hans Engell om hans forestilling om fremtidens almene boliger. Referatet findes på BL's hjemmeside.

Kommende møder

Den 10. februar 2016 - Kreds møde for organisationsbestyrelser og ledende medarbejdere på Hotel Hvide Hus, Aalborg.

Den 30. marts 2016 - Kursusudvalgsmøde og kredsrepræsentantmøde hos Plus Bolig, Aalborg.

Den 18. marts 2016 - Kredsvalgsmøde i Aalborg Kongres og Kultur Center, Europa Hallen

Der blev spurgt ind til, hvad det ekstraordinære møde går det ud på, og Eigil Stausholm kunne fortælle, at emnerne er effektivisering og effektiv drift inden for den almene boligsektor dikteret af Staten, som anvender målinger med tvillingeværktøjet som målestok for effektiviteten. Målet er lavere huslejer eller mindre stigninger. Det er endnu uvist, hvordan det vil udmønte sig lovgivningsmæssigt, men det er tydeligt, at ingen ønsker tvang.

d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport

Referat:

Der var en rettelse til direktionsrapporten, og Lotte Bang præciserede, at det ikke var afdeling 15, men afdeling 4, der havde første spadestik onsdag den 13. januar 2016.

Beboerklagenævnet

En beboer fra Gundorfslund har klaget over, at afdelingsbestyrelsen ikke har offentliggjort referater og indkaldelser af afdelingsbestyrelsesmøder, eller sendt dem rundt. Vi ved endnu ikke, hvad Beboerklagenævnet siger til sagen. Organisationsbestyrelsen var enige om vigtigheden i, at vi i Vivabolig sætter fokus på, om afdelingsbestyrelserne overholder lovgivningen i alle afdelinger både i forhold til afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder. Lotte Bang mener, her generelt er plads til forbedring. Administrationen har forsøgt at indhente alle referater af afdelingsmøder, og hvor det ikke lykkes, er der udarbejdet egne beslutningsreferater. Bestyrelsen debatterede muligheder for at sikre, at der altid indkaldes, og som minimum skrives beslutningsreferater, og de offentliggøres i henhold til lovgivningen. En idé var at opfordre afdelingsbestyrelserne til at tage det op som punkt på dagsordenen til beboermøderne og sikre klarhed over hvor, hvad og hvordan, vi skal offentliggøre referater, indkaldelser osv. Et andet tiltag, der blev nævnt, var at udarbejde en mini-drejebog for, hvad administrationen har behov for, at referater indeholder. Eksempelvis at emner, der har været til afstemning, tydeligt skal fremgå, ligesom hvad afstemningen er endt med, da referaterne danner grundlag for varslinger af huslejestigninger, når der er vedtaget beslutninger med omkostninger. Lotte Langer er aktuelt i gang med at udarbejde skabeloner, både til afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder, så alle afdelinger har et let anvendeligt dokument, der skal udfyldes.

Afdelingsmøder

Lotte Bang foreslog, at afviklingen af afdelingsmøderne i 2016 planlægges til april, maj og juni måned. Desuden uddybede Lotte Bang retningslinjerne for planlægningen af afdelingsmøderne, som ikke må ligge aftenen op til en helligdag eller samme dag som et organisationsbestyrelsesmøde. Der er 17 afdelingsmøder, som skal afvikles mellem kl. 18.00 og 19.00. Optimalt kan vi afvikle 2 møder pr. uge, men det kræver, at vi også afvikler afdelingsmøder i juni måned – dog før den 13. juni 2016. Det vil sige, at alle afdelingsmøder i 2016 afvikles fra uge 15 og til og med uge 23. Der er få afdelinger uden afdelingsbestyrelser, hvor administrationen på vegne af organisationsbestyrelsen vil koordinere med en dirigent herfra.

Retssag

Der var retsmøde med forsikringsmægler De Frie ejendomsmæglere mandag den 18. januar 2016, hvor Vivabolig belyste sagen godt, og vidnerne talte i tråd med vores overbevisning. Modparten lægger ansvaret på Vivaboligs forsikringssselskab og nye mægler. Senest den 12. februar 2016 kl. 10.00 afsiges der dom i sagen.

Tvisten med ESL

Der er møde den 9. februar 2016 i København, og vi skal beslutte, hvilke vidner, det giver mening at tage med.

BL informerer

Lotte Bang oplyste, at der ifølge BL nu er mulighed for lave en nettoafregning til beboerne for solcelleanlæg, så vi som almen boligorganisation kan drage nytte af solcelleanlæg. Der findes en uddybende beskrivelse på BLs hjemmeside.

Der blev spurgt, om administrationen alene planlægger at oplyse beboerne om godkendelse af e-boks i Kontakten. Lotte Bang kunne fortælle, at administrationen endnu ikke er nået til en konklusion om, hvordan budskabet skal formidles, men det handler om, at beboerne hver især skal godkende, at vi sender post til dem via e-boks, før administrationen kan anvende det. Desuden oplyste Lotte Bang, at vi også arbejder på en sms-service.

Palle Christensen spurgte til, om mailadresser, der oplyses ved indflytning, må anvendes af afdelingsbestyrelser, så afdelingsbestyrelserne kan sende elektroniske nyhedsbreve via samme mailliste, som administrationen har. Lotte langer udarbejder en formular, hvor beboerne kan godkende afdelingsbestyrelsens brug af mailadresser og telefonnumre på beboerne.

Der spurgtes ind til Aalborg Symfoniorkestrets advarsel om sagsanlæg. Lotte Bang kunne fortælle, at hun sammen med Søren Brobak Røge havde møde med Aalborg Symfoniorkester fredag den 15. januar 2016. De har tolket aftalen omkring beregning af byggerets kvm på én måde, og vi på en anden måde. Vi er uenige om ca. kr. 550.000, og vi kan mødes med dem i et forlig med det halve. Bestyrelsen er enig med Lotte Bang i, at det skal forelægges By og Landskabsforvaltningen, da vi har store overskridelser, og ellers følge Anne Henriksens råd.

4. Profilerings og visuel identitet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Opsummering af status på arbejdet. Forslag fra profilerings- og visionsudvalg til diverse indkøb i forbindelse med Cykel Rep Dag i foråret og udkast til dokument om ny, visuel identitet. Materialet er vedlagt.

Referat: Forslaget til budgettet på i alt kr. 497.812,50 inkl. moms for indkøb til Cykel Rep Dag og profilering i øvrigt blev fremlagt og enstemmigt godkendt.

Udkastet til dokument om ny, visuel identitet blev enstemmigt godkendt med enkelte tilføjelser under afsnit om ikoner.

5. Vision og strategi

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Opsummering af status på arbejdet efter møde i visionsudvalget og godkendelse af udkast til målsætninger. Materialet er vedlagt.

Referat: Lotte bang foreslog at afvikle et møde sammen med ledergruppen med kun dette punkt på dagsordenen. Forslaget blev vedtaget, og tidspunktet fastsattes til den 4. februar 2016 kl. 17.00.

6. Beboerindskud

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: For at imødegå tab ved fraflytninger har administrationen foreslået en forhøjelse af beboerindskuddet i afdeling 1 og 3 fra hhv. kr. 107 og kr. 110 til kr. 220. Begrundelsen for at hæve beboerindskuddet er at imødegå tab ved fraflytning. Ifølge beregningen over de seneste 10 år kan tabet reduceres med gennemsnitligt kr. 80.000 – 100.000 pr. år.

Et yderligere argument for at hæve beboerindskuddet er, at andelen af flytteopgørelser, der ender i et efterkrav går fra 52,28/39,17% til 17/11%, hvilket yderligere vil reducere arbejdet med flytteopgørelserne væsentligt. Se den økonomiske beregning som er vedlagt. Endvidere er der vedlagt nogle eksempler fra andre boligorganisationer i nærheden.

Referat: Punktet blev udsat.

7. Retssag i forbindelse med støj fra Symfonien

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Vi har endnu ikke fået afgørelse på retssagen, men hvis vi får svar inden bestyrelsesmødet er punktet på dagsordenen.

Referat: Punktet blev udsat, da der først er en afgørelse i sagen den 8. februar 2016, men Lotte Bang kunne tilføje, at 2 beboere af sikkerhedsmæssige årsager skal flyttes i forbindelse med arbejder i bygningens trappetårn. Der er fundet løsninger på de 2 beboeres boligsituation i perioden.

8. Energilån

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Politik for energilån er tilrettet efter sidste møde, og politikken er vedlagt.

Referat: Punktet blev udsat.

9. Bestyrelsesevaluering

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Vedlagt er et oplæg til debat omkring evaluering af bestyrelsen, arbejdet og rammerne, herunder bl.a. bestyrelsens størrelse og sammensætning, bestyrelsesmøder, bestyrelsens virke og andre forhold i tilknytning hertil. Brug skemaet som huskeliste til debatten. Materialet er vedlagt.

Referat: Punktet blev udsat.

10. Dato for næste møde

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Næste møde er mandag den 8. februar 2016.

11. Punkter til kommende møder

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Foreslåede punkter til kommende møder:

Profilering - løbende punkt

Vision og strategi for Vivabolig 2016-2020 – løbende punkt

Netværk og samarbejde med andre boligorganisationer og Kommunen.

Videoovervågning

Bestyrelsesevaluering

Energilån

Retssag Symfonien

Beboerindskud – Rasmus Elefsen deltager i mødet

Avisabonnementer for bestyrelsesmedlemmer

12. Eventuelt

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan beslattes

Referat: Palle Christensen fortalte om en veloverstået juletræsfest den 12. december 2015. Nogle børn gav udtryk for, at der manglede en julemand. Der har været ros til slikposerne. Det blev debatteret, hvordan vi kan øge antallet af deltagere – eventuelt ved at gøre mere ved invitationen. Lotte Langer har allerede aftalt med orkestret, at de kommer med en julemand i 2016 og vil tænke over en strategi for at få flere deltagere og gøre mere ved invitationen.

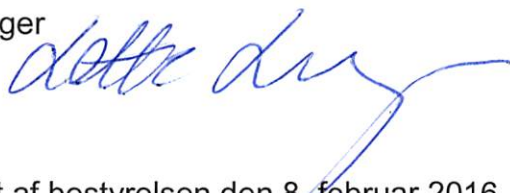
Lotte Bang kunne fortælle, at Frede Skrubbeltrang har talt med Arkitektfirmaet Nord om at afvikle "rådgiverjulefrokost" med fagligt indhold fredag den 1. april 2016. Der kommer en invitation.

Palle Christensen spurgte til et ekstraordinært beboermøde om sammenlægning af afdelinger. Lotte Langer skriver Indkaldelse til ekstraordinært beboermøde i afdeling 19 vedrørende sammenlægning af afdeling 1 og 19 og spørger Klaus Bonde om booking af selskabslokale en formiddag med spising.

Pia Hornbæk spurgte til elektronisk avisabonnement til Nordjyske for medlemmer af organisationsbestyrelsen. Punktet tages op på næste møde.

Pia Hornbæk takkede for et godt møde og god ro og orden.

Lotte Langer
Referent



Godkendt af bestyrelsen den 8. februar 2016

Frede Skrubbeltrang
Formand



Pia Hornbæk
Næstformand



Christian Vestergaard



Steen Købsted



Tina Holm



Egon Jensen



Palle Christensen

Eigil Stausholm



Bjarne Olsen