



# Referat

---

## - fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Vesterbro 23
Mødetidspunkt:	Mandag den 8. februar 2016 kl. 17.00–20.30
Tilstede:	Egon Jensen, Tina Holm, Pia Hornbæk, Christian Vestergaard, Steen Købsted, Palle Christensen, Bjarne Olsen, Lotte Bang og Lotte Langer
Fraværende:	Frede Skrubbeltrang og Eigil Stausholm havde meldt afbud
Referent:	Lotte Langer

Da Frede Skrubbeltrang havde meldt afbud, overtog Pia Hornbæk mødeledelsen.

### 1. Beboerindskud

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: For at imødegå tab ved fraflytninger har administrationen foreslået en forhøjelse af beboerindskuddet i bl.a. 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. Rasmus Elefsen deltager i mødet.

Referat: Rasmus Elefsen fremlagde oversigter over tilbagebetaling af indskud ved flytteopgørelser og restancer til Vivabolig. Der har eksempelvis i afdeling 1 og 3 tilsammen været et tab på 4,6 mio. kr. fra 2005 til 2015, som Dispositions-fonden har måttet dække. Organisationsbestyrelsen debatterede for og imod stigninger i beboerindskuddene. Et forslag om et kompromis på kr. 180,- pr. kvm blev vendt. Bestyrelsen besluttede at indgå et kompromis på kr. 180,- pr. kvm. Palle Christensen, Steen Købsted og Christian Vestergaard var imod beslutningen og mente, beboerindskuddene stadig blev for høje.

## 2. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Punkt 7 blev udsat til næste møde den 7. marts 2016, da Frede Skrubbeltrang var fraværende. Punktet erstattes af et punkt med temarepræsentantskabsmødet den 29. februar 2016 som emne. Dagsordenen blev godkendt.

## 3. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Referat fra mødet onsdag den 18. januar 2016 skal godkendes.

Referat: Referatet blev godkendt og underskrevet.

## 4. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse:

a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen

Referat: Punktet udgik, da Frede Skrubbeltrang var fraværende.

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

Referat:

Bladudvalg – Palle Christensen fortalte om mødet i bladudvalget den 25. februar 2016. Det blev forklaret hvorfor, ledelsen havde ønsket sig i forhold til at samle teamledernes indlæg foran i bladet i forhold til bladudvalgets ønske om indlæg fra alle teamledere. Det er ikke i alle teams hensigtsmæssigt at teamlederne skriver indlæg under afdelingerne, da nogle teams har op til 7 afdelinger.

c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet

Referat: Punktet udgik, da Eigil Stausholm var fraværende. Lotte Bang kunne oplyse, at der den 18. april 2016 kl. 18.30 er valg til BL's kredsrepræsentantskab, hvor Eigil Stausholm genopstiller. Håbet er, at så mange som muligt møder op.

d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport

Referat: Lotte Bang og Bjarne Olsen var til byggeudvalgsmøde den 8. februar 2016 på Forchhammersvej, hvor byggeriet er godt i gang. De er stadig lidt bagud i forhold til tidsplanen.

Lotte Bang bliver fortsat kontaktet af beboerklagenævnet omkring beboerdemokratiet i Gundorfslund. Vi venter på en afgørelse fra beboerklagenævnet.

Der er planer om at afvikle et kursus for dirigenter den 13. april 2016 i BoiAalborg regi. På programmet for kurset er lovgivning og praksis, præsentation af cases og rollespil.

Lotte Bang efterspurgte feedback i forhold til udtalelser den 31. januar 2016 til Færch & Co's pressemeddelelse om Afdeling 15's renovering, der primært omhandlede håndværkerfirmaet Færch & Co. Bestyrelsen debatterede, hvorvidt Vivabolig skal afholde sig fra at bidrage med citater til artikler om specifikke virksomheder/samarbejdspartneres arbejder. Bestyrelsen vedtog, at Vivaboligs direktørs udtalelser i en sådan sammenhæng har flere fordele end ulemper, og praksis derfor skal være, at direktøren gerne må udtale sig. Christian Vestergaard mener imidlertid ikke, det er på sin plads, at Vivabolig bidrager til indirekte promovning af eksterne virksomheder eller samarbejdspartnere i artikler og presseomtale.

Statusrapport fra Beboerrådgiverne skal debatteres nærmere på næste møde og vi inviterer Carsten Borup og Johnny Nielsen.

Palle Christensen efterspurgte en politisk dialog omkring beboerrådgivernes ressourcer og rolle i forhold til udsatte beboere. Bestyrelsen debatterede beboerrådgivernes rolle, samarbejde og ansvarsfordeling i forhold til Aalborg Kommune. Lotte Bang luftede tanker om et debatmøde med andre boligorganisationer, hvor Aalborg Kommune bliver inviteret til at deltage. Lotte Bang tager initiativ til en dialog med Thomas Krarup, og evt. Majbrit Iversen, og involverer Palle Christensen og Pia Hornbæk.

Lotte Bang oplyste om status på sagen med ESL. Kooperationen har foreslået en afvisning af sagen, hvilket bliver eneste punkt på dagsordenen den 9. februar 2016, hvor LO og Kooperationen mødes omkring sagen.

Vi forventer en afgørelse på sagen mod De Frie Ejendomsmæglere den 15. februar 2016.

## 5. Profilering og visuel identitet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Opsummering af status på arbejdet.

Referat: Aktuelt samarbejder Lotte Langer og Bjarne Andersen med Budolfi Grafisk om et nyt design af beboerbladet Kontakten, og Lotte Langer arbejder med diverse skabeloner til henholdsvis kontor, ejendomskontorer og afdelingsbestyrelser.

Profileringsudvalget holder møde den 22. februar 2016, hvor Kathrine Skovsgaard,

Claus Olesen fra Aalborg Cykler og flere medarbejdere vil deltage. Arbejdet er godt i gang, der er bestilt diverse aftalte artikler, og teltene er i produktion. Maskotten Villi vil deltage til afdeling 3's arrangement i Leos Legeland den 6. marts 2016, og håbet er, at mange flere afdelinger vil tage ham med til deres arrangementer. Fedder + Okkels har udarbejdet et forslag til 2x4 bannere til profilering af diverse bygningsarbejder og Vivaboligs værdier. Forslagene vil blive præsenteret ved udvalgsrådet den 22. februar 2016, og derefter for Organisationsbestyrelsen.

## 6. Vision og strategi

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Opsummering af status på arbejdet efter møde den 4. februar 2016.

Referat: Efter tilpasning af målsætningerne, som blev gennemgået til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 4. februar 2016, er teksten til Vivaboligs Strategi for 2016–2020 færdigskrevet og godkendt af Organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen blev præsenteret for et udkast til værdihus og symboler, som bliver præsenteret og arbejdet videre med til temamødet for Repræsentantskabet den 29. februar 2016. Lotte Bang præsenterede et forslag om en illustrativ pixibog, der skildrer Vivaboligs værdier. Bestyrelsen var enige om, at Lotte Bang og Lotte Langer skal arbejde videre med projektet.

## 7. Temarepræsentantskabsmødet den 29. februar 2016

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Udkast til temarepræsentantskabsmødet blev præsenteret.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at temamødet for Repræsentantskabet den 29. februar 2016 skal starte kl. 17.00. Dagsordenen blev tilpasset, så den ser ud som følger:

- 1) Velkomst ved næstformand Pia Hornbæk
- 2) Strategi, vision, målsætninger og værdier
- 3) Arbejde med værktøj 1
- 4) Spisning
- 5) Arbejde med værktøj 2
- 6) Vivaboligs nye, visuelle identitet
- 7) Profilerings-/brandingtiltag
- 8) Eventuelt

Lotte Langer kommer med forslag til 2 involverende værktøjer, hvor Repræsentantskabet kan arbejde med blandt andet tilpasning af symbolerne for Vivaboligs værdier. Desuden skriver hun punktet i dagsorden og indkaldelse til mødet i profilerings og visionsudvalget den 22. februar 2016. Bestyrelsen besluttede, at menuen til temarepræsentantskabsmødet skal være "rigtig" bøf med bearnaise.

## 8. Retssag i forbindelse med støj fra Symfonien

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Vi har endnu ikke fået afgørelse på retssagen som skulle foreligge inden den 8. februar 2016, men hvis vi får svar inden bestyrelsesmødet er punktet på dagsordenen.

Referat: I retssagen omkring støj fra Symfonien har Vivabolig fået medhold i alle forhold, og vi afventer nu, om sagens modparter ønsker at anke dommen.

## 9. Energilån fra dispositionsfonden

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Politik for energilån er tilrettet efter sidste møde og politikken er vedlagt. Vedlagt er også de 2 ansøgninger fra afdeling 19 og 9 om lån fra dispositionsfonden.

Referat: Organisationsbestyrelsen godkendte begge ansøgninger om energilån fra Dispositionsfonden på:

- Terrænbelysningsanlæg og lys på svalegange udskiftes til energirigtigt LED belysning i afdeling 19, Fyensgade - kr. 397.985 med en tilbagebetaling over 7 år.
- Udskiftning af terrænbelysningsanlæg til energirigtigt LED belysning i afdeling 9 – Jyttevej, Heimdalsgade og Lundsgaardsgade - kr. 322.700 med en tilbagebetaling over 7 år.

## 10. Forslag til ændring af politik for møder, studieture m.v.

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Vedrørende tabt arbejdsfortjeneste til afdelingsbestyrelsesmedlemmer i forbindelse med inspirationsture, studieture, bygherremøder m.v.

Referat: Baggrund for at emnet tages op er, at der er udbetalt tabt arbejdsfortjeneste svarende til dagpengesatsen til flere

afdelingsbestyrelsesmedlemmer i forbindelse med bl.a. vinduesturen.

Udgangspunktet er jf. lov om almene boliger §34 stk. 4: "Der må ikke tillægges afdelingsbestyrelsen vederlag for dens virksomhed". Lotte Bang havde undersøgt mulighederne for alligevel at udbetale tabt arbejdsfortjeneste til afdelingsbestyrelsesmedlemmer og forhørt sig om praksis på Juraportalen og hos By- og Landskabsforvaltningen. Organisationsbestyrelsen kan vedtage en politik eller retningslinjer om udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste mod dokumentation for løntræk. Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende udbetalingen til vinduesturen uden dokumentation og tilføje følgende i retningslinjerne for udbetaling af udlæg, kørsel m.v.:

"Tabt arbejdsfortjeneste til afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Der kan udbetales tabt arbejdsfortjeneste svarende til dagpengesatsen til afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som deltager i møder, inspirations- eller studieture i arbejdstiden såfremt der foreligger dokumentation fra arbejdsgiveren om løntræk eller lign."

## 11. Helhedsplan Kærby Hvilehjem kr. 27.406.785

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Vi har drøftelser med Kommunen, Landsbyggefonden og er enige om, at vi må finde en fælles, fornuftig løsning. P.t. er der mange forslag i spil, og vi ved endnu ikke, hvor den lander, men det ender sikkert med, at vi skal bidrage med højere kapitaltilførsel end kr. 200.000 og et højere tilskud fra egen trækingsret. Vedlagt er en skitseplan og Landsbyggefondens økonomi. Vi har behov for en forhåndstilkendegivelse, så vi kan handle hurtigt.

Referat: Bestyrelsen besluttede at give en forhåndstilkendegivelse til finansiering af anskaffelsessummen med henholdsvis kapitaltilførsel og tilskud fra Trækingsretten og Dispositionsfondens. Lotte Bang vil forelægge Organisationsbestyrelsen et konkret forslag, når det er udarbejdet og accepteret af Landsbyggefonden.

## 12. Dato for næste møde

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Næste møde er mandag den 7. marts 2016.

## 13. Punkter til kommende møder

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Foreslåede punkter til kommende møder:

Profilering og visuel identitet - løbende punkt

Vision og strategi for Vivabolig 2016 - 2020 – løbende punkt

Netværk og samarbejde med andre boligorganisationer og Kommunen

Videoovervågning – driften udarbejder forslag til retningslinjer til næste møde

Bestyrelsesevaluering

Debat om salg af afdelinger

Input fra beboerrådgivere

Evaluering af temarepræsentantskabsmøde

## 14. Eventuelt

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk var stedfortræder

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes

Referat: Organisationsbestyrelsesmødet den 22. august 2016 blev flyttet til den 23. august 2016, den 19. september 2016 blev flyttet til den 12. september 2016, den 11. april 2016 blev flyttet til den 12. april 2016.

Lotte Bang nævnte en udfordring i forhold til demokratiet og ansættelsesforhold i 2 afdelinger.

Lotte Bang spurgte, om vi skal indkalde 1. suppleanten Kristian Jørgensen fra afdeling 18, Gundorflund, såfremt Frede Skrubbeltrang fortsat er sygemeldt. Der var enighed om at indkalde ham midlertidigt, til Frede er på benene igen.

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

Lotte Langer  
Referent



Godkendt af bestyrelsen den 7. marts 2016

Frede Skrubbeltrang  
Formand



Pia Hornbæk  
Næstformand



Christian Vestergaard

Steen Købsted



Tina Holm



Egon Jensen



Palle Christensen

Eigil Stausholm



Bjarne Olsen