



# Referat

---

## - fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Vesterbro 23, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Tirsdag den 23. august 2016 kl. 17.00 - 21.00
Tilstede:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Palle Christensen, Steen Købsted, Kristian Jørgensen, Frede Skrubbeltrang, Lotte Bang og Lotte Langer.
Gæster:	Rasmus Elefsen
Afbud:	Peter Karlsen, Christian Vestergaard og Eigil Stausholm
Referent:	Lotte Langer

### 1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Dagsordenen blev enstemmigt godkendt.

### 2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 2. juni 2016 skal godkendes.

Referat: Referatet blev enstemmigt godkendt og underskrevet.

### 3. Kapitalforvaltning

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Hvilken investeringsprofil skal vi have for den fremtidige kapitalforvaltning? Vi skal snakke om hvor pengene skal placeres, så de evt. kan stå til sikkerhed for de lån på forbedringsarbejder, hvor realkreditlån ikke p.t. kan optages.

Referat: Rasmus Elefsen orienterede om lovgivning og udfordringer i forhold til den aktuelle, interne kapitalforvaltning i forhold til blandt andet et stigende antal råderetsarbejder. Dernæst præsenterede Rasmus et oplæg fra Jyske Bank og kapitalforvaltningen til ekstern varetagelse af kapitalforvaltning, målrettet og designet til boligorganisationer.

Fordele:

Kun én bogføring og dermed administrative besparelser

Kassekredit til råderetsarbejder, som siden konverteres til realkreditlån

Konkret forslag:

- Kapitalforvaltning ved Jyske Bank og Nykredit
- Jyske Bank Danske obligationer
- Nykredit Strukturerede produkter
- Depoter i Nordjyske Bank og Spar Nord flyttes til Jyske Bank
- Den interne lånefinansiering mindskes fremover, flyttes til eksterne kapitalforvaltning, hvorved risikoen placeres hos andre investorer

Bestyrelsen besluttede enstemmigt først at forhøre sig om mulighederne hos Spar Nord og Nordjyske Bank for at have et sammenligningsgrundlag. Herefter kan Rasmus Elefsen og Lotte Bang omorganisere kapitalforvaltningen efter deres vurdering.

#### 4. Delebil

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Flere afdelinger har et ønske om at tilbyde delebil til beboerne. Rasmus Elefsen har undersøgt muligheder, og vi skal forholde os til forskellige scenarier og udfordringer.

Referat: Pia Hornbæk forelagde baggrunden for punktet. Rasmus Elefsen har undersøgt mulighederne og omdelte en pjece fra firmaet Tadaa, der leverer samlede løsninger med el-delebiler målrettet boligorganisationer. Rasmus gennemgik løsningen og de økonomiske aspekter.

Helt specifikt:

- Det kræver minimum 20 personer at starte ordningen op
- Afdelingen skal investere i stander til opladning til ca. kr. 20-25.000
- Skal bilen have Vivabolig-reklame fremfor andre reklamer, skal reklamepladsen tilkøbes
- En ordning hos eksempelvis Tadaa indebærer, at Tadaa står for vedligehold mv.

Bestyrelsen debatterede oplægget og hvorvidt Vivabolig med fordel i stedet kan købe og administrere bilerne selv. Bestyrelsen besluttede, at Afdelingerne selv kan tilkøbe en ordning med delebil fra eksempelvis Tadaa: [www.tadaacar.dk](http://www.tadaacar.dk)

#### 5. Godkendelse af politik for iPads

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Ændring af politik for iPads til afdelingsbestyrelser og medarbejdere.

Forslag til ny politik er vedlagt.

Referat: Rasmus Elefsen fremlagde baggrunden for punktet i forhold til ny lovgivning om registrering og administrative fordele. Desuden forelagde Rasmus, hvilke ændringer, der var foretaget i politikken i forhold til tidligere.

Der blev foreslået en mindre ændring i forhold til afsnittet om beskyttelsescover, hvor der i stedet skal stå: "bliver leveret med beskyttelsescover, som skal benyttes".

Dernæst blev det foreslået at organisere muligheden for køb af simkort via Vivaboligs leverandør med henblik på at opnå bedre tilbud. Ligeledes blev det foreslået, at der skal arrangeres undervisning i brug af iPad. Politikken blev enstemmigt godkendt med de foreslåede ændringer.

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

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen  
Referat: Pia Hornbæk havde rundsendt kalender. Der var ingen kommentarer hertil.
  
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde  
Referat:

**Bladudvalg – Der var møde i Bladudvalget den 15. august 2016. Udvalget debatterede prøvetryk før omdeling af bladet, og der var enighed om fortsat at få 3 prøvetryk til gennemsyn hos hhv. Bjarne, Pia og Lotte L.**

**Det er endnu ikke lykkedes at finde en bedre lokation for levering af bladet, da der problemer med store lugtgener i Administrationen, når bladene bliver leveret her. Vi undersøger muligheden for at få leveret bladet i Rughavens ledige erhvervslokale.**

**Udvalget undersøger også muligheden for at få udarbejdet en skabelon til bladet, som kan sendes direkte til trykkeriet, så vi springer et led over i processen og sparer udgiften til opsætning eksternt. Deadline for indlevering af tekst til bladet er desuden rykket til en uge tidligere for afdelingsbestyrelser, teams og Administrationen, mens den fortsat er den samme for beboere.**

**Byggeudvalg – Der var møde den 12. august 2016 om status på nybyggerier og renoveringer. Udvalget debatterede omkostningerne til et storkøkken i den nye administrationsbygning i Kayeørdsgade, hvor et mindre omkostningsfuldt køkken i stedet blev valgt. Administrationens indflytning er udskudt grundet de nye planer om møde- og selskabslokaler i bygningen og er nu fastsat til 1. marts 2017. Der er fortsat indflytning i ungdomsboligerne den 1. januar 2017.**

**Steen Købsted og Palle Christensen havde den 19. august 2016 møde i Afdeling 6 med gennemgang af renoveringsplanen for Afdeling 6. Afdelingsbestyrelsen har valgt at takke nej til den samlede plan. Der er planlagt et møde den 24. august 2016, hvor Mads Borggaard deltager, og der forhåbentlig træffes en beslutning om, hvad Driften skal lægge en plan for og arbejde videre med.**

**Lotte Bang orienterede om, at der har været forsøg på optagelse af spuns ved administrationsbyggeriet i Kayeørdsgade. Entreprenørerne har ikke været i stand til fjerne hele spunsen og forventer betaling for de 8 meter, som stadig står under jorden. Ca. kr. 500.000 Det vil endvidere kræve en tinglysning, hvis spunsen skal blive stående. Der er ikke enighed om ansvaret for de økonomiske konsekvenser, og sagen er aktuelt til juridisk vurdering.**

**Der blev spurgt til betydningen af, at Driften mangler en driftsleder. Lotte Bang**

orienterede om, at det naturligvis var udfordrende for de øvrige medarbejdere i Driften, men de alle er indstillede på det ekstra arbejde. Lotte Bang har en samtale med en enkelt ansøger den 24. august 2016, men mener at en ansøger er et for spinkelt grundlag at træffe beslutningen ud fra. Vi skal eventuelt ud i en 2. runde eller bede Comentor om at "prikke på skulderen" og begge dele betyder, at det tager længere tid og at det koster ekstra. Vi er indstillet på at vente på den helt rette medarbejder, hvilket Organisationsbestyrelsen bakkede op om.

c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet  
Referat: Punktet udgik, da Eigil Stausholm ikke var tilstede.

d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport  
Referat:

Der er afskediget en teamleder i Rengøringsafdelingen, idet det er valgt at omstrukturere og ansætte tilsynsfunktionærer i stedet for.

Opstarten på uddannelsen af personalet er gået rigtig godt. Der er generelt en positiv stemning og tilgang, og tilbagemeldingerne fra medarbejderne har været positive.

I Afdeling 7 flytter afdelingsformand Tove Andersen den 1. oktober 2016. Tove går derfor af som formand, og Finn Staffe tiltræder som suppleant.

Aalborg Kommune vil muligvis gerne bruge Kærby Hvilehjem som "tag over hovedet boliger" til unge uden bolig ved uddannelsesstart i Aalborg, men indtil nu foreligger der ikke en officiel henvendelse om muligheden. Det er efterfølgende besluttet at det vil de ikke alligevel.

Palle Christensen spurgte til status på opstart af videoovervågning. Lotte Bang orienterede om, at afdelingerne opstarter, når de vil, idet politikken for overvågning er vedtaget og trådt i kraft. De forslag til korrektioner der er kommet som forslag ændrer ikke væsentligt i indholdet.

Palle Christensen orienterede om, at han og Lotte Bang var til møde i Aalborg Kommunes Ældre- og Handicapforvaltning med Thomas Krarup om ansvar og roller i forhold til ældre, handicappede og socialt udsatte beboere, som Vivabolig beboerrådgivere får mere og mere arbejde med. Bestyrelsen bekræftede desuden, at Palle Christensen ved møderne med Ældre- og Handicapforvaltningen repræsenterer et samlet Vivabolig.

Udbud på byggegrund på hjørnet af Sohngårdsholmvej og Universitetsboulevarden med frist den 24 august 2016 kl. 12.00. Vivabolig har i samarbejde med Preben Rottbøll og partners udarbejdet et forslag med en kombination af ungdomsboliger, stayboliger og familieboliger. Lotte Bang orienterede om og fremlagde Vivaboligs bud på løsning med de i alt 118 boliger

og en dagligvarebutik. Organisationsbestyrelsen er enige om at Vivabolig indsender løsningsforslaget.

## 7. Konstituering af udvalg

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi skal have konstitueret udvalgene, Byggeudvalget, Bladudvalget, Aktivitetsudvalget, Profileringsudvalget samt placeret posterne i bl.a. BoiAalborg m.v.

Referat:

Byggeudvalg:

- Steen Købsted
- Palle Christensen
- Frede Skrubbeltrang
- Pia Hornbæk

Blad- og Profileringsudvalget:

- Pia Hornbæk
- Bjarne Andersen
- Christian Vestergaard
- Lone Hansen
- Tove Christensen
- Lotte Langer
- Egon Jensen
- Niels Ove Jensen

Aktivitetsudvalg:

- Kristian Jørgensen
- Egon Jensen
- Palle Christensen
- Frede Skrubbeltrang

Hjemmesideudvalg:

- Pia Hornbæk
- Palle Christensen
- Christian Vestergaard
- Kristian Jørgensen

Temaudvalg:

- Christian Vestergaard
- Pia Hornbæk
- Kristian Jørgensen

BoiAalborgs repræsentantskab:

- Pia Hornbæk

- Eigil Stausholm
- Lotte Bang

#### AalborgBo

- Eigil Stausholm
- Pia Hornbæk
- Lotte Bang

#### AKU's repræsentantskab

- Pia Hornbæk
- Lotte Bang

#### AKU's bestyrelse

- Frede Skrubbeltrang

#### ANTV

- Frede Skrubbeltrang

## 8. Fællesmøde om levering af TV og internet

Ansvarlig: Palle Christensen

Beskrivelse: Er der interesse for et fællesmøde for afdelingsbestyrelser i Vivabolig om levering af TV, internet og coax/fibernet fra forskellige leverandører.

Referat: Palle orienterede om baggrunden for punktet og vil høre til interessen for et fælles møde om de forskellige udbydernes tilbud og muligheder, herunder lovgivning og regler for aktørerne på markedet. Der var bred enighed om i stedet at gøre til et tema for repræsentantskabsmødet den 31. oktober 2016.

## 9. Helhedsplaner

Ansvarlig: Steen Købsted

Beskrivelse: Vil gerne have procedure omkring helhedsplaner på og hvordan vi sikrer, at vi kan holde projektet på sporet, selvom entreprenører "driller".

Referat: Steen Købsted orienterede om baggrunden for punktet. Steens oplæg kommer med udgangspunkt i udfordringerne med helhedsplanen i Afdeling 15. Herunder efterlyser Steen en tydelig præcisering af rolle- og ansvarsfordeling mellem Vivabolig, entreprenører og rådgivere. Desuden efterspurgte Steen muligheder for restriktioner i forbindelse med manglende overholdelse af sikkerhed, frister og andre aftaler. Lotte Bang orienterede om, at Administrationen allerede har planer om at udarbejde en byggemanual.

Den skal omfatte:

1. Helhedsplaner
2. Nybyggeri
3. Større renoveringer i afdelingen

Og kommer til at indeholde:

1. Blødeværdier (der præciseres, de bløde værdier skal indpasses, således de ikke sinker byggeprocessen, som er sket i afd .15)
2. Kommunikation (skal være enkel og præcis) ud til brugerne
3. Ansvar/rolle, Hvem gør hvad (fordeling præcisere)
4. Sikkerhedsrundring af vores egen sikkerhed gruppe
5. Hvilke materiale der indbygges

Der vil komme et oplæg til på organisationsbestyrelsesmødet den 10. oktober 2016.

Endvidere opfordrede Steen Købsted og Pia Hornbæk til at arrangere uddannelse/coaching for afdelingsbestyrelser, der skal gennemgå en helhedsplan.

## 10. BoiAalborg – Repræsentantskabsmøde 20. juni 2016

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Opdatering

Referat: Pia Hornbæk orienterede om et overskueligt møde, hvor de blev vedtaget at fortsætte mediestrategien i samarbejde med Fedder + Okkels. Dernæst blev Vivabolig genvalgt som projektansvarlig.

## 11. AKU – ekstraordinært repræsentantskabsmøde 25. maj 2016

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Debat og beslutning omkring administrationsordning af ungdomsboligerne efter repræsentantskabsmødet den 8. august 2016, hvor der blev godkendt en stigning i administrationsbidraget. Beskrivelse vedlagt.

Referat: Pia Hornbæk og Lotte Bang orienterede om mødet i AKU den 23. august 2016, hvor borgmester Thomas Kastrup Larsen, Kommunaldirektør Christian Roslev, Vicekommunaldirektør Jørgen Litske Petersen og afdelingsleder for Aalborg Kommunes By- og landskabsforvaltning Kim G. Pedersen deltog. Der har været debat og uenighed i forhold til blandt andet AKU's vedtægter, Aalborg Kommunes tilskud og de stigende administrationsgebyrer i forhold til AKU de sidste par år. 3 boligorganisationer havde besluttet at trække deres ungdomsboliger ud af AKU, og Vivabolig skal i dag beslutte, om vi bliver i AKU. De 2 øvrige boligorganisationer har valgt at tilslutte sig Vivaboligs beslutning.

Lotte Bang orienterede mere detaljeret om dagens møde omkring AKU, herunder om de ca. 170.000 kr. i ekstra administrationsgebyr til AKU, det vil koste Vivabolig at forblive i AKU. Lotte Bang ønsker ikke at Vivabolig trækker sig fra AKU af den årsag at det er en skam at ødelægge et fællesskab med alle boligorganisationer i Aalborg som tilgodeser de unge mennesker der skal studere i Aalborg som nu kun skal henvende sig et sted. Dette er også visionen for BoiAalborg. Frede Skrubbeltrang var enig med Lotte Bang.

Budskabet om at vi i BoiAalborg står sammen var vigtigst. Derfor besluttede Organisationsbestyrelsen med et flertal at opsi ungdomsboligerne hos AKU, dog med forhåbninger om, at der senere findes en løsning, hvor boligorganisationerne igen kan samarbejde om en fælles administration og portal for ungdomsboligerne.

Der er efterfølgende indkaldt til møde den 13. september 2016 med borgmester Thomas Kastrups deltagelse om det videre forløb.

## 12. Profilering og visuel identitet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Orientering om status

Referat: Alle prøvetryk fra leverandører af arbejdstøj er godkendt, så nu kan der igen bestilles arbejdstøj med logo.

Der er udarbejdet nyt skilt til afdelingerne med nyt logo, som kan bestilles hos Saferoad i Gug. Lotte Langer rundsender oplysninger til alle teams og afdelingsbestyrelser, når der er taget et billede i Afdeling 15 af det nye skilt.

Der er oprettet de første nye skabeloner i Word, som rummer automatisk indsætning af dato, afsender mv. De bliver i øjeblikket testet i Administrationen, og vi får lavet flere.

Der kommer en ny manual med vores retningslinjer for design og kommunikation til henholdsvis personale/bestyrelser og leverandører.

Profileringsudvalget vil arbejde målrettet med at folde profileringsstrategien ud i hele Organisationen og tiltrække og involvere flere beboere i udvalgsarbejdet omkring den.

Planen er at komme med et kort oplæg til temarepræsentantskabsmødet den 31. oktober 2016, hvor udvalget foreslår at invitere beboere fra ungdomsboligerne.

Dernæst vil udvalget udarbejde opslag til opgange mv.

Næste møde i Profileringsudvalget er fastsat til den 10. oktober 2016.

Udvalget efterspurgte et økonomisk råderum til brug af Villi ved forskellige lejligheder. Bestyrelsen besluttede at bevilge kr. 30.000. årligt til Villis ageren til diverse arrangementer og begivenheder.

Der var ingen kommentarer til det rundsendte regnskab for profilering i 2016.

## 13. Evaluering af Cykel Rep. Dage

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Samlet evaluering, regnskab og forslag til forbedringer til Cykel Rep dagene.

Referat: Der var ingen kommentarer til den rundsendte evaluering eller regnskabet for Cykel Rep Dagene 2016.

## 14. Dato for næste møde

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Der skal orienteres om dato for næste møde.

Referat: Næste møde er mandag den 12. september 2016

Lotte Langer indkalder Kristian Jørgensen til alle møderne og sletter den 19. september 2016.

## 15. Punkter til kommende møder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

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 – løbende punkt
- Strategisk helhedsplan – løbende punkt
- Manual for helhedsplaner – løbende punkt
- Beboerservice – løbende punkt

## 16. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

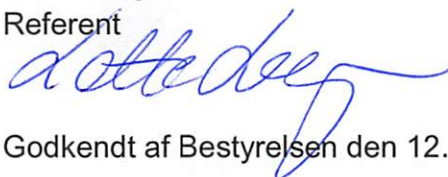
Referat:

Møde med Landsbyggefonden om økonomi i Absalonsgade, og DGNB-løsningen ser umiddelbart for dyr ud. Vi fandt en løsning på økonomien på Kærby Hvilehjem.

Lotte Bang orienterede om en seriøst interesseret køber af Vesterbro 23, som har tilbudt prisen.

Lotte Langer

Referent



Godkendt af Bestyrelsen den 12. september 2016



Pia Hornbæk  
Formand

Eigil Stausholm  
Næstformand

Christian Vestergaard

Steen Købsted



Egon Jensen



Frede Skrubbeltrang



Palle Christensen



Kristian Jørgensen



Peter Karlsen