



Referat

- fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Vesterbro 23, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 12. december 2016 kl. 17.00 – 21.00
Tilstede:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Kristian Jørgensen, Christian Vestergaard, Frede Skrubbeltrang, Lotte Bang og Lotte Langer.
Gæster:	Kenneth Lundholm-Stenkjær, Rasmus Elefsen og Johanne Bugge
Afbud:	Eigil Stausholm, Peter Karlsen, Steen Købsted og Palle Christensen
Referent:	Lotte Langer

1. Oplæg ved Johanne Bugge om kommunikationsstrategi og bestyrelsesudvikling

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Johanne Bugges ydelser er en procesfacilitering, strategi- og forretningsudvikling. Hun får det strategiske, taktiske og operationelle niveau til at hænge bedre sammen. Hun kommer med et forslag til proces omkring kommunikationsstrategi og bestyrelsesudvikling.

Johannes dagsorden:

- 1. Kort præsentation af mig*
- 2. Hvad er "den gode bestyrelse" – jeg spørger ind til, hvad bestyrelsesmedlemmerne selv mener er en god bestyrelse. Jeg ridser op, hvad en bestyrelse skal være dygtig til.*
- 3. Hvad er en organisationsbestyrelses opgave – jeg spørger ind til, hvad de synes, deres opgaver er, og jeg ridser op, hvilke funktioner en bestyrelse har, og hvordan de kan agere i deres svære dobbeltrolle som "beboernes væbnere" og personer, som er sat til at fremtidssikre boligorganisationens samlede udvikling og drift.*
- 4. Hvorfor skal en boligorganisation have et stærkt brand, en skarp profil og en professionel kommunikationsplan – jeg giver et kort oplæg og drøfter, hvilken rolle bestyrelsen har heri.*
- 5. Hvordan sammensættes et godt kompetencemix i bestyrelsen – jeg drøfter med bestyrelsen, hvilke personlige kompetencer de til sammen besidder i forhold til de opgaver, de skal løse, og hvilke kompetencer de eventuelt bør tilføre.*

Referat: Johanne holdt et oplæg omkring, hvordan en bestyrelse bliver rigtig dygtig, og hvordan man skaber den dynamik, der er behov for i et succesfuldt bestyrelsesarbejde. Bestyrelsesmedlemmerne præsenterede sig enkeltvis om kom med input til, hvad en god bestyrelse er.

Identificerede nøgleord:

Konsensus – Opbakning til beslutninger uanset eget synspunkt – At have sine meningers mod – Give med- og modspil – Klare værdier, filosofi og holdninger – Klare mål, klar kommunikation og klare budskaber – Respekt for at varetage beboernes penge – Idégenerering – Langsigtet tænkning – Lydhørhed i forhold til beboernes behov – Ikke altid/blindt følge stemningen – Sætte klare rammer og holde fast i dem – Forskellige kompetencer – Ikke drifte men holde sig til et strategisk niveau – Være ansigter udadtil – Bevidsthed om egen rolle – Vise et tydeligt billede udadtil.

Johannes spørgsmål til strukturen – den optimale sammensætning:

- Har vi de rigtige kompetencer om bordet?
- Har vi den rigtige størrelse?
- Opfører vi os uafhængigt af personlige interesser?
- Skal alle medlemmer være valgte?
- Kunne det være en ide med enkelte udpegede professionelle?
- Hvordan ledes bestyrelsen?
- Hvordan er formandens rolle?
- Er der en tydelig ansvars- og rollefordeling bestyrelse og ledelse imellem?
- Hvilket engagement udviser medlemmerne?
- Hvordan arbejdes der mellem møderne?
- Har vi klare og tydelige rammer for afdelingsbestyrelser?
- Ser vi de resultater, vi ønsker?
- Hvordan evaluerer vi på hhv. ledelsens og bestyrelsens arbejde?

Identificerede funktioner:

- Levere sparring, der kvalificerer ledelsen og bakker den op
- Agere radar der fanger vigtige signaler fra omverdenen
- Udvikle og træffe beslutninger om vision, mission, strategi og værdisæt
- Agere arbejdsgiver og sparre med ledelse om udvikling af organisationen så målene for strategien mv. opnås
- Træffe beslutningstager omkring budget og løbende om særlige dispositioner
- Agere kontrollør og følge op på afrapportering
- Være netværker og sikre forbindelser til vigtige interessenter
- Systematisere kontakt og kommunikationen til interessenter

Kompetencebrainstorm:

- Økonomi
- Politik
- Produktudvikling
- Kommunikation
- Beboerkendskab

Bestyrelsen fik til opgave til næste møde at udarbejde et kompetence skema/-oversigt over kompetencer i henhold til de enkelte bestyrelsesmedlemmers kompetencer for hvert af ovenstående områder.

Det særlige ved Vivabolig:

- Mere menneskelige og nærværende – bruger ressourcer på at favne.

Interessenter:

- Beboere
- Politikere – Aalborg Kommune
- Investeringselskaber – fx ATP
- Samarbejdspartnere/konkurrenter – BoiAalborg
- Leverandører, rådgivere mv.

2. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Dagsordenen blev godkendt.

3. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 7. november 2016 skal godkendes.

Referat: Referatet blev godkendt og underskrevet.

4. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen

Referat:

- Pia Hornbæk har haft en samtale med formanden for Afdeling 2 om indkaldelsen til et ekstraordinært afdelingsmøde i februar. Særligt om involvering af Driften og Vivaboligs personale i forhold til økonomi mv. før indkaldelse til mødet.
- Den 12. december 2016 har Pia rykket Aalborg Kommunes borgmester for status og information vedrørende AKU.
- Pia orienterede om deltagelse ved et oplæg ved Kurt Liliengreen om boliger i fremtiden den 9. november 2016

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

Referat: Egon Jensen spurgte til forslag omkring Organisationsbestyrelsens

julefrokost. Der var forslag til at spille kegler i Aalborg Kongres og Kulturcenter. Egon kontakter Peter Karlsen for videre planlægning.

- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet

Referat: Eigil Stausholm var fraværende på grund af BL-møde i København, og punktet blev derfor udsat.

d) Nyt fra direktøren, herunder direktionssrapport

Referat:

Nyt fra Team 6 som ikke var kommet med i rapporten:

- Der har været åbent hus i Afdeling 7, Peter Freuchens Vej i teamets nye velfærdsbygning
- Der kommer ny belysning i hele området via Ejerlauget Polar
- Afdeling 8, Thulevej afventer svar på 1-års gennemgang af altaner
- I Afdeling 17, Visse holder de vinterpause på tagudskiftning
- Afdeling 22, Danalien og Blegkilde Der har været udfordringer med mange indbrud på plejehjemmet Danalien, der nu indført adgangskontrol. Belysningen ved ungdomsboligerne bliver skiftet, tilbagebetalingstid 3,5 år
- Alle afdelinger undtagen Afdeling 8, Thulevej har nu installeret undergrundscontainere til affald, på Thulevej har de Molokker.
- Afdelingsformanden i Afdeling 7, Peter Freuchens Vej er sygemeldt og flytter til afdeling 17, Visse.
- Der har været dødsfald efter en ulykke med dør på Birkebo, vi kender ikke den endelige årsag endnu. Der er fulgt op med ekstra sikkerhedsrunderinger, og sagen er anmeldt til forsikringsselskabet og politiet. Lotte Bang har desuden drøftet sagen med Vivaboligs advokat.
- I forhold til flytning til den nye administration, er planen, at personalet arbejder henover weekenden den 3., 4. og 5. februar. Mandag den 6. februar 2016 holder Administrationen herefter lukket for at komme helt på plads, før vi åbner tirsdag den 7. februar 2016. Bestyrelsen bakkede enstemmigt op om planen. Der vil komme information om lukkedagen på hjemmesiden og via sedler i døre.
- Der er planlagt reception i den nye administration den 3. marts 2016 kl. 13.00 for beboere, samarbejdspartnere, personale mv.
- Vesterbro 23 er endeligt solgt og kontrakten underskrevet.

- Christian Vestergaard orienterede om, at han fortsat oplevede frustrationer hos beboere i Afdeling 4 i forbindelse med entreprenørernes udførelse af helhedsplanen.

5. Byggeprojekter

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Kenneth Lundholm-Stenkjær gennemgår godkendelse af specifikt byggeprojekt og orienterer om byggeprojekter, der er sendt ind som forslag til Aalborg Kommune.

Referat: Kenneth orienterede kort om processen i forbindelse med identificering af byggemuligheder. Dernæst orienterede Kenneth om tilsendte oplæg på et nyt projekt. 15-20 rækkehuse i et attraktivt område i vækst. Bestyrelsen bakkede fuldt op om det konkrete projekt.

6. Økonomisk overblik over regnskab 2016 og budget 2017 og i fremtiden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Rasmus Elefsen gennemgår perioderapportering for 2016 og kommer med forslag til ændring af budget 2017, hvor vi har en række budgetforudsætninger som er ændret siden vi lavede budgettet for 2017. Herunder overblik over anskaffelsessum på Symfonien og nyt administrationskontor med de ændringer der er besluttet efterfølgende.

Referat: Rasmus fremlagde regnskab pr. 30/9 2016, hvilket viser et underskud på 977 t. kr. Underskuddet er ikke et udtryk for hvor vi ender 31/12 2016, da flere større udgifter falder i årets første måneder, mens administrationsbidraget / indtægten falder ligeligt hvert kvartal. Forventningen til regnskabsåret 2016 er et underskud på 300 – 500 t. kr. Underskuddet skyldes primært en ekstra udgift til digitalisering af arbejdsgange, samt beslutningen om en ny hjemmeside.

Ligeledes blev budget 2017 gennemgået, hvor fokus var på de forudsætninger, som vi allerede ved ikke holder. Beslutningen om at omdanne erhvervslokalet på Symfonien til et selskabslokale påvirker både udgifterne og indtægterne i 2017. Samlet set mangler 460 t. kr. for, at budgettet balancerer. Rasmus foreslog, at for undgå store stigninger i administrationsbidraget, at der i fremtiden arbejdes med de samlede udgifter i afdelingerne når nye tiltag besluttet. Denne fremgangsmåde vil hjælpe os i arbejdet med de effektiviseringskrav, som regeringen har pålagt den almene sektor. For Vivabolig betyder effektiviseringskravet, at driften i 2020 skal være 8 % billigere end hvad der er opnået i 2014. Skal dette opnås på en optimal måde, så skal der arbejdes på bl.a., at øge afdelingernes henlæggelser og målene i Strategien for 2020.

Dernæst orienterede Rasmus kort om status på arbejdet med den nye persondataforordning.

7. Vision og Strategi for Vivabolig 2016 - 2020

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Opfølgning på strategi og målsætninger fra sidste møde. Herunder status på målsætningerne. Se vedlagt.

Referat: Lotte Bang orienterede om relevante punkter i lovforslag fra 7. december 2016 vedrørende effektivisering og orienterede om, hvilke ændringer lovgivningen indebærer for Vivaboligs bestyrelse og hvilke konsekvenser det får på Vivaboligs målsætninger, som skal tilpasses. Lotte Bang sender lovændringen rundt og punktet kommer på igen til bestyrelsesmødet i januar 2017.

8. Ansøgning om tilskud fra Dispositionsfonden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi har modtaget en ansøgning om tilskud fra Dispositionsfonden til dækning af ekstra udgifter i forbindelse med sygdom. Ansøgningen er sendt ud med materialet.

Referat: Bestyrelsen bevilgede tilskud på kr. 85.089,89 til dækning af udgifter til løn under sygdom til Team 7, afdeling 10 og afdeling 23.

9. Godkendelse af ansvarsprotokol og protokol for løbende revision fra EY

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse og underskrift af ansvarsprotokol og protokol for den løbende revision fra EY. Se vedlagte.

Referat: EY har tilsendt kommentarer med forbedringspunkter vedrørende flytteopgørelse og cpr-numre samt ændring af stamdata på leverandører.

10. Dato for næste møde

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Næste møde er jf mødekalenderen mandag den 9. januar 2017.

11. 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
- AKU – Møde med borgmesteren mødet i januar 2017
- Byggemanual – mødet i marts 2017
- Revidering af målsætninger i forbindelse med lovforslag om effektivisering
- Bestyrelsens kompetencer, Johanne Bugge
- Kommunikationsstrategi, Johanne Bugge

12. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat:

Afdeling 15 har udtrykt ønske om et tilskud til en merudgift til dækning af omfugningsarbejder til ca. kr. 850.000 i forbindelse med helhedsplanen i afdelingen. Lotte Bang spurgte derfor ind til bestyrelsens holdning? Bestyrelsen besluttede at afvente et endeligt byggeregnskab, før en beslutning træffes.

Kristian Jørgensen meddelte, at han fratrådte sit bestyrelseshverv i Vivaboligs organisationsbestyrelse. Suppleant Julie Holm tiltræder i stedet som medlem pr. 1. januar 2017.

Pia Hornbæk orienterede om en beboers oplevelse i forhold til en tilbudt bolig, som vedkommende er gået glip af pga. forsinket postleverance. Fristen for accept af tilbuddet om boligen var således udløbet, da beboeren modtog tilbuddet.

Lotte Langer
Referent

Godkendt af Bestyrelsen den 18. januar 2016



Pia Hornbæk
Formand



Eigil Stausholm
Næstformand

Christian Vestergaard

Steen Købsted



Egon Jensen



Frede Skrubbeltrang

Palle Christensen

Kristian Jørgensen

Peter Karlsen