



# Referat

---

## - fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 6. februar 2017 kl. 17.00 – 20.00
Tilstede:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Frede Skrubbeltrang, Eigil Stausholm, Peter Karlsen, Steen Købsted og Lotte Bang
Afbud:	Christian Vestergaard, Palle Christensen og Julie Holm
Referent:	Lotte Langer

### 1. Rundvisning på kontoret

Referat: Alle blev vist rundt på kontoret.

### 2. Oplæg ved Johanne Bugge om bestyrelsesudvikling

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi følger op på Johannes oplæg fra sidst og arbejder videre. Herunder gennemgår vi det rundsendte kompetenceskema.

Referat: Johanne Bugges oplæg omhandlede dels Vivaboligs kommunikationsstrategi og dels udvikling af bestyrelsesarbejdet. Johanne fortalte indledningsvis lidt om, hvordan en organisation udvikler sig bedst muligt i 2017 og hvilke kompetencer, der skal tiltrækkes, både i organisationsbestyrelsen, blandt personalet og kunderne. Dernæst opfordrede Johanne til en kortlægning af de samlede kompetencer i bestyrelsen, så det er tydeligt, hvor der er behov for systematisk, ekstern kompetencebistand. Desuden mente Johanne, at Vivaboligs ambitiøse vision og målsætninger på en række områder kræver en ihærdig indsats. Johanne spurgte til, hvad bestyrelsen forstod ved at gå foran de forreste, og der var enighed om, at det betød, at Vivabolig skal være en toneangivende og visionær organisation.

Kommunikationsstrategi:

Hvad skal en boligorganisation være rigtig dygtig til:

- Kende og læse beboernes behov
- Have blik for forandringer, der ændrer behovene
- Være på forkant med udviklingen
- Give gode oplevelser, som er værd at dele
- Være på de rigtige platforme, hvor målgrupperne er
- Huske at fortælle de gode historier videre – ikke være bange for at prale
- Opbygge loyalitet og tilfredshed

Dernæst pointerede Johanne, at kommunikation er en form for ledelse og systematisk styring, og professionel håndtering kræver, at man enten ansætter, efteruddanner eller køber eksternt bistand med de rette kompetencer.

Desuden så Johanne 3 planer i kommunikationsarbejdet hos en organisation som Vivabolig:

- Medarbejdere
- Interessenter
- Beboere

Afslutningsvis talte Johanne med bestyrelsen om organisationens målgrupper:

Målgrupper

- Børnefamilier
- Seniorer
- Studerende
- Interessenter

Bestyrelsesarbejdet:

Johanne orienterede om vigtigheden af at forstå og adskille interesser, roller og forskellige "hatte" og desuden have og vise tillid til ledelsen, holde sig i et helikopterperspektiv og lade ledelsen om at drive organisationen. Herunder talte bestyrelsen med Johanne om, hvad en bestyrelsen henholdsvis bør forholde sig til og afholde sig fra at bestemme.

Johanne opfordrede til at sætte bestyrelsens videreuddannelse i system, og bestyrelsen drøftede, hvorvidt krav om uddannelse af bestyrelserne eventuelt kan indskrives i Vivaboligs vedtægter, og organisationen med fordel kan få en frivilligpolitik i henhold til at skabe værdi i det frivillige arbejde og tiltrække beboerdemokrater. Johanne pointerede desuden væsentligheden af at skabe struktur og systematik i bestyrelsens strategiske samarbejder med henblik på at danne netværk og forbindelser, hvor det gavner Vivabolig og gør fremmer realiseringen af Vivaboligs visioner og målsætninger.

Bestyrelsen sender kompetenceskema med afkrydsninger ud for både sig selv og øvrige bestyrelsesmedlemmer til Johanne nogle dage før næste møde den 6. marts 2017. Johanne sætter det herefter sammen, så det er anonymt, hvilke krydser, den enkelte har sat.

Johannes præsentation bliver sendt rundt sammen med referatet.

### 3. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Dagsordenen blev godkendt.

### 4. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 9. januar 2017 skal godkendes.  
Referat: Referatet blev godkendt og underskrevet.

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

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen  
Referat: Der var intet nyt til punktet.
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde  
Referat: Byggeudvalg – Der er blevet spurgt om en ekstrabevilling på 5 mio. kr. til ombygning af Kærby Hvilehjem. Lotte Bang fremlagde licitationsresultatet og orienterede om udfordringer med at finde besparelser på t.kr. 5.000 uden at gå på kompromis med kvaliteten i projektet. Det blev foreslået, at Kenneth og Kasper i samarbejde med Byggeudvalget skal organisere en ekstra forhandlingsrunde med henblik på at finde besparelser. Bestyrelsen bakkede op om en forhandlingsrunde og en eventuel ekstrabevilling.
- c) Aktivitetsudvalget – De sidste tilmeldinger til julefrokosten den 18. februar 2017 blev indhentet, og Lotte L. sender en liste med tilmeldinger til henholdsvis bowling og spisning til bestyrelsen.
- d) Nyt fra kredsrepræsentantskabet  
Referat: Invitation er sendt ud til møde med temaet med temaet *mødetilrettelæggelse* den 22. marts 2017 i Brønderslev.
- e) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport  
Referat:
  - Lotte Bang orienterede om udfordringer på Store Tingbakke med BBR I forhold til ændringer, som ikke registreres hos forvaltningen, så boligerne ikke kan lejes ud. Team 5 og helhedsplanen på Store Tingbakke er desuden udfordret med sygemeldinger, så Lotte Bang orienterede om overvejelser om at hente en medarbejder fra en anden afdeling. Etape 1, 2 og 3 har været mangelfuldt udbedret i forhold til fejl og mangler, der var godkendt af entreprenøren, hvorefter der er fundet 54 fejl og mangler. I etape 4 har der ikke været samme udfordringer. Der var åbent hus lørdag den 4. februar 2017, og generelt er det nogle rigtig fine boliger.
  - Helhedsplanen i Rughaven og Hørhaven kører efter planen, men der er større genhusningsomkostninger end planlagt. Aktuelt er der 2 store boliger i tomgang, og vi er derfor begyndt at reklamere med dem via BoiAalborg.
  - Der er fremvisning af Gundorflund 5-6 på AKU torsdag den 9. februar 2017.
  - I forbindelse med ombygningen af de 2 erhvervslejemål i Rughaven 6 til 4 boliger er der søgt om byggetilladelse og konvertering fra erhverv til boliger. Der er også holdt møde omkring koordinering af entreprisegrænser i forhold til den nuværende helhedsplan. Der er forventet byggestart i medio maj 2017 og en forventet byggeperiode på ca. 6 måneder.

- Det er sammen med Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 9 besluttet, at ejendomskontoret på Jyttevej skal bygges om til en bolig. Boligen bliver på ca. 90 m<sup>2</sup>. Rådgiveren på projektet er Poul Andersen fra arkitektfirmaet Andersen og Rosendal. Byggestarten er endnu ikke fastlagt.
- I forbindelse med nybyggeriet Eventyrhaven på Vangen i Nr. Sundby bliver der holdt dialogmøde med Aalborg Kommune i uge 7.
- Der holdes åbent hus for afdelingsbestyrelser den 13. februar 2017
- Der holdes rådgiverjulefrokost den 3. marts 2017 om aftenen.
- Der holdes indvielse af Vivaboligs nye administrationslokaler den 3. marts 2017.

## 6. Afdelingsmøder 2017

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alle afdelingsmøder er nu fastlagt, og vi skal have fundet dirigenter til møderne. Vi skal snakke om hvilken information der skal med på møderne, roller på møderne, opgaver m.v. Evt. kunne vi oplyse om dato for kursus for afdelingsbestyrelser. En kalender over møderne og et skema med ansvarsfordeling er rundsendt.

Referat: Bestyrelsen debatterede, hvordan afdelingsbestyrelserne kan motiveres og fastholdes i at skrive referater fra afdelingsmøder, da det er en af de få opgaver, der reelt stilles krav om. Lotte L. sender en referatskabelon ud til afdelingsbestyrelserne sammen med indkaldelserne med en opfordring til som minimum at skrive et beslutningsreferat. Bestyrelsen besluttede, at der skal henvises til forretningsordenen for afdelingsmøder på hjemmesiden og evt. andre steder, hvor den er tilgængelig i stedet for at printe og omdele den. Der blev fundet dirigenter til en del af afdelingsmøderne for 2017, og det blev aftalt, at Lotte L. udfylder resten inden næste møde, hvor de kan komme endeligt på plads.

Lotte Bang præsenterede et forslag fra Administrationen om at tilbyde afdelingsbestyrelserne en ensretning eller standard for husordener, så husordenerne vil fungere mere hensigtsmæssigt, positive, lettere at forstå og håndtere. Bestyrelsen bakkede op om forslaget, og Lotte Bang får udarbejdet et udkast til en standardhusorden, som afdelingerne kan tilbydes.

Dernæst spurgte Lotte Bang til, hvorvidt Organisationsbestyrelsen eller Administrationen skal informere om noget til afdelingsmøderne? Bestyrelsen overvejer muligheder til næste bestyrelsesmøde den 6. marts 2017. Bestyrelsen havde umiddelbart generel information fra Administrationen, Cykel Rep Dag og kommunikationsstrategi som mulige emner.

## 7. Udlejning af selskabslokale

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi skal have godkendt et koncept for udlejning af selskabslokalet. Et oplæg kunne være:

Intern er beboere og medarbejdere og eksterne er alle andre.

- Leje eksternt 3000 kr.

- Leje intern 2000 kr.
- Leje eksternt hverdag 1500 kr.
- Leje intern hverdag 750 kr.
- Rengøring 345 kr. pr. time
- Lokalet kan kun lejes et år frem

Referat: Lotte Bang spurgte til, om lokalet skal lejes ud på samme vilkår for henholdsvis interne og eksterne lejere. Eksempelvis til en 18-års fødselsdag eller studentergilde. Gerne til eksempelvis konferencer men ikke til fester. Bestyrelsen besluttede at:

- Der skal være et depositum – halvdelen af de 2.000 kr. leje
- Der skal være begrænsninger i forhold til ungdomsfester
- Erstatningspligt af service mv. – tilbageholdes af depositum
- Der skal skeles til andre afdelingers retningslinjer og kontrakter
- Fast tilkøbspris på rengøring
- Personale er sidestillet med andre interne lejere

## 8. Ansøgning til Kunstudvalget fra Forchammersvej

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi har modtaget en ansøgning om tilskud fra Afdeling 27, Forchammersvej. Ansøgningen er rundsendt sammen med indkaldelsen.

Referat: Ansøgningen omhandler kr. 60.000,- til en vandkunst fra Langes Kunsthåndværk. Bestyrelsen besluttede at bevilge tilskud på halvdelen af budgettet.

## 9. Vision og Strategi for Vivabolig 2016 - 2020

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Opfølgning på strategi og målsætninger fra sidste møde. Herunder opfølgning på målsætninger.

Referat: Punktet blev udsat til næste møde den 6. marts 2017.

## 10. AKU – Møde med borgmesteren 1. februar 2017

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Opfølgning på møde den 1. februar 2017 om en ny model for AKU.

Referat: Pia Hornbæk orienterede om en noget klemt stemning på mødet og et kommende møde med Repræsentantskabet i AKU om nye vedtægter den 6. februar 2017.

## 11. Dato for næste møde

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Næste møde er mandag den 6. marts 2017.

## 12. 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
- Byggemanual – mødet i marts 2017
- Vivaboligs budget
- Oplæg ved Johanne Bugge den 6. marts 2017

### 13. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat: Bestyrelsen debatterede et ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling 2 torsdag den 9. februar 2017, hvor det bliver problematisk at bakke op i henhold til afdelingsbestyrelsens egne tal, der er er omdelt, og Driften ikke er enige i er korrekte.

Afdelingsmødet i Afdeling 10 flyttes til Kayserødsgade 43. Lotte L giver Martine besked.

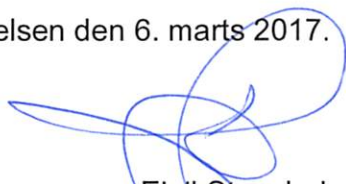
Lotte Langer

Referent

Godkendt af Bestyrelsen den 6. marts 2017.



Pia Hornbæk  
Formand



Eigil Stausholm  
Næstformand

Christian Vestergaard

Steen Købsted



Egon Jensen



Frede Skrubbeltrang

Palle Christensen

Julie Holm

Peter Karlsen