



# Referat

---

## - fra ordinært repræsentantskabsmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Torsdag den 31. maj 2018 kl. 18.00 – 22.00
Referent:	Kristina B. Vittrup
Fremmødte:	43
Gæster:	Lotte Bang, Ina Nørgaard Frost, Jan Kristensen, Kenneth Lundholm-Stenkjær, Martine Kühn, Klaus Bonde, Stefan Knudsen, Brian Andersen, Tina Kærup, Brian Andreasen, René Kristoffersen, Tina Simonsen, Henning Christensen, Kasper Nielsen, Gitte Vinther, Kristian Krogstrup, Pia Camin, Kristina Vittrup og Nick Poulsen fra EY.

Mødet startede med spising

### 1. Velkommen

Pia Hornbæk bød velkommen til mødet.

Gitte Vinther og Kristian Krogstrup fra administrationen lavede præsentation om persondataforordningen gældende pr. 25. maj 2018. Reglerne er gældende for hele Vivabolig, også beboerdemokrater. Personfølsomme oplysninger skal beskyttes. Ca. 95 % af alt ligger digitalt i administrationen. Administrationen udsender fremadrettet kun adresse på fraflyttere til afdelingsformænd og leverandører. På afdelingsmøderne medbringer administrationen beboerlister, som makuleres herefter. Husordensklager skal kun sendes pr. mail til [klager@vivabolig.dk](mailto:klager@vivabolig.dk). Videre sendes en klage, skal den slettes fra egen mail. Alle iPads skal min. have en 4-cifret kode.

Oprydning, opbevaring og bortskaffelse. Oplysninger med persondata må ikke være tilgængeligt for andre i dit hjem, alt skal derfor kun være digitalt. Bortskaffelse af papir skal ske til teamledere. Mails som er afsluttet og indeholder personfølsomme oplysninger f.eks. personnummer og klager, må ikke gemmes. Kristian Krogstrup arbejder på en løsning med sletning.

Retten til indsigt betyder, at en lejer kan kræve at få oplyst alt hvad vi har på vedkommende. Dette er kun muligt, hvis alle oplysninger er digitalt. Samtykke skal gives af lejere til udsendes af mails, billeder og telefonnummer. Samtykke kan altid trækkes tilbage.

Ved brud på sikkerheden, skal lejere det omhandler informeres samt besked til Datatilsynet indenfor 72 timer. Ved vi ikke hvilke lejere, der er lægget oplysninger på, skal alle lejere informeres.

Billeder der er taget i situationer i afdelingerne må gerne bruges til hjemmesiden og kontakten, men man kan bede om at få slettet et billede.

Fraflytter en lejer med gæld, vil data opbevares indtil gælden er betalt, hvorefter data slettes. En tidligere lejer kan ikke nægtes en ny bolig, når der ikke længere er gæld. Relevante oplysninger på lejere må opbevares så længe der er behov for oplysningerne og det ikke er muligt at udføre en opgave uden. Det gælder bl.a. forslag til afdelingsmøderne.

Alle bestyrelsesmedlemmer skal underskrive samtykke/tavshedspligt. Her gives der samtykke til om billede, adresse og telefonnummer må bruges på hjemmesiden, i Kontakten og på indkaldelsen til afdelingsmødet. Et skriftligt samtykke kan altid trækkes skriftligt tilbage.

Det bekræftes ligeledes at:

- Skriftlig kommunikation skal ske via min Vivabolig E-mail, som offentliggøres i Kontakten og på hjemmesiden
- Jeg opbevarer ikke personfølsomme oplysninger
- Jeg på tro og love har tavshedspligt med hensyn til lejernes og boligorganisationens forhold, som jeg via mit tillidshverv får kendskab til, og hvis hemmeligholdelse ifølge sagens natur er påkrævet. Tavshedspligten ophører ikke ved tillidshvervets ophør.

## 2. Valg af dirigent

Christian Vestergaard fra Afdeling 4 blev valgt.

Christian konstaterede at indkaldelsen er udsendt rettidigt.

Forslaget, Sammenlægning af Afdeling 10 og Afdeling 23 er ikke udsendt rettidigt.

## 3. Referent

Kristina B. Vittrup fra administrationen blev valgt.

## 4. Stemmeudvalg

Anette Vedfald Christensen fra Afdeling 1

Karina Lund fra Afdeling 2

Lone Hansen fra Afdeling 3

## 5. Forretningsordenen

Forretningsgangen blev godkendt.

## 6. Bestyrelsens beretning

Pia startede med at nævne en række ansatte, som har jubilæum i 2018. Peter Jensens dødsfald blev mindet med 1 minuts stilhed.

I bestyrelsen er der kommet ny struktur på møderne. Mere dybde og mindre orientering. Kombination af temamøder og almindelige bestyrelsesmøder. Vi har forsøgt at komme væk fra den traditionelle form for bestyrelsesmøder, så vi ikke kommer så meget ned i driftsmæssige aspekter, men får løftet blikket og har fokus på strategi. Så vores møder er delt i 2, traditionelle møder og temamøder, så vi kommer i dybden med de områder vi har oppe.

Afskedigelser. Vores organisation har ansat en direktør, som I alle kender og hun besluttede at afskedige en række medarbejdere i slutningen af oktober.

Næstformanden og jeg blev orienteret aftenen før. Begrundelsen for afskedigelser var og er effektivisering. Det affødte en kraftig reaktion i bestyrelsen, da et mindretal mente

at - de skulle have været orienteret - de skulle have godkendt det - beslutningen kunne ikke træffes af direktøren, da effektiviseringsområdet skal besluttes af bestyrelsen. Det kom til en afstemning om, hvorvidt Lotte havde ret til at afskedige med effektivisering som begrundelse. Der var 4 bestyrelsesmedlemmer, der mente at beslutningen var politisk og dermed ikke inden for Lottes kompetenceområde. Det har affødt en mistillid til Eigil og jeg, da vi ikke orienterede bestyrelsen og det har skabt en anspændt stemning. Vi har heller ikke været enige om konsekvensen, hvis vi havde haft et flertal, der mente at Lotte havde truffet en politisk beslutning. Det er min klare opfattelse at det havde været en de facto afskedigelse af Lotte, men det er der ikke enighed om. De fire medlemmer ville have givet Lotte et "rap over fingrene".

Vi afholdte et bestyrelsesseminar med konsulenter fra BL. Vores udfordring er problemer med tillid og vores forståelse af rolle i organisationsbestyrelsen. En ønskede ikke at deltage. Vi havde afsat en lørdag til bestyrelsesudvikling for at komme videre, og finde ud af hvad der var vores styrker og svagheder og ikke mindst direktørens rolle og de valgte opgave. Vi har svært ved at lægge vores afdelingsformandskasketter og holde fokus på, at vi repræsenterer alle afdelinger og så er der den udfordring at ting, der er fortrolige, ikke bliver respekteret og det afføder jo mistillid. Vi arbejder på en aftale for spilleregler, der skal endelig på plads når bestyrelsen træder sammen efter valg i dag og ser fremad nu.

I Fredes sygdomsforløb indtrådte suppleanten, René Holst Sørensen. Der er ændret i politikken, så efter 3 måneders fravær i bestyrelsen afgives pladsen i bestyrelsen.

Driften arbejder på en byggemanual for at kravspecifilere Vivabolig-byggerier.

Bestyrelsen har været på studietur med Sundby-Hvorup Boligselskab til Berlin.

Et gentagne forslag til afdelingsmøderne i år har været nye husordener. Med undtagelse af to afdelinger har alle afdelinger godkendt forslaget og dermed fået nye husordener.

Den nye hjemmeside går snart i luften. Afdelingsbestyrelserne skal bruge siden - der vil komme oplæring/hvad kan siden. Et udvalg har arbejdet på siden og hjemmesiden kan følgende: Beboere kan lave samtykker, se dokumenter på afdelingen, se udspecificeret husleje, anmelde fejl på boliger. Det bliver muligt at leje lokaler og gæsteværelser fra hjemmesiden, det er dog ikke klar med lanceringen af hjemmesiden. Dokumenter hentes fra SharePoint og derved skal dokumentet kun rettes et sted.

IPads er udleveret til arbejdsbrug, derfor skal den have en kode på minimum 4 cifre. Den må gerne bruges privat, men din samlever må ikke have adgang og dermed f.eks. kunne læse klager.

Afdeling 7 og 8 har fleksibel udlejning, som er godkendt af Aalborg Kommune. Det betyder at ansøgere der er i arbejde mindst 25 timer om ugen eller er under uddannelse, får fortrin til 90 % af de ledige boliger i afdelingerne.

Regeringens mål er besparelser på 8 %. Men deres anbefalinger til effektivisering er stort set opnået, derfor tror og håber vi på besparelser på 4 %. De 8 % skal spares af

konto 109, 110, 111, 114, 115 og 118. Det er bestyrelsens beslutning at arbejde på en besparelse på 4 % og den beslutning står vi på mål for. Det er ikke realistisk at spare 8 %. Vi vil have service udover det forventet og kvalitet. Vi er effektive. Vi ligger godt i forhold til de andre boligorganisationer. Det kan ende med en samlet konsekvens for alle boligorganisationer, hvis regeringen står fast ved 8 % besparelse.

Cykel Rep. dag blev afholdt i Strynøgade i starten af maj. Det gik godt og vinderen til gavekortet var en beboer fra Konvalvej. Afdelingsbestyrelserne opfordres til at tænke over, hvordan arrangementet skal foregå fremover, hvor skal det holdes, hvem skal stå for det, skal der være cykel rep. light udgaver og hvilke succeskriterier er der for arrangementet.

Pia, Peter Karlsen og Egon, Henrik og Marc var på kursus om kommunikation og anbefaler kurset til formænd.

Efterhånden har mange afdelinger været igennem helhedsplaner og de vil gerne dele deres erfaringer. Ingen helhedsplaner skal gå tabt og der er mange på programmet fremover.

Alle afdelingsmøder er afholdt. Vi hører gerne hvordan oplevelsen har været, kan der gøres noget bedre som dirigent, indkaldelse, hjælp til beretning og afgivelser af stemmer.

BoiAalborg ændrer navn til Bo i Nord – almen fornuft.

Steen orienterede om byggeudvalget, som består af Pia, Palle, René og Steen. Byggeudvalget tager sammen med administrationen del i de praktiske beslutninger i forbindelse med nybyggerier og udviklingsopgaver. Byggeudvalget bistår også afdelinger der skal gennemføre renoverings- eller byggeopgaver.

Renoveringsstøttesager:

Store Tingbakke - 223.000.000 kr.

Rughaven - 367.000.000 kr.

Absalonsgård - 20.000.000 kr.

Kærby Hvilehjem - 31.000.000 kr.

Brovst - planlægning

Gundorflund - 125.000.000 kr.

Konvalvej - 58.000.000 kr.

Kayerødsgade 26-44 - 78.000.000 kr.

Sjællandsgade - 217.000.000 kr.

Nybyggerier:

Annebjergvej - 141.000.000 kr. - 113 boliger

Gl. Skørping - 36.000.000 kr. - 19 boliger

KOA - 97.000.000 kr. - 75 boliger

Kærby Hvilehjem nybyg - 16.000.000 kr. - 10 boliger

Markusgården - 130.000.000 kr. - 74 boliger

Lollandshus - 104.000.000 kr. - 89 boliger

Park Hotel - 58.000.000 kr. - 64 boliger

Skagen Beton Nybyg - 40.000.000 kr. - 20 boliger

Vodskov - 30.000.000 kr. - 15 boliger

Egon Jensen fortalte fra aktivitetsudvalget. Juletræs festen flyttes fra Skydepavillonen til Phønix og afholdes lørdag den 8. december 2018. Temadagen i oktober var regnfuld. 48 personer mødtes i Kayeøds gade 43 til velkomst og morgencomplet med en enkelt. Kenneth fortalte om kommende nybyggerier og Erik Møller fortalte hvad der sker på Stigsborg Havnefront. Besigtigelse af Thomas Boss Gade, med bus til Stigsborg Havnefront, forbi Annebergvej, hvor vi skal bygge, en rundvisning på Plejehjemmet Birkebo, Eigil Stausholm viste os Dannerhøj i Visse, Ejendomskontoret på Peter Freuchens Vej og til sidst forbi KOA grunden.

Bestyrelsen var på studietur til Berlin med Sundby-Hvorup Boligselskab. Turen gav god inspiration.

Alle beretninger blev enstemmigt godtaget.

## 7. Regnskab 2017

Lotte gennemgik regnskabet. 25 afdelinger, 6 serviceafdelinger, rengøringsafdeling og værdipapirafdeling. Det detaljerede regnskab er tilgængeligt hos Lotte, hvis nogle har interesse.

Konklusion med forbehold, da skema C ikke er færdigt på 2 byggerier. Uafsluttet regnskab. Årets resultat kr. – t.kr. 1.139. Vi har i dag 87 fastansatte medarbejdere og 7 ungarbejdere/løsarbejdere/flexjob. Det er et mål at have elever/lærlinge i alle afdelinger, men det er ikke et krav fra regeringen.

Dispositionsfonden primo 84.045 – ultimo 71.166. Egenkapitalen total udgør t.kr. 76.297. T.kr. 292 til tab ved fraflytning. 14 afdelinger har haft lejeledighed. Årsagen til lejeledighed er flere dyre boliger, mange flytter med kort varsel, svært at udleje boliger på 3.-4. sal, enkelte erhvervslejemål og meget lange ventelister (ventelisten i BoiAalborg ikke er præcis nok. Ved udsendelse af boligtilbud skal vi igennem en stor del medlemmer, som ikke er interesseret i boligerne, men gerne vil modtage tilbud – der arbejdes på en løsning). 30 mio. er givet i tilskud til afdelinger. I gennemsnit har afdelinger henlæggelser på kr. 532. Organisationsbestyrelsen har besluttet at målet er kr. 500-800 pga. underskud i de fleste afdelinger.

Enstemmigt godkendelse.

## 8. Budget 2018

Budgettet er et bud på fremtiden. Foreløbig er der 5 helhedsplaner, renoveringsarbejder og 4 nybyggerier. Samlet administrationsgebyr inkl. rengøringsafdelingen udgør t.kr. 14.520 inkl. nye boliger og nedlagte boliger i helhedsplan. Stigning på 2 %. Årsag til stigning:

- Strategi – Service og kvalitet
- Nye og større lokaler inkl. det store mødelokale, herunder mange nyanskaffelser
- Store krav fra regeringen omkring persondataforordningen samt pres fra omgivelserne til digitalisering, hjemmeside mv.
- Almindelig lønstigning jf. overenskomster
- Afskedigelser

## 9. Forslag

Godkendelse af sammenlægning mellem Afdeling 10 og Afdeling 23 – en tilkendegivelse.

Sammenlægningen er der arbejdet på i 10 år og teamlederen er den samme i begge afdelinger. Afdelingsbestyrelserne fortsætter i 2 år efter sammenlægningen.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, men da forslaget ikke er udsendt rettidigt, tages det med til næste repræsentantskabsmøde.

## 10. Valg af formand

Pia Hornbæk ønsker genvalg - **valgt**

## 11. Valg til organisationsbestyrelsen

Christian Vestergaard – genopstiller – **38 stemmer**

Egon Jensen – genopstiller – **33 stemmer**

Per Rimmen – opstiller – **30 stemmer**

René Holst Sørensen – genopstiller - 14 stemmer

Kristian Jørgensen – opstiller – 14 stemmer

129 afgivning stemmer.

## 12. Valg af suppleanter

Der blev trukket lod om rækkefølgen blandt de opstillede kandidater:

1. Ken Hansen

2. Tina Holm

3. René Holst Sørensen

4. Carl Aage Poulsen

5. Tove Christiansen

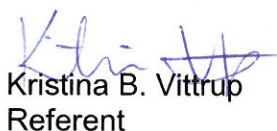
## 13. Valg af revisor

Ernst & Young blev genvalgt.

## 14. Eventuelt

Pia orienterede om at der på nuværende tidspunkt er 2 i bestyrelsen fra afdeling 3 og tidligere har der været 2 fra Afdeling 15. Repræsentantskabet opfordres til at tænke over om det er vigtigt at flest mulige afdelinger er repræsenteret eller om det alene er potentialet i medlemmerne.

  
Christian Vestergaard  
Dirigent

  
Kristina B. Vittrup  
Referent