



Referat

- til organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Kayerødsgade 43
Mødetidspunkt:	Mandag den 1. oktober 2018 kl. 17.00 – 20.00
Tilstede:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Peter Karlsen, Palle Christensen, Steen Købsted, Christian Vestergaard, Per Rimmen, Marc Skjødt Hansen, Lotte Bang, Jan Kristensen, Kristian Krogstrup
Afbud:	Eigil Stausholm
Referent:	Kristina B. Vittrup

1. Råderetten

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Hvad har vi af råderetsager? Er det i orden at betaling til klimaskærm er for evigt? Hvad er maks. niveauet for husleje? Hvad kan tages over råderetten?

Referat:

Lotte orienterede om at det fremgår i lovgivningen, at uanset om det er individuel eller kollektiv råderet, må det ikke koste andre lejere.

Det er besluttet på afdelingsmødet og det er afdelingens ønske at kollektiv råderet bliver brugt, dermed har de godkendt at der er fælles vedligeholdelse. Side 18 i

pjecen: *Ved kollektive forbedringer vil alle lejere få en lejeforhøjelse, mens det ved den kollektive råderet kun er lejerne i de boliger, som bliver forbedret, der får en lejeforhøjelse.*

Det er almindeligt, at lejeforhøjelsen bortfalder, når lånets løbetid er udløbet, men det er også lovligt at fastsætte lejeforhøjelsen under sædvanlig hensyn til afdelingens økonomi og boligerne indbyrdes værdi.

Det er svært at have millimeterretfærdighed f.eks. i afdelinger hvor nogle lejermål ikke kan få altan, men heller ikke alle lejere benytter sig af vaskerier og selskabslokaler selvom de betaler hertil, men sådan er det at bo i en afdeling.

Siden 11 i pjecen: *Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af lejeren. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet og udregnet af boligorganisationen og lagt på den månedlige husleje for denne bolig, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet. Lejeren kan i visse tilfælde indgå en aftale om selv at vedligeholde visse råderetsarbejder uden for boligen som f.eks. maling af garage, cykelskur og udestue.*

Gælder det kun individuelle? I vores kataloger er det kollektiv råderet.

Vi må erkende at informationen kunne have været bedre. Nogle afdelingsbestyrelser har ikke været klar over det og mangler en forklaring.

F.eks. garderobeskabe kan blive meget dyre - Skal der lægges op til at bruge den individuelle råderet og dermed betaler lejeren en lavere pris?

Var henlæggelserne højere og dermed en højere husleje, ville vedligeholdelsen blive betalt fra henlæggelser.

Nogle afdelinger og boliger, f.eks. 4. sals, kan være svære at udleje. Skal der kigges nærmere på hvad den enkelte bolig kan klare, ud fra placering og lejeniveau i forvejen?

Skal der være begrænsning på hvor mange råderetsarbejder en bolig kan have? Det er dyrt for afdelingen, skal der et maks. på råderetsarbejder pr. år?

Skillevægge og rumfordeling ved BBR 4 rums-boliger laves om til 3 rums-boliger – vi har brug for en politisk holdning.

Referat: Skal det registreret i BBR at der er sket ændring eller beholde antallet som det er opført i. Bibeholdes det i BBR, skal boligen ikke reetableres ved fraflytning, boligen kan derfor være opført som 4 rums, men kan fremstå som en 3-rums bolig. Dette skal tilføjes i tilbudsbreve.

Vi henvender os til familier ved at have 4 rums boliger, men par ved 3 rums. – hvilke boliger vil vi tilbyde?

2. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Godkendt

3. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 3. september 2018 skal godkendes.

Referat: Godkendt.

Punktet, effektivisering, her fremgår det ikke at besparelsen er samlet for alle afdelinger.

Opfølgning med Nortec, vaskerier har været i underskud til undren for formænd.

Lotte laver et eksempel på regnskab på 1 vaskeri. Bogføringen forgår på flere konti, hvorfor det tager tid at lave et stor overblik.

Palle spørger, hvem skal betale akuttelefonen ved SSG? - Organisationen.

4. Kriseberedskab i afdelinger

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi har ved branden i Rughaven talt om kriseberedskab til beboere.

Spørgsmålene er om vi skal stille det til rådighed for beboerne? I hvilke tilfælde og hvem skal betale.

Referat: Punktet flyttes til næste møde.

5. Godkendelse af skema A – Skørping

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Rebild Kommune har forlangt at Skema A bliver behandlet hurtigst muligt, derfor har vi vedlagt materiale for godkendelse af projektet. Se bilag.

Referat: Skema A med en anskaffelsessum på kr. 36.224.665. Godkendt.

6. Ny dato for afdelingsbestyrelseskursus

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Pga. frafald blev mødet den 13. september 2018 aflyst. Der skal fastsættes en ny dato. Fordeling af opgaver og ansvarsområder.

Referat: Punktet flyttes til næste møde.

7. Temamøde Repræsentantskabet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Forslag til indkaldelse og godkendelse af emne og oplægsholder til temamødet.

Referat: Vi tager selv portrætbilleder. Råderets pjece skal sendes ud med indkaldelsen.

8. Status på ny hjemmeside

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Kristian og Kristina laver en rundvisning i den nye hjemmeside.

Referat: Tiger Media melder hjemmesiden klar til drift den 31. oktober 2018.

9. Godkendelse af forretningsgang for kørsel, udlæg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

Referat: Punktet flyttes til næste møde.

10. Røg i boligerne

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Røg i boligerne bliver en større og større udfordring på den måde at der siver røg fra bolig til bolig. Skal vi lave et forsøg med luftrensere?

Referat: Punktet flyttes til næste møde.

11. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
- d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport

Referat:

Jan fremviste præsentation af driftslederens rolle i Vivabolig.

Den 1. januar 2019 bliver Jan driftschef og går ned i tid til 2 arbejdsdage om ugen. René Kristoffersen er ansat som ny driftschef pr. 1. oktober 2018. Til at starte med skal René både fungere som teamleder i Team 6 og driftschef. Jan skal løbende overdrage projekter til René. René har været i branchen i 28 år og kender teamlederne.

Der skal ansættes en afløser, som skal være delvist i Team 5 og Team 6.

Kenneth Lundholm-Stenkjær har fået ny titel, projektchef.

Martine har været rundt i en anden boligorganisations afdelinger, for at undersøge om vi evt. kan levere rengøring. Der kigges på en løsning uden moms evt. med splitansatte. Rengøringsafdelinger fungerer rigtig godt, fortjenesten er Martine, derfor skal hun ikke presses. Det er godt at afprøve, men det må ikke påvirke nuværende standard.

12. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat:

Lotte orienterede om støjproblemer i administrationen. Der arbejdes på en løsning med billeder der tager støjen.

Kristina B. Vittrup

Referent

Godkendt af Bestyrelsen den 12. november 2018.



Pia Hornbæk
Formand



Eigil Stausholm
Næstformand



Christian Vestergaard



Steen Købsted



Egon Jensen



Marc Skjødt Hansen



Per Rimmen



Palle Christensen



Peter Karlsen