



Referat

- fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 15. april 2019 kl. 17.00 – 20.00
Tilstede:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Palle Christensen, Christian Vestergaard, Per Rimmen, Marc Skjødt Hansen, Eigil Stausholm, Steen Købsted, Peter Karlsen, Lotte Bang, Ina Nørgaard Frost, Martine Kühn, Kenneth Lundholm-Stenkjær og René Kristoffersen
Afbud:	Jan Kristensen
Referent:	Lotte Bang

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Vi tilføjer et ekstra punkt på dagsorden repræsentantskabsmøde 28. maj 2019, vi skal godkende udkast til dagsorden. Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 18. marts 2019 skal godkendes.

Referat: Referatet blev godkendt og underskrevet.

3. Godkendelse af regnskab for Vivabolig

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang af regnskab for boligorganisationen samt hovedtal fra afdelinger m.v.

Referat: Lotte gennemgik regnskabet for boligorganisationen og generelle tal for afdelingsregnskaberne.

Underskud t.kr. 592 som primært skyldtes, Lønninger til dobbelt driftslederfunktion i en periode, udbetaling af overarbejde, kommunikationsmedarbejder, regulering af feriepenge nye medarbejdere,

hjemmesiden ikke budgetteret 100%, el i nye lokaler, herunder ventilation servere m.v., Studietur til Berlin ej budgetteret.

Dispositionsfonden udgør 69.302 t.kr., men den disponible del er negativ med 17.798 t.kr. på grund af de mange og store lån til afdelinger, overskridelser på helhedsplaner, lån til sammenlagte afdelinger og råderetsarbejder. Vi har i alt lån til afdelinger på 103.790 t. kr., men kun bundet t.kr. 27.184 Vores revisor er enig med os i at det er det bedste for afdelingerne og organisationen at gøre det på denne måde, men Landsbyggefonden er bekymrede fordi vi ikke har så meget disponibelt dispositionsfond. Vi har hentet lånetilbud hjem så vi er sikre på at der er uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler. Til- og afgang blev gennemgået og godkendt.

Tab ved fraflytning t.kr. 1.461 heraf dækket af dispositionsfonden t.kr. 573.

Tab ved lejeledighed t.kr. 1.148 tendensen er skidt steget de sidste 3 år – vi gennemgik udlejningsudfordringerne. Årsagerne i væsentlighed er meget lang venteliste, som ikke er kvalificeret, mange flytter med kort varsel, svært at leje ud på 3. og 4. sal, flere dyre boliger, enkelte erhvervslejemål.

Der var 89 ansatte i 2018 og 7 ungarbejdere og studentermedhjælpere.

Kapitalforvaltning har vi investeringsbeviser i Nordjyske Bank og Nykredit i alt t.kr. 18.493.

Afdelingernes regnskab

Vi har underfinansiering i 5 afdelinger som bliver afviklet over 10 år. 2 afdelinger med underskudssaldi. Henlæggelserne i afdelinger i alt t.kr. 185.793, alle afdelingerne er stadig stigende trods flere afdelinger har brugt mange i helhedsplanerne. Alle afdelinger har overskud, endda så store overskud, at vi har lavet ekstraordinære henlæggelser som følge af store besparelser i forhold til effektiviseringsgevinsten. Der er 3 afdelinger som har for lave henlæggelser afdeling 4 som har brugt dem i forbindelse med helhedsplanen og afdeling 7 og 8 som begge er i gang med at genopbygge henlæggelserne.

Lotte gennemgik midlerne i fællesforvaltningen som pr. 31/12 2018 viser, at vi har et overskud i fællesforvaltning på t.kr. 4.571, at vi ikke har uanede midler at bruge i afdelingerne når vi kender de arbejder der er sat i gang og de helhedsplaner som er på ventelisten.

Endelig gennemgik Lotte nogle nøgletal og benchmark tal, som understøtter at vi gør det rimelig godt og opfylder målsætningerne.

4. Godkendelse af budget for Vivabolig

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af budget for boligorganisationen for 2020 samt orientering om foreløbig budgetter for afdelingerne.

Referat: Budgettet er udarbejdet med en 0% stigning i administrationsbidraget. Der er taget højde for tilgang af boliger, lønstigninger og øget byggeaktivitet. Træffer vi beslutninger eller kommer der uforudsete udgifter vil det resultere i et underskud, der er ikke indregnet nogle uforudsete udgifter. Men der er taget hensyn til vores strategi med socialt ansvar elever og fleksjob m.v., kvalitet, udvikling, kommunikation og service.

5. Gennemgang af gavepolitik og politik for egne arrangerede studieture

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af politikker. Se vedlagte dokumenter.

Referat: Vi debatterede gaver til rundefødselsdage, bryllupper og barsel og der var stemning for at fjerne dem og fastholde jubilæer og receptioner for ledere som også er reklame og netværkspleje. Vi godkender politikkerne endeligt på næste møde.

6. Strategi for byggeaktivitet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi skal drøfte hvor, antal og hvornår samt tage stilling til konkrete projekter.

Referat: Kenneth fremlagde nuværende byggestrategi Gode boliger og udearealer, 4-5 år – 2 % pr. år i alt 330 – 415 boliger.

Status på mål og måltal 462 boliger i alt men der er først ibrugtagning i 2020 – 2022

Særlige opmærksomhedspunkter, Nybyggeri:

- Prioritering af knappe ressourcer og mest værdi for lejeren
- Uden for boligprogram, salgsarbejde, politik, aftaler m.v. ressourcekrævende.
- Utilstrækkelig nytte af stordrift ved mange sager

Gode tidlige kravspecifikationer

Forslag til boligkoncepter

Aktivboliger

Boliger for det aktive og fællesskabsfremmende (fritids)liv der etableres i sammenhæng med faciliteter der understøtte velvære og sundhed.

Olde-Kolle boliger

Boliger der opfylder behov for senior generationen der har brug for en senioregnet bolig samt nogle af de servicetilbud der knytter sig til plejeboligen

Kenneth forelagde forskellige konkrete byggemuligheder og projekter samt tanker om andre placeringer på et kort. Vi skal drøfte om vi stadig vil fastholde de 2% vækst og hvor vi vil bygge.

Renoveringsstøttesager:

Ibrugtaget i 2017 Absalonsgård, Ibrugtaget 2018 Store Tingbakke og Rughaven m.v., Ibrugtaget i 2020 forventet Kærbyhus

5 renoveringsstøttesager: Ansøgninger – Konvalvej, Kayeørdsgade, Sjællandsgade, Gundorflund, Brovst

Særlige opmærksomhedspunkter, renoveringsstøttesager

Information i øjenhøjde – ikke tale ned og tal ikke op – flow i kommunikationsniveauerne.

Et hoved (en agenda) og mange hænder

Vi skal gennemskue projektet – vi skal vide hvad vi køber

Uforudsete udgifter – hvordan påvirker det kvalitet/økonomi og tid

7. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

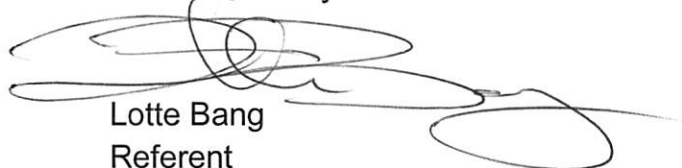
- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen
Referat: Intet nyt
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
Referat: Intet nyt
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
Referat: Intet nyt
- d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport
Referat: Intet nyt

8. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat: Intet nyt



Lotte Bang
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 13. maj 2019.



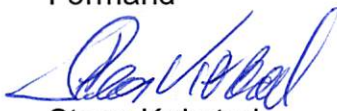
Pia Hornbæk
Formand



Eigil Stausholm
Næstformand



Christian Vestergaard



Steen Købsted



Egon Jensen



Marc Skjødt Hansen



Per Rimmen

Palle Christensen



Peter Karlsen