



# Referat

---

## - fra ordinært repræsentantskabsmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Tirsdag den 28. maj 2019 kl. 17.30 – 21.00
Referent:	Ina Nørgaard Frost
Fremmødte:	43 repræsentanter
Gæster:	Lotte Bang, Ina Nørgaard Frost, Jan Kristensen, Kenneth Lundholm-Stenkjær, Martine Kühn, Stefan Knudsen, Brian Andersen, Tina Kærup, Christian Toft, René Kristoffersen, Pia Camin fra Vivabolig, Jane Christensen tidligere formand i Plus Bolig og Søren V. Nejmänn fra EY.

Mødet startede med spisning.

### 1. Velkommen

Pia Hornbæk bød velkommen til mødet.

### 2. Valg af dirigent

Jane Christensen blev valgt.

Jane konstaterede at indkaldelsen er udsendt rettidigt.

### 3. Referent

Ina Nørgaard Frost fra administrationen blev valgt.

### 4. Stemmeudvalg

Tove Christiansen, afdeling 17

Lone Hansen, afdeling 3

Nanna Thue Andersen, afdeling 4

### 5. Forretningsordenen

Forretningsgangen blev godkendt.

### 6. Bestyrelsens beretning

Pia Hornbæk afholdt bestyrelsens beretning.

Ansatte

BS Christiansen har været inviteret til at holde en spændende oplæg for personalet.

Pia startede med at nævne en række ansatte, som har jubilæum i 2019. Peter Karlsen og Karina Kristensen har i 2018 haft 25 års jubilæum. Derudover har flere ansatte haft 10 års jubilæum, herunder flere i rengøringsafdelingen, da afdelingen blev etableret for 10 år siden.

René Kristoffersen, som er teamleder i team 6, tiltrådte i efteråret som driftschef i samarbejde med nuværende driftschef Jan Kristensen. René fortsætter som teamleder for sit team, så længe det giver mening for ham og os..

Der er i øvrigt netop vedtaget en politik i Vivabolig omkring gaver personale. Ikke arbejdsrelaterede anledninger er taget ud af gavepolitikken, men i stedet gives der til alle runde personale fødselsdage.

#### Hjemmeside

Ny hjemmeside i 2018. Et godt arbejdsredskab for bestyrelser og information for beboere og andre interessenter.

#### Bo i Nord

Peter Mygind holdt foredrag til det årlige arrangement i Bo i Nord i Vejgaard Hallen. Valgmøde blev afholdt i Aalborg kultur og kongrescenter med spændende emner og et godt fremmøde af 150 beboere.

I øvrigt vælges der ny formand i Bo i Nord 11. juni 2019.

#### Arrangementer

Temamøde i repræsentantskabet om de 17 verdensmål, som Vivabolig skal arbejde med. Vivabolig har valgt verdensmål nr. 7, nr. 11, nr. 12 som er bæredygtig energi, byer og lokalsamfund samt ansvarligt forbrug og produktion.

Temamøde i repræsentantskabet om råderetsarbejder, herunder fordele og ulemper. Vigtigt med bedre boliger og tilfredse lejere, men fokus er også på at lejen ikke bliver for høj grundet råderetsarbejder, idet boligerne skal være til at leje ud til næste lejer. Cykel rep dag, som i år var kombineret med loppemarked, fungerede rigtig godt. 99 cykler blev repareret. Dato for næste års cykel rep dag vil fremgå af den næste udgave af kontakten.

#### Større og mindre

Afdeling 8 er blevet 3500 m2 større, da afdelingen har fået viden ejerskabet af et stykke jord på 3500 m2, der indtil henvendelse fra Alabu Bolig om frasalg opstod. På nuværende tidspunkt er det besluttet at det ikke er aktuelt at frasælge jorden.

Afdeling 1 er blevet lidt mindre. Der er frasolgt et mindre stykke jord ifm. byggeri af Markusgården.

Værdier - Vivaboligs værdihus blev kort vist og gennemgået.

Det er målet i vision 2020 at sammenlægge afdelinger og derved få færre afdelinger. Afdeling 23 og 10 sammenlægges og der er indledt samarbejde i afdeling 7 og 8.

Aktivt beboerdemokrati. Afdelingsbestyrelser ønskes forøget og der er i året kommet nye bestyrelser i afdeling 12 og afdeling 26.

Uddannelse af bestyrelser er vigtigt for at sikre bestyrelsesmedlemmer er klædt på til hvervet, både afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelser. Der deltages derfor i kurser herfor samt mentorordning.

Marc har overtaget samarbejdet og kontakten til AKU fra Pia.

#### Hvem skal bo hos os i fremtiden

Der foreligger et nyt lovforslag, hvor hver anden bolig skal tilbydes til den eksterne venteliste. Den eksterne venteliste er personer som på nuværende tidspunkt ikke bor i Vivabolig. Bestyrelsen vil følge udviklingen herom tæt. Bevæggrunden for lovforslaget

er bl.a. en mulighed for ændret beboersammensætning og det derved skal være en større mulighed for at få en almen bolig for udefra kommende på ventelisten.

Hvad arbejder bestyrelsen egentlig med i Vivabolig og hvad laver vi egentlig Gennemgang og godkendelse af alle politikker i Vivabolig.

GDPR – vigtigt at overholdelse og vedligeholde.

Råderetsarbejder, herunder drøftelser af råderetskataloger.

Vision og målsætninger for Vivabolig

Røgfrie boliger – skal der bygges røgfrie boliger. Der har været lavet en test med filtre i udvalgte boliger for at minimere røggener, med et godt resultat. Det er dog bekosteligt og det skal fremtidigt drøftes, hvordan evt. anvendelse og finansiering skal ske.

Byggerier fremadrettet – hvor skal vi egentlig bygge henne?

Effektivisering i Vivabolig, herunder status på tiltag.

Og meget mere

**Samarbejde**

Pia gav en stor tak for samarbejdet til Palle Christensen og Steen Købsted som udtræder af organisationsbestyrelsen. Pia takkede for samarbejde med Eigil ift. netværkssamarbejde herunder koordinering af deltagelse i arrangementer. Pia rettede også en tak til den øvrige bestyrelse for samarbejdet.

**Byggeudvalg**

Steen orienterede om byggeudvalget, som består af Pia, Palle, Per 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 – netop afsluttet

Rughaven – netop afsluttet

Absalonsgård – netop afsluttet

Kærbyhus – 31 mio. kr.

Brovst - planlægning

Gundorflund – 125 mio. kr.

Konvalvej – 58 mio. kr.

Kayerødsgade 26-44 – mio. kr.

Sjællandsgade – 217 mio. kr.

Tidshorizonten er ukendt på renoveringsstøttesagerne.

**Igangværende nybyggerier:**

Annebjergvej – 141 mio. kr. - 111 boliger (1, 2 og 3 værelsesboliger)

Park Hotel – 58 mio. kr. - 65 ungdomsboliger

Kærbyhus nybyg/renovering – 46 mio. kr. - 18 boliger (2, 3 og 4 værelsesfamilieboliger)

**Kommende Nybyggerier:**

Gl. Skørping – 36 mio. kr. - 19 boliger (etage- og rækkefamilieboliger)

KOA - 101 mio. kr. - 56 boliger (familie- og ungdomsboliger i projekt med privat bygherre og anden almen boligorganisation)

Markusgården – 131 mio. kr. - 73 ældreboliger

## Skagen Beton – 40 mio. kr. - 20 familieboliger

### Aktivitetsudvalg

Egon Jensen fortalte fra aktivitetsudvalget.

Juletræsfesten, som i år blev afholdt på Hotel Phønix, gik rigtig fint. Mad og arrangementet var godt. Evaluering fra festen medfører, at der til næste år mangler en til at spille omkring juletræet. Juletræsfesten afholdes næste år den 14. december 2019 på Phønix med underholdning med Michael Bang.

Cykel rep dag, som blev afholdt i afdeling 3, var en succes. Cykel rep dagen blev holdt sammen med loppemarkedet, som også var velbesøgt af både kræmmere, beboere og andre besøgende.

Der har i øvrigt ikke været den traditionelle julefrokost med OB og ledelsen i december 2018. I stedet er der arrangeret inspirationstur til Sæby 1. juni 2019 med besøg ved energiboliger samt spisning i Sæby.

Eigil Stausholm orienterede om sit virke i 4. kreds og orienterede om BL, som er en interesse- og brancheorganisation for ca. 550 boligorganisationer med 550.000 boliger og 8.000 afdelinger. Ønsker der mere viden henvises til BL's hjemmeside og der afholdes også kurser i BL herom.

Repræsentantskabet er BL's øverste myndighed og heri indgår kredsrepræsentanter for landets 11 kredse. I hver kreds og boligorganisationerne arbejdes der med BL's målsætningsprogram samt de 17. verdensmål.

BL har 100 års jubilæum, fejringen heraf er op til de enkelte kredse.

Spørgsmål fra salen efter bestyrelses beretning:

Uddybning af ny lov om, at hver anden på bolig skal tilbydes udenom ventelisten.

Lotte Bang svarede på spørgsmål. Der foreligger på nuværende tidspunkt en lovtekst. Lovteksten siger at hver anden bolig tilbydes til en udefrakommende på ventelisten. I dag er reglerne således, at nuværende lejere i afdelingen og Vivabolig har fortrinsret til en bolig før udefrakommende på ventelisten. Vi afventer vejledning og vil til forslaget og vi vil sende information ud herom når det foreligger.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

## 7. Regnskab 2018

Lotte gennemgik regnskabet 2018.

Præsentationen indeholder tillige svar på spørgsmål der er sendt til alle fra bestyrelsen i afdeling 18.

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

Revisionsprotokollen er modtaget fra revisionen uden kritiske bemærkninger. Alle regnskaber er afgivet med en blank revisionspåtegning uden forbehold og supplerende oplysninger.

Årets resultat kr. – t.kr. 592. Underskud forårsaget af lønninger, herunder delvis dobbelt driftschefløn, udligning af tidligere overarbejde, kommunikationsmedarbejder mm. Studietur til Berlin med OB og ledende medarbejdere. Endvidere er udgifter til etablering af ny hjemmeside samt energiforbrug til nyt ventilationsanlæg højere end budgetteret.

Den øgede byggeaktivitet og deraf afledt byggesagshonorar har påvirket organisationens resultat for regnskabsåret 2018.

Antal medarbejdere:

89 fastansatte medarbejdere

5,5 teamleder

41,5 ejendomsfunktionærer

19 ansatte i rengøringsafdelingen

2 beboerrådgiver

15,5 i administrationen

7 ungarbejdere/løsarbejdere/flexjob.

Vivabolig har et mål at have elever/lærlinge i alle afdelinger, men det er ikke et krav fra regeringen. Målet opfyldes inden 2020.

Kapitalforvaltning – 18.493 T.kr. pr. 31/12 2018. De resterende likvide midler lånes ud til andre afdelinger for derigennem at opnå bedt mulig forrentning til gavn for alle afdelinger i Vivabolig i det nuværende marked.

Dispositionsfonden primo 71.166 – ultimo 69.302. Egenkapitalen total udgør t.kr. 73.841 T.kr.

Dispositionsfonen blev gennemgået, herunder til- og afgang.

Afdelingerne har alle overskud i 2018. Tillige er der i de fleste afdelinger, udover overskuddet, henlagt ekstraordinært pga. effektiviseringsgevinster.

OB har opstillet mål for opsparingen til planlagt vedligeholdelse i afdelingerne. Frem til 2019 er målet 500-800 m<sup>2</sup>. Pr. 31/12 2018 udgør den gennemsnitlige henlæggelse 587 kr. m<sup>2</sup> gennemsnit. Der er lave henlæggelser i afdeling 4 begrundet i netop afsluttede helhedsplan. Endvidere arbejdes der meget på at øge henlæggelserne i afdeling 7 og 8. OB har opstillet nye mål for henlæggelser fra 2020 på 800-1000 kr. m<sup>2</sup>

Overordnede nøgletal for Vivabolig blev gennemgået – huslejeindtægter, henlæggelser, egenkapital, tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning.

Årsagsforklaringer til stigende tab ved lejeledighed er at boliger på 3. og 4. sal er svære at leje ud, ligesom dyre boliger grundet forbedringer kan være svære at leje ud. Administrationen og OB arbejder kontinuerligt med udlejning også via de sociale

medier. Vores boliger er billigere end det private marked, hvilket er via markedsføring skal udfoldes, også via kommunikationsmedarbejder.

Effektivisering data fra LBF med udgangspunkt i regnskabstallene fra 2017 ligger Vivabolig flot. Effektiviseringsfordelingen blev gennemgået og årsagsforklaret. Region Nordjylland ligger gennemsnitlig på 83% og Vivabolig på 87% effektivitet.

Vi har effektiviseret med 4% pr. 31/12 2017. OB's mål med baggrund i Vivaboligs vision med service udover det forventede er der opsat en målsætning på min 4%. Det er forventeligt at effektiviseringen kommer yderligere grundet alle de tiltag, der har økonomisk virkning fra 2018. Effektiviseringstiltag: Ændring bemanning og arbejds gange, digitalisering, robotter, energitiltag m.v.

Vi går efter forsat at effektiviserer – også udover de 4%. Men der er også tiltag i organisationen der koster. Det er målet at der skal være elever i alle teams, tilbyde praktikforløb, miljøbevidst, investeringer i energibesparelser mål besparelsesmål på 30% og pt. opnået 15%.

Status på øvrige målsætninger i Vivabolig:

Servicetiltag – FB, overslag rykkere, hjemmeside, sms infomail

Sygefravær 2 dage årligt, vi har været ramt af sygdom i flere teams og administrationen. Pt. er sygefraværet skønnet til 4 dage

Uddannelse 5-15 dage, dog mindstekrav 2 dage, hvilket opfyldes. Det er vigtigt med uddannelse for at udvikle organisationen.

Klagesager på personale maksimalt 4 sager årligt. Status er pt. 2-4 sager.

Reduktion afdelinger – sammenlægning af afdeling 10 og 23. Endvidere er der samarbejde i bestyrelserne for afdeling 7 og afdeling 8.

19-20 afdelingsbestyrelser – pt. 18 afdelingsbestyrelser, så målet skal nok nås.

Afdelingsbestyrelsen klædes på til at udføre deres hverv, hvilket sker ved deltagelse i kurser.

Afdelingsmøder, deltagelses% ligger mellem 10-15%. Faktiske deltagere er noget lavere end målet på 40%.

Repræsentantskabsmødet, deltagelses% er 81,4%% og målet var 80, så ros til repræsentantskabet.

Personaleomkostninger er i øvrigt reduceret med 6% fra 2017 til 2018 – inkl. overenskomststigninger. Der forventes et yderligere fald i personaleomkostningerne når gennemførte tiltag slår fuldt igennem i 2019.

Administrationen Vesterbro contra Kayeørdsgade – økonomien herom blev gennemgået. Der er en stigning i den månedlige udgift grundet nye lokaler, særligt selskabslokalet.

Sammenligning med øvrige boligorganisationer på administration, personale, mødekontor- og lokaleudgifter og revision ligger Vivabolig generelt pænt ift. 2017 regnskabstallene som er de nyeste tal der er tilgængelige ved LBF.

Spørgsmål fra salen:

Hvad gør I for at imødekomme lejeledighed?

Lotte Bang svarede på spørgsmålet:

Vi arbejder på mange fronter.

- Øge kendskabet til Vivabolig
- Bo I Nord – igangværende reklamekampagne med almen fornuft
- Billeder af lejemål opdateres så de fremstår indbydende
- Sociale medier
- Betalte annoncer for at nå ud til konkrete målgrupper
- Kendskabsbanner på byggepladser

Flere portaler vurderes løbende, dog kan det give afledt mere administrativt arbejde, fx boligportalen.

Enstemmigt godkendelse af regnskab 2018.

## 8. Budget 2019

Budgettet er et bud på fremtiden. Foreløbig er der 6 helhedsplaner, renoveringsarbejder og 4 nybyggerier. Samlet administrationsgebyr inkl. rengøringsafdelingen udgør t.kr. 14.520 inkl. nye boliger og nedlagte boliger i helhedsplan. Stigning på 0 %. Budgettets indhold:

- Strategien, Service og kvalitet er forudsætninger i budgettet
- Stigning i lokaleudgifter grundet nye lokaler
- Almindelig lønstigning jf. overenskomster
- Stigning i byggeaktivitet

Præsentation for huslejeniveau i alle afdelinger pr. m2. Heraf 7, 8 og 9 har laveste husleje.

## 9. Forslag

Sammenlægning af afdeling 10 og afdeling 23 som er besluttet i begge afdelinger.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Spørgsmål fra salen om bevæggrunde til sammenlægning. Pia og Lotte svarede herpå at det afdelingerne er bedre konsolideret ved større udgifter ligesom beboerdemokratiet styrkes.

## 10. Valg af næstformand

Eigil Stausholm - genopstiller – 27 stemmer - **valgt**

Christian Vestergaard – opstiller – 16 stemmer

1 ugyldig stemme

## 11. Valg til organisationsbestyrelsen

Marc Skjødt Hansen, afdeling 3 – genopstiller – 38 stemmer - **valgt**

Sanne Lund Nielsen, afdeling 1 – opstiller – 34 stemmer - **valgt**

Henrik Yde, afdeling 3 – opstiller - 35 stemmer - **valgt**

René Holst Sørensen, afdeling 15 – opstiller – 19 stemmer

Steen Købsted – genopstiller ikke

Palle Christensen – genopstiller ikke



2 ugyldige stemmer

## 12. Valg af suppleanter

Der blev trukket lod om rækkefølgen blandt de opstillede kandidater:

1. Mikael Elbro, afdeling 9
2. Tina Holm, afdeling 4
3. Tove Christiansen, afdeling 17

## 13. Valg af revisor

Ernst & Young blev genvalgt.

## 14. Eventuelt

Karina Lund, afdeling 2:

Huslejeopkrævning – det skal være muligt at se boligleje og råderetsarbejder på huslejeopkrævningen. Herunder om muligt udløb af råderetsarbejdet. Såfremt det ikke kan fremgå af huslejeopkrævningen, kan oplysningerne eventuelt fremgå på "min side".

Administrationen arbejder videre med mulighederne under hensyn til de administrative systemer.

Klimaskærm betales uendeligt idet efter endt afskrivning overgår beløbet til vedligeholdelse.

Steen Købsted fortsætter som mentor og vil gerne agere dirigent ved næste års afdelingsmøder.

Palle Christensen står for juleafslutning samt mentor for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Forslag til at slik i juletræsposer i højere grad skal være tilpasset til børn.

Steen Købsted takker af for gode år og godt samarbejde i organisationsbestyrelsen.

  
Jane Christensen  
Dirigent

  
Ina Nørgaard Frost  
Referent