



# Referat

## - fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

---

Mødested: Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg  
Mødetidspunkt: Mandag den 8. juni 2020 kl. 17.00 – 20.30  
Tilstede: Pia Hornbæk, Egon Jensen, Marc Skjødt Hansen, Per Rimmen, Sanne Lund Nielsen, Eigil Stausholm, Christian Vestergaard, Peter Karlsen, Lotte Bang  
Afbud: Henrik Yde  
Gæster: Johnny Nielsen og Carsten Borup Kristensen  
Referent: Kristina B. Holm Vittrup

### 1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Godkendt.

### 2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referater fra mødet den 10. februar, 15. april og 4. maj 2020 skal godkendes.

Referat: Godkendt og underskrevet.

### 3. Klagepolitik

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi har modtaget to henvendelser fra afdelingsformænd. En beboer har søgt dispensation om hold af marsvin og en anden føler, at beboerdemokratiet er spillet fallit, da beboere kan gøre som det passer dem uden konsekvens. Forslag til ny klagepolitik er vedlagt.

Referat: Processen på klagesager skal følges og kan være langsommelig. Der er enighed om, at vi skal følge lovgivningen og ingen mulighed har for at haste sager igennem. Johnny og Carsten pointerede at ikke 2 klagesager er ens og derfor er det svært at ensrette forretningsgangene mere. Alle sager vurderes særskilt og det forsøges med en mundtlig løsning fra start eller dialogmøde.

At bestyrelsen ingen indsigt har i husordensovertrædelser, bør tages op igen. Det er bestyrelsens opgave at sikre sig god ro og orden i afdelingen, hvorfor bestyrelserne bør informeres bedre. Eigil tager emnet med til BL. Henvendelser med bekymring om naboers sindstilstand eller bekymringer skal ikke videregives til

afdelingsformænd, det er alene husordensovertrædelser. Punktet tages op igen efter sommerferien.

Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 15 har modtaget en ansøgning om dispensation til hold af marsvin, det drejer sig om lidt mere end almindeligt husdyrhold, noget der til forveksling ligner avl. Afdelingsbestyrelsen har bedt OB om at tage stilling. Sagen er indsendt til beboerklagenævnet da administrationen og beboeren ikke er enige og vi afventer svar fra dem. Der var enighed om at der ikke gives tilladelse til dispensation til beboere.

#### 4. Organisationsændring og strategi

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Orientering omkring projektet i administrationen "service og rådgivning i topklasse" og ændringerne i beboerservice. Debat om den fremtidige organisation og strategier, særligt omkring udlejningssituationen, tomme boliger, udlejning af tomme boliger, udlejning af nye afdelinger og herunder også likviditeten i dispositionsfonden.

Referat: Lotte orienterede om nogle organisatoriske ændringer og især de store udfordringer på udlejningssituationen i Vivabolig og generelt i Aalborg. Pt. har vi 14 tomme boliger og forventer mere end t.kr. 2.000 i tomgangsleje i 2020.

Ledergruppen har lavet en strategi på både udlejning/kommunikation og IT. Vi ønsker i udlejning 100% udlejede boliger, kommunikation at have mere fokus på salg af boliger og ikke så meget kendskab af Vivabolig. Vedrørende IT er det Sikkert, stabilt og simpelt.

Vi arbejder på at flytte rundt på opgaverne for at undgå sårbarhed ved sygdom, fravær og ferie. Vi er startet i beboerservice for at gøre udlejningen mere effektiv. Vi har flyttet flere medarbejdere på udlejning og fraflyttere.

Gitte Vinther og Kristina Vittrup tager genhusningsopgaven i Afdeling 3, Maria er gået på barsel og Jytte Faitanini har meddelt at hun fratræder inden sommeren 2021. Det gør at vi har nogle ressourcer vi bl.a. tænker at tilføre beboerservice. Vi søger derfor i første omgang en ny medarbejder i beboerservice der kan varetage opgaver indenfor udlejning, fremvisning af boliger, salg af boliger herunder også en mere offensiv kommunikation samt med brede kompetencer indenfor it-værktøjer. Vi overvejer også at ansætte hjælp til praktiske opgaver for at afhjælpe opgaverne i administrationen.

Helhedsplanerne trækker hårdt på både ledelse, administrationen og projektafdelingen samtidig med, at vi har rigtig mange nybyggerier i gang. Mængden af arbejde i administrationen og projektgruppen er den samme uanset om vi bygger 6 boliger eller 100 boliger. Jeg kan være i tvivl om vi har ressourcerne der skal til og så må vi overveje egne/eksterne ressourcer.

## 5. Godkendelse af byggeprojekter

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af byggeprojekter i Nordjylland jf. Teams møde den 26. maj 2020 kl. 17. Materiale er vedlagt.

Referat: Vivaboligs succeskriterie er ikke nødvendigvis at bygge mest muligt, men holde den høje standard på kvalitet og servicen i teams. Vi skal fortsat holde os indenfor 30 km radius. Her indgår Brønderslev, men ikke Løkken.

Lotte nævner nogle af "fuglene på taget", hvor i der er boliger i tilknytning til vore øvrige boliger eller igangværende projekter.

Aalborg er lige nu mættet med boliger. Mulige byggeprojekter bør ligge i Aalborg hvis det giver rigtig god mening eller indenfor en radius på 30 km.

Byggeprojekt i Brønderslev er godkendt. Enstemmigt nej til Løkken.

## 6. Afdelingsmøder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Hvad er OB's holdning til afholdelse af afdelingsmøder i efteråret.

Information fra BL er vedlagt. Hvad er anbefalingen fra organisationsbestyrelsen?

Referat: Det er op til den enkelte afdeling om de ønsker at afholde et afdelingsmøde. Vi skal overholde afstandskravet på 1 meter. OB foreslår at lave møderne anderledes ved f.eks. biografopstilling, uden mad og forkorte mødet ved at udsende beretningen inden mødet, droppe en del af informationen fra bl.a. teamlederne og beboerrådgiverne. Administrationen giver besked til bestyrelserne. Fristen for afholdelse af afdelingsmøder i efteråret 2020 er den 30. september 2020.

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

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen

Referat: Pia orienterede om problemer med ANTV.

- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde

Referat:

- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet

Referat: Den 6. maj 2020 blev der afholdt ekstraordinært møde i BL's 4.kreds. Bjarne Valentin er fratrukket formandsposten. Kredsbestyrelsen indstiller Johnny Brinkmann Jensen til formand og Bruno Andersson til næstformand til kredsvalg den 1. oktober 2020.

Råde Kors afholder 15 folkemøder forskellige steder i landet. Folkemødet i Aalborg sker den 17. juni 2020.

Kredsmøde den 10. juni 2020.

Kredsvalgsmøde den 1. oktober 2020

Arbejdskredsweekend den 23.-24. oktober 2020.

- d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport

Referat: Afholdt generalforsamling i repræsentantskabet i Bo i Nord.

Vivabolig har projektansvaret indtil Sundby-Hvorup Boligselskab overtager i løbet af året.

Rafn og søn har i mange år arbejdet på at få fradrag i ejendomsskatterne og har resulteret i rigtig mange penge for flere afdelinger. Nu kommer de med et

tilbud om at gennemgå vore afdelinger for 2000 kr. pr. afdeling pr. adresse for at få det kortlagt.

Forespørgsel til røgfrie boliger. OB ønsker at røgfrie boliger tænkes ind i nybyg og renoveringsprojekter. Det kan være en opgang, en blok eller hele afdelingen. Hvad med ungdomsboligerne på Park Hotel og rækkehusene på Annebergvej?

Anmodning om udbetaling eller løbende afholdelse af restferie for ledelsen som for Lottes vedkommende udgør 41 dage som primært opstod i forbindelse med ny økonomichef og drifts-/projektchef på en gang. OB ønsker at få det ud af verden som en udbetaling.

## 8. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Intet kan besluttes

Referat:

Nyt stillingsopslag til teamleder i team 6 er opslået. Vi håber den vil blive besat hurtigst muligt.

Kristina B. Holm Vittrup  
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 17. august 2020.

Pia Hornbæk  
Formand

Eigil Stausholm  
Næstformand

Christian Vestergaard

Egon Jensen

Marc Skjødt Hansen

Per Rimmen

Sanne Lund Nielsen

Henrik Yde

Peter Karlsen