



Beretning

- v/Organisationsbestyrelsen 2019/2020

30. november 2020

Oversigt:

Corona, konsekvenser og håndtering

GDPR og klagesager

Retningslinjer for bestyrelser

Socialt ansvar - hvilken retning skal vi tage?

- medlæserordning
- Landsforening for forældre og børn
- ansatte

Beboersammensætning

Byggerier, helhedsplaner og nye afdelinger

Samarbejde i bestyrelsen

Bo i Nord

Jubilæer og fødselsdage

Vision for Vivabolig

Corona

Corona, vi kommer ikke uden om det, desværre. Det har haft stor indflydelse på vores år og det er med blandede følelser, at vi afholder repræsentantskabsmøde i år. Mange har ikke haft afdelingsmøde og derfor heller ikke valg, og for andre er det forbundet med frygt og usikkerhed at deltage. Vi skal afholde mødet i år, inden 31. december 2020 og har derfor, som noget nyt, valgt at lave én beretning og udsende den på skrift.

Der har været nogle få gode ting, som følge af Corona og nedlukningen af Danmark. Vi er blevet mere digitale og dermed mere fleksible. Vi har holdt en del møder digitalt og er blevet meget bedre til det - det vil gøre det nemmere at "mødes" og beslutte

noget, uden at skulle afstemme 10 kalendere og samles fysisk. Vi har sågar afholdt et første spadestik på et af vores byggerier digitalt! Det var en lidt flad fornemmelse. Vi har lært en hel masse af Corona, vi er hurtige til at omstille os, vi lytter til vores beboere, tager hensyn til deres behov i en svær tid. Vi havde heldigvis beboere og bestyrelser, der hjalp os til at blive endnu bedre.

Der er også blevet frigivet en pæn portion penge til renoveringsstøtte og det har betydet en fremrykning af de sager, der lå og ventede. Afdeling 3 har allerede stemt deres renovering i gennem og her har Corona-begrænsninger givet gode erfaringer i forhold til tryghed omkring en helhedsplan, ved at afholde flere små møder i stedet for store møder.

Vi føler nærmest alt har været aflyst i år, men sådan er det selvfølgelig ikke.

Vi har virkelig savnet at møde jer og alle beboerne i år. De få, der har afholdt møder, har vi begrænset deltagelsen i, for ikke at få al for stor kontakt, men vi håber virkelig at vi nærmer os normaltilstande næste år.

Stor tak til beboerne for at det lykkedes at blive færdige.

Vi føler at vi har gjort næsten alt, hvad vi kunne for at håndtere denne helt usædvanlige situation på bedste måde, for at passe på jer og vores medarbejdere. På trods af det har vi haft et enkelt tilfælde blandt medarbejderne og heldigvis var han ikke hårdt ramt. Lotte og alle medarbejdere har gjort en kæmpe indsats og vi har forsøgt at imødekomme ønsker og behov i det omfang, det har kunnet lade sig gøre. Jeg kan sige, at vi har gjort langt mere end de fleste andre boligorganisationer, og det kan vi med rette være stolte over.

GDPR

Vi har hørt om det før og vi kommer helt sikkert til at høre mere til det. Vi har alle ret til data om os selv og ret til at det ikke bliver delt med uvedkommende.

Der er en stor forskel på at have et reelt behov for at have information og viden om den enkelte lejer/beboer og på at have et ønske om at vide, hvad der sker i en afdeling, hvor man sidder i en bestyrelse. Der er enighed, juridisk set, om at man som bestyrelsesmedlem i en afdeling godt kan have et ønske om eller føle et behov

for at få del i information om klager, for at kunne tilse god orden i afdelingen, men fra juridisk side, har man ingen ret til at få informationer om ens naboer, blot på grund af, at man er valgt ind i en bestyrelse. Der er sket en skærpelse i persondataloven, der gør at man ser klagesager som ren drift, og derfor får bestyrelserne ikke længere tilsendt klager.

Det sker for at sikre den enkelte beboer og beskytter samtidig bestyrelsesmedlemmer mod at blive part i en sag. Vi har ansatte, der sikrer at alle beboere, uanset etnicitet, får en fair behandling i det tilfælde at der bliver klaget over dem. Det sætter vi meget højt. Men vi vil gerne sikre at alle bestyrelser føler at de ved, hvad der rør sig i deres afdelinger, derfor vil beboerrådgiverne en gang i kvartalet fortælle om, hvad der rør sig, således at man kan nå at fange kedelige tendenser, inden man står med problemerne.

Retningslinjer

Vi har haft et par kedelige sager i forhold til økonomi i et par afdelinger og vi vil gerne sikre os at alle er trygge ved at sidde i en bestyrelse i forhold til økonomi. Sørg altid for at penge fra aktiviteter står på en bankkonto som Vivabolig har overblik over eller tilknytning til. Mange har købekort til Salling, Brugsen, Føtex eller lign, husk altid at formanden skal skrive under på kvitteringer og sidst men ikke mindst - få altid en rekvisition hos jeres Teamleder, hvis I skal handle eller bestille noget. Det er vigtigt at I følger vores regler i forhold til økonomi, så I ikke kommer i klemme og ender med at koste beboerne penge.

Socialt ansvar

Hvilken retning skal vi tage?

- Beboerne - landsforening for forældre og børn - medlæserordning
- Ansatte – elever – praktikpladser - fleksjob

Vi arbejder med socialt ansvar og for at sikre at vores afdelinger kan rumme alle typer beboere. Vi har indledt et samarbejde med en forening der arbejder for at sikre

børn og forældre, der står i en skilsmisse. Vi håber at kunne støtte nogen af vores beboere og dermed blive endnu bedre og mere attraktive at bo og blive boende hos. Samme forening har tilbudt os et samarbejde omkring de juridiske udfordringer vi alle møder i dagens Danmark. De vil gerne hjælpe vores beboere, der står i en situation, hvor de har brug for sparring, rådgivning eller juridisk hjælp. Det kan være i forhold til forsikring, arbejdsløshed og hjemmepleje. Hjælpen er tilpasset behovet hos den enkelte. Der er tale om en medlæserordning, hvor man får hjælp til at håndtere sin e-Boks, så man ikke pludselig ender i en uoverskuelige situation.



**Landsforeningen
For Børn og Forældre**

Landsforeningen for Børn og Forældre

Jernbanegade 1, 3. | 8800 Viborg

Telefon: +45 8662 6062

Mail: mortensecher@lfbf.dk

www.lfbf.dk

Vi kunne godt tænke os jeres hjælp til om det er denne vej vi skal gå.

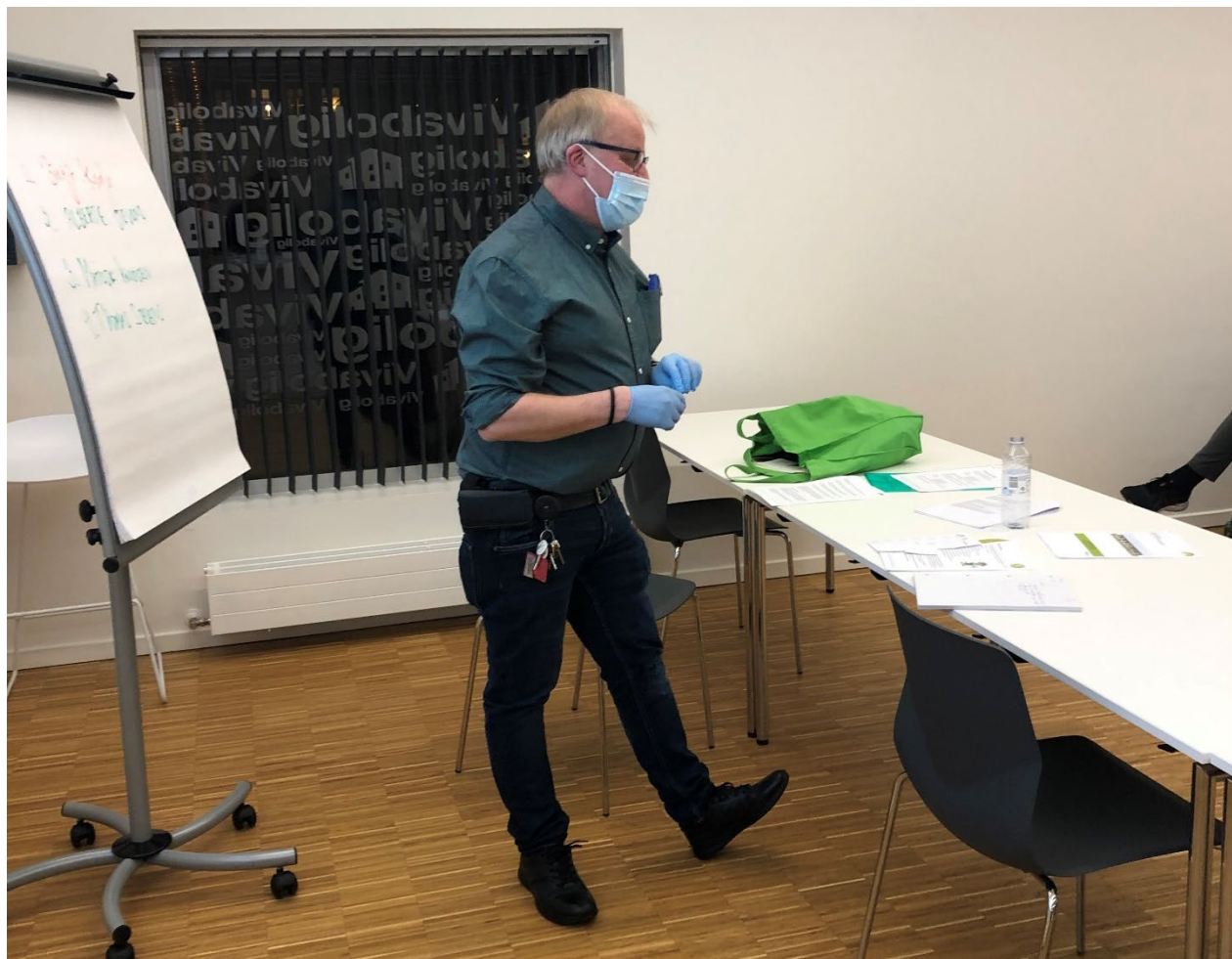
Service

Vores ansatte arbejder med vores kerneværdier og vi tror stadig på at service er lig nærhed. Vi mener det er en stor styrke at vores medarbejdere er tæt på vores beboere og vi håber alle stadig bakker op om det. Flere andre organisationer, går den anden vej og udliciterer mere og mere.

Beboersammensætning

Vi har fokus på vores beboersammensætning i flere af afdelingerne, for vi vil gerne sikre trivsel og tryghed. Derfor vil vi gerne i dialog med kommunen omkring vores afdelinger i Øgaden, da der er en tendens til at vores sammensætning af beboere

har taget en skæv drejning i forhold til etnicitet. Vi har desværre ikke kunne komme til møde med kommunen på grund af Corona og forsamlingsforbuddet, men vi arbejder på hurtigst muligt at indlede en dialog med dem.



Byggerier, helhedsplaner og nye afdelinger

Vi har rigtig mange projekter i gang, både nybyggerier og renoveringer. Vi ville så gerne have haft jer med på rundtur til de forskellige lokationer, men her er en opfordring til en frisk tur rundt i Aalborg og oplandet. Vi bygger familieboliger og plejehjem i Vodskov, Klarup, Skørping og i Aalborg og forventer i 2021 også at tilføje Støvring.

Kærbyhus

Vi har i sommeren afleveret vores nye Kærbyhus (gl. Kærby hvilehjem) hvor 28 nye beboere flyttede ind hen over sommeren og nu er der også valgt en bestyrelse.



Anneby

Vi har netop i skrivende stund afleveret næsten halvdelen af de 111 boliger i Anneby og de resterende bliver afleveret 15. januar 2021. Lige nu mangler vi at leje 5 boliger ud.



Klarup Søpark

19 rækkehuse i 2 plan er på vej på Skagen Beton grunden, som i løbet af et par år bliver bebygget af private investorer.

Skørping Parken

I Skørping på Gammel Skørpingvej bygger vi 19 rækkehuse og etageboliger



Højrimmen

Byggeriet i Vodskov er i gang, her bygger vi 21 boliger i rækkehuse og etagebyggeri.



Lektorgaarden

På hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden i Aalborg skal vi opføre 56 almene familieboliger i en karrébebyggelse med i alt 132 boliger.



Marcusgården

Byggeriet er ved at være i fuld højde og vi glæder os til at hilse 73 plejehjemsbeboere velkommen i 2021.



Renoveringer

Vi har renoveringer i mange afdelinger. Som I måske husker, havde vi for nogle år siden udsigt til at skulle skifte omkring 10.000 vinduer i vores boliger og det er vi rigtig godt i gang med.

For nogle afdelinger er det heldigvis blevet nemmere at få tilsagn om støtte til renovering og vi er ret langt i afdeling 3, som skal have renoveret en stor del af Samsøgade, Lyøgade og en enkelt opgang i Bjørnøgade. Afdeling 10 skal have renoveret i Kayerødsgade og så skal der ske en hel masse med højhuset på Konvalvej i afdeling 5. Afdeling 18, Gundorfslund skal også renoveres, men vi er ikke helt i mål med, hvad der skal ske.

Vi holder en lille smule igen med byggerier eller forsøger på det, men vi skal passe lidt på, at vi til stadighed sikre os, at vi kan stå inde for det vi leverer. Og der har været lidt udfordringer, men I det små, vi vil gerne kunne stå for kvalitet og en god service. Og det skal vi gøre bedre.

Samarbejde i bestyrelsen

Vi har en forholdsvis ny bestyrelse. Sanne og Henrik er de seneste og inden da kom Per og Marc ind i bestyrelsen. Vi forsøger på hele tiden at udvikle os og vores boligorganisation, og det er vigtigt, at vi er uenige og udfordrer hinanden. Det er til gengæld også enormt vigtigt, at vi alle er enige om grundpræmissen - at vi først og fremmest har hele Vivaboligs interesse i centrum. Man skal lægge sin afdeling fra sig. Det er svært og det er ikke alle, der kan finde balance mellem at sidde i en afdelingsbestyrelse og så sidde i en organisationsbestyrelse. Vi er ikke en udvidet afdelingsbestyrelse og man må ikke udnytte at sidde i en organisationsbestyrelse til fordel for ens egen afdeling på bekostning af de andre afdelinger.

Jeg vil gerne rose den nuværende bestyrelse, for vi har virkelig rykket os, vi samarbejder rigtig godt og er på vej i en retning, hvor der er tillid og åbenhed. Vi udfordrer hinanden og arbejder bare generelt godt sammen, med hinanden og med driften.

Jeg vil gerne takke jer alle for et forrygende og udfordrende år.

Bo i Nord

Som I nok alle ved, har Alabu Bolig valgt at trække sig fra samarbejdet, det gør de ved årets udgang. Vi var alle enige om at fortsætte og tror stadig på præmissen med at sammen er vi stærkere. Og vi glæder os til fortsat at samarbejde med Alabu Bolig, i andet regi. Vores medlemstal skal helst fortsætte med at være stabilt og vi vil gerne have medlemmer, der ser det som en forsikring og ikke nødvendigvis nogen der har brug for en bolig her og nu.

Personale

Vi har lavet lidt omstruktureringer i administrationen således at kommunikation har fået et større fokus på at udleje/sælge boliger fremfor kendskab og profilering.

Vedrørende IT har vi udvidet samarbejdet med en ekstern leverandør, men har stadig en tilknytning til Kristian Krogstrup, bare som konsulent.

Jytte Faitanini som har været hos os i mere end 40 år, har varslet at hun stopper næste forår.

Det gav os lidt udfordringer at finde den rette teamleder, med den helt rigtige indstilling først i team 5 og siden i team 6. Nu er der ro på igen og begge jobs er besat.

I alle teams har vi som led i vores målsætning ansat elever og lærlinge samt flexjobs i flere teams.

Mærkedage Jubilæer og runde fødselsdage

Jubilæum

Martine Kühn	Rengøring	10 år
Rasmus Rugaard	Team 1	10 år
Stefan Rask Knudsen	Team 2	10 år
Hanne Thirry-Carstensen	Rengøring	10 år
Benjawan Nielsen	Rengøring	10 år
Rattikorn Steffensen	Rengøring	10 år
Saengchan Sa-nguanchai	Rengøring	10 år
Lamai Jørgensen	Rengøring	10 år
Susan Krogh Jensen	Adm.	10 år
Lone Willemoes Vammen	Adm.	10 år
Jørn Nielsen	Team 2	10 år
Flemming Batsberg Johannessen	Team 5	10 år

Fødselsdage

Lars Lynge Hansen	Team 5	60 år
Hanne Thierry-Carstensen	Rengøring	60 år
Mishel Betsagoo	Team 4	40 år
Pia Holck Camin	Adm.	30 år
Steen Ersted Pedersen	Team 3	60 år
Brian Overhaven Andersen	Team 3	40 år
Saengchan Sa-nguanchai	Rengøring	50 år
Helle Møller	Rengøring	50 år
Bo Edgars Clausen	Team 5	30 år

Mogens Rask	Team 1	50 år
Rasmus Rugaard	Team 1	40 år
Karina Schmidt Andresen	Adm.	50 år
Kristina B. Holm Vittrup	Adm.	30 år
René Kristoffersen	Adm.	50 år
Carsten Borup Kristensen	Adm.	60 år
Ann Karina Matthiesen	Adm.	40 år
Peter Karlsen	Team 1	60 år
Henning Nielsen	Team 4	50 år

Miljøbevidste

Vi arbejder med energirigtige løsninger overalt, hvor det giver mening og tilbagebetalingstiden er mindre end 5 år. Solceller på plejehjemmene er et stort fokuspunkt lige nu, hvor Vivaenergi netop har sat det op på Birkebo.



Udfordringen er at batterierne endnu ikke er helt så gode som vi kunne ønske, vi skal bruge energien samtidig med at den laves. Ejendomskontorerne og vaskerierne er vi også i gang med at se på rundt om i afdelingerne.

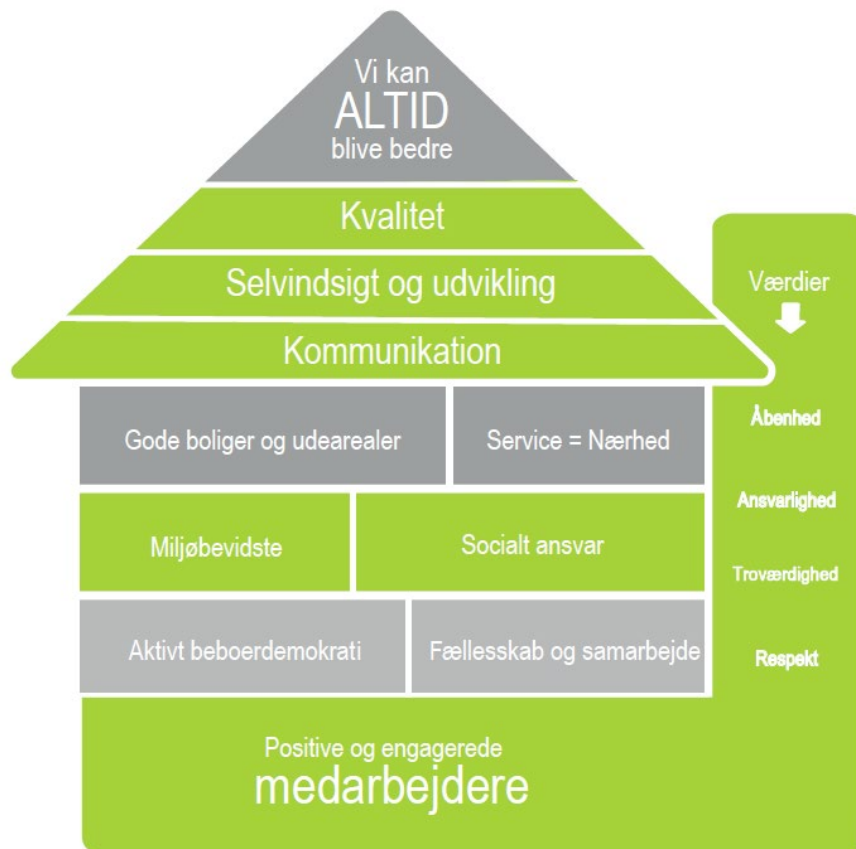
Lige om lidt sætter vi ladestandere op i de nye boliger samt de få afdelinger der ønsker det. Igen her er udfordringen at det er lidt omkostningstungt at etablere, fordi vi ikke har tilstrækkelig med ampere, men vi har fundet et produkt, hvor vi kan udnytte den strøm, der ligger i bygningen samt at adgangen til strøm kun er for afdelingens beboere.

Udlejning

Udlejningsmarkedet har i de seneste år været stigende som følge af en kraftig vækst i byggeri af nye boliger i Aalborg og omegn. For at imødekomme en stigning i tomgangslejen har vi lavet nogle strategiske tiltag de seneste par år i form af omstrukturering, ændret tilgang til kommunikation og uddannelse af medarbejdere til at fokusere mere på "salg" af boliger samt øget brug af sociale medier og udlejningsportaler som markedsføring af vores boliger. Tiltagene har resulteret i en væsentlig reduktion af tomgangslejemål igennem 2020. Primo året var der 20 tomme boliger som er nedbragt til et niveau 1-8 tomme boliger. Endvidere er boligerne tomme i en kortere periode. Vi fortsætter med en højt fokus på at minimere tomgang i et marked med stærk konkurrence.

Vision for Vivabolig

- Vi vil gå foran dem, der går forrest - service ud over det forventede



Vi skal arbejde med vores vision for Vivabolig, er vi stadig på rette spor, verden ser jo noget anderledes ud i dag end da vi udarbejdede vores værdihus og vision for Vivabolig -

Vi var et udvalg, der arbejdede med det for år tilbage og vil gerne invitere jer til at deltage igen, hvis I skulle have lyst til at arbejde sammen med os om at finde ud af hvad, der bliver vores mål i de kommende år.

Venlig hilsen
Vivabolig

Pia Hornbæk
 Formand