



Referat

- fra ordinært repræsentantskabsmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 7. december 2020 kl. 17.30 – 19.00
Referent:	Kristina B. Holm Vittrup
Fremmødte:	36 repræsentanter
Gæster:	Lotte Bang, Ina Nørgaard Frost, Kenneth Lundholm-Stenkjær, Martine Kühn, Brian Andersen, Klaus Bonde, René Kristoffersen, Kristina Vittrup fra Vivabolig, Anne Henriksen advokat fra Vingårdshus

1. Velkommen

Pia Hornbæk bød velkommen til mødet, som afholdes corona-venligt med biografopstilling og mundbind.

2. Valg af dirigent

Advokat Anne Henriksen blev valgt.

Vedtægtens § 7 foreskriver at ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning, men disse frister er udskudt i henhold til bekendtgørelse. Vedtægtens § 8 om indkaldelsesvarslet er overholdt. Dirigenten konstaterede derfor at repræsentantskabsmødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

3. Referent

Kristina B. Holm Vittrup fra administrationen blev valgt.

4. Stemmeudvalg

Susanne Jørgensen - afdeling 3
Tove Christiansen - afdeling 17
Anne Henriksen

5. Forretningsordenen

Forretningsgangen blev godkendt.

6. Bestyrelsens beretning

Der var rundsendt en skriftlig beretning, som blev suppleret. Det blev bl.a. oplyst, at i den skriftlige beretning har vi glemt byggeriet af ungdomsboliger i Park. Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt

7. Regnskab 2019

Lotte gennemgik regnskabet 2019.

Revisionen har givet en blank påtegning uden forbehold og uden supplerende oplysninger.

Årets resultat et overskud på kr. 12.888 - tillagt arbejdskapitalen som udgør kr. 4.552.049. Årsag til overskud er færre udgifter til mødeudgifter, kontorhold og kontorlokale. Øget byggesagshonorar på byggeri og renoveringsopgaver, som dækker mindre ventelistegebyr og lønudgifter.

Kapitalforvaltning har 18 mio. i værdipapir, som gav et afkast på netto 0,22 %. Udlån til afdelingerne har givet et afkast på 1,43.

Dispositionsfonden udgør 68 mio., men den disponibel del er negativ, fordi vi har større udlån til afdelingerne.

Der er givet tilskud til mange afdelinger, tab ved fraflytning og lejeledighed. I 2019 havde vi 20 tomme boliger, og pt. har vi 6 tomme boliger. Boligerne står lige nu tomme i højst 2 måneder.

Afdelingsregnskaber giver overskud i alle afdelinger, med undtagelse af serviceafdelingen på Danalien. Det er organisationsbestyrelsens mål at alle henlæggelser skal være på kr. 800-1000 pr. lejemål, og vi er i 2019 tæt på målet i mange afdelinger med gennemsnitligt kr. 666.

Nøgletal fra 2010 til 2019 viser en stigning på tab med lejeledighed, men vi er kommet godt igennem 2020 i forhold til det ledige boligmarked i Aalborg.

Effektiviseringstiltagene er ændring i bemanning, vi udfører mere arbejde i boligerne. Robotplæneklippere, udlicitering af vaskerier, LED belysning i alle fælleslokaler og adgangsarealer, enkelte afdelinger har fået solceller, smartere arbejdsgange i hele organisationen og digitalisering.

Henrik Yde: Har vi en god aftale mht. renter på den sum penge vi har stående på ? Ina forklarer, at der hele tiden kigges på at pengene er fordelt korrekt. Vi betaler negative renter, det er derfor billigere at låne vores egne penge.

Regnskab 2019 blev enstemmigt godkendt.

8. Budget 2021

Et bud på fremtiden. Stadig stor byggeaktivitet, helhedsplaner i 5 afdelinger, nybyggerier på Lektorgaarden, Markusgården, Skørping Parken, Klarup Søpark, Park og Højrimmen. Indarbejdet mål fra Vivaboligs strategi er kvalitet, service, socialt ansvar – elever og flexjob, kommunikation og udvikling. Strategien er indarbejdet i budgettet. Administrationsbidrag stiger med 1 % i alt og udgør 15,5 mio.

Mange afdelinger har en 0-stigning, 2 afdelinger har fået sat huslejen ned og få afdelinger med 1-2 % stigning.

9. Forslag

Forslag 1

Tilføjelse til vedtægter. Organisationsbestyrelsen forslår at repræsentantskabet godkender følgende tilføjelse til vedtægterne:

§ 3 stk. 3 Vivabolig udøver sin virksomhed på et non-profil grundlag.

Lotte forklarede at det er et økonomisk forsøg på at få microsoft-produkter til en mere fordelagtig pris. Vi er en nonprofit virksomhed.

Enstemmigt vedtaget.

Spg. Hvad er den samlede besparelse? 2/3 kan muligvis spares. Beløb bliver orienteret, hvis det godkendes af Microsoft.

Forslag 2

Optimering af nyindkøb til maskinparken, så diverse maskiner bliver Eldrevne. Evt. ansøgning fra pulje til grøn omstilling.

Birger Munthe motiverede: I hele verden kigger man på udledning af CO2. Mange maskiner, der kører i Frejaparken larmer om morgenen. Mulighed for udskiftning til eldrevne køretøjer. Mange tage i Frejaparken kan bruges til solceller.

Henrik Yde: Det er den vej vi skal mht. miljøet. Solceller er den rigtige vej frem, som løbende kan bruges i driften.

Steen Købsted: I afdeling 15 er vi i gang med implementering. Ved udskiftning af køretøjer, er det eldrevne der købes. Vi har kigget på solceller, men vi kan ikke videresælge el.

René Kristoffersen: Vi følger markedet. Plejehjemmet Birkebo er ved at få installeret 800 kvm solceller. Vi samarbejder med Viva-energi, som undersøger muligheder ved alle afdelinger. Ved indkøb, hvor det giver mening, indkøbes eldrevne maskiner, som samtidig er støjsvage.

Eigil Stausholm: Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vi vil være grønne, hvor det giver mening.

Lotte Bang: I 2016 vedtog vi strategihuset og her er grønne tiltag tænkt ind. Midler kan udlånes, f.eks. har afdeling 10 lånt penge indtil solceller giver en forrentning.

Organisationsbestyrelsen har valgt, at de gerne vil støtte op om det.

Pia Hornbæk: Det skal give mening for afdelingen, men afgørelsen ligger i afdelingen og i driften, som kender behovet.

Forslag 3

Opsætning af solceller på anvendelige tag/huse - med henblik på reducere af CO2 og betaling via besparelse. Ansøgning om grønt tilskud.

Forslag 2 og 3 samles til et forslag

Der gives en hensigtserklæring om, at Vivabolig laver grønne tiltag og søger tilskud hjem, hvis der er mulighed for det og det giver mening i forhold til økonomi og i respekt for beboerdemokratiet. Enstemmigt vedtaget.

Forslag 4

Opmærksomhed på insekthoteller.

Birger motiver: Taget udgangspunkt i Frejaparken, hvor grønne områder er lavet om til parkeringsplads. Hvilket betyder at insekter og fugle er væk fra afdelingen. Opsætning af insekthoteller, kan få insekterne tilbage til afdelingen.

Svend Elming: Vi har på markvandring snakket om muligheden på de grønne arealer.

Steen Købsted: Det er noget afdelingen skal beslutte. Vi har vilde arealer i afdeling 15, hvor beboere har lavet om ukrudt.

Konklusion - Debat til motivation til andre afdelinger.

Forslag 5

Medlæserordning Landsforening for forældre og børn

Bestyrelsen ønsker at arbejde videre med en ordning for alle beboere, hvor man kan få hjælp til at læse de vanskelige breve, der f.eks. kommer i e-Boks fra banken, Skat, kommunen, regionen eller andre. Det kunne være ved skilsmisse, sygdom, arbejdsløshed, forsikringsager el.lign.

Lotte motiver: Landsforeningen står for gældsrådgivning. Vi har søgt penge hjem og landsforeningen forestår rådgivningen. Efterfølgende har vi fået yderligere et tilbud om medlæserordning til alle beboere. Pris 49 - 29 kr. pr. lejemål.

Lotte orienterer om at det efter hendes og BL's vurdering ikke er hjemmel i lovgivningen til at tegne denne abonnementsordning for alle beboere. Vi har mulighed for at udvide beboerrådgivningen til at varetage opgaven. Så spørgsmålet er: Er det noget Vivabolig skal hjælpe beboerne med?

Spg.: Er betaling pr. alle beboere og ikke kun dem der søger hjælpen? Ja

Ulla Fauske: Det er en god ide. Mange beboere har brug for hjælpen og det gælder både unge og ældre. Det lyder dyrt, men en rigtig god ide, hvis vi kan tilbyde den service.

Birger Munthe: Johnny og Carsten støtte til de sager.

Steen Købsted: Skal man prøve at kortlægge det først?

Christian Vestergaard: Vi havde en repræsentant fra landsforeningen. Grundideen er bemærkelsesværdig. Bestyrelsen skal arbejde videre for denne model evt. med Carsten og Johnny.

Pia Hornbæk: Vi søger om at høre jeres holdning. Vores beboere skal have det bedre end beboerne ved andre organisationer.

Henrik Yde: Det handler ikke kun om e-Boks, men skrifter der kommer fra det offentlige.

Eigil Stausholm: Der skal sidde en ved siden af og "oversætte", men ikke tage bestemmelsen. Hvad er behovet? Er det en service der tilhører os?

Repræsentantskabet ønsker at der arbejdes videre. Vi kortlægger det og spørgsmålet vil komme til afstemning på et senere repræsentantskabsmøde. Vedtaget med enstemmighed.

10. Valg af formand

Pia Hornbæk - genopstiller – **valgt**

11. Valg til organisationsbestyrelsen

Christian Vestergaard, afdeling 4 – genopstiller – **valgt**

Egon Jensen, afdeling 10 – genopstiller – **valgt**

Per Rimmen, afdeling 7 – genopstiller - **valgt**

12. Valg af suppleanter

Der blev trukket lod om rækkefølgen blandt de opstillede kandidater:

1. Mikael Elbro, afdeling 9

2. Tove Christiansen, afdeling 17

3. Steen Købsted, afdeling 15

13. Valg af revisor

Ernst & Young blev genvalgt.

14. Eventuelt


Marianne Nielsen: Vi har forhandlet tilbud hjem fra Wao til 149 kr. pr. md. for 100/100 forbindelse. Der arbejdes på at forlænge efter 5 år.

Henrik Yde: Der kan forhandles ved aftalens udløb - muligvis ikke til samme pris. Er det pr. lejemål eller afdeling? Pr. lejemål.

Pia takkede for god ro og orden. Alle fik udleveret en pose med mad og drikke.



Anne Henriksen
Dirigent



Kristina B. Holm Vittrup
Referent