



Referat

- fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Microsoft Teams
Mødetidspunkt:	Mandag den 15. februar 2021 kl. 17.00 – 19.25
Tilstede:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Marc Skjødt Hansen, Per Rimmen, Sanne Lund Nielsen, Eigil Stausholm, Henrik Yde, Christian Vestergaard, Peter Karlsen, Lotte Bang
Afbud:	Ingen
Gæster:	
Referent:	Kristina B. Holm Vittrup

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Tilføjelse af punkt 7 Godkendelse af skema C afdeling 4 og 15.

Dagsordnen er godkendt.

2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 18. januar 2021 skal godkendes.

Referat: Godkendt.

3. Temamøde i repræsentantskabet den 1. marts 2021

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Forberedelse til temamødet, forslag fra temaudvalget til emner og til at flyttemødet til april 2021.

Referat: Udvalget har holdt møde og er kommet frem til 4 gode emner; som alle hører ind under vores fokusområde bæredygtighed. Det er EI-ladestandere, affaldssortering, -håndtering og -systemer, solceller og biodiversitet. Der er ikke nok forberedelsestid til den 1. marts og udvalget foreslår derfor at flytte mødet til uge 16 eller 17, fortsat online. René finder en oplægsholder til at fortælle om affald.

Forslag om at få fat i en kendt person, og gøre det tilgængeligt for alle og dermed markedsføring af Vivabolig.

4. Husdyrhold i Skørping, Klarup og Vodskov

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Forslag om at tillade én hund eller én kat i de nye boliger i Skørping, Klarup og Vodskov.

Referat: Det anbefales ikke at tillade husdyrhold i lejeboliger generelt, men i rækkehuse i omegnsbyerne er det oplagt at give tilladelse. Det skal tydeligt fremgå at det er ét husdyr en hund eller en kat, der er tilladt, altså ikke en hund og en kat. Det bør være op til beboerdemokratiet i afdelingen at tillade husdyrhold, men i Klarup har det løst udlejningsvaskeligheder og 3 boliger er udlejet efter der er givet tilladelse. Mange boligsøgende søger boliger kun med husdyr tilladt, vi kommer derfor i forkøbet. Hurtigst muligt skal beboere indkaldes til afdelingsmøde for at opsætte fælles regler. Bliver husdyret en belastning, kan vi altid sanktionere overtrædelser. Afdeling 4 har mange klager på husdyr. Christian er imod forslaget, men der er flertal for at husdyrhold er tilladt i Klarup, Skørping og Vodskov.

5. Tilskud fra dispositionsfonden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til regnskabet for 2020 samt en debat om tiltag for at minimere tab ved lejeledighed.

Referat: Tilskud fra dispositionsfonden til helhedsplaner, tomgangsboliger, tiltag for at mindske tomgangsboliger, iPads til nye bestyrelser, fastprissystem til nye afdelinger, tab ved fraflytning, arrangementer og byggerier der ikke blev til noget.

Tilskud fra dispositionsfonden:

Tomgangsboliger 2020 1.753.152 Godkendt

En del af beløbet er forbrugsafgifter på ældreboliger, da boligerne skal holdes varme og Aalborg Kommune ikke betaler denne afgift.

I 2019 var der udlejningsvanskeligheder i afdeling 2. Indsats med møblerede boliger og åbent hus, gav pote og vi har pt. ingen tomme boliger i afdelingen.

Thulevej er i tomgang uden forklaring. Beboersammensætningen har ikke ændret sig på Thulevej med fleksibel udlejning, men den er ikke blevet værre.

Mange tomgangsboliger er ungdomsboliger, hvilket også er et problem for andre boligorganisationer, da AKU-Aalborg ingen medlemmer har på ventelisten.

I et forsøg på at udleje ungdomsboligerne på Gundorfslund er huslejen nedsat og de er ændret til familieboliger, og lamper og dørstoppere udskiftes. Prisen er høj og boligerne er store til ungdomsboliger. Huslejen er nedsat kr. 900 for de 3 lejemål. Afdelingen står overfor en helhedsplan, vi kan derfor ikke lave de store ændringer i boligerne. Forslag om at gøre et værelse til erhvervslejemål, det forsøger vi naturligvis. Når en bolig med huslejenedsættelse opsiges, skal det vurderes om nedsættelsen skal fortsætte ved genudlejning.

Absalonsgade 9 er det gamle plejehjem og omdannelsen til almindelige boliger er ikke lavet godt nok. Efterfølgende har 3 boliger fået en skillevæg og lavet fra 2 til 3 rums. Der er lavet en væg med dør i indhak i gangen som et ekstra depot og huslejen er sat ned.

Samlet huslejenedsættelse for 2020 kr. 30.150 Godkendt.

I Afdeling 20 er 5 boliger lavet om med nyt gulv i køkken og gang i 1 bolig, skillevægge i 3 boliger, nye låger i garderoben, maling af skydedør til bad, nyt linoleum i badeværelser, skillevægge til ekstrarum på gangene

Total pris kr. 180.000 Godkendt

Boligerne er udlejet.

Afdeling 11's store overskud efter helhedsplan har dækket ombygning af lejemål, hvor repos er lavet til værelse. Der er i alt 12 boliger, 4 boliger er lavet, og en mere bliver lavet i april.

3 plans boliger i Store Tingbakke har været i tomgang over længere tid. Boligerne havde lejemålstype rækkehus, hvilket var misvisende og er ændret til etageboliger. I boligerne er køkkenet placeret midt i rummet og besværliggør indretningen. Pris for ombygning af køkkenet er 37.500 kr. pr. bolig. Om dispositionsfonden skal dække, skal først tages stilling til i 2021. Forslag om at sætte køkkenskabe på hjul og lave en mulighed for at tage gelænder af, når der skal flyttes møbler.

Forpligtelser i afdelinger med helhedsplaner fratrukket tilbageløb fra helhedsplaner fra 2016-2020 der er kommet til indtægt på dispositionsfonden.

Afdeling 11 – Lille Tingbakke - total renovering

Afdeling 2 – Bygholmen m.v. - total renovering

Afdeling 4 – Rughaven m.v. - total renovering

Afdeling 15 – Store Tingbakke - total renovering

Afdeling 17 – Dannerhøj, Visse – tag-/vinduesrenovering

Afdeling 20 – Absalonsgade nedlagt plejehjem

Afdeling 21 – Kærbyhus nedlagt plejehjem

Kommende projekter, ej forpligtet endnu

Afdeling 3 – Sjællandsgade m.v. - renovering af 1/3 af afdelingen

Afdeling 10 – Centrum - renovering af Kayerødsgade

Afdeling 5 – Konvalvej – renovering af højhuse

Tilbageløb fra helhedsplanerne fra 2016 – 2020	-17.407
Kapitaltilførsel afdeling 21	500
Tilskud til afdeling 21	5.000
Tilskud tag afdeling 15	8.000
Netto tilgang	t.kr. -3.907 Godkendt

Forpligtelsen totalt er p.t. knap 14 mio årligt

Videoer af ledige lejemål kr. 1.000 pr. film dækkes af afdelingerne.

LED-skærme i afdeling 4 og afdeling 11 kr. 30.000 Godkendt

Det har hele tiden været planen, kun at have skærmene i et år så de er opsagt ultimo februar 2021.

Forslag om at have en skærm der kan køres rundt.

Afdelingsvideoer for 23 afdelinger kr. 206.250 Godkendt

Tab ved fraflytning 2020	kr. 1.475.818
Dækket af dispositionsfonden	kr. 474.332 Godkendt
Dækkes af afdelingerne	kr. 1.001.487

Fastprissystem for 1. gangs opmåling og udbud i nye afdelinger.
Afdeling 4 15, 20 og 21 kr. 460.000 Godkendt
Første udbud var i 2016 og de holder i 4 år. Afdelinger skal selv betale, da besparelsen er på driften og vedligeholde på afdelingen. Nye afdelinger holdes skadefri. Hvis det skal med i byggeregnskab på nybyggerier og dispositionsfonden ikke skal dække, er der ofte ikke plads i byggeregnskabet og så vil dispositionsfonden komme til at dække noget andet.

Socialt ansvar ansøgning om gældsrådgivning	kr. 91.250 Godkendt
---------------------------------------------	---------------------

Projekter der ikke blev til noget på bl.a. Reklamationssager, idéer til kvote-ansøgning, Hammerværket, Aktivboliger, Landsbyprojekter og Brønderslev.
Kr. 202.884 Godkendt

Projekter, fortsat muligheder her har vi 1,2 mio. som evt. skal afskrives, hvis ikke de bliver til noget.

IPads til bestyrelsesarbejdet til afdelinger, der ikke tidligere har haft iPads.	kr. 11.540 Godkendt
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Tilskud til afdelingerne:

Nedsættelse af huslejestigning tag Gundorfslund	kr. 201.600 Godkendt
Musik på hjemmebane med Signe Svendsen	kr. 12.135 Godkendt
Lønkompenation længerevarende sygdom til 4 medarbejdere i Team1, Team 2, Team 4, Team 5	kr. 145.000 Godkendt

6. Indsats imod ensomhed

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Orientering omkring ansøgning til ensomhedspuljen, aktiviteter og økonomi.

Referat: Puljen har kr. 15 mio. og vi har ca. 50 % chance da der er kommet ansøgninger ind på kr. 28 mio. Ansøgning er lavet sammen med AOF om aktiviteter for børn og senior i forskellige boligområder. Der er planlagt 60 arrangementer i 2021, foredrag omkring f.eks. kultur og arv, 20 gåture heraf 1/3 guidet og corona-venlige arrangementer. Vi har ansøgt om tilskud på t.kr 960, og vi kommer selv med t.kr. 250 som egenfinansiering af timer og lokaler. Svar på ansøgningerne hurtigst muligt. Vi vil gerne bygge videre på aktiviteter efterfølgende.

7. Godkendelse af skema C afdeling 4 og 15

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af skema C afdeling 4 og 15.

Referat: Afdeling 4 har en overskridelse på 57 mio. I afdeling 4 er tidligere års overskud brugt til at dække udgiften.

Afdeling 15 overskridelse med 19 mio. Hele fugearbejde efterfølgende er med i overskridelsen. Kommunen har godkendt skema C.

Byggeteregnskab, Helhedsplan afd. 4 og 15

	Afdeling 4	Afdeling 15
Skema A	291.764.000	188.406.000
Skema B	311.520.000	204.286.510
Skema C	368.547.124	223.965.114
Endelig byggesum	398.496.936	223.965.114
Henlæggelser konto 116	-21.373.150	0
Henlæggelser konto 117	-4.684.191	0
Råderetsarbejder konto 303	-3.892.471	0
Anskaffelsessum til finansiering	368.547.124	223.965.114
<u>Finansiering:</u>		
Støttede lån	227.214.000	167.786.479
Støttede lån - overskridelse	39.778.000	16.525.000
Ustøttede lån	69.246.000	18.700.000
Kapitaltilførsel	5.000.000	2.500.000
Trækningsret	2.520.000	1.460.000
Henlæggelser, oprindelig	0	1.500.000
Henlæggelser, tilvalg	0	3.153.600
Tilskud Dispositionsfonden	0	8.000.000
Landsdispositionsfonden	7.540.000	4.340.000
Overskud tidligere år	6.649.000	0
Reguleringkonto	10.600.000	0 **
	368.547.000	223.965.079

**Reguleringskonto i afd. 15 kr. 7.520.000, er godkendt til anvendelse til netop afsluttet facerenovering i afdelingen.
Godkendt.

8. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen
Referat: Indkaldt til næste møde i BL, hvor ny formand skal vælges.
- Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
- Nyt fra kredsrepræsentantskabet
- Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport

Referat: Endnu en brand i Ryesgade 50. Vi mener branden kan være påsat. Der opsættes overvågning så beboerne og personalet kan være trygge. Forslag om opsætning af røgalarm i fællesarealer.

Solafskærmning, vand i p-kælder og andre sager, der er ikke afgjort hvem der skal betale. Tilsynssvigt i Afdeling 15 om rander. Afskalning af facaderenovering, udførselsfejl på toiletter.

Lotte er indkaldt i retten til hovedforhandling om rådgiver i forhold til p-fond i november 2021.

Kasper har snakket med Kirk om udsmykning på elevator i Skørping. Pris 150 t.kr. Kirk vil gerne stå for halvdelen. Der kommer en ansøgning med mere specifik beskrivelse.

Telefontider i administrationen er ændret til kl. 8. Møder en medarbejder ind før kl. 8, tages telefonen.

9. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Intet kan besluttes

Referat: Eigil har været i boligretten som lægdommer, hvor et medlem fik afslag på ansøgning om indskudslån, men havde underskrevet lejekontrakten. Eigil vender tilbage med endelig afgørelse.

Kristina B. Holm Vittrup
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 15. marts 2021.

Pia Hornbæk
Formand

Eigil Stausholm
Næstformand

Christian Vestergaard

Egon Jensen

Marc Skjødt Hansen

Per Rimmen

Sanne Lund Nielsen

Henrik Yde

Peter Karlsen