



Referat

- fra ordinært repræsentantskabsmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Torsdag den 30. september 2021 kl. 17.30 – 19.30
Referent:	Kathrine Thrysøe Jespersen
Fremmødte:	50 repræsentanter
Gæster:	Lotte Bang, Ina Nørgaard Frost, Martine Kühn, Klaus Bonde, Christian Bratbøl Toft, René Kristoffersen, Kathrine Thrysøe Jespersen fra Vivabolig, Christian Norup Hostrup advokat fra Vingårdshus

1. Velkomst

Pia Hornbæk bød velkommen til mødet. Mange medlemmer af organisationsbestyrelsen var på valg, og derfor lagde Pia ud med en præsentation af medlemmerne.

2. Valg af dirigent

Advokat Christian Norup Hostrup blev valgt.

Christian konstaterede at vedtægtens § 8 om indkaldelsesvarsel var overholdt. Vedtægtens § 7 foreskriver, at ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Disse frister er udskudt i henhold til bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af covid-19.

3. Valg af referent

Kathrine Thrysøe Jespersen fra Vivaboligs administration blev valgt.

4. Valg af stemmeudvalg

Susanne Jørgensen - afdeling 3
Tove Christiansen - afdeling 17
Christian Norup Hostrup

5. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsorden blev godkendt.

6. Bestyrelsens beretning

Der var rundsendt en skriftlig beretning, som blev suppleret. Pia Hornbæk præsenterede mødets gæster, ønskede repræsentantskabet tillykke med valget i

afdelingsbestyrelsen og takkede Vivaboligs ansatte for indsatsen ved årets afdelingsmøder.

Pia havde følgende bemærkninger til beretningen:

- Pia overtager Lottes plads i bestyrelsen i Bo I Nord.
- Vivabolig har tre repræsentanter i repræsentantskabet i 4. kreds – Eigil sidder i bestyrelsen og Pia og Lotte er medlem af repræsentantskabet.
- Allan Møller Kristensen fra Løgstør Boligforening blev valgt som kredsformand i BL 4. kreds. Han søger genvalg i april måned. Næsten alle genopstiller. Hvis man har mod på at stille op, må man gerne sige til.
- Organisationsbestyrelsen arbejder godt sammen og er glade for at komme til møder. Pia takker bestyrelsen for det gode samarbejde.

Pia spørger repræsentantskabet, om organisationsbestyrelsen også fremover kan udsende beretningen på skrift. Dette godkendte forsamlingen.

Lotte Bang supplerede beretningen med en billedpræsentation fra året der er gået, hvor de udfordringer der havde været i perioden, byggerier der snart er færdige og helhedsplaner vi skal til at i gang samt lidt af planerne for fremtiden.

Der blev spurgt til hvem der beslutter om vi skal bygge, hvor vi skal bygge osv. Det er organisationsbestyrelsen, der tidligere har fået mandat fra repræsentantskabsmødet, som beslutter.

7. Godkendelse af regnskabet for 2020

Lotte fremlagde regnskabet 2020.

Årets resultat er et lille overskud på 46.266 kr. Beløbet ligges til arbejdskapitalen.

Årsagen til overskuddet skyldes færre udgifter til administration, personale og IT, samt færre udgifter til arrangementer pga. corona. Vi har gennemført energirenoveringer, som har gjort at vi har sparret lidt. Vi har haft flere udgifter til vores hjemmeside. Det er blevet budgetteret, at byggeriet Park skulle være færdigt, men det står ikke klar endnu.

Vi har investeringsobligationer, som har givet negativt afkast på -0,06 %.

8 afdelinger har fået dækket tab ved fraflytninger/lejerledighed. Tabet er blevet dækket af midler fra dispositionsfonden. Vi har pt. 3 tomme boliger, men antallet har været helt oppe på over 20, så vi er ganske godt tilfreds.

Vi har en fraflytningsprocent på 21,3 %. Det er noget over landsgennemsnittet og lidt over procenten i Aalborg. Vi har særligt en stor fraflytningsprocent på ungdomsboliger, og dette kan skyldes et stort udbud af ungdomsboliger i Aalborg.

Vi har overskud i alle afdelinger undtagen 2.

- Afdeling 21 Kærbyhus. Afdelingen er nybyggeri og underskuddet er blevet dækket af midler i byggeprojektet.
- Afdeling 27 Forchhammersvej, servicedelen.

Vores henlæggelser ser godt ud og i gennemsnit er der 706 kr. pr. m² pr. afdeling. Granskningen har været i gang med at kigge på, om vi laver nok henlæggelser på alle boliger. Vi har derfor et godt grundlag for at regne nogenlunde rigtigt.

Vivabolig er i stor udvikling hvad angår antallet af boliger. I 2020 havde vi 4009 boliger, i år 2021 har vi 4329 boliger og i 2022 forventer vi at have 4586 boliger.

Regnskab 2020 blev enstemmigt godkendt.

8. Orientering om budget for 2022

Forventninger til fremtiden:

- Vi har stadig byggeaktiviteter – 5 helhedsplaner i afdeling 3, 5,10,12 og 18.
- Renoveringsarbejde pågår – vinduer m.v.
- Nybyggerier: Vestbyen og Stigsborg Brygge.
- Outsourcing af IT
- Indarbejde Vivaboligs strategi

Administrationsbidrag stiger med 1 % i alt, og udgør 16,4 mio.

Budget stigningen skyldes almindelige lønstigninger og lidt fald i byggeaktivitet.

9. Behandling af indkomne forslag

Forslag 1

Ændring af vedtægter

Indsendt af: Konvalvej 45, 2. tv.

Organisationsbestyrelsen kan ikke tilslutte sig forslaget. Hvis repræsentantskabet vælger at vedtage forslaget, bliver det muligt at indsamle fuldmagter og dermed stemme for rigtig mange beboere på mødet. Samtidig kan der være en debat på mødet, som man går glip af og man kan risikere at gå glip af væsentlige nuancer i forslag og debat.

Spørgsmål fra repræsentant: Ønskede at vide, om man prøver at finde en løsning for at gennemføre møder og valg digitalt, og hvorvidt det er praktisk muligt at gennemføre?

Pia Hornbæk har set eksempel hos BL, hvor nogen har forsøgt sig med digitale møder. De havde resultater med en højere stemmeprocent. Men man skal også være opmærksom på, at et digitalt valg kræver, at man har en teknisk kunnen, hvilket måske kan forhindre nogen i at deltage.

Christian Norup Hostrup slår fast, at forslaget udelukkende kan betragtes som et debatindlæg, men ikke et egentlig forslag. Dette skyldes, at forslaget ikke beskriver konkret hvilken § i vedtægten, der skal ændres, ligesom der ikke var fremsat konkret forslag til den ønskede formulering.

Lotte Bang spurgte repræsentantskabet ind til, om organisationsbestyrelsen kunne få en tilkendegivelse af, om det er noget der skal arbejdes videre med?

Bemærkninger:

- Michael, afdeling 2: Man stemmer på et uoplyst grundlag, hvis debatten udvikler sig på afdelingsmødet og man ikke selv deltager.
- Annette, afdeling 2: Hvis man er mødt op på mødet, så kan man lige så godt stemme der. Man bliver typisk også klogere til mødet, når man hører debatten. Der kan gå noget tabt hvis man ikke hører debatten.

- Lotte Bang: Det bliver nemmere at kuppe et valg. Man kan kun afgive total fuldmagt til hele mødet, men ikke individuelle forslag eller valg.
- Per, afdeling 3: Mener, at man skal møde op fysisk.
- Michael afdeling 9: Syntes det er forvirrende nok i dag, at man kan stille forslag uden fremmøde.

Der var ikke tilslutning til at arbejde videre med fuldmagt til afdelingsmøderne, men gerne en form for digitale møder, for at få flere med.

Forslag 2

Sammenlægning af afdelinger – afdeling 15 Store Tingbakke og afdeling 34 Højrimmen
Indsendt af: Organisationsbestyrelsen

Pia Hornbæk motiverede forslaget: Der er endnu ikke flyttet nogen ind i Højrimmen. Vi vil helst have større afdelinger for på den måde at undgå for meget administration.

Afstemning ved håndsoprækning:
Forslaget blev vedtaget.

10. Valg af næstformand

Eigil Stausholm, afdeling 17 - genopstiller – valgt for 2 år

11. Valg til organisationsbestyrelsen

Marc Skjødt Hansen, afdeling 3 – genopstiller – valgt for 2 år

Henrik Yde, afdeling 3 – genopstiller - valgt

Sanne Lund Nielsen, afdeling 4 – genopstiller – valgt for 2 år

Mikael Elbro, afdeling 9 – opstiller

12. Valg af suppleanter

Der skal vælges mindst 2 suppleanter.

Mikael Elbro og Tove Christiansen ønskede at genopstille – valgt for 1 år

Der blev trukket lod om rækkefølgen på 1. og 2. suppleant:

1. suppleant: Mikael Elbro, afdeling 9

2. suppleant: Tove Christiansen, afdeling 17

13. Valg af revisor

EY anbefales og vælges som revisor.

14. Eventuelt

Birger Munthe, afdeling 6: Ønsker sig, at der i organisationsbestyrelsen bliver arbejdet med 'Olle-Kolle'. Derudover vil han gerne høre Vivaboligs tanker om, at der bliver bygget meget i Aalborg og at flere boligorganisationer har svært ved at leje ud.

Pia Hornbæk: Vi skal bygge enten Olle-Kolle eller plejehjem på Stigsborg Brygge.

Generelt har organisationsbestyrelsen den holdning, at Aalborg Kommune vil sælge grunde meget dyrt, og derfor kan vi ikke stå inde for den kvalitet af byggeriet, som vi gerne vil tilbyde. Vi kan se, at vi får en udfordring med at udleje Lektorgaarden.

Uddybende spørgsmål: Hvad er formålet med at udvide med flere byggerier? Hvorfor skal Vivabolig vokse?

Pia Hornbæk: Vi har et produkt, som vi gerne vil tilbyde til en by der vokser. Vi vil også tilbyde vores lejere tilgængelighed og nybyggeri.

Henrik Yde: Vivabolig har en stordriftsfordel og derfor kan vi tilbyde en service til mindre midler.

Lotte Bang: Det er en del af vores strategi, som repræsentantskabet har godkendt, at vi gerne vil udvikle os. Enten kan man udvikle sig, eller så kan man gå tilbage. Der er ikke noget der hedder status quo.

Per, afdeling 3: Kan det give bagslag at investere i den grad, som vi gør?

Eigil Stausholm: Succeskriteriet er ikke at blive størst muligt. Vi ser på hvert enkelt tilfælde om det er noget vi tror på.

Pia Hornbæk: Nogle gange er det et sats vi foretager, og vi kan opleve at virkeligheden kan overhale os.

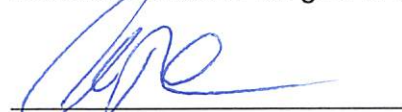
Lone, afdeling 3: Fortæller at et Olle-Kolle er en seniorbolig (ikke ældrebolig), som man må flytte i når man er 53.

Marc Skjødt Hansen takker repræsentantskabet for valget og for tilliden.

Afsluttende bemærkninger fra Pia Hornbæk:

- Vi vil gerne kigge på hvordan vi kan gøre vores stemmeseddel bedre. Er der nogen der brænder for det arbejde, så må de gerne sige til.
- Husk besigtigelsestur den 16. oktober 2021. Tilmelding til ktj@vivabolig.dk

Christian takkede for god ro og orden. Alle fik udleveret smørrebrød.



Christian Hostrup
Dirigent



Kathrine Thrysø Jespersen
Referent