



Referat

- fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 6. december 2021 kl. 17.00 – 20.00
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:	Ingen
Referent:	Kathrine Thrysoe Jespersen

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat:

'Gennemgang af politikker' skubbes til næste møde den 10. januar 2022.

2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 8. november 2021 skal godkendes.

Referat: Godkendt.

Christian præciserer, at han ikke er imod retningslinjer til afdelingsmøder, men at der er skal være plads til at hver enkelt afdeling følger sine egne traditioner.

3. Inspiration til grønne områder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Oplæg fra Tina Engqvist – Inspiration til grønne områder i Vivaboligs afdelinger.

Referat:

Tina Engqvist kunne desværre ikke deltage.

Pia: De grønne områder er et tilbagevendende emne til afdeling 1's afdelingsmøde. Derfor søger bestyrelsen inspiration.

Tina Enqqvist vil gerne kigge forbi en dag med inspiration til OB om Vivaboligs grønne områder, men vil gerne have betaling for hendes besøg. Bestyrelsen sætter punktet på dagsorden ved en af de kommende møder, hvor de tager stilling til, om de gerne vil have besøg.

Lotte nævner, at vi skal have respekt for beboerdemokratiet, men vi kan give noget inspiration til afdelingerne. Når vi vælger løsninger på de grønne områder, skal vi have for øje hvor stor grad af vedligeholdelse bestemte tiltag har, så udgifterne hertil ikke skrues i vejret.

Lotte har lavet inspirationsmateriale, som indeholder:

- Klippede hække
- Rekreative områder, hvor man kan lave sport
- Biodiversitet
- Vild med vilje
- Bede med stauder der er nemme at holde
- Prydhave
- Legepladser for større børn
- Hyggekrege med større beplantning
- Årstidsbestemte områder og fleksible områder, fx tennis om sommeren og skøjtebane om vinteren
- Frugthave
- Træstubbe til fx balancegang
- Forskønne parkeringspladser – kan gøres mere grønne
- Plantevægge
- Sedumtage
- Drivhus

Lotte orienterer om, at Vivabolig har søgt tilskud til at etablere el-ladestander i alle afdelinger. Midlerne er søgt hos Bolig- og planstyrelsen. El-ladestanderne skal etableres inden 2025. Kasper fra projektafdelingen har beregnet hvor mange der skal være pr. afdeling. Nogen steder kan det indebære, at man skal give noget grønt areal til at etablere ladestanderne. Etableringen af dem skal godkendes på afdelingsmøderne.

4. Forhåndsdrøftelse om principper i budget 2023

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

Referat:

Lotte præsenterer:

Ina har bedt om en forhåndstilkendegivelse af Organisationsbestyrelsens holdning. Det ser ud til, at alle afdelinger kommer ud med overskud.

Det bliver en udfordring at overholde en 0 % stigning i administrationsbidraget.

Administrationen er i øjeblikket presset. Corona har betydet meget, udskiftning har betydet noget, Louise er blevet ansat midlertidigt og skal hjælpe med kommunikation og afdelingsmøder. Projekt, drift og teams er især presset på nybyggerier, som giver mange ekstra opgaver når byggerierne skal afleveres. Fejl og mangler har fyldt rigtig meget for teamene. Administrationen er præget af mange nye boliger som ikke er nemme at leje ud, fejl som resultat af travlhed i projekt og administration samt entreprenørsvigt, helhedsplaner hvor der er flere tomme boliger allerede og vi har vi har mange fremvisninger og åbent hus. Der mangler stadig over 30 boliger bare på Lektorgaarden. Leje markedet er ikke hvad det har været.

Når vi kigger ind i 2022/2023, så falder aktiviteten i projektafdelingen.

Christian spørger ind til hvad der er af ekstra opgaver i forbindelse med nybyggeri: Hvad er det der gør, at der skal ekstra bemanning? Det bliver præciseret, at der skal en budgetudvidelse til, hvis man vil undgå at skære ned i bemanningen.

Henrik: Kig på vores benchmark – hvad kan vi acceptere, og hvor klarer vi os ringere end dem vi sammenligner os med?

Overordnet set viser benchmark (Lotte gennemgår):

- Vivabolig har et højt niveau på konto 114, og lavt på 115. Dette afspejler, at vi vil have høj kvalitet.
- PPV: Vi ligger højt, fordi vi gerne vil have vores henlæggelser op. Himmerland har eksempelvis flere henlæggelser, og derfor ligger de ikke lige så højt.
- Møde og rejseudgifter: Vi har en målsætning om, at vi skal ligge lige så højt som de andre. Lotte kigger på hvad der er årsagen til, at vi ligger højt.
- Personaleudgifter: Her ligger vi lavt ift. antallet af boliger.
- Kontorholdsudgifter: Vi ligger lavt ift. de andre.
- Revision: Vi ligger lavt, men ikke lige så lavt som Alabu Bolig og Plus Bolig. Derfor kan det være en mulighed at sende revisionen i udbud.
- Rente til afdelingerne: Ligger højt, fordi vi ikke ønsker at låne pengene udefra.
- Administrationsbidrag: Vi ligger jævnt ift. de fleste.
- Egenkapital: Ligger lavt.
- Gæld til afdelingerne: Høj på grund af henlæggelser. De er rimelige høje.
- Soliditet: Vores stabilitet ligger rimeligt højt.

Organisationsbestyrelsen beslutter at tage benchmark med på næste møde. Herudfra tages en beslutning om administrationsbidraget.

5. Gennemgang af politikker

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang af politikker for byggemanual, nybyggeri, byggesagshonorar, drift af rengøringsafdelingen og genhusning.

Referat:

Punktet skubbes til næste møde den 10. januar 2022.

6. Kvartalsrapportering fra Beboerrådgiverne

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Rapportering juli-september 2021

Referat:

Bestyrelsen konstaterer, at rapporten er set.

7. Ny i afdelingsbestyrelsen

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Pjece

Referat:

Pia foreslår, at de 5 bud kan være en del af faste slides til afdelingsmøderne.

Egon har oplevet, at ungdomsboligerne ikke ved at de er velkomne til afdelingsmøderne. Hvordan får vi kommunikeret dette til de unge?

Christian: Pjecen er et opslagsværk for dem, der er blevet valgt ind. Det er et redskab til nye medlemmer.

Sanne: Foreslår at udfordre beboere ved at skrive noget, der kan provokere: Hvordan skal vores husleje bruges? Skal vi male alle vægge blå? Skal vi have huslejestigninger på 10 % eller skal der være obligatorisk hundehold?

Bestyrelsen beslutter, at pjecen skal sendes til bestyrelsen snarest muligt, og bestyrelsen drøfter pjecen til næste møde.

8. Introduktion til DISC-profiler

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Lotte Bang introducerer bestyrelsen for DISC-profiler.

Referat:

Lotte udsender invitation til at svare på spørgsmål, så bestyrelsen kan få lavet en profil. Profilen kan bruges til at lære mere om ens egen profil, men også til at forstå hvordan man selv kan strække sig; hvilken person er man, hvordan er man hvis man møder stress, og man er i harmoni.

9. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen

Referat:

Husk indvilgelse af Markusgården næste onsdag.

Der har været afholdt møde på Caroline Smidts Minde ift. genhusning af beboere.

Pia efterspørger, om næste bestyrelsesmøde kan have et dagsordenspunkt omkring et overslag over hvad det vil koste at udskifte vinduer og døre i afdeling 12, Brovst.

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

Ingen bemærkninger.

- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
Referat:

Ved kredsrepræsentantskabsmøde var der valg af ny formand på dagsorden. Konstituering af kredsbestyrelsen: Johnny kommer ind i bestyrelsen. Målsætningsprogram i kredsen - vi hører nærmere.

BL skal have valgt ny formand. Eigil deltager til mødet i København.

- d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport
Referat:

- 8 boliger på tomgangsliste. Bygholmen er ved at blive undersøgt for hvad man kan gøre for at udleje.
- Vivaboliig skal i Landsretten angående sag om parkering i gården.
- Aalborg Kommune har godkendt skema C i Klarup Søpark, afdeling 33. Overskridelse af skema C, Gammel Skørpingvej, Skørping, afdeling 43 er stadig i proces. Skema for Kayerødsgade 43 er på vej.
- Paraplyer: Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om man fortsat ønsker at være en del af ordningen med reklameparaplyer. Organisationsbestyrelsen beslutter at tage et år mere med ordningen.
- Juletræsfest: Man skal vise coronapas ved indgangen. Alle opfordres til at lade sig teste forud for festen og passe godt på hinanden. Sang begrænses.

10. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Intet kan besluttes

Referat:

Pia, Lotte, Palle og Henrik deltager i informationsmøde vedrørende forebyggelsesområder den 6. januar 2022.

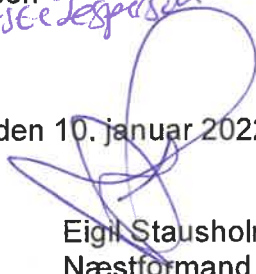
Kathrine Thrysoe Jespersen
Referent



Godkendt af bestyrelsen den 10. januar 2022.



Pia Hornbæk
Formand



Eigil Stausholm
Næstformand



Christian Vestergaard



Egon Jensen



Marc Skjødt Hansen



Per Rikken



Sanne Lund Nielsen



Henrik Yde



Peter Karlsen