



Referat

- fra Organisationsbestyrelsesmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Torsdag den 30. marts 2023 kl. 16.30 – 20.00
Deltagere:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Henrik Yde, Lotte Bang, Eigil Stausholm, Tina Simonsen, Kathrine Thrysø Jespersen, Christian Vestergaard, Mikael Elbro, Henrik Neckelmann, Sanne Lund Nielsen, Ina Nørgaard Frost, René Kristoffersen
Gæster:	
Afbud:	Marc Skjødt Hansen
Referent:	Kathrine Thrysø Jespersen

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Godkendt.

2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 6. marts 2023 skal godkendes.

Referat: Godkendt.

Under punkt 4. Afdelingsmøder vedtog bestyrelsen et forslag om, at forslag og referat til afdelingsmøder vises uden navn og adresse. Dirigenten er i besiddelse af oplysninger om hvem der har stillet forslaget. Christian ønsker, at det bemærkes, at han stemte imod forslaget.

3. Fremlæggelse af regnskab 2022 og budget 2024

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Regnskab for 2022. Gennemgang og godkendelse af budget 2024.

Referat:

Ina fremlægger regnskab 2022 for organisationsbestyrelsen

- Årets resultat er 1.512.758 kr.
- Overskuddet skyldes primært lønudgifter, hvor vi har haft to medarbejdere der er stoppet, samt et halvt års barsel, som ikke er blevet dækket med en barselsvikar.
- Der er blevet nedbragt ferie- og fleks dage.
- Refusion fra genhusning og helhedsplaner.
- Lokaleomkostninger er blevet lavere pga. omlægning af lån.
- Højere indtægter fra Bo I Nord.
- Administrationsbidraget er under det budgetterede, som skyldes besparelser, som vi har haft på lønudgifter.
- Vivabolig har i alt 97 ansatte og 5 ungarbejdere. Vi ligger på et stabilt antal medarbejdere til trods af at vi har fået flere boliger.
- Vedr. vores værdipapirer, skal kursnedskrivningerne skrives ud på afdelingerne.
- Dispositionsfonden udgør 81.988.491 kr. ved udgangen af året. Vi syntes fortsat der er en god udvikling i dispositionsfonden.
- Ina redegør for hvordan afdelinger med helhedsplan indbetaler til dispositionsfonden.
- Der er omkring 12 mio. som kan anvendes til ansøgninger fra trækningsretten.
- Tab ved lejeledighed er som forventet bortset fra Lektorgaarden, hvor vi har haft tab som følge af vedtagelse af nedsættelse af lejen.
- Fraflytninger: I procent ligger niveauet på det samme som tidligere.
- Alle afdelinger på nær afdeling 29, 44 og 53 har overskud.
- Vi skal svare på hvorfor nogle afdelinger har underfinansiering. Dette skyldes forbedringsarbejder.
- Henlæggelser: Det går godt med at henlægge. Det er svært at forudsige hvordan prisudviklingen går, og hvad vi kan få for pengene.

Lotte præsenterer benchmark 2021

- Sammenligning med øvrige boligorganisationer i Aalborg:
 - Vi klarer os bedst på effektivitet. Vi har en høj service og vedligeholdelsesstandard, som er tydelig ud på denne liste.
 - Administrationsbidraget ligger vi rimelig godt. Himmerland og Hasseri ligger under os.
 - Mødeudgifter ligger vi meget højt pga. juletræ og Kontakten.

- Personaleudgifter ligger vi rimelig godt.
- Lokaleudgifter ligger vi i midten.
- Revision: Her er vi ikke tilfredse. Der er nogen der ligger under os.

Organisationsbestyrelsens spørgsmål til regnskab 2022

Egon ønsker svar på hvorfor Nyhavnsgade regnskabsmæssigt ikke er flyttet rundt endnu? Er det ikke meningen, at man gerne ville have flyttet den i nogle år efterhånden? Ina forklarer, at opgaven af forskellige årsager er forsinket. Vi tager hånd om det i 2023.

Godkendelse af budget 2024

- Grundlag for budgettet:
 - Vi har fortsat byggeprojekter og helhedsplaner.
 - Renoveringsarbejder af vinduer og døre er ved at være afsluttet.
 - Mulige nybyggerier: Plejehjem Vester Kærvej, Vestbyen, Ellehammersvej.
 - Udgifter: Gennemsnitlig stigning på 3 % ift. 2023.
 - Stigninger i lønudgifter: Almindelige stigninger, samt en stigning på IT.
 - Fald i aktiviteter i nybyggerier.
 - Microsoft-licens – vi har fået en nonprofit licens.
- Oversigt i stigninger pr. afdeling:
 - 2024 har højere stigninger end de tidligere år. Stigningerne skyldes hovedsageligt løn, materialer, forsikringer, renovation, energipriser og ejendomsskat mm.

Organisationsbestyrelsen har ikke opfølgende spørgsmål.

Godkendt.

Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelser udsendes og behandles på næste bestyrelsesmøde.

4. SSG/Belfour og vagtordning

Ansvarlig: Christian Vestergaard

Beskrivelse: Drøftelse af SSG/Belfour serviceniveau og forslag om vagtordning for teamledere.

Referat:

René præsenterer dagsordenspunktet:

Vi lavede en vagtordning med ssg i 2018. Kontrakten går ud på, at SSG tager telefonen og sender henvendelsen videre til håndværkere vi har valgt.

Fordelen ved dette er at det også er SSG, som vores forsikringssselskab sender henvendelser videre til.

Der er et godt samarbejde overordnet set. I perioden har der været problemer. Der har været ca. 3-4 sager om året, hvor aftalen ikke lever op til forventningen. Ca. halvdelen af gangene er de vendt tilbage med en forklaring med, at de ikke har gjort det godt nok.

Der er mange nye ansatte. Det er en varieret emner beboere ringer med. Der er også grænser for hvad de rykker ud til. Der har også været sager, som de burde rykke til, hvor de ikke har gjort det.

Vi har ikke en fast aftale på, at de ringer tilbage efter man har lavet det første opkald. Vi kan undersøge hvad det koster.

Bestyrelsen beslutter, at René undersøger, om det er muligt for at SSG at ringe tilbage til beboeren der har henvendt sig – evt. sende en SMS.

SSG skifter fremover navn til Belfor. Informationen er sendt rundt til alle beboere.

5. Godkendelse af politik for beboerdemokrati, herunder godkendelse forretningsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen, repræsentantskabet, organisationsbestyrelsen, tillæg til forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

Referat:

Politik for beboerdemokrati

Lotte præsenterer politikken:

- Idéen er, at alt der vedrør beboerdemokratiet, er samlet i en politik.
- Målsætningerne er justeret. Det kan være at den ikke skal hedde 90 % - men på den anden side skal der være noget at stræbe efter.
- Beskrivelse af udvalg, ny i afdelingsbestyrelsen og ny i organisationsbestyrelsen hører også til i denne politik.

- Inhabilitet er ikke taget med, da den også vedrør ledende medarbejdere. Der er forretningsgange der står alene, da der er retningslinjer, som både vedrør medarbejdere og beboerdemokrati.

Pia bemærker, at vedtægter skal være med lille v.

Forretningsorden for afdelingsbestyrelser

Bestyrelsen har følgende rettelselser til forretningsordenen:

- Der er et f i datoen, som skal rettes
- Kan man gøre det første sætninger mere let læselige?
- Der hvor det skal være muligt at rette henvendelse personligt 1 gang om måneden. Afdelingen skal tage denne til sig og lave sin egen forretningsorden, hvor de tager stilling til hvordan dette skal foregå.
- Udryd kancellisprog i forretningsordenen.

Forretningsordenen rettes af Lotte og Kathrine og sendes ud til kommentering.

Forretningsorden for repræsentantskabet

Bestyrelsen har følgende rettelselser til forretningsordenen:

- Linjeskift rettes.
- Tal skrives med bogstaver et-ti.

Godkendt

Forretningsorden for afdelingsmødet

- Under punkt 1 skal der stå, at der "... i udgangspunktet holdes et afdelingsmøde, men at man kan vælge at afholde to afdelingsmøder, i stedet for sætningen "... der holdes et eller to ordinære afdelingsmøder".
- Under punkt 4 står der, at afdelingsmødet godkender forslag om fordelingsmåde for el og varme. Dette er ikke længere gældende og skal slettes.
- Under punkt 4 tilrettes punktet om iværksættelse af forebyggende arbejde til at parenteser med beboerrådgivere slettes. I stedet skal punktet lyde"* iværksættelse af forebyggende arbejde i form af en boligsocial indsats".
- Punkt 11 tilrettes med tekst fra lovgivning.

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

- Introduktion og kapitel 1 slettes.
- §-tegn slettes.

Tillæg til forretningsorden

- Bestyrelsen beslutter, at tillægget slettes.

6. Godkendelse af personalepolitik

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af tilrettet personalepolitik.

Referat: Punktet skubbes til næste møde.

7. Godkendelse af oversigt over beboerdemokratiet i

Vivabolig

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af udkast til oversigt over beboerdemokratiet i Vivabolig.

Referat:

Bestyrelsen har følgende rettelser til oversigten:

- Der er et komma for meget i kassen med repræsentantskabet.
- Der mangler et f for oven i afdelingerne.
- I andet afsnit i repræsentantskabet står der 8 *beboerne*. Det er *organisationsbestyrelsen* der består af 8 beboere.
- Organisationsbestyrelsen har ansvaret for driften? Er det korrekt? Her er det et ansvar organisationsbestyrelsen har uddelegeret til en direktør.
- I stedet for ordet boligafdeling, bruges ordet afdelingsbestyrelse.

Oversigten tages med på næste møde.

8. Evaluering af temamøde i repræsentantskabet: RUMlighed og god almen ledelse

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Evaluering af temamøde i repræsentantskabet 20. marts 2023.

RUMlighed

Oplægsholder Karin Boye Nielsen var en god og levende fortæller. Hun havde mange gode eksempler med. Hun skal nu ud at fortælle i afdelingerne.

Mad

Der blev serveret en gryderet fra Slagter Stiller, og der var stor tilfredshed med maden.

God almen ledelse

Oplægget om god almen ledelse på mødet gav anledning til at arbejdsgrupperne fik en snak om de forskelligheder der er mellem afdelingerne. Det var sværere at komme i gang med drøftelsen af ret, rimeligt og etik.

Til næste gang god almen ledelse er på programmet, ønsker bestyrelsen at komme med eksempler og gøre drøftelsen mere snæver.

Eigil, Christian og Lotte samler op på spørgsmål fra mødet.

Næste repræsentantskabsmøde og tur med beboerdemokratiet

Hvilket tema skal der være – en tur eller god almen ledelse?

Lotte og René præsenterer en mulighed for at komme på en guidet tur til Regan Vest med smørrebrødsservering. Der er 50 billetter. Det er ikke muligt at skaffe flere billetter.

Christian spørger hvad argumentet for at Vivabolig tager derved? Pia har sagt ja til tilbuddet, da det en god måde at lave sammenhold på. Datoen er den 19. september 2023 fra kl. 16 og med 5 minutters spring.

Bestyrelsen beslutter, at billetterne skal udloddes i beboerdemokratiet via først til mølle.

Christian mener ikke, at man kan sende beboerdemokrater afsted på sådan en tur.

9. Afdelingsmøder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Dirigent, mentorordning, slides og præsentation af regnskaber.

Referat:

Eigil bytter med Pia den 25. maj 2023.

Der er nogle adresser der er forkerte, og der kommer en revideret plan ud.

10. Ansøgning fra Minihaven

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Ansøgning fra Minihaven, Rughaven 33A. Ansøger om ladcykel til 4 børn + udstyr til en anslået værdi på 20.000-25.000 kr.

Søgte sidst i september 2022. De fik at vide at de kunne prøve igen på et nyt tidspunkt. Og de har valgt at søge nu.

Ikke godkendt.

11. Digitalisering af organisationsbestyrelsen

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Status, samt adgang via teams og hjemmeside.

Referat:

Bestyrelsen ønsker fortsat at have et link pr. mail der henviser til mappen, hvori dokumenterne er samlet.

Bestyrelsen ønsker, at dokumenterne er navngivet, så de er nemmere at finde.

Kathrine følger op på status omkring bestyrelsens adgang til sharepoint.

12. Opfølgning på byggerier

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Orientering om udfordringer på igangværende byggeri og renovering, herunder Caroline Smidts minde ombygning til Psykiatriens hus, færdiggørelse af udeområder i Støvring, tårn og understøbning på Park.

Referat:

René fortæller om byggerier:

Helhedsplan afdeling 3

Blok 2 har mødt udfordringer. Der er nogle ekstraudgifter i forbindelse med facaden, som man må stifte mere af. Tidsplanen holder.

Helhedsplan afdeling 10

Kayerødsgade går godt. Taget er skiftet. Der er også dukket lidt ekstra ting op. Bygningen er godt dækket ind, så de har mulighed for at arbejde i alt slags vejr.

Helhedsplan afdeling 5

Endegavlen begynder at skride. Den er ikke fæstet godt nok. Vi er glade for at have taget beslutningen om at bygge bygningen op igen. Bygningen er nu væltet og efter påske er de færdige med at køre væk. Herefter starter støbearbejdet.

Park

Det går efter planen. Pælefundering er i gang.

Gundorfslund

Vi mangler penge dernede for at få den til at hænge sammen. Der arbejdes fortsat på at finde en løsning og der arbejdes med forskellige løsningsmodeller, formentlig bliver det en kombination af flere modeller. Salg, undlade renovering, nybyggeri, mere tilskud evt. fra Kommunen.

Nybyggeri

Ellehammersvej i Vadum: Der skal bygges et sundhedshus. Vi skal have en privat investor, som vi fortsat arbejder på.

Plejehjem i vest

Vi er i gang med ideoplæg omkring hvordan boligerne skal være.

Lundsgårdsgade ved siden af afdeling 9

Vi har kvoterne til et nybyggeri og er ved at regne og tegne på hvad der skal ske.

Lotte præsenterer bestyrelsen for nye muligheder.

13. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen
Pia har deltaget i møde med Bo I Nord. Bo I Nord ønsker at indskrænke åbningstiderne. Her har vi budt ind med, at vi vil holde åbnet, da vi syntes det er dårlig service. Bo I Nord mener, at de kan lukke, da de har haft ét opkald i løbet af ugen. Det drejer sig om uge 29 og dagene mellem jul og nytår.
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
Der er ikke afholdt møder siden sidst. Der bliver indkaldt til møde vedrørende Vivadag inden længe.
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
Ingen bemærkninger.
- d) Nyt fra direktøren
Lotte fortæller, at der har været et enkeltstående tilfælde, hvor et bestyrelsesmedlem selv har bestilt et stykke arbejde hos en leverandør. Der er taget hånd om dette.

14. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat: Bestyrelsen får tilsendt et udkast til indkaldelse til repræsentantskabsmøde pr. mail. Bestyrelsen opfordres til at overveje forslag og afholdelse selve mødet.

Bestyrelsen takker Sanne Lund Nielsen for samarbejdet. Sanne Lund Nielsen fraflytter Vivabolig og stopper derfor i bestyrelsen.



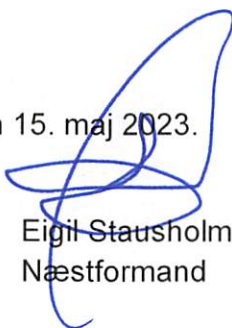
Kathrine Thrysøe Jespersen

Referent

Godkendt af bestyrelsen den 15. maj 2023.



Pia Hornbæk
Formand



Eigil Stausholm
Næstformand



Christian Vestergaard



Egon Jensen

Marc Skjødt Hansen



Mikael Elbro



Henrik Neckelmann



Henrik Yde



Tina Simonsen