Beretning



- fra ordinært repræsentantskabsmøde i Vivabolig

Mødested: Jyttevej 120, 9000 Aalborg

Mødetidspunkt: Onsdag den 15. juni 2016 kl. 18.00 - 23.00

Organisationsbestyrelsens beretning

Pia Hornbæk fremlagde den overordnede beretning på Organisationsbestyrelsens vegne. Pia orienterede om afgåede og nye medarbejdere og elever. Dernæst kom Pia ind på:

* Nye digitale tiltag
* Boligorganisationens bestyrelse har besluttet at give tilskud til IPads til at lette afdelingsbestyrelsernes arbejde og udsigt til en ny hjemmeside
* E-boks
* Digitalisering af boligmasse
* Jubilæer, bl.a. Har Jytte Faitanini haft 40 års jubilæum – Tillykke til hende
* Møder
* BoIAalborgs konkurrence
* Aalborg Bo og et aktuelt manglende valg til boligudvalget
* Kooperationen – Det Kooperative Fællesråd mellem virksomheder og organisationer – skal vi fortsat være med? For og imod.
* AKU – Aalborg Kommune har trukket deres tilskud med markante stigninger i administrationsbidraget til følge, ihverttilfælde foreløbig
* Dialogmøde med Aalborg Kommune om byggerier og ventetid på godkendelser af skema A, B og C. Fremover er det kun skema A, der skal godkendes i byrådet, og skema B og C vil godkendes administrativt.
* Kommende styringsdialog i november 2016 med fokus på samarbejde.
* Flygtningeboliger – Der skal bygges 450 i Aalborg Kommune, hvoraf 225 bygges i Aalborg og 225 i oplandet. Boligerne skal være på maksimalt 75 kvm. til familier og maksimalt 45 kvm. for single-boliger. Alle boligorganisationer har mulighed for at byde på opgaverne, og Vivabolig vil også byde, særligt med fokus på boliger i oplandsbyerne
* Organisationsbestyrelsen har til dagens repræsentantskabsmøde stillet forslag om sammenlægning af afdelingerne 1 og 19, 10 og 28, 18, 25 og 42 samt 27 og 41. Afdelingerne har sagt ja til sammenlægning på afdelingsmøderne i 2016.
* Nye tiltag i Vivabolig
* Renoveringer og helhedsplaner – der er aktuelt flere ansøgninger til behandling hos Landsbyggefonden.
* 10.000 vinduesudskiftninger i Vivabolig i de følgende år
* Beboerbladet Kontakten med nye farver og nyt design
* Vivaboligs beboerrådgivere har været med på afdelingsmøderne
* Arrangementer – busstur/besigtigelsestur, vinduestur, messe i København, juletræ med maskotten Villis debut, arrangement for nye og eksisterende afdelingsbestyrelser
* Strategi, vision og målsætninger – vi skal gøre det sammen og med fælles fodslag
* Profileringsstrategi med interne tiltag, der kommer beboerne direkte til gavn

Morten Kruuse, Afdeling 15, spurgte ind til, hvad interessekonflikterne i BoIAalborg og Aalborg Bo handler om. Pia Hornbæk orienterede om, at organisationer uden for BoIAalborg kan have en misforstået oplevelse af, at organisationerne i BoIAalborg samarbejder strategisk om andet og mere end en fælles venteliste, hvilket organisationerne i BoIAalborg ikke gør. BoIAalborgs repræsentanter arbejder på at sikre en retvisende opfattelse af samarbejdet.

Vivaboligs vision

Lotte Bang præsenterede det endelige oplæg til Vivaboligs strategi, visioner, målsætninger og værdier og kom ind på:

* Vivabolig har en overordnet vision, der forpligter til at gå foran de forreste
* Der er behov for fælles fodslag og alles opbakning og hjælp
* Vi vil afvikle undersøgelser - hvor er vores omverden på vej hen?
* Det kræver ressourcer at være rollemodel og gå foran de forreste
* Service udover det forventede – vi skal spørge beboerne minimum 1 gang årligt og være opdaterede på, hvad beboerne mener om Vivaboligs service
* Præsentation af Vivaboligs værdihus
* En uddannelse af hele personalet har opstart den 23. juni 2016. Uddannelsen skal skabe en fælles forretningsforståelse og har fokus på fælles værdier, service, ”kunder”, god kommunikation og fælles sprog
* Alle med en lederrolle modtager en uddannelse, der skal sikre fælles fodslag og forståelse for god ledelse i Vivabolig
* Gode boliger og udearealer – vi sigter mod en gennemsnitlig udvidelse af boligmassen på 2% pr. år
* Vi arbejder med en strategisk helhedsplan til kategorisering af værdier i boligområderne med fokus på styrker, svagheder, trusler og muligheder
* Der vil komme workshops og involvering af repræsentantskabet
* Vi har stort fokus på sikkerhed på byggepladserne
* Service = nærhed – vi arbejder hele tiden på at få service ud til beboerne, blandt andet ved digitalisering,
* Vi har en målsætning om maksimalt 4 klager årligt
* Vi har en målsætning om at implementere 4 nye servicetiltag årligt
* Miljøbevidste – Vi har oprettet en miljøfond, som 2-3 afdelinger allerede har fået tilskud fra.
* Vi har en målsætning om en besparelse på 30% på energiforbruget i afdelingerne. Flere afdelinger har fået solfangere og solceller
* Vi har en målsætning om en reduktion af papir- og printforbrug på 40%
* Aalborg Kommunes nye retningslinjer for affaldshåndtering
* Socialt ansvar – Vi arbejder på fortsat minimering af udsættelser, fortsat minimering af klagesager og ansættelse af flere elever med samme krav til vores leverandører. Alle teams skal inden 2020 have mindst 1 elev, og vi arbejder på flere arbejdsprøvninger og praktikker
* Aktivt beboerdemokrati – sammenlægninger af afdelinger giver flere og mere aktive afdelingsbestyrelser. Vi arbejder mod at gå fra 25 til 22 afdelinger inden 2020. Vi har aktuelt 25 afdelinger og 20 afdelingsbestyrelser. Vi stiller desuden krav om, at afdelingsbestyrelserne uddanner sig med en målsætning om, at 80% skal føle sig godt klædt på til opgaverne. Vi arbejder desuden på et større fremmøde til afdelingsmøderne. Konkret sigter vi mod et fremmøde på 40% til afdelingsmøderne og 80% til repræsentantskabsmøderne
* Vi vil afvikle minimum 2 årlige kurser for afdelingsbestyrelser
* Fællesskaber og samarbejde – Vi arbejder på flere arrangementer og havde stor succes med Cykel Rep. Dagene 2016

Morten Kruuse, Afdeling 15, spurgte til hvordan afdelingsbestyrelserne kan medvirke til at gå foran de forreste. Lotte Bang opfordrede til, at afdelingsbestyrelserne bakker op om arrangementer og tiltag og benytter sig af dem. Desuden kan afdelingsbestyrelserne fremme beboerdemokratiet ved aktivt at sikre kontakt til beboerne i afdelingerne og oplyse om mulighederne for at deltage.

 Profileringsudvalg

Pia Hornbæk præsenterede det seneste års arbejde i Profileringsudvalget og kom ind på:

* Cykel Rep Dagene i maj 2016 der som test-projekt i Strynøgade var en stor succes. Det er en pakke, som det er meningen, alle afdelinger skal benytte sig af. Der var en rigtig glad vinder af gavebeviset på 5.000 kr. til en ny cykel
* Vivaboligs nye maskot Villi med vejledning – det er en god idé at købe en professionel til at agere Villi
* Nye Viva-net
* Sadel- og cykelkurveovertræk
* Vivaboligs bannere og afdelingernes mulighed for at bruge dem til oplysning om tiltag i afdelingerne

 Byggeudvalg

Steen Købsted præsenterede udvalgets medlemmer; Bjarne Olsen, Palle Christensen, Frede Skrubbeltrang og Steen Købsted. Dernæst kom Steen ind på byggeudvalgets funktion og orienterede om, at Byggeudvalget sammen med Administrationen tager del i praktiske beslutninger i forbindelse med nybyggerier og udviklingsopgaver. Byggeudvalget bistår også meget gerne afdelinger der skal gennemføre renoverings- eller byggeopgaver. Dernæst præsenterede Steen det seneste års arbejde i Byggeudvalget og kom ind på:

Byggeopgaver 2015-2016

Afdeling 1 Udskiftning af døre, tagrenovering afsluttet.

Afdeling 3 Renovering af badeværelser, nye garager.

Afdeling 5 Tagrenovering afsluttet.

Afdeling 6 Vindues udskiftning på vej.

Afdeling 7 Nye velfærdslokaler for medarbejderne. (afd. 7,8,17,22,26) + 2 nye boliger

Afdeling 8 Facaderenovering afsluttet.

Afdeling 9 Tagudskiftning på selskabslokale og børnehave

Afdeling 10 Tag og vinduesudskiftning Thomas Boss Gade.

Afdeling 11 Nye garager

Afdeling 23 Solceller

Helhedsplaner

Afdeling 3 Ansøgning om Helhedsplan167 boliger ombygges, afventer LBF.

Afdeling 4 Igangværende helhedsplan – 320 boliger ombygges og renoveres, afsluttes primo 2019, budget på ca. 350 mio.

Afdeling 5 Ansøgning om Helhedsplan, højhuset ombygges, afventer LBF

Afdeling 10 Ansøgning om helhedsplan i Kayerødsgade, afventer LBF

Afdeling 15 Igangværende helhedsplan – 205 boliger ombygges og renoveres, afsluttes medio 2018, budget på ca. 220 mio.

Afdeling 17 Igangværende helhedsplan – tagudskiftning, afsluttes 2016 budget på ca. 14 mio.

Afdeling 20 Ansøgning om helhedsplan i Absalonsgade 9, udføres som DGNB projekt og har formodentlig opstart i 2016.

Afdeling 21 Ansøgning om helhedsplan på Kærby hvilehjem, afventer LBF.

Afdeling 25 Ansøgning om helhedsplan for Gundorfslund, røde blokke, afventer LBF.

Nybyggeri 2015-2016

Afdeling 28 Symfonien – 105 ungdomsboliger og ny administration incl. stort mødelokale til mere end 100 mand, samlet 6.000 m² og budget på ca. 150 mio. kr.

Afdeling 41 Forchhammersvej, Birkebo – 52 plejeboliger sammen med eksisterende, ca. 4.500 m² og et budget på ca. 95 mio. kr.

Afdeling 42 Gundorfslund 5-6 – 12 stayboliger, familieboliger til unge, ca. 900 m² og budget på ca. 19 mio. Kr.

 Der blev spurgt til, om der kommer elevatorer i det nye byggeri i Gundorfslund. Det

 kunne Kristian Jørgensen bekræfte, at der gør.

 Aktivitets- og Kunstudvalg

Egon Jensen præsenterede det seneste års arbejde i Aktivitetsudvalget og kom ind på:

* Introduktionsarrangement for nye og eksisterende afdelingsbestyrelser
* Bustur/besigtigelsestur hvert 2. år – i 2016 en stor succes
* Organisationsbestyrelsens julefrokost sammen med ledelsen
* Juletræsfest hvor Villi havde sin debut

Desuden opfordrede Egon til at komme til udvalget med idéer og orienterede om, at afdelingerne kan søge om tilskud til 50% af omkostningerne til kunst i afdelingerne.

 Bladudvalg

Palle Christensen præsenterede det seneste års arbejde i Bladudvalget og kom ind på:

* Udvikling af bladet og input fra andre end afdelingsformænd
* Digital udgave på hjemmesiden
* Modernisering af layout
* Skribenter
* Virksomheder
* Ingen reklamer der bryder teksten
* Levering og deadlines
* 4.500 eksemplarer fortsat

Julie Holm, Afdeling 20, foreslog kun lægge nogle eksemplarer i opgangene ved ungdomsboligerne og fylde op efter behov med henblik på at spare papir og undgå spild af tryk. Palle Christensen orienterede om, at der ikke vil være mærkbare økonomiske besparelser ved tiltaget, og bladet på længere sigt formodentlig vil blive digitalt. Forslaget blev imidlertid taget til efterretning, og flere gav udtryk for at synes om idéen.

 Nyt fra BL

Eigil Stausholm præsenterede det seneste års aktiviteter i BL og kom ind på:

* BL som branche- og arbejdsgiverorganisation for ca. 550 boligorganisationer
* BL repræsenterer ca. 550.000 boliger og 8.000 afdelinger
* BL som interesseorganisation for en million beboere
* BL som demokratisk medlemsorganisation, geografisk opdelt i 11 kredse.
* BL´s organisationsstruktur
* BL´s fremtidsstudie frem mod 2025
* Temaerne; Beboerdemokrati, Familie- og Boformer, Effektivisering og

 Finansiering

* Det ekstra tema; Alment Samfundsansvar
* Tidsplan

Den samlede beretning blev enstemmigt godkendt.