



# Referat

## - til organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

---

Mødested: Kayeørdsgade 43  
Mødetidspunkt: Onsdag den 13. juni 2018 kl. 17.00 – 20.30  
Tilstede: Pia Hornbæk, Egon Jensen, Palle Christensen, Christian Vestergaard, Peter Karlsen, Steen Købsted, Per Rimmen, Eigil Stausholm, Marc Skjødt Hansen, Lotte Bang, Johnny Nielsen og Carsten Borup Kristensen

Afbud:  
Referent: Kristina B. Vittrup

### 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 14. maj 2018 skal godkendes.

Referat: Punkt 7, Afdeling 7 Brovst – tilskud til udskiftning af vinduer, er ikke taget med på dagsordenen, da afdelingen indstilles til en helhedsplan med huslejestøtte i Landsbygefonden. Godkendt.

### 3. Beboerrådgivere

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang af rapport fra beboerrådgiverne, en prioritering af arbejdsområder og indsatser og gennemgang af de KÅS tal vi har.

Referat: Sagsmængden er steget med 25 % det sidste år. Andelen af sager, der ikke er skriftlige stiger, det er positivt, da mange ting løser sig med samtaler og dialog. Forklaringen på stigningen kan være at mange skriver klagen digitalt i det øjeblik de er oprørte, dialogen mellem beboerne i opgangene er ofte meget mangelfuld, naboer kender ikke hinanden, og mange tyer hellere til tasterne end at søge dialogen ansigt til ansigt. Flere har fået kendskab til Johnny og Carsten, hvilket også gør det nemmere at klage. F.eks. i Afdeling 4 og 15 kan stigningen skyldes at nye beboere er tilflyttet efter renoveringen, og nu skal "lære" at bo i afdelingen. I Afdeling 18 falder tallene fortsat. Beslutningen om at dæmpe kommunens anvisning af udsatte borgere, sammenholdt med at åbne op for udlejning til studerende i store dele af lejemålene, har virket positivt ud for

afdelingens sociale miljø. I Afdeling 1 og 3 kommer der flere henvendelser formentlige pga. at Johnny og Carsten fysisk sidder i området og flere har fået kendskab til dem.

Iht. persondataforordningen kan beboere få agtindsigt i hvilke klager, der er registeret på dem og heraf se hvem der har klaget. Dette kan muligvis mindske antallet på klager fremadrettet. Er der særlige forhold der gør sig gældende, så dækkes der over klageren.

Der er mange klager over røggener. Carsten og Johnny opfordrer til at nye boliger eller enkelte opgange laves røgfrie. Mange takker nej til en bolig pga. røglugt, derfor kan vi på sigt risikere tomgangsboliger, hvis ikke der arbejdes på en løsning.

Problematikken er at mange ryger på altanen og derved ender røgen oppe ved overboen, hvis vinduer og dør er åbnet. Hvordan kan det tjekkes og bevis?

I Beboerrådgivernes arbejdsbeskrivelse er der sat tid af til beboeraktiviteter. Hertil tilføjer Carsten og Johnny, at de gerne er behjælpelige med at stable arrangementer på benene og giver opbakning, men beboere skal selv komme med ideerne og fortsætte arrangementerne. På afdelingsmøderne opfordres beboere til at kontakte Johnny og Carsten med ideer til nye arrangementer. Afdelinger uden et fælleslokale tilknyttet, kan have svært ved at finde et sted, hvor de kan mødes. Det forslås at Carsten og Johnny deltager til Cykel Rep. dag, hvor beboere kan tage en snak med dem.

Aalborg Kommune har afholdt temadag om Housing First, som betyder at svage borgere sættes ud i boligerne inden de er "clean", hvorefter der tages hånd om problemerne i boligerne. 80 % går det godt, men hvad så med 20 %, hvor boligorganisationen skal løse opgaven? Borgerne har selv en interesse i at få løst deres problemer, derfor smider de ikke "hjælperne" ud. Det er vigtigt, at borgerne spredes i afdelingerne, ikke for mange tæt sammen f.eks. i nye afdelinger. Bo- og gadeteamet beder om henvendelser med det samme, når der er problemer.

Ud af de 353 sager kan der være flere sager på en beboer, f.eks. i et forløb, hvor en beboer sættes ud af boligen. Ud af hele organisationen er der problemer/klagesager på 4-5 % af boligerne. I få sager kan problemerne ikke løses og det forslås, at klageren finder et andet sted at bo.

Næsten ingen klager sendes til beboerklagenævnet, da det er en meget langsomlig proces. Anne Henriksen har en enkelt gang videresendt til beboerklagenævnet.

#### 4. Evaluering af afdelingsmøder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Ideer til hvordan vi kan gøre det bedre. Evt. en billedbog eller film om hvordan vi stemmer. Nyt koncept. Tjekliste før mødet. Ny dato for kursus til afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Referat: Overordnet har afdelingsmøderne været fredelige, de største problematikker er husdyr. Dog var der meget dårlig stemning i en enkel afdeling. På afdelingsmøderne i Afdeling 7, 8 og 26 var der stor ros til Vivabolig.

En optælling af deltagelse ved afdelingsmøderne viste et flot fremmøde og fremgang fra tidligere år. Meget positivt i forhold til vores målsætning.

Det fungerede godt at teamlederen havde beboerlisten med til mødet og herefter sørgede for makulering af listen. Dog er det vigtigt at signalere at det er afdelingsbestyrelsen som inviterer til møderne.

Det er vigtigt, at afdelingsformændene tager sig af indkomne forslag i det øjeblik hvor de modtages. I indkaldelsen står det beskrevet, hvordan forslagene skal formuleres, det er derfor afdelingsformandens opgave at tage fat i forslagsstillere, hvis ikke det er formuleret som ønsket. Det er samtidig godt at tage samtalen med forslagsstillere, for at sikre at forslaget bliver fremlagt rigtigt på mødet. Herefter skal der udregnes pris ved evt. huslejestigning. Er forslagsstillere flyttet eller ikke til stede på mødet, er forslaget stadig stillet.

Når teamlederen fremlægger regnskab og budget er det vigtigt med en spændende og forståelig præsentation. Teamlederne tager beslutning om økonomien i afdelingerne og går tallene efter med økonomimedarbejdere. Tidligere hvor økonomimedarbejdere fremlagde regnskab og budget virkede det mere professionelt mener Christian. Det var et ressourcspørgsmål der var begrundelsen for at teamlederne overtog opgaven, samt det at økonomimedarbejderne i forvejen har mange timer i denne periode. Teamlederen lavede gode præsentationer og der stilles sjældent spørgsmål, men det kan skyldes positive tal. Lotte kan altid være behjælpelig med svar på spørgsmål. Det kan være op til den enkelte teamleder om det ønskes at fremlægge. Det vil give mening at teamlederne fremlægger regnskabet og økonomimedarbejdere fremlægger budgettet.

Lotte ønsker så vidt muligt at deltage til samtlige afdelingsmøder, men spørger til bestyrelsens holdning. Hertil er der enighed om at det er dejligt og vigtigt at Lotte deltager, men det kræver mange ressourcer af Lotte og må ikke give merarbejde efter møderne.

Der er stor forskel på antallet af ejendomsfunktionærer, der deltager på møderne. Nogle teams har mange afdelinger og derved mange møder, hvorfor det ikke kan kræves at de deltager til alle møder, men kun i afdelingerne, hvor de er tilknyttet.

Der er ofte tvivl om, hvordan det foregår at stemme på møderne. Det foreslås at lave en video, som fremvises. Samtidig skal der arbejdes på nye stemmesedler med farver. Det undersøges hvad andre boligorganisationer gør. Arbejdsgruppen: Pia, Steen, Eigil og Christian.

Det ville være rart med en tjekliste før mødet til dirigenten. Evt. fra BL. Der modtages ofte mange forslag på husdyr. Christian Vestergaard samlede forslagene på sit afdelingsmøde og alle forslagsstillere blev kaldt op på en gang. Det kræves forarbejde inden mødet. Christian sender forslaget rundt. Afdeling 1 holder et formøde til afdelingsmødet – Palle sender en køreplan ud. Ny dato for kursus omhandlende hjemmeside og iPad afholdes tirsdag den 21. august 2018. Marc, Philip og Kristian deltager.

## 5. Evaluering af repræsentantskabsmøde

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi skal evaluere repræsentantskabsmødet den 31. maj 2018. Hvad gik godt? Hvad kan gøres bedre?

Referat: Maden ønskes mere spændende. Terndrup Kro har tidligere gjort det godt.

Det fungerede godt med hjælp i køkkenet. Der skabes hurtigt kø ved maden. Dessert og kaffe kan ske i pausen. Mødet kan starte en halv time før, kl. 18.30.

Flot beretning fra Pia og god byggeudvalgspræsentation fra Kenneth. Kandidater på valg skal have en valgtale klar og kaldes samlet op.

Ved afgivelse af stemmer er det tydeligt at se hvad andre stemmer, derfor kunne det være godt at have en kasse, hvor stemmerne kan afleveres i.

Der skal laves en beskrivelse af hvad det forventes af en kandidat i bestyrelsen, hvad vil det sige at være en del af bestyrelsen, hvilke krav, lovmæssigt og normer for fremmøde.

Det var et flot fremmøde.

## 6. Bestyrelsens arbejde

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Intro til nyt bestyrelsesmedlem. Habilitets- og tavshedserklæring.

Konstituering af udvalgene. Temamøder og ordinære møder, gennemgang af årshjul. Fælles retning for samarbejdet i bestyrelsen.

Referat: Byggeudvalget består af Pia, Palle, Steen og Per. De er organisationens repræsentanter, deltager i planlægning, ude at se byggerier og renoveringer, kontrol af kvalitet, sikre byggemanualen overholdes. Mellemliggende beslutninger kan træffes i udvalget, men endelige beslutning træffes i bestyrelsen.

Profileringsudvalget består af Pia, Christian, Marc og Egon. Arrangerer Cykel Rep. dag, div. arrangementer, tilkøb af logomateriale, kommunikationsstrategi, logo, Vivaboligs kommunikation eksternt og internt og Beboerbladet Kontakten.

Aktivitetsudvalg består af Egon, Palle og Peter. Arrangerer julefrokost, juletræsfest og studietur.

Temaudvalg består af Christian og Pia. Planlægning af temamøder og ordinære møder. Emne til temamøde - evaluering af helhedsplaner, forløb og hvad kan vi lære evt. fra Afdeling 2 og 4. Punktet tages med til næste møde.

## 7. Input til Direktør Udviklingsamtale

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Pia og Eigil har brug for input til udviklingsamtale.

Referat: Intet til punktet

## 8. Ansøgning om dækning til grisefest

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Afdeling 15 ønsker dækning til afholdelse af grisefest i afdelingen.

Dækning op til 30.000 kr.

Referat: Godkendt tilskud fra dispositionsfonden på prisen op til kr. 30.000.

## 9. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen  
Referat: BoiAalborg bliver til BoiNord.
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet  
Referat: Eigil har været på arbejdsweekend med 4. kreds i BL. Eigil fortsætter i kursusudvalget. Repræsentantskabsmøde i BL den 5.-6. oktober.
- d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport  
Referat: Fakta i Sjællandsgade har betalt forbedring arbejder og 6 måneders opsigelse.

## 10. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat: Evaluering af studietur til Berlin tages med til næste møde.

I Afdeling 4 har man lukket en trampolin, dels pga. klager fra en enkelt opgang, men mest fordi der p.t. hersker usikkerhed om lovgivningen, tilsyn og forsikring. Der er delte meninger om en trampolin er et legeredskab eller et forlystelsesredskab pga. nye lovkrav. Cuno som er vores legepladsmand undersøger, hvor vi har udfordringerne i alle afdelinger.

Som nyt bestyrelsesmedlem opfordres Per Rimmen til at deltage i bestyrelseskursus, samt en anbefaling at weekend- og kredskonference.

Godkendt af Bestyrelsen den 20. august 2018.

Pia Hornbæk  
Formand

Eigil Stausholm  
Næstformand

Christian Vestergaard

Steen Købsted

Egon Jensen

Marc Skjødt Hansen

Per Rimmen

Palle Christensen

Peter Karlsen