



Organisationsbestyrelsesmøde

Mødeinfo

 Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 Dato	27. november 2023 Kl. 16:30
 Lokale	Første punkt i mødelokale "Lærkehaven" derefter i bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse Maria Adelheid Martin Hersom Bien
 Fremmødte	Christian Mariegaard, Annie Axelsen, Morten B. Kjær, Carsten Hegnsvad, Heine Jensen, Bente Sørensen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid (referent)

Referat

1. Sager til beslutning

a. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 30. oktober 2023**

Punktet er: Godkendt

b. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 7. november 2023**

Punktet er: Godkendt

Se særskilt referat fra mødet.

c. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for oktober samt kvartalsrapport**

Punktet er: Behandlet

Månedsrapport:

Månedsrapport for oktober blev gennemgået og taget til efterretning uden bemærkninger.

Kvartalsrapporten:

Martin gennemgik kvartalsoversigten for 3. kvartal. Opmærksomheden blev særlig henledt på:

- Konto 502 "Mødeudgifter, kontingenter mv." - Repræsentantskabsmøde betalt af hovedforeningen i år

- Konto 511 "Personaleudgifter" - Vikardækning og forventet lønforhøjelser betyder en stigning

Kapitalforvaltning:

- Status på kapitalforvaltning ultimo 3. kvartal 2023 er et afkast på 4,3 mio kr.

Huslejerykkere/Udsættelser:

Antallet af huslejerykkere følger i 3. kvartal niveauet fra 2022. Stadig uændret situation med at afdelingerne 19, 20 og 21 står for ca. 1/3 af rykkerne. 8-9% færre rykkere i 2023 (617) ift. 671 og 698 de foregående år, for samme periode.

I forhold til udsættelse ligger vi nu på 14 udsættelser, hvilket svarer til antallet for hele året 2021. Der er dog stadig tale om et relativt lavt niveau i forhold til mange andre boligorganisationer, ligesom det bemærkes, at der er i flere af udsættelserne heller ikke alene er tale om restance, men også om beboere, hvor der har været udfordringer med husordensovertræelser.

d. **God almen ledelse**

- Indstilling om ny struktur på rammer for beløb til Beboerfesten samt konkrete beløb. Indstilling fra sidste OB-møde er vedlagt, men siden har det været drøftet på formandsmøde.

- Indstilling om niveau for arrangementer i udvalg.

FU indstiller til OB, at niveauet til et årligt arrangement for medlemmer i faste udvalg fastlægges til max. 400 kr. pr. person. I ad hoc byggeudvalg beslutter direktøren niveauet i den enkelte byggesag.

Punktet er: Godkendt

Boligforeningsfest:

OB tilkendegav på mødet i oktober, at man var positivt stemt overfor Uddannelses- og arrangementsudvalgets indstilling om at hæve maksimums beløbet til 950 kr. per person.

Beløbets størrelse blev drøftet på formandsmødet den 23. november. Der var meget blandede holdninger blandt deltagerne på formandsmødet. Efter drøftelse valgte OB at følge udvalgets indstilling og hæve beløbet til 950 kr. Beløbet udgøres af 700 kr. per deltager til forplejning og lokation og derudover 250 kr. per person til underholdning/musik, events i forbindelse med festen eller andet, der hæver festen ud over forplejning og rammer.

Niveau for arrangementer i udvalg:

OB godkendte forretningsudvalget indstilling om, at de faste udvalg kan afholde et årligt arrangement for deltagerne for maksimalt 400 kr. per person. I ad hoc byggeudvalg er det direktøren, som fastlægger niveauet for arrangementer.

OB drøftede herefter om der var behov for at fastlægge regler for, hvornår på dagen sådanne arrangementer bliver afholdt af hensyn til beboerdemokraterne. Der er dog også et hensyn at tage til medarbejderne og evt. rådgivere i ad hoc byggeudvalgene, ligesom der kan være forskel på beboerdemokraternes mulighed for at deltage i dagtimerne. Martin opfordrede til

dialog i udvalgene om fastlæggelse af tidspunkt.

e. **Indstilling om samarbejde med Aarhus Stadsarkiv**

Punktet er: Godkendt

I juni blev Ringgården kontaktet af Aarhus Stadsarkiv, der foreslog et samarbejde om at digitalisere udvalgte dele af Ringgårdens arkiv i kælderen og at formidle Ringgårdens historie lokalt.

Digitalisering af Ringgårdens arkiv

Aarhus Stadsarkiv tilbyder at skanne og digitalisere det vigtigste materiale i Ringgårdens arkiv, som har afsætt i fællesskabet i Ringgården og boligorganisationens rolle i byen. Derfor vil Aarhus Stadsarkiv koncentrere sig om at indsamle beretninger, overordnede regnskaber, overordnede mødeprotokoller, fotografier, film og udvalgte byggesager. Arkivet i Ringgårdens kælder er ordnet, men ikke i en form, så det er muligt at danne sig et komplet overblik.

Formidling af Ringgårdens historie

Udover at digitalisere dele af Ringgårdens arkiv tilbyder Aarhus Stadsarkiv at profilere Ringgården på AarhusWiki, der er en brugerstyret encyklopædi, som administreres af Aarhus Stadsarkiv. Her kan alle bidrage med informationer og viden om Aarhus og omegn.

Det vurderes, at den største værdi ligger i at profilere Ringgården og ikke i så høj grad i at få skannet en forholdsvis lille del af arkivet. Det indstilles derfor, at Organisationsbestyrelsen beslutter at indgå et samarbejde med Stadsarkivet om at formidle Ringgårdens historie på AarhusWiki.dk, i Aarhus Onsdag og Din Avis Aarhus.

Økonomi

Digitalisering af dele af Ringgårdens arkiv: 35.000 kroner

Formidling af Ringgårdens historie: 75.000 kroner

Begge tiltag samlet: 110.000 kroner.

OB godkendte indstillingen og besluttede at gå videre med både digitalisering af Ringgårdens arkiv og formidling af Ringgårdens historie. Sekretariatet arbejder videre med projektet sammen med Christian.

f. **Godkendelse af vedtagne råderetsregler på afdelingsmøder**

Der er på årets afdelingsmøder vedtaget ændringer af råderetskataloget i fem af Ringgårdens afdelinger. De drejer sig om seks ændringer af den individuelle råderet (ude).

Ændringerne har ikke givet anledning til bemærkninger fra administrationen.

Punktet er: Godkendt

g. **Årshjul 2024**

Punktet er: Behandlet

Udkast til Årshjul for organisationsbestyrelsens arbejde i 2024 blev gennemgået. Der blev desuden fastlagt dato for OB julefrokost til 21. juni og Formandsmøder i 2024 til henholdsvis 13. marts og 20. november. Sekretariatet melder hurtigst muligt datoer for Formandsmøde ud til afdelingsbestyrelserne.

Afdelingsmøder 2024:

Organisationsbestyrelsen har ytret ønske om, at komme tættere på deres kontaktafdelinger. Blandt andet ved altid at have mulighed for at deltage på deres afdelingsmøder. For at gøre det lettere for OB medlemmerne at planlægge afholdelse af afdelingsmøderne, har administrationen undersøgt mulighederne for at udvide perioden for afholdelse af møderne fra to til tre uger.

Administrationen ønsker ikke udvide perioden til tre uger. Det skyldes at der vil medføre et betydeligt ekstra arbejdspress, hvis vi enten skal starte en uge før i forhold til færdiggørelse af budgetter og udsendelse af materiale, og en uge senere vil give problemer med at nå at varsle huslejen. Samtidig er der en frygt for, at det vil betyde flere aftenmøder - særligt for inspektørerne. Administrationen vil gerne tilbyde at udvide med to dage ekstra i uge 38.

Efter drøftelse besluttede OB at fastholde, at alle afdelingsmøder afholdes i uge 36 og 37. Hvis afdelingen ønsker deltagelse fra OB eller administrationen, skal møderne som udgangspunkt mandag til torsdag i de to uger. Sekretariatet forbereder materiale til de enkelte OB medlemmer, som herefter kontakter deres kontaktafdelinger, for at få fastlagt afdelingsmødedato.

Det blev besluttet, at OB holder et forberedende temamøde om afdelingsmøder 29. august.

h. Indstilling til OB om due diligence undersøgelse af byggeprojekt ved afd. 14C

Dette punkt behandles som det først på mødet. Her deltager projektchef Holger Lunde Jørgensen samt arkitekt og ph.d.-studerende Heidi Merrild (Arkitektskolen og Friis & Moltke)

Punktet er: Godkendt

For nogle år siden opstod idéen om at købe en grund af Aarhus Letbane med henblik på at opføre en række seniorenede boliger. Grunden ligger op til banearealet i umiddelbar nærhed af det maskinhus, der ligger ved indkørslen til Lystruplund. Tanken er at opføre 8 boliger i en sammenhængende bebyggelse. Tidligt i projektet blev arkitektfirmaet Friis & Moltke koblet på projektet, idet dette kunne kombineres med, at Heide Merrild var tilknyttet firmaet for at gennemføre sin erhvervs-phd.

Der påtænkes afprøvet en række nye byggetekniske principper, som bl.a. vedrører bygningernes klimaskærm og fundaments/terrænopbygning. Der arbejdes med et modulært princip, hvor den yderste del af klimaskærmen tænkes udført med et offerlag bestående af

nogle demonterbare organiske plader samt indvendige vægge med synlig træbeklædning. Fundamentet tænkes om muligt udført med skruefundamenter og terrændæk som let konstruktion.

Friis & Molkte anbefaler, at der gennemføres en due diligence, som er en analyse, der skal vurdere og afdække en række forhold, der kan være afgørende for den videre proces. Det er f.eks. byggetekniske forhold, som kan være forbundet med en risiko, vurdering af projektets økonomi samt forhold af særlig betydning for at kunne opnå byggetilladelse, Skema B godkendelse mm. Dette tænkes gennemført i samarbejde med boligforeningen, Friis & Molkte, ingeniørfirmaet Artelia samt en mulig entreprenør ved afholdelse af et par workshops og udarbejdelse af en rapport. Friis & Molkte har udarbejdet et overslag på omkostningerne, der vil beløbe sig til 440.000,- kr. inkl. moms.

Heidi Merrild deltog via Team og præsenterede tankerne omkring projektet, og de grundlæggende tanker bag. Herefter drøftede OB indstillingen omkring igangsættelse af en due diligence. Carsten stillede spørgsmålstejn ved, om det var boligorganisationens opgave, at gå forrest i at teste uprøvede materialer af. Annie bemærkede, at hvis vi vil blive ved med at fastholde, at vi er en grøn boligorganisation, som prioriterer bæredygtigt byggeri, så må vi også være villige til at gå forrest. Der blev desuden stillede spørgsmålstejn ved, hvordan man udbudsretligt kunne håndtere projektet.

Der var dog enighed om i bestyrelsen, at hvis projektet skulle videre i sin nuværende form, er det nødvendigt at for afdækket boligorganisationens risici. På den baggrund blev indstillingen om due diligence enstemmig vedtaget.

i. Opfølgning på bestyrelsesseminar den 10. november 2023

Punktet er: Behandlet

Maria og Martin har udarbejdet et referat med opsamling på de punkter, som blev behandlet på bestyrelsesseminariet. Det var ikke alle punkter, som blev færdigbehandlet på bestyrelsesseminariet, og der er derfor et behov for at få klarhed over administrationens mandat. Martin har derfor flere steder i referatet indsat en passage, der hedder "OB giver opbakning til..." Der ønskes afklaring af, om der er enighed om de konklusioner administrationen har udledt at drøftelserne på bestyrelsesseminariet.

Carsten påpegede indledningsvis, at han mener, at grundlaget er for løst. Det er en blanco check for administrationen til at træffe beslutninger uden afdelingsbestyrelserne. Derfor har han også bedt om at få en række forhold uddybet. Martin bekræftede, at han havde været dialog med Carsten, men at han mener det er vigtigt, at det afklares i OB, hvad der evt. måtte være et behov for at få belyst yderligere. Samtidig spørger Carsten også ind til flere forhold, som ikke vurderes at høre under de forhold, som OB sædvanligvis beskæftiger sig sig med. Martin har derfor sendt Carstens henvendelse videre til Christian, og bedt ham drøfte sagen med Carsten, samt beslutte om Carstens spørgsmål skulle foreligges OB som en del af mødematerialet.

Bestyrelsen diskuterede herefter på ny flere af de enkelte punkter i referatet. Særligt punktet omkring effektivisering konto 114 ved at afskaffe sommerafløserne.

Efter debat kunne alle tilslutte sig referatet, som det forelå.

j. **Gennemgang af politikker og retningslinjer**

Bestyrelsesvederlag for 2024 skal beslattes. Den vedlagte indstilling indeholder fordeling efter samme principper som tidligere, men med opdaterede satser.

Vedr. fejring af 25, 40 og 50 års jubilæum for ansatte indstiller administrationen, at prisniveauet for middag hæves til et maks. på 800 kr. pr. person svarende til niveau for OB-julefrokost. Formuleringen vil herefter være "Prisniveau op til 800 kr. pr deltager alt inklusiv". I tidligere version var nævnt eksempler på restauranter. De er nu fjernet, da de fleste ikke længere eksisterer.

I retningslinjer for udgifter i organisationsbestyrelse og afdelinger er der i afsnittet "Befordring og transport" tilføjet "Der ydes ikke kørselsgodtgørelse ved deltagelse i møder i egen afdeling." Præciseringen sker på baggrund af spørgsmål fra tilsynet ifm. styringsdialogen.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsesvederlag i 2024:

Det indstilles, at bestyrelsens vederlag for 2024 fastlægges til det maksimale beløb på 91,22 kr. for de første 100 lejemålsenheder og 54,72 kr. for øvrige lejemålsenheder jf. de gældende satser og driftsbekendtgørelsens §14, stk. 1. Samlet set er vederlaget 226.688,72 kr. som fordeles med:

- 25.955,53 kr. pr. år til alle bestyrelsesmedlemmer (7 medlemmer)
- 30.000,00 kr. pr. år i tillæg til formand
- 15.000,00 kr. pr. år i tillæg til næstformand

Godkendt.

OB godkendte administrationens indstilling om, at prisniveauet for middag til fejring af jubilæum hæves til et max på 800 kr. pr. person svarende til niveau for OB julefrokost.

OB godkendte forslaget til præcisering af afsnittet "Befordring og transport" i Retningslinjer for udgifter i organisationsbestyrelse og afdelinger.

OB behandlede og godkendte desuden følgende politikker og retningslinjer:

- Forretningsorden Bilag 1
- Gaver og fejring for personale i Ringgården
- Gaveregulativ, Beboerdemokrater i BF Ringgården
- Introduktionspolitik for nyvalgte OB medlemmer
- Retningslinjer for udgifter i organisationsbestyrelse og afdelinger

2. Sager til drøftelse

a. Ny vision, strategi og handleplan for Ringgården

Punktet er: Behandlet

Formandsmøde:

Christian fortalte om det første Formandsmøde, som blev afholdt den 22. november. Der var god debat, og initiativet blev taget godt imod. OB vil gerne fastholde dette fremover.

Det blev besluttet at:

- der holdes 2 møder pr. år
- fokus på netværk og vidensdeling

Handlingsplaner i øvrigt:

For at få en god proces omkring afslutning og dokumentation af handlingsplansgruppernes arbejde, blev det besluttet, at vi kobler konsulent Gitte Hodde på. Gitte var også med på bestyrelsesseminariet sidste gang i januar 2023, hvor vi igangsatte arbejdet med handlingsplanerne, og hun kender derfor baggrunden. I første omgang tager Gitte et møde med OB alene 8. januar kl. 17-19, hvor man kan drøfte tovholder rollen og det videre forløb.

b. Kommende byggesager

Punktet er: Taget til efterretning

MCS-boligerne:

Arbejdsgruppen har haft præsentationsmøde i dag, hvor de enkelte fagområder har præsenteret, hvad de indtil videre er nået frem til. Det bliver spændende. Den samlede guide, som vi kan designe vores byggeri ud fra, forventes at være klar i 1. kvartal 2024.

Frederiks Plads:

Frederiks Plads er i proces. Der er ikke noget nyt siden sidste møde.

3. Sager til orientering

a. Nyt fra direktør

Punktet er: Taget til efterretning

AARHUSbolig:

Der er kommet nyhedsbrev fra AARHUSbolig om indførelse af differentieret gebyr ved udgangen af januar, ny hjemmeside sidst på foråret og branding. Det kan oplyses, at Ringgårdens kommunikationsansvarlige deltager i arbejdet omkring branding af AARHUSbolig. Nyhedsbrevet er vedlagt til orientering.

Indkøbsaftaler:

Der er indgået aftale gennem AlmenIndkøb om køb af el- og vvs-artikler. Det er virksomheden SOLARS, der har vundet aftalen. Vi er inviteret til infomøde om det fredag 15. december.

Tidsregistrering:

Der kommer nye regler med krav til tidsregistrering fra 1. juli 2024. Der er tale om implementering af arbejdstidsdirektivet. Lovforslaget er i øjeblikket i proces. Selvom loven ikke er endelig og der stadig udestår nogle afklaringer, er der områder, som vi godt kan begynde at implementere allerede nu. Det tager vi derfor fat i løbende frem mod 1. juli næste år.

Hosting:

Som en udløber af opgraderingen til EG3 er der også behov for at se på, hvordan vores hosting og struktur på IT er helt generelt. Der er ting, der skal gøres anderledes og som kræver en anden infrastruktur. Microsoft indfører også løbende nye krav til brugeranvendelse og sikkerhed, der især i områderne giver nogle udfordringer. Anbefalingen er at gå i skyen, men det er vi ved at se nærmere på. I alle tilfælde er det noget, vi får brug for hjælp til.

b. **Nyt fra formand**

Teddys sygemelding:

Teddy har anmodet om 2 måneders yderligere sygeorlov. Kim havde som 1. suppleant indvilliget i at indtræde i Teddys sted. Kim har dog i denne uge meddelt, at han gerne vil udtræde med øjeblikkelig virkning på grund af personlige forhold.

Det vurderes efter jul, om der er behov for at indkalde 2. suppleanten.

Som følge af Teddys fravær overtager Bente posten som forperson for uddannelsesudvalget.

Bestyrelsesmøde i Aarhus Bolig:

Der har været omrokering i bestyrelsen. Annie Villadsen fra Alboa er nu formand, mens Herdis Larsen fra DOMI Bolig er næstformand.

Kredsvalgsmøde:

Vi har modtaget invitation til valgsmøde i 5. kreds tirsdag den 16. april 2024 kl. 19.00. Mødet afholdes på Comwell Aarhus. Deltagergruppen vil være organisationsbestyrelsen inkl. suppleanter og ledergruppen. Ledige pladser kan fordeles mellem deltagere i de faste udvalg

c. **Nyt fra BL 5. kreds**

Punktet er: Taget til efterretning

Mødekalender for 2024 forelagt til orientering. Ellers ikke noget nyt.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

DUS:

Der har været afholdt DUS (Direktør Udviklings Samtale) 15. november 2023 med Martin. På OB's vegne deltog Christian og Annie. Referatet er forelagt OB til orientering. Der var ingen bemærkninger til referatet.

Indstilling om kompetenceudviklingsforløb:

Martin har et ønske om en ledelsesmæssig kompetenceudvikling. Det er vigtigt at få input om strategiske og ledelsesmæssige tendenser samt kunne få ledelsesmæssig sparring på komplicerede problemstillinger.

En netværksbaseret tilgang sikrer, at der er tale om en mindre nøje sammensat gruppe på ca. 15 medlemmer, der over en længere periode arbejder sammen med udvalgte temaer, tendenser og cases. Der er fokus på den faglige del i netværksgruppen. Gruppen er sammensat på tværs af brancher og på forskellige ledelsesmæssige niveauer fra de øverste ledelseslag. Gruppen arbejder med en intern åbenhed og i fortrolighed. Det ledes af en professionel facilitator og med oplæg fra forskellige eksterne specialister. Eksempel på temaer kan være "Den bæredygtige organisation", "Kunstig intelligens", "Strategisk transformation" og "Bestyrelsesarbejde".

Gruppen mødes fem gange årligt i Aarhus. Der er derudover fire årlige heldagsseminarer for alle grupper i hele landet samt et antal forskellige fagkonferencer. En gang årligt er der en fællesnordisk konference. Forløbet udbydes af Presidents Institute.

Det er indledningsvist et to-årigt forløb. Udgiften til forløbet er 70.000 kr. OB godkendte indstillingen.

e. **Igangværende byggesager**

- Afdeling 9B
- Afdeling 15
- Afdeling 15A
- Afdeling 21

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

- Byggeudvalget
- Samarbejdsudvalget
- Uddannelses- og arrangementsudvalget
- Arbejdsmiljøudvalget
- Udvalget vedrørende Salen
- IT-udvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Der ligger et referat fra Arbejdsmiljøudvalget på Personale-/Bestyrelsesweb.

g. **Efterretning og redegørelser**

Info fra BL nr. 24 - 26 - Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/>

Info fra LBF nr. 968 - 972 - Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:
<https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>

Punktet er: Taget til efterretning

4. Sager til underskrift

Netbanksaftale til Nykredit