



Organisationsbestyrelsesmøde

Mødeinfo

 Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 Dato	18. december 2023 Kl. 17:00
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelsen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid Morten Baun Kjær
 Fremmødte	Annie Axelsen, Christian Mariegaard, Bente Sørensen, Morten B. Kjær, Carsten Hegnsvad, Heine Jensen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid - referent

Referat

1. Sager til beslutning

a. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 27. november 2023**

Punktet er: Godkendt

b. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 5. december 2023**

Punktet er: Taget til efterretning

Se særskilt referat fra mødet.

c. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for november**

Punktet er: Taget til efterretning

Månedsrapport for november blev gennemgået. Martin bemærkede blandt andet:

- Almene Boligdage er konteret forkert. Det bliver omkonteret.
- Vores investeringer ser ud til at slutte året godt. Lige pt. ligger årets forrentning på ca. 4%.

Månedsrapporten blev herefter taget til efterretning uden bemærkninger.

d. **God almen ledelse**

Politik for honorar til OB-medlemmer, der har længere forfald/orlov fra OB.

FU indstiller til OB, at OB-medlemmers bestyrelsesvederlag bortfalder ved orlov.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen bakkede op omkring forretningsudvalgets indstilling.

e. **Opfølgning på bestyrelsesseminar den 10. november 2023**

Vi gennemgår referatet punkt for punkt og får taget stilling til, om beslutningsgrundlaget er til stede for at kunne godkende de enkelte punkter, eller om der er behov for yderligere afklaring.

Punktet er: Behandlet

Det er vigtige beslutninger, der er indeholdt i referatet fra bestyrelsesseminaret. Carsten har efter bestyrelsesseminaret stillet en række spørgsmål både til enkelte punkter men også nogle af generel karakter. Det er vigtigt for vores videre arbejde, at der i OB bliver drøftet på hvilke punkter, der er tilstrækkeligt beslutningsgrundlag og på hvilke punkter, der ikke er det. På den måde ved vi, hvad vi umiddelbart kan arbejde videre med og hvilke punkter der kræver yderligere afklaring. Byd derfor ind på hvert enkelt punkt.

Afskaf Sommerafløser:

For at understøtte vores plan om at dimensionere vores bemanning til vinter-opgaverne, har vi suppleret med sommerafløser i de travle grønne områder. Det har vi estimeret til ca. 1 årsværk, fordelt på 2 ansatte i 6 måneder, svarende til en årlig omkostning på ca. 450.000 kr. Det anbefales at ordning med sommerafløser afskaffes, og at der tilføres et fast beløb på langtidsplanen konto 116, for indkøb af gartnerhjælp til udførelse af faste årlige grønne opgaver i relevante afdelinger (13 afdelinger).

Carsten spurgte ind til, om der reelt er et behov for at se nærmere på kompetence fordelingen i Driften - fx. ansættelse af gartnere. Martin bemærkede, at der i driften naturligvis er en opmærksomhed på, at vi har de rigtige kompetencer.

Efter drøftelse i organisationsbestyrelsen, var der enighed om, at emnet nu var belyst tilstrækkeligt, og at beslutningsgrundlaget var tilstede.

- OB giver opbakning til, at driften arbejder videre, så der i 2024 ikke ansættes sommerafløser. Niveau for brug af gartnerhjælp overlades pt. til drøftelse mellem afdelingsbestyrelsen og inspektøren i forbindelse med markvandring.

Overgang fra voksen til unge lærlinge:

Lønudgiften for voksenlærlinge ligger på ca. 21.000 kr./mrd, og vi vil fremover fokusere på at kommende lærlinge, er under 25 år under det meste af deres læretid. Det anbefales at vi

fortsat har 2-4 lærlinge, men primært unge som er under 25 år i uddannelsesperioden.

- OB giver opbakning til, at driften arbejder videre med en overgang fra voksen til unge lærlinge, idet omfang der er kvalificerede unge ansøgere.

Flytning til konto 114:

Personaleomkostninger for lærlinge, flyttes fra konto 112 Administrationsbidrag, til konto 11401, da denne omkostning reelt bør ligge, der hvor den styres og anvendes.

- OB giver opbakning til, at omkostningen flyttes.

Trappevask:

Der er i 2023 budgetteret med ca. 3.850.000 kr. til posten "rengøringsfirma", som omfatter trappevask, vaskehuse, fast og tilvalgt vinduespudsning og rengøring af lejemål m.v. En oplagt mulighed for effektivisering, er at kigge på trappevask og standardisere den service man som afdeling kan tilkøbe. Med udgangspunkt i aktuelle erfaringer, er der udarbejdet følgende forslag til standarder for frekvens på trappevask:

Der tilbydes 2 forskellige standarder indenfor trappevask, opgange, vaskehuse og vinduer i opgange. Der fastlægges et loft for indkøb af trappevask pr. lejemål, som afdelingen kan "købe ind" for. Det fremgår af bilaget under "trappevaskmodeller", hvilket max. beløb der vil være til indkøb af trappevask, beregnet på antal lejemålsenheder i hver afdeling for hhv. BASIS og UDVIDET.

- OB giver opbakning til, at driften kan arbejde videre med udbud af trappevask ud fra en BASIS model. Der skal være prissat tillægsydelse, så den enkelte afdeling kan supplere BASIS modellen med enkeltydelser.
- Der var opbakning i OB til, at der skal være et loft svarende til prisen for den UDVIDET model ved tilkøb af enkeltydelser.

Afskaffelse af skaktposer:

Det anbefales at afdelingerne stiller forslag om at afskaffe uddeling af gratis skaktposer.

- OB er enige en fælles anbefaling med administrationen om afskaffelse af skaktposer. OB giver opbakning til, at driften kan arbejde videre og foreslå de enkelte afdelingsbestyrelser at stille forslag om afskaffelse af skaktposer.

Færre containere

Vi vil gerne have færre containere, men vi er nødt til at afvente den fulde implementering af ny affaldsløsning, før vi for alvor kan vurdere, om der er et effektiviseringspotentiale.

- OB giver opbakning til, at driften løbende arbejder med dette sammen med den enkelte afdelingsbestyrelse.

4-års budgetmål:

Organisationsbestyrelsen traf i marts 2019 en overordnet beslutning om, der på budgettidspunktet ikke må budgetteres med omkostningsstigninger på over 3% i de enkelte afdelinger i forhold til de syv benchmark konti.

Ved fastlæggelsen af 4-årige udgiftsmål for den kommende periode 2024-2027 besluttede organisationsbestyrelsen at gå bort fra denne fremgangsmåde. Det er et overordnet mål for Ringgården er at øge effektiviteten og samtidig fastholde kvaliteten i boligorganisationen. Dette arbejdes der struktureret og systematisk med i administrationen. Det er imidlertid et krav i driftsbekendtgørelsen, at de almene boligorganisationer skal sætte 4-årige mål for udviklingen i de enkelte afdelingernes omkostninger. Organisationsbestyrelsen har derfor vedtaget differentierede udgiftsmål for de syv konti. Udgiftsmålene for de enkelte benchmark konti er:

109 Renovation: 4,0%

110 Forsikringer: 3,0%

111.1 Afdelingens energiforbrug 2,5%

112.1 Administrationsbidrag 3,0%

114 Renholdelse 2,0%

115 Almindelig vedligeholdelse -2,0%

117/122 B-ordning 0,0%

f. **Indstilling om fremtidig boligsocial indsats i Ringgården**

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede administrationens indstilling om fortsættelse af Den boligsociale indsats i organisationen og hermed også det boligsociale team.

Der var i organisationsbestyrelsen bred enighed om, at det har stor værdi for både organisationen og mange enkelte beboere, at vi har et boligsocialt team, som blandt andet kan samarbejde med kollegerne i Ringgårdens 11 områderne, hjælpe med at håndtere klager/bekymringer i samarbejde med sekretariatet. Det udover er det boligsociale team også en vigtig spiller i samarbejdet om boligsociale indsatser, hvor Boligforeningen Ringgården bidrager økonomisk (Rundhøj, Herredsvang og Frydenlund), samt med eksterne samarbejdspartnere/myndigheder omkring enkelt beboere.

Indstillingen om fortsættelse af det boligsociale team blev godkendt, hvilket også betyder fastansættelse af af den projektansatte medarbejder i teamet.

2. Sager til drøftelse

a. **Ny vision, strategi og handleplan for Ringgården**

Der er aftalt møde mellem OB og Gitte Hodde mandag d. 8/1-2024 kl. 17-19.

Punktet er: Behandlet

på møde mellem organisationsbestyrelsen og Gitte Hodde om handlingsplanerne vil fokus være på at tale proces, tidsplan, hovedemner og dokumentation for de fire handlingsplaner. Martin bemærkede, at han har aftalt med Gitte, at hun åbent kan tale med bestyrelsen om behov for yderligere bistand fra hendes side i det videre arbejde, da alternativet ellers er, at tovholderne selv skal kunne drive hver enkelt handlingsplan i mål.

I forhold til den gamle handlingsplan om biodiversitet, har vi genstartet indsatsen. Det har resulteret i en flot folder om biodiversitet til inspiration. Den ligger på bestyrelsesweb og er markedsført overfor afdelingsbestyrelserne og områderne. Der er med udgangspunkt i det nu mulighed for at gå i dialog lokalt om mulige tiltag. Det er også en del af snakken til markvandringen.

b. Kommende byggesager

Opfølgning på beslutning om due diligence undersøgelse af projekt i Lystruplund.

Punktet er: Behandlet

Lystruplund:

På seneste bestyrelsesmøde præsenterede ph.d.-studerende Heidi Merrild (Arkitektskolen og Friis & Moltke) og projektchef Holger Lunde Jørgensen projektet, hvor der skulle drøftes en godkendelse af økonomi på 440.000 kr. til en due diligence undersøgelse. Projektet indeholder flere kritiske forhold, der kan udgøre en risiko for projektets realiserbarhed. Nogle af de største risici er udbudshåndtering samt leverance, garanti og forsyningssikkerhed på de byggemetoder og materialer, der skal anvendes.

Det blev drøftet, om ikke vi bør få klarhed over disse forhold først, inden vi kaster os ud i en kostbar due diligence, hvor der er mange usikkerheder, som vi ikke kender udfaldet af. Helt generelt skal investeringerne og risikoen også ses i sammenhæng med, at det er et lille projekt med et samlet maksimumsbeløb på ca. 15 mio. kr. Martin anbefalede, at due diligence undersøgelsen sættes i bero, hvilket organisationsbestyrelsen tilsluttede sig.

Frederiks Plads:

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

Trælasten:

Intet nyt.

c. Oversigt over dispositionsfond og trækingsret

Punktet er: Taget til efterretning

Oversigt over status på dispositionsfond og Fremskrivning af trækingsretsmidler blev gennemgået.

Dispositionsfonden bliver slanket ganske betydeligt over de kommende år. Skyldes primært driftsstøtte 20, 21 og 9B

Trækingsretten er også under pres, på baggrund af "Forventet kommende behov"

Trækingsret kan bruges til visse forbedrings- og opretningsarbejder.

Organisationsbestyrelsen har tidligere vedtaget principper for, hvad midlerne kan bevilliges til.

Se <https://bestyrelsesweb.bf-ringgaarden.dk/MyPage/item/article/163> (Bestyrelsesweb -> Compliance -> God Almen Ledelse -> Boligforeningen Ringgårdens trækingsret)
Dokumentet findes også i dokumentarkivet (Dokumenter -> Compliance -> God almen ledelse)

3. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Boligministeriets lister 2023:

Fuglsangs Allé/Charlottehøj er kommet på listen over forebyggelsesområder. Det gælder afd. 8 og 12 som bliver omfattet af fleksibel udlejning. Flemming og Gitte har møde med tilsynet om det i næste uge.

Almen Indkøb:

Som oplyst på sidste møde, er der indgået aftale gennem Almen Indkøb om køb af el- og vs-artikler. Martin og Maria deltog sammen med inspektørerne i et infomøde med leverandøren, Solar, fredag 15. december, og det lover godt.

Overenskomster:

Der er stadig ikke ny overenskomst på AC området. Det lyder som om, at forhandlingerne i AC-overenskomsten er gået lidt i stå igen.

Der er opstået opstået en række spørgsmål i kølvandet på HK-overenskomsten (funktionæroverenskomsten). Det er efter det oplyste fortolkning af overenskomstens barselsregler, som giver udfordringer. Derfor er overenskomsten ikke kommet i trykt udgave endnu.

Nye ejendomsvurderinger:

- BL forsøger at etablere fælles regler/procedurer, så vi ikke hver især skal løse det hele.

Revision af Bygningsdirektivet:

Der er gang i en revision af bygningsdirektivet. Det er tvivl om, hvorvidt de almene boligorganisationers bygninger vil blive klassificeret som en "offentlig bygning" i direktivets forstand. I så fald vil vi blive underlagt ganske betydelige energibesparelser. Vi følger naturligvis udviklingen.

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

Fællesmøde mellem Aarhus Kommune og 5. kreds:

Der er som bekendt inviteret til fællesmøde mellem Aarhus Kommune og 5. kreds 18. januar. Alle OB medlemmer deltager sammen med ledergruppen.

25 års jubilæum:

Vores varmemester i område 1 har haft 25 års jubilæum. Det fejres med reception i administrationen 11. januar kl. 14.00-16.30, hvor bestyrelsen er inviteret.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Morten fortalte, at der har været afholdt møde hos Boligkontoret for repræsentanter og suppleanter tema omkring Fællesrådene og hvad man kan bruge dem til. Morten og Annie deltog begge, og det var en interessant debat.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Martin orienterede om driftschefens fratrædelse.

e. **Nyt fra diverse udvalg**

- Byggeudvalget
- Samarbejdsudvalget
- Uddannelses- og arrangementsudvalget
- Arbejds miljøudvalget
- Udvalget vedrørende Salen
- IT-udvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Uddannelsesudvalget har møde 17. januar - fokus på afdelingsbestyrelseskonferencen 24. februar samt Boligforeningsfest 3. maj 2024 i DGI Huset.

f. **Igangværende byggesager**

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

Punktet er: Taget til efterretning

Der er ikke noget nyt siden sidste møde.

g. **Efterretning og redegørelser**

Info fra BL nr. 27 - 28 - Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/>
Info fra LBF nr. 973 – 974 - Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside: <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>

Punktet er: Taget til efterretning

4. Sager til underskrift