

2021 | 2022  
Årsberetning







# Indhold

## ÅRSBERETNING

Det forløbne år	side 4
Foreningens økonomi	side 8
Styringsdialog	side 14
Strategi- og visionsplan	side 16
Udlejning	side 17
Nybyggeri, renoveringer m.m.	side 18
Kommende byggesager	side 27
Orientering fra Byggeudvalget	side 28
Kort nyt fra afdelingerne	side 30
Boligsociale Helhedsplaner	side 36

## FORVALTNINGSRAPPORT

Forord	side 50
Gennemsigtighed i Administrationen	side 52
Tiltag	side 54
Revisionsprotokollat	side 62
Benchmark	side 64

# Det forløbne år

## Organisationsbestyrelsen

På sidste års Repræsentantskabsmøde blev Christian Mariegaard genvalgt som formand. Desuden blev Morten Baun Kjær genvalgt til Organisationsbestyrelsen. Preben Karlson ønskede ikke genvalg, og Diana Jensen forlod bestyrelsen, idet hun flyttede fra Ringgården. I stedet blev Ulla Holm og Teddy Weinreich valgt. Som ny medarbejderrepræsentant blev ejendomsfunktionær Flemming Kjær valgt i stedet for inspektør Bjarke Mortensen, der ikke ønskede genvalg.

I periodens løb er der dog sket en enkelt udskiftning i bestyrelsens sammensætning, idet Ulla Holm er udtrådt af personlige årsager pr. 1. marts 2022. I stedet er 1. suppleant Kim Ohms indtrådt.



**Christian Mariegaard**  
Formand



**Annie Axelsen**  
Organisationsbestyrelsesmedlem



**Morten B. Kjær**  
Organisationsbestyrelsesmedlem



**Kim Ohms - indtrådt pr.  
1. marts 2022**  
Organisationsbestyrelsesmedlem



**Maria Møller**  
Organisationsbestyrelsesmedlem



**Teddy Weinreich**  
Organisationsbestyrelsesmedlem



**Ulla B. Holm - udtrådt pr.  
1. marts 2022**  
Organisationsbestyrelsesmedlem



**Flemming Kjær**  
Organisationsbestyrelsesmedlem  
Medarbejderrepræsentant

Arbejdet i Organisationsbestyrelsen indebærer deltagelse i de nedsatte udvalg omfattende Forretningsudvalget, Byggeudvalget, Kursus- og arrangementsudvalget, Redaktionsudvalget Ringgården Update, Miljøfonden og Udvalget vedrørende Salen.

Desuden er Annie Axelsen valgt til bestyrelsen for Varmecentral Århus Vest, og Christian Mariegaard har sæde i bestyrelsen for det fælles udlejningssamarbejde – AARHUSbolig.

### **Endnu et år i coronaens tegn**

For andet år i træk har coronaen sat sit præg på hverdagen i Administrationen på Dybedalen og i vores afdelinger, idet vi har været nødt til at tilpasse vores aktiviteter til forsamlingsforbud og øvrige restriktioner i vores hverdag. 9. august 2021 kunne vi dog igen åbne for fysisk personlig betjening både på områdekontorerne og i Administrationen. Ved samme lejlighed kunne personalet i Administrationen skifte hjemmearbejdspladser ud med den daglige gang på kontoret.

På grund af stigende corona-smitte i samfundet blev det desværre igen nødvendigt at lukke såvel områdekontorerne som Administrationen for personlig fysisk henvendelse 13. december. Ved samme lejlighed blev der indført krav om, at alle ansatte skulle være i besiddelse af et gyldigt coronapas.

Fra 1. februar 2022 blev corona ikke længere karakteriseret som en samfundskritiks sygdom, og alle generelle restriktioner var derfor ophævet. Som følge heraf har vi igen åbent for personlig betjening i såvel Administrationen som områdekontorerne.

På trods af, at coronaen hang som en tung dyne over samfundet, lykkedes det at gennemføre alle afdelingsmøderne i september på næsten normal vis. Det var dog obligatorisk med forhåndstilmelding til alle afdelingsmøderne.

### **BL's 5. kreds**

BL's 5. kreds varetager det lokale samarbejde imellem de aarhusianske boligorganisationer og den lokale politiske interessevaretagelse i forhold til Aarhus Kommune. Organisationsbestyrelsen deltager i de forskellige kredsarrangementer, herunder den årlige weekendkonference. Desuden er Morten Baun Kjær valgt til repræsentantskab i 5. kreds og til Byudvalget. Sidst nævnte beskæftiger sig med byudvikling og kvoteplanlægning. Direktørerne i boligorganisationerne i 5. kreds mødes desuden jævnligt for at drøfte den boligpolitiske udvikling og for at udveksle administrative erfaringer.

Som en udløber af Østjysk Bolig-sagen er der indgået en aftale med Aarhus Kommune om en tættere dialog imellem Tilsynet og boligorganisationerne i Aarhus. Som et første resultat af dette initiativ blev der i efteråret afholdt et fællesmøde mellem boligforeningerne og Tilsynet. Det er planen, at dette fremadrettet bliver gentaget med jævne mellemrum.

## God almen ledelse

Der er generelt stort fokus på effektivitet og god almen ledelse rundt omkring i landets boligorganisationer. Formålet med god almen ledelse er at fastholde og fremme godt bestyrelsesarbejde, og begrebet indeholder en række anbefalinger for Organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse.

Den almene sektor er en meget reguleret sektor. Lovgivningen fastsætter rammerne og reglerne for organisationens formål, og hvad ledelsesopgaven indeholder for Organisationsbestyrelsen. God almen ledelse handler om, hvordan ledelsesopgaven løses i praksis. Det er ikke noget, vi skal, men noget vi med fordel kan forholde os til og beskrive Ringgårdens egen praksis ud fra. I den forbindelse er nøgleordene åbenhed og gennemsigtighed.

Med det stigende fokus på effektivitet og sparsommelig har grænserne og tolerancen overfor vores brug af penge til f.eks. bestyrelsesudgifter, møder og sociale arrangementer flyttet sig markant i de seneste 10 – 15 år.

I lyset af principperne om god almen ledelse arbejder Organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse derfor på at fastsætte økonomiske retningslinjer for bestyrelses- og mødeudgifter samt sociale arrangementer. Når resultatet af vores overvejelser foreligger, vil de blive offentliggjort.

## Boligaftalen

På landsplan blev der i november indgået en ny boligaftale mellem regeringen og en række partier i Folketinget. Som led i aftalen afsættes 10 mia. kr. i Fonden for blandede byer i perioden 2022 – 2035.

Der igangsættes en række initiativer, der har til hensigt at skabe blandede byer ved at opføre markant flere almene boliger især i de større byer. Midlerne fra Fonden for blandede byer skal bl.a. anvendes til at understøtte grundkøb samt til omdannelse af private udlejningsboliger og erhvervsjendomme til almene boliger.

En anden central del af aftalen er, at der i de kommende år skal skaffes meget billige boliger til hjemløse og andre socialt udsatte. Der afsættes dels midler til at kunne nedsætte huslejen i eksisterende almene boliger og dels som et engangstilskud til billige nye almene boliger. De meget billige boliger er udelukkende forbeholdt den ovenfor nævnte målgruppe. Det er desuden en betingelse, at der er fuld kommunal anvisningsret til de billige boliger.

## Nybyggeri og renovering

Traditionen tro har nybyggeri og renoveringsopgaver fyldt meget rent tids- og arbejdsmæssigt for såvel Administrationen som Organisationsbestyrelsen. I det forløbne år har følgende større byggesager været under opførelse eller afsluttet:

- Renovering af afd. 21 og opførelse af 93 nye ungdomsboliger på tagene er afsluttet.
- Landsbyggefonden har bevilliget støtte til en omfattende renovering af afd. 9B. Projektet er i opstartsfasen.
- Renovering af afd. 15 og 15A, som omhandler udskiftning af vinduer, nye badeværelser m.m., er i gang.
- Byggeskadesag i afd. 33 er i gang.
- Det kommende byggeri Trælasten, som bygges efter delegeret bygherre model. Projektet er i forberedelsesfasen.

Desuden er der nogle andre byggeprojekter, som vi er opmærksomme på, men som på nuværende kun er under overvejelse eller på det forberedende stade.

## Fremtiden

Først og fremmest ser vi frem til en normal hverdag uden corona, og den kundeservice vi tidligere kunne tilbyde beboerne. Desuden er det vigtigt, at vi igen får gang i beboerdemokratiet og det sociale liv i afdelingerne.

I den kommende periode vil der fortsat være fokus på effektivisering af den daglige drift i afdelingerne. Dette følger af effektiviseringsaftalen, der pålægger de almene boligorganisationer at effektivisere for 1,8 mia. kr. frem til 2026. I samme forbindelse vil vi have fokus på den grønne dagsorden og energibesparelser.

Landsbyggefondens støtte til boligsociale helhedsplaner reduceres kraftigt i de kommende år. Dette bevirker bl.a., at den boligsociale helhedsplan i Trigeparken stoppede pr. 1. april 2022. Som følge heraf har en arbejdsgruppe udarbejdet en boligsocial helhedsplan gældende for hele Ringgården. Planen indeholder en række initiativer, som vil blive påbegyndt i alle afdelinger, når det nye boligsociale team er på plads efter 1. april.

I denne beretning kan du læse input fra en række medarbejdere om mange af de projekter, aktiviteter og begivenheder, der har været i gang siden sidste Repræsentantskabsmøde. Desuden er beretningen suppleret med Forvaltningsrapporten og et afsnit om egenkontrol.

God læselyst!  
Organisationsbestyrelsen

# Foreningens Økonomi

Årets resultat 2021 viser et overskud på kr. 9.390.356  
Der var budgetteret med et underskud på kr. 739.000  
At overskuddet blev kr. 9.390.356 skyldes hovedsagligt afregning  
af mangeårigt tidsforbrug i EU projektet READY. Afregningen  
udgjorde kr. 8.394.742

Afvigelsen specificeres således:

## Merindtægter:

Administrationsbidrag (egne afd.)	128.941
Lovmæssige gebyrer m.v.	92.841
Renteindtægter/ kursgevinster netto	2.342.484
Byggesagshonorar, forbedr. arbej.	861.220
Diverse	250
Ekstraordinære indtægter	9.857.435
<b>I alt</b>	<b>13.283.171</b>

## Besparelser:

Bestyrelsesvederlag	1.611
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	275.104
Kontorholdsudgifter	236.855
Kontorlokaleudgifter	109.331
Afskrivninger, driftsmidler	445.627
Revision	131.250
Budgetteret underskud	-739.000
<b>I alt</b>	<b>460.778</b>

## Mindre indtægter:

Byggesagshonorar, nybyggeri	-270.000
<b>I alt</b>	<b>-270.000</b>

## Merudgifter:

Personaleudgifter (lønudgifter, samt refusionvedrørende, sygemeldinger m.v.)	-39.359
Særlige aktiviteter	-148.451
Renteudgifter	-2.334.793
Ekstraordinære udgifter	-1.560.990
<b>I alt</b>	<b>-4.083.593</b>

**Samlet afvigelse** **9.390.356**



## Økonomiske nøgletal

	2019	2020	2021
Årets resultat	84.486	-4.630.694	9.390.356
Bruttoadministrationsudgifter	20.185.640	20.688.725	20.598.032
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	5.177	5.368	5.042
Antal lejemålsenheder	3.899	3.854	4.085
Nettoadministrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.315	3.786	4.304
Rentesats til afdelingerne*	0,23%	0,45%	-0,17%
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed	12.877	13.610	11.972
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	5.409	4.271	6.328

## Udvikling i nettoadministrationsbidrag pr. lejemål iflg. årsregnskabet

	2019	2020	2021
	4.315	3.786	4.304

## Dispositionsfonden har dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne med følgende beløb:

	2019	2020	2021
Afdelinger	312.357	652.553	953.521

## Dispositionsfonden har dækket tab ved fraflytning i afdelingerne med følgende beløb:

	2019	2020	2021
Afdelinger	408.107	641.325	1.244.770

## Dispositionsfonden har ydet tilskud til følgende afdelinger og projekter i 2021:

	2021
Tab ved lejeledighed	953.521
Tab ved fraflytning	1.244.770
Afd. 21 eget tilskud 1/5 ordning	300.000
Hjemfald	296.813
Afd. 19 + 20 bolig soc.aktiv.	25.000
Afd. 17	67.549
Afd. 18 bolig soc.aktiv.	82.980
Afd. 21 bolig soc.aktiv.	129.280
Afd. 5+6+10 fælleshus	118.000
Afd. 20 - Reguleringskonto	696.000
Afd. 20 - Huslejestøtte	1.448.000
Afd. 35 - varmesystem	79.760
Vision	3.469
Det Boligsociale Fællessekretariat	197.653
Miljøfonden	93.000
<b>I alt</b>	<b>5.735.795</b>

## Afdelingernes økonomi

Driftsregnskaberne for 2021 resulterede i 44 afdelinger med overskud og tre afdelinger med underskud, børneinstitutionerne eksklusive.

Årets driftsoverskud i alt for afdelingerne kr. 13.561.777,00

Årets driftsunderskud i alt for afdelingerne kr. -147.332,00

### Driftsoverskuddet er anvendt på følgende måde i 2021

Afvikling af underfinansiering	43.040
Overført til resultatkonto	13.518.737
Overført til reguleringskonto	-
<b>I alt</b>	<b>13.561.777</b>

Driftsunderskud afvikles ved huslejekforhøjelser over 3 år, med en 1/3 hver år.

Driftsoverskud indregnes i de kommende års budgetter med 1/3 hvert år.

Hovedårsagerne til de store overskud i afdelingerne er især større renteindtægter end budgetteret samt individuelle forhold i de enkelte afdelinger og billigere ejendomsskat og renovationsudgifter.

Til renholdelse, almindelig vedligeholdelse, planlagt vedligeholdelse og indvendig vedligeholdelse (B-ordning) er der udgiftsført:

### Udvikling i driftsudgifter i kr.

	2019	2020	2021
Konto 114 - Renholdelse	25.375.663	26.148.778	26.067.056
Konto 115 - Alm. vedligeholdelse	16.224.324	16.268.793	15.514.782
Konto 116 - Planlagt vedligeholdelse	64.145.706	33.418.760	43.074.082
Konto 117 - Indvendig vedligeholdelse	10.278.121	9.825.508	8.628.257

### Driftsudgifter i alt pr. m<sup>2</sup> boligareal

	2019	2020	2021
Bruttoareal	287.980	287.251	298.992
Konto 114 - Renholdelse	88,12	91,03	87,18
Konto 115 - Alm. vedligeholdelse	56,34	56,64	51,89
Konto 116 - Planlagt vedligeholdelse	222,74	116,34	144,06
Konto 117 - Indvendig vedligeholdelse	35,69	34,21	28,86

### Afdelingernes henlæggelser

	2019	2020	2021
Planlagt vedligeholdelse i alt	177.611.989	213.318.412	246.400.810
Planlagt vedligeholdelse pr. m <sup>2</sup> boligareal	617	743	824
Indvendig vedligeholdelse	62.562.585	64.953.788	68.951.565
Indvendig vedligeholdelse pr. m <sup>2</sup> boligareal	217	226	231

### Udviklingen i afdelingernes fraflytningsrestancer kan sammenfattes således:

	2019	2020	2021
Fraflytningsrestancer ultimo	3.012.401	2.982.047	2.987.964
Afskrevet tab på fraflyttede lejere	1.236.568	1.484.454	2.159.279
Dækket af henlæggelser	-785.468	-833.484	-651.798
Dækket af Dispositionsfond	-450.837	-645.325	-1.303.972
<b>I alt</b>	<b>263</b>	<b>5.645</b>	<b>203.509</b>

### Henlæggelser til tab på fraflyttere

	2019	2020	2021
	383.000	206.000	592.000

# Nøgletal

Afdelings nr. og navn	Antal kvm	Konto114 Ren- holdelse kr. pr. kvm	Konto 115 Alm. vedl. hold. kr. pr. kvm	Konto120 Henl. til planlagt vedl.hold. kr. pr. kvm	Konto 401 Henl. planlagt vedl.hold. kr. pr. kvm	Konto 130 Tab Brutto v/fraflyt. kr. pr. kvm	Konto 201 Boligleje kr. pr. kvm *
1 Vestre Ringgade m fl.	12.142	83,52	33,61	542,58	827,90	12,60	1.020,35
2 Viborgvej m fl.	3.318	119,50	41,93	337,55	1.015,02	5,12	821,06
3 Kaserneboulevarden	2.488	91,17	66,10	399,92	1.899,96	29,06	1.079,51
4 Silkeborgvej	3.852	88,78	29,68	264,80	862,13	32,28	1.015,04
5 Pal. Müllers Vej m fl.	16.337	70,81	41,81	171,39	484,43	0,33	794,75
6 Pal. Müllers Vej m fl.	12.541	84,43	53,52	252,77	1.263,19	9,76	851,33
7 Gustav Wiedes Vej	1.865	111,39	92,94	420,91	1.905,63	19,60	1.004,64
7A Møllevangs Allé	1.485	116,79	67,73	390,57	1.146,49	12,80	921,09
7B Willemoesgade	2.142	81,56	61,25	256,77	512,10	16,16	765,01
8 Fuglesangs Allé m fl.	27.323	83,31	77,93	327,56	989,84	-	811,81
9 Porsgruunsvej m fl.	8.383	74,02	95,80	316,12	1.237,05	6,19	894,52
9A Mandalsvej m fl.	680	-	73,78	389,71	1.329,55	43,52	877,84
9B Bodøvej	5.259	103,31	59,83	336,19	1.648,10	2,17	1.008,72
9C Bygvangen m fl.	511	-	86,59	412,92	1.464,54	150,68	954,74
9D Bodøvej	875	102,19	65,25	339,43	1.122,52	29,25	1.130,55
10 Pal. Müllers Vej m fl.	4.113	75,83	59,20	316,07	1.233,32	8,72	770,65
11 Ndr. Ringgade /Skovvangsvej	10.900	95,93	37,45	288,07	760,86	7,76	847,20
12 Stendalsvej	6.076	84,41	43,03	329,16	1.208,57	4,20	841,82
14 Engvangen	470	23,09	82,51	468,09	2.827,78	76,51	901,53
14A Oldager/Kærløkken	510	-	70,87	417,65	1.309,50	7,84	929,79
14B Hedekovvej/Revlingebakken	1.633	105,11	85,88	372,93	686,54	113,97	879,89
14C Lystruplund	13.381	77,30	49,06	230,55	637,63	16,73	798,40
15 Holmevej m fl.	7.256	97,77	52,12	278,25	2.046,04	-	844,10
15A Holme Byvej	3.860	67,20	54,66	306,99	1.328,16	-	972,94
17 Rundhøj Allé	9.153	66,65	45,63	235,44	946,82	3,66	712,70
18 Bogfinkevej	16.713	85,47	44,99	215,40	971,03	2,46	879,37
19 Trige Centervej	23.044	86,88	44,19	225,26	621,39	0,51	739,00
20 Trige Parkvej	13.188	111,11	48,04	261,53	376,13	-	889,00
21 Ryde/Fjældevangen	19.417	129,68	63,67	220,84	479,83	-	1.023,31
22 Dr. Margrethes Vej	2.352	108,94	69,26	329,51	1.601,31	4,55	1.029,13
23 Solbær/Kirsebærhaven	5.069	123,91	66,62	239,30	824,49	3,29	1.064,39
24 Præsteager	2.047	138,51	51,16	232,54	773,33	7,23	1.068,62
25 Præsteager	662	177,37	84,25	222,05	722,76	18,55	1.008,69
26 Bjørnholt	7.636	101,72	44,18	195,91	583,94	0,93	992,78
27 Skelagervej	1.090	179,26	46,73	288,99	1.279,70	59,03	1.082,62
28 Ellebrinken	4.734	70,94	44,70	183,78	678,80	3,75	978,78
29 Skejbytoften	3.427	74,10	24,53	287,42	980,51	8,03	1.097,58
30 Hjortshøj Møllevej	2.081	20,18	42,45	223,45	650,62	39,73	0,00
31 Ellebrinken	2.834	60,28	29,30	204,66	798,18	0,11	1.044,33
32 Skejbyparken	2.044	95,43	36,95	183,46	609,85	4,75	1.170,92
33 Lærkehaven I	4.825	81,63	20,72	105,70	313,01	40,86	1.027,90
34 Lærkehaven II	3.946	72,59	22,65	155,85	455,44	3,32	1.055,05
35 Lærkehaven III	3.355	65,91	18,33	158,57	375,33	6,45	1.007,70
36 Grethes Løchtesgade 1	4.900	91,55	52,98	239,80	819,70	13,27	1.130,20
37 Grethes Løchtesgade 7	2.516	103,49	46,40	206,68	752,69	13,12	1.140,00
38 Elmehøjen	4.817	46,33	15,42	182,69	520,63	3,32	1.042,12
39 Søhesten	11.742	52,66	68,65	-	-	-	1.186,68
<b>Total/gennemsnit</b>	<b>298.992</b>	<b>87,18</b>	<b>51,89</b>	<b>254,63</b>	<b>824,11</b>	<b>6,93</b>	<b>904,87</b>

Få talforståelse på legepladsen  
i afd. 14C, Lystruplund.



# Styringsdialog

Styringsdialogmødet er for regnskabsåret 2020 blevet afholdt 27. oktober 2021. Som hovedtemaer indgik: Økonomi, drift og administration, vedligeholdelsesplaner, effektivisering, ledelse og beboerdemokrati samt fleksibel udlejning.

## **Økonomi, drift og administration**

Regnskabet for hovedorganisationen viste i 2020 et underskud på 4,6 mio. kr., som dækkes af arbejdskapitalen. Det var planlagt, at der skulle være et stort underskud, som følge af en tidligere beslutning om egenfinansiering af renoveringen af administrationsbygningen.

Der blev i 2020 igen opkrævet bidrag til dispositionsfonden, som i årets løb samlet blev forøget med 2,2 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden blev forøget med 6,1 mio. kr.

Ringgården har i de seneste år gennemført store renoveringer i afd. 20 og 21 med støtte fra Landsbyggefonden. I 2022 opstarter vi endnu en renovering - denne gang i afd. 9B. Disse renoveringssager kommer til at lægge beslag på en stor del af dispositionsfondens midler i de kommende år, da der skal gives driftsstøtte til afdelingerne. Derfor vil der i mange år fremover blive opkrævet bidrag til dispositionsfonden.

Vi fik også i 2020 en positiv forrentning af vores investeringer. Det er i vid udstrækning de penge, der er henlagt til vedligeholdelse på langtidsplanen, som er investeret. Forrentningen var i 2020 på 0,45 pct. mod 0,23 pct. i 2019. Vores investeringer skal være placeret i obligationer, og det marked har længe været under pres. Derfor fik vi desværre en negativ rente på -0,17 pct. af investeringerne i 2021.

I 2022 bliver den negative rente med al sandsynlighed endnu større.

### **Vedligeholdelsesplaner**

Vi arbejder i disse år fortsat frem mod langtidsplaner med 30 års horisont. Samtidig vil planerne med jævne mellemrum blive gransket af uvildige bygnings-sagkyndige, så vi sikrer en høj kvalitet i planerne. Landsbyggefonden har opbygget et centralt system og foretaget udbud af granskningsopgaven, men vi ved endnu ikke, hvornår vores vedligeholdelsesplaner i Ringgården skal granskес.

Vi har øget henlæggelserne markant siden 2015 med fokus på, at de årlige henlæggelser i de enkelte afdelinger skal svare til de forventede udgifter til den løbende vedligeholdelse, som er lagt ind i langtidsplanerne. Det arbejde fortsætter vi, og resultatet af granskningerne af langtidsplanerne vil også få betydning for henlæggelserne.

### **Effektiviseringer**

Der er klare politiske krav om effektivisering i den almene sektor, og det har været på dagsordenen i flere år. Forud for styringsdialogen bliver alle afdelinger sammenlignet med andre boligorganisationers afdelinger for at få et billede af, hvor effektive Ringgårdens enkelte afdelinger er. Det første billede, vi fik for 2020, var meget skidt, men vi fandt ud af, at nogle afdelinger blev sammenlignet med afdelinger, der slet ikke var sammenlignelige. Efter en ændring blev billedet bedre, men der er stadig behov for fokus på, at vi driver både afdelinger og Administrationen effektivt.

Vi skal derfor fortsat dyrke vores stordriftsfordele, vi skal anvende ny teknologi og til stadighed have fokus på, at vi indkøber til konkurrencedygtige priser. Disse ting vil være centrale i udarbejdelsen af budgetterne.

### **Ledelse og beboerdemokrati**

Aarhus Kommune har stor opmærksomhed rettet mod om, hvorvidt boligorganisationerne - herunder Ringgården - bliver drevet forsvarligt. Det handler blandt andet om kompetencer i Organisationsbestyrelsen og om kontrolprocedurer.

Vi har i Ringgården en række forretningsgange til at sikre fornuftige procedurer og kontroller. Vores revisorer gennemser løbende forretningsgange og foretager kontroller af, om de bliver fulgt. Vores revisor finder generelt, at vores forretningsgange og interne kontroller fungerer tilfredsstillende. Vi havde dog ved renoveringen af Administrationen på Dybedalen nogle udgifter, der ikke var godkendt af to forskellige medarbejdere, som forretningsgangen foreskriver. Det var selvfølgelig en fejl, og derfor blev udgifterne gennemgået, kontrolleret og efterfølgende godkendt.

### **Fleksibel udlejning**

Vi har i Ringgården fleksibel udlejning i fire afdelinger. Alle steder oplever vi, at det er med til at give en god hverdag og udvikling i området.

# Strategi- og visionsplan

Organisationsbestyrelsen godkendte i december 2020 den nye strategi- og visionsplan. Planen er blevet til på baggrund af et stort arbejde i Strategiudvalget og med inddragelse af alle medarbejdere i Ringgården. Vi har ad flere omgange forsøgt at få samlet repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne til en konference for også der at arbejde med strategi og vision. Nedlukninger har dog gang på gang medført aflysning af konferencen. Vi forsøger igen sidst i juni 2022.

Selvom der endnu ikke har været lejlighed til at arbejde med planerne i beboerdemokratiet, har det været nødvendigt at igangsætte udarbejdelse af handlingsplaner på nogle områder. Det er sket i grupper, hvor medarbejdere i Ringgården har deltaget på tværs af organisationen.

De indsats, der er blevet arbejdet med, er:

- **Fremtidens boligsociale indsats i Ringgården**  
Ved udgangen af marts 2022 ophørte det årelange og meget vellykkede arbejde med den boligsociale helhedsplan i Trige. Det har givet mange erfaringer, som kan bruges i et fremadrettet arbejde bredt i Ringgården.
- **Digital kommunikation til beboere i Ringgården**  
Dette er et højaktuelt tema og en forberedelse på overgangen til digital post, som forventes at blive implementeret i den almene sektor her i 2022. Vi er i første omgang gået over til en øget kommunikation pr. e-mail.
- **Mere biodiversitet i afdelingerne**  
Større biodiversitet er flere steder et stort ønske. Arbejdsgruppen har udarbejdet fire hovedindsatser: Omdannelse af græsarealer til blomsterenge og buskmiljøer, etablering af grenkompost og stammer til insekter og smådyr, etablering af bihoteller samt etablering af små vandmiljøer.

Der er ved at blive uddannet et internt grønt rejsehold, der kan udbrede indsatserne og vejlede i afdelingerne.



- **Ny hjemmeside**

En ny hjemmesideløsning har set dagens lys i begyndelsen af 2022. Hjemmesiden vil i løbet af året blive udbygget yderligere. Den tidligere hjemmeside var teknisk forældet og gav store udfordringer ved opdateringer.

- **Mødestruktur**

Der er internt etableret en ny struktur for, hvordan og hvornår vi mødes som ansatte i Ringgården. Det sker for at styrke samarbejdet på tværs af hele organisationen samt for at bedre kunne dele relevant information på en god og målrettet måde.

- **Reducering af energiforbrug**

Vi har et ønske om at reducere vores energiforbrug i Ringgården. Der er sket udskiftning til målere, der nu gør det muligt for den enkelte beboer at følge sit energiforbrug løbende. Det gør det nemmere for den enkelte at være opmærksom på sit energiforbrug.

Der er også kommet nye krav fra Kredsløb (tidl. AffaldVarme) i Aarhus Kommune om, at vi skal sænke vores returtemperatur på fjernvarmen. Derfor forsøger vi i øjeblikket med natsænkning af temperaturen og lukning af varmen ved høje udetemperaturer i udvalgte afdelinger.

# Udlejning

Boligforeningen Ringgården er en del af udlejningssamarbejdet AARHUSbolig, der giver boligsøgende muligheden for at søge de godt 40.000 boliger i Aarhus-området. AARHUSbolig har 127.863 medlemmer, hvoraf 45.663 er aktivt boligsøgende.

Udlejningssituationen er uændret, men vi oplever, at vi sender flere tilbud ud end tidligere. Flere steder er det først i anden eller måske tredje omgang, at det lykkes at få boligerne genudlejet. Ofte bliver boligerne først lejet ud, når boligen er gået i tomgang, hvilket betyder et tab af lejeindtægt.

I dagligdagen konstaterer vi, at flere og flere siger nej tak til et tilbud, selvom de står aktivt søgende. Det giver problemer for dem, der faktisk gerne vil flytte. De ønsker at få deres bolig genudlejet og dermed undgå den hæftelse, der er i tre måneder, når man har opsagt sin bolig. Bestyrelsen for AARHUSbolig har derfor vedtaget et differentieret gebyr, således at det koster mere at være aktivt søgende end at være i bero. Det forventes at blive igangsat i løbet af 2022. Denne ændring kan forhåbentlig hjælpe med finde den rigtige lejer hurtigere, da det kun vil være de reelt boligsøgende, der står som aktivt søgende.

Udgifter til tomgangsleje har været stigende i 2022. I 2019 afholdt Ringgårdens Dispositionsfond udgifter for 312.000 kr., i 2020 for 645.000 kr. og i 2021 for 953.000 kr.

De store lejemål i afdeling 21 samt både store og små lejemål i afdeling 19 og 20 kommer ofte på den private udlejningsportal, BoligPortal, inden det lykkedes at udleje. Det medfører lejetab.

Desværre oplever vi også, at det er mere svært og tager længere tid at udleje ungdomsboliger. Vi kan mærke en vis mæthed på markedet, og derved er det boliger i de mest populære områder, der udlejes først.

# Nybyggeri, renoveringer m.m.

Aarhus Kommune har heller ikke i 2021 udbudt projekter til almene boliger. Der er stadig flere projekter undervejs, som vi håber på bliver udbudt i 2022.

## **Afd. 39, Søhesten på Godsbanen**

Søhesten er nu en afdeling i drift som alle vores andre afdelinger.

Der er afholdt både stiftende og ekstraordinært afdelingsmøde i september sidste år. Et kampvalg sikrede et godt grundlag for beboerdemokratiet i afdelingen.

Afdelingen har fra begyndelsen været fuldt udlejet til en bred beboerskare lige fra unge studerende, kollektiver til familier og ældre.

Vi har leveret nogle attraktive og velfungerende rammer, og så er det op til beboerne at fylde dem ud.

Derfor synes vi selvfølgelig også, at det er fuldt fortjent, at Søhesten modtog Aarhus Kommunes Arkitekturpris i oktober 2021. Afdelingen modtog ros for at være et byggeri, som er med til at tage vare på den sociale dagsorden, der er væsentlig for Aarhus Kommune.

## Afd. 20 - Trige Parkvej

### Fejl og mangler

I afdeling 20 er vi stadig i gang med en omfattende mangelahjælpning i forlængelse af rapporten fra Byggeskadefonden.

Det gode er, at entreprenørfirmaet har accepteret at afhjælpe alle de forhold, der er omtalt i rapporten. Det har været nogle seje forhandlinger, men nogle gange betaler det sig at være stædig og vedholdende.

Men det betyder, at de sidste arbejder, der skal udføres i forbindelse med afhjælpningen, først bliver afsluttet i uge 28. Da der er tale om udvendige arbejder, vil generne for beboerne være minimale. Dog bliver det sat stillads op på gavlene i forbindelse med afhjælpningen.

### Projekt READY og infrastruktur

Det store miljøforbedringsprojekt, som omfatter hele Trigeparken, blev afsluttet sidste år i maj. Nu venter vi spændt på, at græsset grønnes, blomsterne står i flor og frugttræerne springer ud. Allerede sidste år havde vi en idé om, hvordan det ville tage sig ud, med det er først i år vil for alvor kan opleve, hvordan det udfolder sig.

I forlængelse af afslutningen af det store READY-projekt har vi sammen med COWI gjort os nogle tanker om, hvordan vi kan knytte projektet sammen med en forventelig etablering af el-ladestander i afdelingen.

Vi synes, det kunne være en god fortælling, at der er beboere i afdelingen, der kører rundt i biler med strøm, de selv har produceret.

## Sunde boliger

Vi fortalte også i sidste årsberetning om projekt Sunde Boliger. Her fortalte vi blandt andet, at der var en ansøgning om projektet til behandling i Realdania. Det er der stadig, men ansøgningen er blevet udvidet. Den oprindelige ansøgning var om støtte til et for-projekt, så vi kunne få hjælp til at formulere et byggeprogram til særligt sunde og allergivenlige boliger. Det er nu blevet udvidet til også at dække en forskningsdel, så vi i samarbejde med førende forskere kan dokumentere virkningen af byggeriet for beboerne.

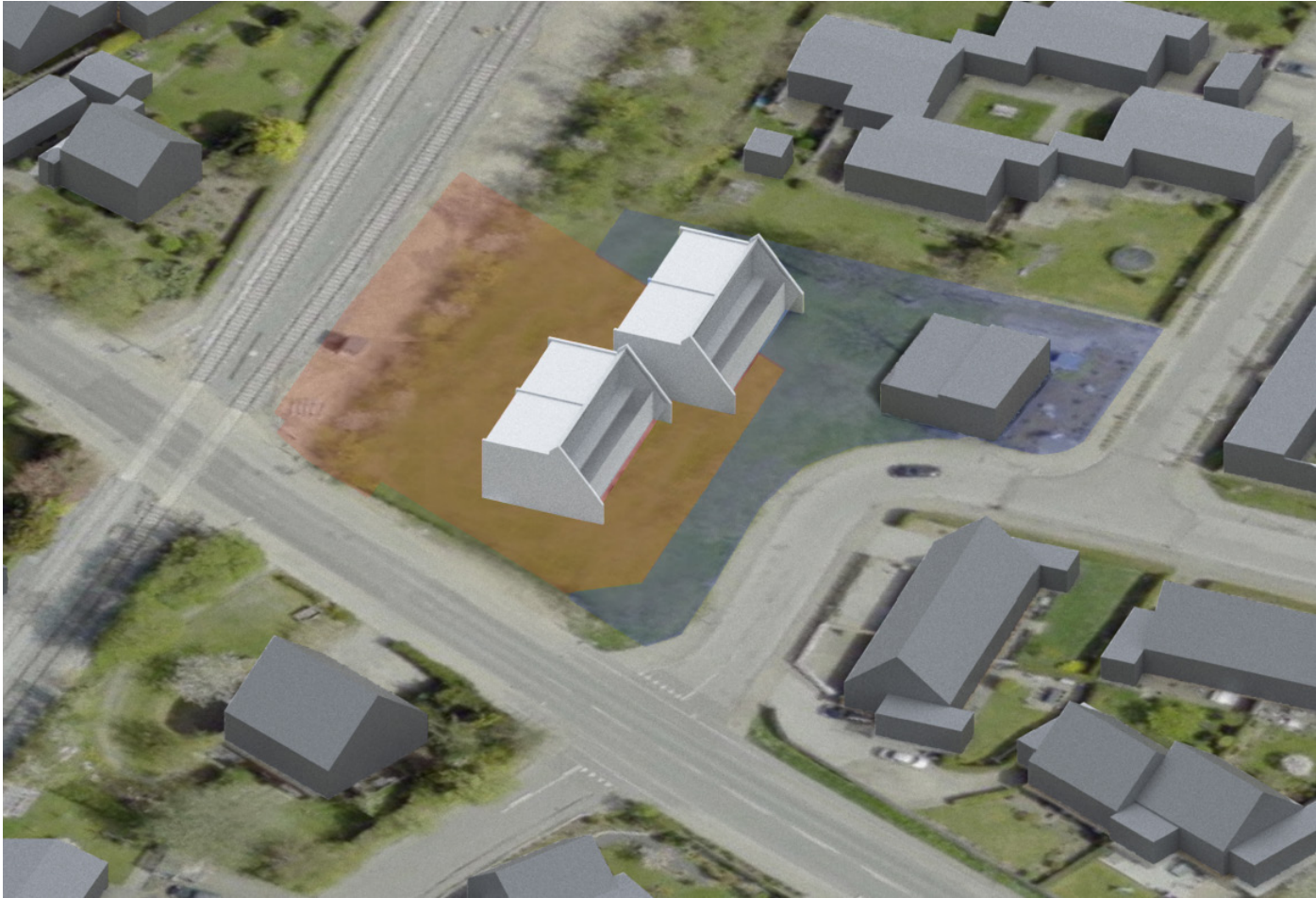
Vi er meget spændte på udfaldet, da hele projektet er afhængigt af, om der bliver bevilget støtte til os.

Det er fortsat planen, at opførelsen af projekt Sunde Boliger skal ske på Lisbjerg Bakke, hvor Aarhus Kommune har reserveret et byggefelt til allergivenlige boliger.



Allergier og overfølsomhed kan gøre det meget vanskeligt at finde en bolig.

Visualiseringen af seniorboligerne indeholder otte lejligheder på 58 - 63 kvm og variable fællesarealer.



## **Boliger i Lystruplund**

Som beskrevet sidste år er det planen at bygge et mindre antal senior-egne boliger i tilknytning til afdeling 14C - Lystruplund.

Boligerne skal opføres i samarbejde med arkitektfirmaet Friis & Moltke og Heidi Merrild fra Arkitektskolen Aarhus, som arbejder med et forskningsprojekt om cirkulært byggeri.

Vi er igang med en række forundersøgelser, og vi håber, at vi snart kan blive konkrete på udformning af boligerne.

## Afdeling 9B - helhedsplan

Endelig kan vi komme i gang!

14. juni 2021 lykkedes det os at få afholdt ekstraordinært beboermøde, hvor helhedsplanen blev vedtaget med et overvældende flertal.

Herefter fulgte en udbudsproces, hvor vi skulle finde frem til de firmaer, vi synes var egnede til opgaven.

Set i lyset af den høje aktivitet i byggebranchen, som er en afløber af coronakrisen, var det med bange anelser, vi sendte projektet i udbud.

15. december 2021 blev der afholdt licitation, hvor tilbuddene blev åbnet. Og her viste det sig, at vore bange anelser blev gjort til skamme. De to billigste tilbud lå præcist på det niveau, som vi havde kalkuleret.

Det gav os et godt udgangspunkt for at gå i dialog med den lavest bydende entreprenør. Vi fik alt det med, som vi havde håbet og lidt til. Derfor underskrev vi kontrakt med den hovedentreprenør, der skal udføre opgaven.



Visualisering af den nye afdeling 9B - Bodøvej.



Byggeperioden vil strække sig over halvandet år, og med baggrund i erfaringerne fra renoveringen af afdeling 21 har vi valgt at genhuse beboerne undervejs. Det har været lidt af et puslespil, men vi mener, at vi har fået de fleste brikker til at falde på plads.

I første omgang indrettede entreprenøren byggeplads, og første blok blev tømt for beboere.

1. april 2022 gik det for alvor løs, og det havde vi set meget frem til.

Vi nedsatte i forbindelse med sagen et byggeudvalg, der skulle følge sagen med repræsentanter fra såvel afdelingsbestyrelse som Organisationsbestyrelse. Vi har allerede holdt to møder, og også her hersker en optimistisk stemning.

Og det er jo altid et godt udgangspunkt.

#### Hvad indeholder renoveringen:

- Nye køkkener.
- Nye badeværelser.
- Ventilationssystem i alle boliger.
- Ændringer i placeringer af vægge i boliger.
- Delvist nye gulve.
- Vinduer udskiftes til energivinduer.
- Vinduer i gavle og ovenlys over indvendige spindeltrapper.
- Indvendige trapperum nedlægges ved etplansboliger, udvendige trapper etableres.
- Sålbenke og overliggere i beton skiftes (nuværende kuldebroer).
- Tilgængelighed i området (tilgængelighedsboliger).
- Nye faldstammer.
- Nye rør til koldt og varmt brugsvand.



### **Afd. 33, Lærkehaven**

Efter en lidt vanskelig opstart med utroligt mange uforudsete problemstillinger, kom arbejdet med udbedringen af skade på tag og sokkel i gang. Udbedringen udføres i samarbejde med Byggeskadefonden. Processen kom snart i godt flow, og i skrivende stund er der renoveret fem ud af 11 blokke.

Entreprenøren var dog nødt til at revidere tidsplanen, og afleveringsdagen blev derfor rykket fra omkring jul 2022 til umiddelbart efter sommerferien 2022.

Der blev oprettet endnu en tillægssag, da det viste sig, at fælleshuset ikke var omfattet af de allerede oprettede sager. Sagen blev hurtigt anerkendt af Byggeskadefonden, og arbejdet vil blive udført i umiddelbart forlængelse af hovedprojektet.

# Kommende byggesager

## Trælåsten

Lokalplanen for området i Aarhus C ved Daugbjergvej mellem Brabrandstien og Silkeborgvej, hvor der i mange år har ligget byggemarked og trælast, blev godkendt i 2021. Det er dette område, der i daglig tale bliver kaldt Trælåsten.

Området er blevet købt af PensionDanmark, der i samarbejde med CASA skal opføre mere end 70.000 kvm byggeri til bolig, erhverv og daginstitution. Det er et krav, at 20 pct. af boligarealet skal være almene boliger.

Opførelsen af de almene boliger er afhængig af igangsætning af andet byggeri. Vi regner i øjeblikket med, at vores byggeri kan igangsættes i slutningen 2022 eller starten af 2023.

Vi udnytter tiden til at blive så præcis som overhovedet muligt på materialer, kvalitet og indretning af byggeriet.



Visualisering af Trælåsten

# Orientering fra byggeudvalget

Der er udarbejdet en ny organisering, som består af et fast byggeudvalg og et ad hoc-udvalg, som er direkte knyttet til de konkrete projekter.

## Formål

Formålet med den nye organisering er:

- At sikre en sammenhængende og gennemsigtig styring af projekter, både på strategisk og operationelt niveau.
- At der sker rettidig involvering af alle relevante interessenter fra bestyrelse, afdeling og administration.
- At der er en entydig ansvarsbeskrivelse for rollerne.
- At der løbende sker en evaluering af både proces og resultat for en fortsat forbedring af det samlede resultat.

## Roller

Rollerne i Byggeudvalget og Ad hoc-udvalget er, at Byggeudvalget er med fast bemanning, som udarbejder og følger op på generelle retningslinjer for Ringgårdens projekter, mens Ad hoc-udvalget udpeges i forbindelse med de konkrete projekter med lokal forankring og varetager projektets styring og beslutninger, indenfor rammerne fastlagt af Byggeudvalget.

## Bemanning

Byggeudvalget består af projektchefen, driftschefen og to medlemmer udpeget af Organisationsbestyrelsen, hvoraf den ene er formanden.

Ad hoc-udvalget består af projektchefen, som er formand for udvalget, projektlederen, en repræsentant fra Organisationsbestyrelsen, varmemester og inspektør for området, en til to repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, bygherrerådgiver evt. genhusningskonsulent.

## Byggeprogram

Der er igennem efteråret blevet lagt et stort arbejde i at lave et helt nyt Byggeprogram for Ringgården.

Arbejdet er foregået som et tæt samarbejde med repræsentanter fra Byggeudvalget og eksterne fagvurderinger, hvor det var nødvendigt.

Vores primære fokus i det nye Byggeprogram har været at få indarbejdet de erfaringer, som vi har gjort igennem de seneste projekter om løsninger, materialer og kvalitet samt at sikre leverandørens fokus på bæredygtighed.

Byggeprogrammet har været forelagt bestyrelsen, som har godkendt det, og det er nu klar til anvendelse i forbindelse med de kommende projekter på bl.a. Trælasten.

Udarbejdelse af materialeliste til brug for projekt Trælasten og kommende projekter pågår.



# Kort nyt fra afdelingerne



## Charlottehøj

En ny legeplads vokset frem midt i de grønne arealer. Her er plads til både store og små, der har lyst til at hygge sig udendørs.

Der er alt, hvad vi forventer på en legeplads – sandkasse, gynger og rutsjebane, men også en stor svævebane, som sikkert også kan få legebarnet frem i de større børn.

Hele legeområdet er belagt med gummi for at skabe et sikkert miljø og undgå faldskader.



Afd.  
9

### Salen Paludan-Müllers Vej

Der blev registreret utæthed i klimaskærmen under vinduesbåndet, og ved gennemgang blev der fundet flere skader, bl.a. var de røde bølgeplader ved at være udtjente. Der er udskiftet diverse fuger og inddækninger, både udvendigt og indvendigt.



Alle boliger med have

### Råderet

Ved fraflytning fra boliger med have ryddes der op i gamle råderetsarbejder. Haverne består lige nu af et sammensurium af forskellige hegn, hække, skure og andre småbygninger, som ofte er opført efter individuel aftale eller uden aftale. Målet er at få ensartet afdelingernes udseende og gøre vedligeholdelsen nemmere på sigt.

Afd.  
**19+20**



### Trigeparken – miljøforbedringsplanen

Projektet, som skal forbedre arealerne mellem husene og styrke forbindelsen mellem byen og Trigeparkens to afdelinger blev 2021 afsluttet. Der er anlagt flere Vild med Vilje-bede, som i fuldt flor giver en stor biodiversitet til gavn for insekter og dyr i området.

Skitningen i området er forbedret og gjort mere tydelig, så beboere og besøgende nemmere kan finde vej til de mange aktiviteter rundt om og i Trigeparken.







Afd.  
21

## Marienlyst

På både Fjældevangen og Rydevænget er der blevet etableret nye legepladser i gårdrummene. Her er plads til legebørn i alle aldre, og der er masser af udfordringer for dem, der vil lege, klatre, gynte og gå armgang.

Vi kunne allerede få dage efter ibrugtagningen med stor glæde konstantere, at de nye legepladser blev godt modtaget af børnene i området.



## Præsteager

Alle varmevekslere er udskiftet.



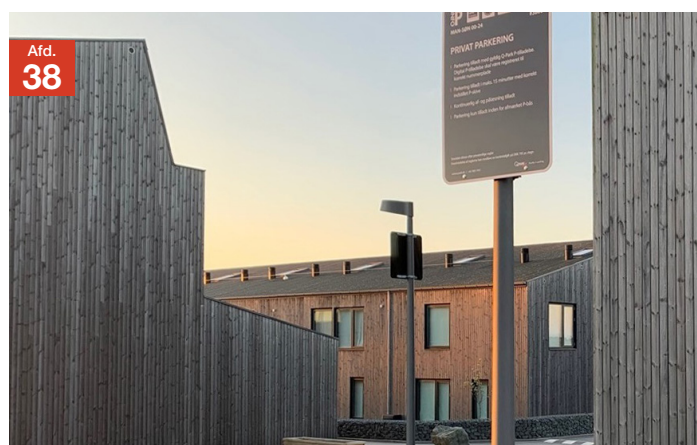
## Lærkehaven I

Der er fuld gang i den omfattende renovering af tag og sokler, samt etablering af udvendige tagrender og nedløbsrør. Heldigvis ser det ud til, at renoveringen bliver færdig et par måneder før tid. Der er tale om en forsikringskade, som derfor gennemføres af Byggeskadefonden.



## Lærkehaven II

De oprindelige træterrasser på både ankomst- og havesiden af længerne er udskiftet med flisebelægning. Desuden er der opsat nye hegn. Arbejdet var færdigt i maj måned.



## Bakkehusene

I frustration over, at mange håndværkerbiler fra de store byggesager nord og vest for afdelingen optog afdelingens p-pladser, besluttede beboerne at tilmelde sig Q-park. Det koster ikke beboerne noget, når de blot husker at tilmelde sig. Ordningen finansieres via de bøder, der kommer i kassen.

# Boligsociale Helhedsplaner



## 2021 og corona-nedlukning

Den generelle præmis for alle de boligsociale planer i 2021 har været corona og den nedlukning af samfundet, som har været nødvendig for at begrænse smitten.

Nedlukningen har gjort arbejdet i alle de boligsociale planer svært og stor kreativitet har været nødvendig. Ensomheden blandt beboerne har været tiltagende, og derfor har alle boligsociale medarbejdere været opmærksomme på at se med nye øjne på aktiviteter og få det bedste ud af det.

Fx. har de tre indsatsområder Tryghed & trivsel, Uddannelse & beskæftigelse, Forebyggelse & forældreansvar været præget af perioder med nedlukning og forsamlingsforbud pga. Corona.

Samtidig har Aarhus Kommunes medarbejdere været tvunget til at arbejde hjemme som en del af retningslinjerne på det kommunale område, og dette har besværliggjort den tætte kontakt til beboerne og fastholdelse af aktiviteterne.

Rekruttering og fastholdelse af frivillige har været vanskelig, da angsten for smitte har været stor.

## Helhedsplan Trigeparken

Også 2021 har været en anden virkelighed for det boligsociale arbejde i Trigeparken, fortæller projektleder Helle Lykke Jørgensen. Den boligsociale helhedsplan støttet af Landsbyggefonden lukker og slukker pr. 31. marts 2022. Derfor har beboerne været med til at beslutte en plan for det fremtidige boligsociale arbejde i Trigeparken.

### Tre indsatsområder

I Trigeparken er de tre indsatsområder Tryghed & trivsel, Uddannelse & beskæftigelse, Forebyggelse & forældreansvar fortsat fra 2020.

#### Tryghed og trivsel

Den sociale vicevært har haft forløb med tæt kontakt til ensomme beboere.

Coronaen har ført til en række nye aktiviteter, der ikke indgår i helhedsplanen:

- Tilbud om ugentlige gåture for alle, der har lyst til snak og motion.
- Skriveværksted for ensomme.
- Uddannelse Coronaguiden.
- Festival i Trigeparken.

Den årlige aktivitetsdag blev holdt i efteråret, hvor alle var tilbage i skole og institutioner. Ligeledes har vi i 2021 fået gang i et cykelprojekt med fire el-cykler, som beboerne kan leje.



### Uddannelse og beskæftigelse

Flere af de unge lommepegejobbere har fået tilbudt fritidsjob i virksomheden, når de er fyldt 16 år – en stor succes!

Men der har også været trange kår i 2021, da flere institutioner og virksomheder ikke har kunnet modtage de unge pga. corona nedlukningen.

### Forebyggelse og forældreansvar

I foråret lavede vi et online sundhedstilbud til skolebørn i samarbejde med studerende fra Ernæring og Sundhed på VIA. Materialet blev brugt både i skole-sammenhæng og til en gruppe af forældre og børn, bosiddende i Trigeparken, men ikke tilknyttet den lokale skole.

**Mødestedet** er et uforpligtende tilbud der, især efter nedlukningen, har været populært. Her mødes beboerne med hinanden til snak og kaffe. I forbindelse med Mødestedet, kan kommunens Borgerservice træffes i Trige.



Jazzfestival i Trigeparken



## Og hvad så efter april 2022?

### – Fremtidens boligsociale arbejde i Trigeparken

I Trigeparken har der siden 1995 været boligsocialt arbejde. Siden 2009 har dette arbejde været støttet af Landsbyggefonden. Dette afsluttes 31. marts 2022. Fremover vil kun de hårde ghetto-områder blive støttet af Landsbyggefonden.

Der har været en positiv udvikling de sidste seks år, siden Trigeparken i 2015 kom af ghettolisten. Vurderingen er dog, at at vi ikke fra den ene dag til den anden kan gå fra fuld helhedsplan til ingenting. Dertil er området stadig for skrøbeligt, viser Aarhus Kommunens nøgletal.

Rammerne for det fremtidige boligsociale arbejde i Trigeparken blev besluttet af beboerne i Trigeparkens to afdelinger på et ekstraordinært afdelingsmøde 30. september 2021.

Forslaget, som beboerne vedtog, indeholder bl.a. følgende elementer:

- Den boligsociale leder vil fortsat være tilstede i Trigeparken, dog i mindre omfang (en til to arbejdsdage ugentligt).
- Den sociale vicevært vil være tilstede, ligeledes i mindre omfang (tre arbejdsdage om ugen).
- Fastholdelse af en del af aktiviteter, bl.a. Café Spisestuen, MandeMad, Skriveværksted, lektie- og studiecafé m.m.
- Fællesskab om beboerhuset Oasen, så beboerne i de to afdelinger har ligeværdig adgang til at bruge huset.

Fra 1. april 2022 vil den boligsociale leder og den boligsociale vicevært således være delvist tilknyttet Trigeparken.

De to medarbejdere udgør Ringgårdens nye Boligsociale Team og indgår som en del af Ringgårdens driftsafdelingen.

Udover at støtte og fastholde den positive boligsociale udvikling i Trigeparken ønsker Ringgården med en boligsocial indsats at øge fokus på afdelingernes sociale forhold til gavn for beboernes trivsel.

Indsatsen indgår som en del af Ringgårdens Strategi- og Visionsplan, der beskrives side 16.



## Helhedsplan Herredsvang

Der er fuld gang i processen, hvordan forskellige aktiviteter kan klare sig selv efter 31. december 2022, når helhedsplanen i Herredsvang ophører. Og det er nødvendigt at erkende, at området ikke helt kan stå på egne ben, siger projektleder, Susanne Bøgelund.

### Tryghed og trivsel

Professionelle lokale medarbejdere har været mindre fysisk til stede og har ikke i samme omfang haft mulighed for at fastholde og udvikle relationer med øje for at forebygge negativ adfærd. Negative grupperinger har haft større udfoldelsesmuligheder, og det har øget utrygheden.

Derfor har vi været opmærksomme på at synliggøre positive aktiviteter på Torvet, bl.a. sundhedsaktiviteter.

I forbindelse med kommunalvalget 2021 blev der taget en del initiativer for at styrke demokratiforståelse, samfundsinteresse, fælles dialog m.m. – for at øge valgdeltagelsen.

### Uddannelse og beskæftigelse

Det lykkedes at genstarte lektiecafeen, og studiemiljøet er ligeledes aktivt og i fremgang igen.

Det var muligt at holde hjemmeskole i Kulturhuset for 10 skoleelever, som havde særlige udfordringer med hjemmeundervisning.

Vi har startet en ny aktivitet, Makkerlæsning, som er et supergodt koncept. Elever fra 8. og 9. klasse læser med de yngste elever for at fremme deres læsning. For de store børn er jobbet et lommepegejob.

Det foregår på biblioteket mellem kl. 16 og 17, hvor der er voksne til stede.



Fotos fra den nye aktivitet, Læsemakkere. En win-win aktivitet: At fremme læsning blandt de yngste og de ældste får et lommepegejob.

I maj kom en ny indsats til med ansættelsen af en boligsocial beskæftigelsesmedarbejder og en fremskudt virksomhedskonsulent. Målgruppen er aktivitetsparate beboere over 30 år.

Praktikanterne starter som udgangspunkt i en 13-ugers praktik, men i langt de fleste tilfælde er der brug for forlængelse. Nedlukningerne har givet meget afbrudte forløb og forsinket praktikanternes udvikling.

Der afholdes jobcafé en gang ugentligt med emner som avisløsning, CV-skrivning, samfundsforståelse mm.

### Forebyggelse og forældreansvar

Aktiviteterne er gennemført i alternativ form, bl.a. Babycafé, Forældrecafé m.m.

Lørdagsbrunch afholdes igen, i den sidste, som havde temaet maskemaling, deltog over 100 familie.

### Og hvad så efter 31. december 2022?

Forankringsprocessen, som har været planlagt siden helhedsplanens begyndelse har stort set været sat på pause det seneste år. Men der er nu fuld gang i processen. De boligforeninger, som er repræsenteret i Herredsvangsområdet, er alle interesserede i, at Kulturhuset fortsætter som centrum i det boligsociale arbejde.

Der er en fælles erkendelse af, at området ikke kan stå på egne ben i endnu, og der pågår et samarbejde med Aarhus Kommune om det fremtidige boligsociale arbejde i området.

Der arbejdes også om en fælles strategi for Herredsvang, Frydenlund og Vandtårnsområdet – altså et større Aarhus V.



T.h. Familie-lørdag i kulturhuset er et tilløbsstykke hver gang. Normalt hver anden lørdag.

Cafeen serverer brunch fra kl. 10-13 i børne- og voksenstørrelse, og på biblioteket er der aktiviteter. Nyt tema hver gang: Bamsehospital, fysiskshow, byttetøj mm.

Sideløbende med mad og aktiviteter er der fokus på, at familierne får mulighed for at netværke og socialisere med hinanden.

## Helhedsplan Frydenlund

Der har der været stor kreativitet og omstillingsparathed både blandt ansatte og beboere, hvilket har betydet, at mange af fællesskaberne har fundet nye og alternative veje.

### Udendørs

Der har blandt andet været afviklet mange aktiviteter udendørs som f.eks. havefest med fællesspisning, sommerfest og julemarked. Også den årlige dimissionsfest blev holdt udendørs med besøg fra rådmand Kristian Würtz.

Heldigvis kunne vi i perioder også samles indendørs. Der blev blandt andet holdt Verdensmad med mad fra fem forskellige lande sammen med Møllevangskirken i forbindelse med kulturugen 2021.

I 2021 har vi fået etableret et rigtig godt samarbejde med børnekulturhuset, og der har været afholdt flere tegne- og KREA-kurser og workshop for området børn og unge.



## Brunch og Banko

Endnu et rollemodelsprojekt kom godt fra start i 2021 Brunch og Banko. En tryghedsskabende indsats på tværs af alder.

Brunch og Banko går ud på, at en gruppe 12-14-årige piger fra Frydenlund handler ind sammen med en lidt ældre 18+ rollemodel fra området, laver og serverer brunch for områdets folkepensionister.

Mens brunchen nydes, er der dialogkort på bordene, som de unge og ældre bruger som afsæt for at komme til at lære hinanden bedre at kende.

Efterfølgende faciliterer pigerne bankospil.

Pigerne får en tur til København sammen med deres rollemodel som anerkendelse for deres store arbejde og engagement.

## Clean Bandit

Projekt Clean Bandit er et rollemodels- og lømmepengeprojekt i samarbejde med klubben Musvågevej.

En gruppe 12-14-årige drenge er ansat til hver søndag at samle skrald og rydde op på daginstitutionernes legepladser.

Derudover hjælper drengene også til ved større arrangementer i området.



Clean Bandits - drenge, der hjælper til og giver værdi til lokalområdet.

### Samarbejde og netværk

Frydenlunds kommende ungeråd fik i 2021 også mulighed for at besøge borgmester Jacob Bundsgaard på rådhuset.

Forældrenetværket har i hele 2021 være aktive og i dialog med områdets unge samt arrangeret forskellige aktiviteter. Job- og uddannelsesvejledningen for de 16-29-årige har fungeret rigtig fint i hele 2021. De fleste vejledningssamtaler har fungeret godt virtuelt eller ved en rask gåtur i det fri.

I 2021 har vi fået etableret et tæt samarbejde med NGO Blossom Room. Blossom Room har afholdt to 12 uger kurser målrettet kvinder med etniske minoritetsbaggrund med fokus på fællesskab og trivsel, sproglige kompetencer og medborgerskab. Kurserne har været en succes med stor tilslutning.

I 2021 blev der søgt midler hjem fra BL's Vær Med pulje til at opstarte en jobcafe for borgere 30+ samt en netværkscafe for kvinder med fokus på medborgerskab, demokrati og fællesskab. Der har været stor tilslutning til projektet og en fin synergi mellem aktiviteterne.

### Vi ser fremad

2021 har igen været et udfordrende år for fællesskabet og for det boligsociale arbejde i Frydenlund. Men med erfaringer fra 2020 har vi fundet nye veje for fællesskaber og måder at være sammen på.

Der skal ikke lægges skul på, at vi i det boligsociale arbejde ser frem til, at Fælleshuset igen bliver fyldt med liv og glade dage, og at fællesskabet igen kan blomstre uden afstand og metermål.



Ungerådet på besøg i Rådmandssalen.

## Møllevangen

I Møllevangen blev der prioriteret at holde vores café Fabers åben hele vejen igennem året. Caféen afholder vi i samarbejde med mestringsvejlederne, og tilbuddet er særligt henvendt til psykisk sårbare. I nogle perioder foregik mødet udendørs.

Da det var muligt at mødes, rykkede vi også vores torsdagshygge udendørs og mødtes med beboere til en kop kaffe i det fri. Resten af vore faste aktiviteter, som kreaklub, åbent hus med kaffe på kanden og fredagsfrokost blev åbnet i det tempo, som restriktionerne tillod det.

Året har derfor stået i udelivets tegn, og vi har haft fokuseret på at samle vore beboere i udendørs aktiviteter som workshop, digtoplæsning, Sankt Hans etc..

### Ud i naturen

Byhaven er vokset i det forløbne år, så den grønne oase omkring fælleshuset nu både rummer lige meget legeplads som byhave, hvor områdetets børn, familier og ældre kan mødes omkring forskellige aktiviteter i det fri. Med en ekstra bevilling i starten af året fra 4H Haver og en bevilling fra Nordeas lokal pulje, har vi fået anskaffet ti højbede til privat udlejning og fire højbede til fælleshaven, samt fået anskaffet os haveredskaber, buske, træer og planter, som kommer alle i Møllevang til gode. Alle de private højbede blev udlejet lige fra starten, og der blev oprettet en venteliste til højbedene.



I marts fik vi nedsat en styregruppe for byhaven. Styregruppen har planlagt hvad der skal dyrkes i byhaven og kaldt ind til havedage en gang om måneden.

I foråret afholdt vi en udendørs fuglekasseworkshop i samarbejde med Børnekulturhus Aarhus. Der blev hamret, banket, malet, boret og sat gang i kreative processer hos både børn og voksne. Nogle kasser blev hængt op i byhaven/ på legepladsen, og andre tog deres fuglekasser med hjem til altanen.

### **Jerk kylling og græskar**

Traditionen tro skulle vi også have festivitas ved fælleshuset efter sommerferien. I år blev det til en caribisk fest. Hoppepuden var pustet op, reggaen lød fra højtaleren og grillen duftede af jamaicansk jerk kylling. Der var fest og god stemning, og det var skønt igen at kunne samles på tværs af alle grupper.

Vores samarbejde med Natur og Ungdom Aarhus - Møllevang fungerer stadig godt, og i det omfang det har været muligt, har de inviteret beboere til spændende arrangementer på pladsen.

I efteråret afholdt de fx et halloweenarrangement med udfordringer til store og små. Der blev skåret græskarhoveder ud for at holde de onde ånder væk i løbet af den lange vinter. Ved bålet blev græskarkerner og mel-orme ristet i honning og kanel. Disse kunne nydes som snack sammen med grønne pandekager, som også blev tilberedt over bål.

### **Nyt fælleshus**

Efteråret blev også tidspunktet, hvor processen med bygning af vores nye fælleshus for alvor gik i gang. Der blev kaldt ind til beboermøde, hvor folk kunne komme med ønsker og drømme for det nye hus.

Vi glæder os meget til at se arkitekternes bud på, hvorledes disse drømme og ønsker kan tage sig ud i et nyt fælleshus. Det er planen, at selve byggeriet skal starte i slutningen af 2022.

### **Fredagsfrokost**

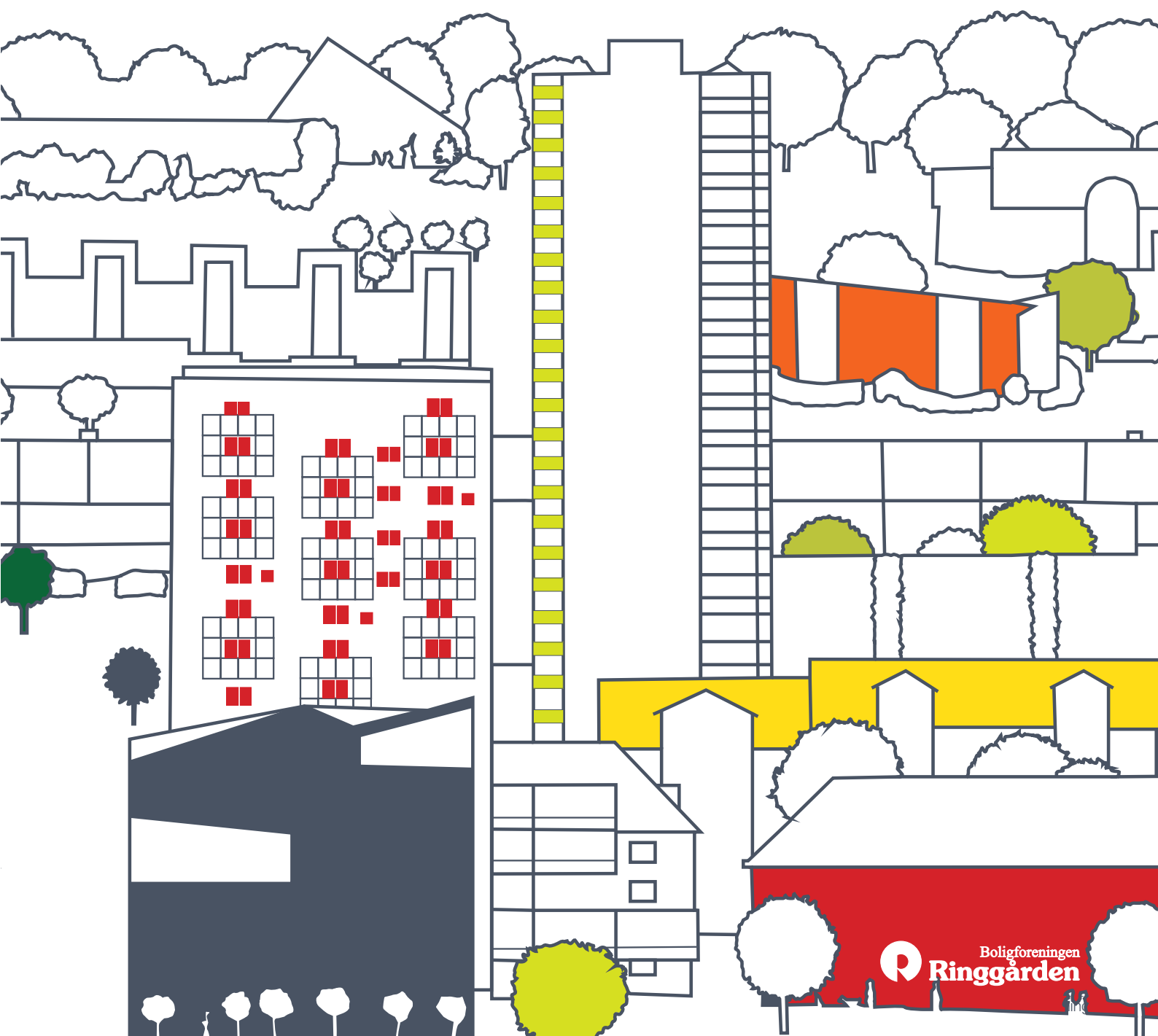
I slutningen af efteråret og starten af vinteren nåede vi at blive samlet til vores dejlige fredagsfrokoster, og vi nåede at få troen på, at livet igen snart vil blive normalt, så vi kan samles og nyde samværet med hinanden.

Vi glæder os til i 2022 at skabe aktiviteter, hvor fællesskabet kan få lov at blomstre uden restriktioner.





2021  
Forvaltningsrapport



# Forord

Siden lovkrav af 1999 om forvaltningsrevision i den almene sektor har Ringgården arbejdet med forvaltningsrevision. Med virkning fra 1. januar 2017 indførtes desuden krav om, at boligorganisationerne gennemfører egenkontrol.

Forvaltningsrapportens primære formål er at sikre og dokumentere, at boligorganisationen løbende arbejder på at øge effektivitet, produktivitet og sparsommelighed. Herudover at dokumentere gennem egenkontrol, at Ringgården lever op til lovens krav om, at boligorganisationen drives forsvarligt og effektivt.

## Formålet med egenkontrol:

- At vi løbende overvåger vores egen effektivitet og til stadighed forbedrer os – både i forhold til effektivitet og kvalitet.
- At der er fremdrift i forhold til de givne mål.
- At indsatsen prioriteres på baggrund af områdets væsentlighed, ligesom udbyttet skal stå i forhold til omkostninger.
- At indsatsen evalueres og forbedres.
- At indsatsen dokumenteres.

## Forankring i bestyrelsen

Bestyrelsen har ansvaret for at sikre en effektiv drift, og derfor skal egenkontrollen ske med forankring og mandat i bestyrelsen. Ringgårdens plan for processen er som følger:

Det kommende års indsatser behandles og prioriteres på et temamøde i Organisationsbestyrelsen med deltagelse af relevante ledende medarbejdere.

- Effektiviseringstiltag iværksættes.
- I løbet af året rapporteres løbende på bestyrelsesmøder om fremdriften på de enkelte tiltag.
- Måling/evaluering/dokumentation gennemgås på bestyrelsesseminaret.
- Indskrives herefter i forvaltningsrapporten.

## INDHOLD I FORVALTNINGSRAPPORTEN

**Gennemsigthed i Administrationen** side 52

### Tiltag

1. Effektivisering af driften side 54
2. Ny hjemmeside side 56
3. Digital kommunikation med beboerne side 57
4. Vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog side 58
5. Ny personalehåndbog side 59
6. Rammeudbud side 59
7. Forsikringer side 60
8. Miljøpolitik og -handlingsplaner side 60

### Revisionsprotokollat

9. side 62

### Benchmark

10. Benchmark og egenkontrol side 64

# Gennem- sigtighed

I Ringgården har vi stort fokus på at sikre åbenhed og gennemsigtighed i Ringgårdens Administration. Derfor indgår Gennemsigtighed i Administrationen som et fast punkt i forvaltningsrapporten.

## Siden sidst

- Vi har tilsluttet os whistleblowerordningen via Landsbyggefonden. Lovmæssigt er Ringgården først forpligtet til at indføre en whistleblowerordning pr. 17. december 2023. Uanset dette har vi i februar 2022 tilsluttet os ordningen.
- Vi har opdateret vores retningslinjer for befordringsgodtgørelse og er ved at gennemgå en række andre udgiftsposter for eventuelt at opdatere eller udarbejde retningslinjer for medarbejdere og organisationsbestyrelse.
- Vi har givet alle vores forretningsgange et ekstra servicetjek som opfølgning på advokatundersøgelsen af Østjysk Bolig.

## Hvad gør vi allerede

### Regler og retningslinjer

- Vi har et gaveregulativ, hvor det fremgår, hvilke mærkedage, vi markerer.
- Vi har et regelsæt for modtagelse af gaver og invitationer til arrangementer.
- Vi har forretningsgange for de væsentligste områder af vores arbejde. Forretningsgangene bliver løbende opdaterede og er tilgængelige for Organisationsbestyrelsen.

### Kontrolforanstaltninger

- Hovedreglen i Ringgården er, at der er krav om dobbelt godkendelse af betalinger. Der er altså ingen, uanset stilling, der kan godkende en betaling alene.
- Vi har bilagskrav ved brug af firmakreditkort.
- Bilag arkiveres elektronisk i vores administrationssystem og kan ikke uden videre slettes igen.
- Vi samarbejder tæt med vores revisor og drøfter løbende anbefalinger til ændringer, som kan forbedre os. Revisor følger også op på anbefalinger, ligesom de foretager uanmeldte kontrolbesøg.

### Tilsynssager

Ringgården har ikke siden sidst haft tilsynssager hos Aarhus Kommune.

### Åbenhed om erhvervsnetværk og tillidshverv

I Ringgården er vi medlem af et begrænset udvalg af netværk. Det er enten faglige netværk eller netværk, der drejer sig om Aarhus og Kommunens udvikling. For at sikre åbenhed offentliggør vi de netværk, som medarbejdere eller organisationsbestyrelsesmedlemmer deltager i.

Medarbejder	Netværk	Kontingent	Honorar
Martin Hersom Bien Direktør	Boligdirektørforeningen	1.500	Nej
	Byens Udvikling Aarhus (Byens Netværk)	8.750	Nej
	Business Club Aarhus	9.375	Nej
	Byggesocietetet, Aarhus	0	Nej
Maria Adelheid Sekretariatschef	Juridisk Netværk i Almene Boliger (JUC)	24.938	Nej
Helle Bøhl-Møller Driftschef	Stepup Network APS - Bæredygtig omstilling Tilst	18.750	Nej
	Lystrup Fjernvarmes bestyrelse -repræsentant for Ringgården		16.295

Ringgården er herudover som virksomhed medlem af Arkitektforeningen, Byggesocietetet, Byggeriets Evaluerings Center og Byens Netværk.

Business Club Aarhus kan også benyttes af andre end direktøren.

## 1. Effektivisering af driften

### Generelt

I løbet af 2021 har der været et stadig større fokus på at fastholde de gode tanker om effektivisering af driften, uden at det går ud over kvaliteten af vores boliger og udeområder eller arbejdsglæden for vores kolleger.

Med baggrund i sammenligninger med de 12 andre boligforeninger i Aarhus, har vi set på omkostningerne til renhold, reparationer og vores faste vedligehold. Her viser det sig, at Ringgårdens omkostninger ligger i den høje ende sammenlignet med de andre boligforeninger, og det har vi taget fat på ved først og fremmest at se på, hvor de store omkostninger ligger.

Resultatet af dette er, at der i december blev udpeget en række områder, hvor større eller mindre ændringer i måden vi arbejder på, anvender teknologi på, hvordan vi indkøber og måden vi budgetterer på, vil kunne bidrage til at nedbringe omkostningerne.

Målet er, at disse indsatsområder i løbet af de kommende år skal bringe Ringgården på niveau med de øvrige sammenlignelige afdelinger, samtidig med at vi fastholder, at Ringgården prioriterer lokale og nærværende ejendomsfunktionærer med stor frihed og fleksibilitet i udførelse af opgaver.

Indsatsområderne bringes til beslutning i Organisationsbestyrelsen primo 2022, og der vil løbende være information om indsatser og resultater herefter.

### Kemisk app

Der er fra efteråret 2021 igangsat en kortlægning af alle kemiske produkter i driften, og der er implementeret en app, hvor det nemt fremgår, hvordan man skal håndtere et produkt, og hvor der findes værnemidler. Det forventes, at alle afdelinger er registreret medio 2022.

### Proces for gennemførelse af projekter - Projekt og Drift

I et samarbejde mellem afdelingerne Projekt og Drift er der udarbejdet en beskrivelse af, hvordan vi koordinerer samarbejdet ved større projekter, herunder hvem, der involveres og hvem, der har ansvar for hvad før under og efter projekternes gennemførelse.

### Igangsætning af indsatser for effektivisering

Reduktion af omkostninger til drift og vedligehold, herunder konto 114 som omfatter bemanning og renhold, konto 115 som omfatter reparationer og fejl samt konto 116 som omfatter planlagt vedligehold.

Indsatserne sker ved:

- Øget fokus på egen opgaveløsning.
- Standardisering af renholdelsesopgaver.
- Korrekt anvendelse af konto 115 og 116.
- Udbud af skadedyrsbekæmpelse m.v.
- Brug af eksterne ressourcer i vækstsæsonen.

### Ny inspektør

Da en af vores inspektører i november meddelte sin opsigelse grundet start på uddannelse som bygningskonstruktør, er der i starten af 2022 ansat en ny inspektør.

Det giver ikke umiddelbart anledning til ændringer i opgaver og ansvarsområder for det samlede inspektør-korps.

## 2. Ny hjemmeside

I samarbejde med webbureauet Bleau har Ringgården henover efteråret og vinteren i 2021 arbejdet intenst med at udarbejde en ny hjemmeside til Boligforeningen Ringgården.

### Hjemmeside

Fokus har været på at skabe en brugervenlig og intuitiv hjemmeside, som appellerer både til beboere og samarbejdspartnere.

Der er lagt vægt på at genbruge indhold fra den gamle hjemmeside, hvor det giver mening og ellers har der været en generel gennemgang af alt indhold for at sikre, at alt er brugerorienteret, letlæseligt og opdateret i forhold til gældende regler og retningslinjer.

Der har desuden været flere nye tiltag, bl.a. siden ”Mød Organisationsbestyrelsen”, som gør et forsøg på at beskrive Organisationsbestyrelsens funktion og opbygning på en enkel måde. Desuden indeholder siden også fotos af de enkelte medlemmer sammen med oplysninger om deres kontaktafdelinger.

Siden ”Projekter” er også et nyt tiltag, som viser Boligforeningens igangværende projekt herunder både renoveringer og nybyggerier.

### MinSide

Sammen med den nye hjemmeside er der også lavet en ny MinSide, som er beboernes indgang til Boligforeningen Ringgården. På MinSide kan beboerne nemt logge ind med deres e-mailadresse og få adgang til en række vejledninger, afdelingsdokumenter og digitale blanketter, som skal forenkle beboernes kontakt til Boligforeningen.

### På sigt

På sigt kommer også Bestyrelsesweb med Organisationsbestyrelsen, repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne som målgruppe.

Desuden arbejder vi også hen mod et Personaleweb, som skal fungere som intra for medarbejderne i Boligforeningen Ringgården.



### 3. Digital kommunikation med beboerne

Ringgården har i 2021 haft stort fokus på, at kommunikation med beboerne i fremtiden i langt højere grad skal ske digitalt. Både fordi digital kommunikation vil kunne lette arbejdsbyrde i både Administrationen og hos ejendomsfunktionærerne, som bruger meget arbejdstid på at uddele breve, indkaldelser og anden information. Men også fordi digital kommunikation giver en økonomisk og miljømæssig besparelse.

#### Digital post

Vi havde håbet, at 2021 blev året, hvor de almene boligorganisationer ville kunne overgå til digital post på samme måde som de offentlige myndigheder. Idriftsættelse af Ny Digital Post (NDP) er dog blevet udskudt, og det har bremset den forventede udvikling i relation til digital kommunikation med beboerne. Vi har brugt tiden til at foretage en intern afdækning af vores aktuelle kommunikation til beboerne, og vi er overgået til i langt højere grad at benytte e-mail i forbindelse med syn, overslag, klagesager mv., hvor der foreligger samtykke.

#### E-mail

Vi har desuden indkøbt nyt modul hos EG til e-mail udsendelse og automatisk journalisering af kommunikation med beboerne. Modulet har, udover af lette en række mindre processer i Administrationen, betydet, at vi nu også kan udsende forbrugsregnskaber og andre større udsendelser på e-mail.

#### Materiale til afdelingsmøder

I forbindelse med afdelingsmøderne i september gik vi også over til, at ikke husstandsomdele indkomne forslag, som i stedet blev offentliggjort på Min Side på [www.bf-ringgaarden.dk](http://www.bf-ringgaarden.dk). Der blev taget rigtig godt imod initiativet rundt omkring, men det var også vigtigt for os, at beboere som var fritaget for digital post, kunne få hjælp af ejendomsfunktionærerne.

Vi oplevede desværre, at enkelte beboere havde problemer med at logge ind på Min side. Vi forventer dog, at dette er løst med det nye beboerweb/MinSide.

## 4. Vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog

Hidtil har Ringgården haft ét vedligeholdelsesreglement, som var fælles for alle Ringgårdens afdelinger. Det er imidlertid ikke længere tilladt at have fælles vedligeholdelsesreglement.

Det er i stedet den enkelte afdeling, som skal vælge vedligeholdelsesprincip (A- eller B-ordning), og det er også den enkelte afdeling, der skal vedtage deres vedligeholdelsesreglement. Forslag til nyt vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog var derfor i 2021 et tema på alle afdelingsmøder.

### Vedligeholdelsesreglement

Afdelingens vedligeholdelsesreglement skal indeholde standarder for valg af vedligeholdelsesprincip, boligens stand ved indflytning, oplysninger om vedligeholdelse boligen i boperioden og hvordan den skal istandsættes ved fraflytning. Derudover kan et vedligeholdelsesreglement indeholde bestemmelser om fx overfladebehandling, farve og materialevalg, pleje af haver osv., for at bevare et ensartet udtryk i afdelingen.

### Råderetskatalog

Ligeledes var der et behov for at se på afdelingernes råderetskatalog. Råderetten giver beboerne ret til at ændre sin bolig, så den passer til den enkeltes ønsker og behov. Man har ret til at udføre forbedringer inde i boligen, så længe de er rimelige og hensigtsmæssige. Derudover kan den enkelte afdeling træffe beslutning om, hvilke arbejder, der kan udføres uden for boligen.

Råderetskataloget er altså Ringgårdens fortegnelse over hvilke arbejder uden for boligen, der betragtes som forbedringer med ret til godtgørelse, og hvilke der ikke er forbedringer, men alligevel må udføres samt afdelingens eventuelle beslutninger om kollektiv råderet.

Derudover indeholder råderetskataloget en beskrivelse af gældende regler og Ringgårdens praktiske håndtering af ansøgninger om råderetsarbejder.

### Skabelon

Ringgårdens Sekretariat havde udarbejdet en skabelon til både et vedligeholdelsesreglement og et råderetskatalog, som opfylder lovgivningens krav. Sammen med Sekretariatet havde afdelingsbestyrelserne forud for afdelingsmøderne samlet alle afdelingens tidligere vedtagelser vedrørende råderet og vedligeholdelse, og samtlige afdelinger vedtog på denne baggrund nyt vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog.

## 5. Ny personalehåndbog

Den tidligere personalehåndbog var på en række punkter ikke længere tidssvarende. Nye overenskomster, lokalaftale, flextidsaftale, organisatoriske tilpasninger og en ændret omverden er blandt de ting, der har nødvendiggjort en opdatering.

Samarbejdsudvalget har derfor gennem hele 2021 arbejdet med at opdatere personalehåndbogen og har godkendt den endelige version på mødet i marts 2022.

Udover de nødvendige konsekvensrettelser, er personalehåndbogen opdateret med blandt andet et afsnit om hjemmearbejde, om håndtering af psykisk syge beboere, personlige relationer på arbejdspladsen og etableringen af en whistleblowerordning.

### Rygepolitik

Endelig har Ringgården opdateret sin rygepolitik. Efter indstilling fra medarbejderrepræsentanterne i samarbejdsudvalget er det blevet besluttet, at det fra og med 1. januar 2023 ikke længere er tilladt som ansat i Ringgården at ryge i arbejdstiden eller på Ringgårdens matrikler. Dette følger den udvikling, der er i samfundet generelt, og som allerede er sket i Aarhus Kommune.

## 6. Rammeudbud

I 2021 udløb de eksisterende rammeaftaler, som vi havde indgået med udvalgte ingeniører, arkitekter og bygherrerådgivere. Der blev derfor i samarbejde med vores advokat Clemens Advokatfirma igangsat en proces med fornyelse af rammeaftaler til erstatning af de gamle. Da der er tale om et udbud, hvis forventede værdi ligger udover tærskelværdien i udbudsloven, skal det i EU-udbud.

Vi udarbejdede i samarbejde med Clemens Advokatfirma en tidsplan for gennemførelsen, og udbudsbekendtgørelsen blev indsendt til TED 16. november 2021. Herefter kunne interesserede søge om prækvalifikation senest 21. december 2021. Blandt de indsendte ansøgninger skulle der udvælges de firmaer, som skulle prækvalificeres.

Der blev prækvalificeret otte i kategorien Bygherrerådgivning, otte i kategorien Arkitekter og syv i kategorien Ingeniører.

Fristen for at afgive endelig tilbud var 9. februar 2022. Herefter skulle der foretages en evaluering af de indkomne tilbud med henblik på at udvælge op til fem firmaer i hver kategori, som man kan indgå rammeaftaler med. Herefter er der en lovpligtig standstill-periode på 10 dage, inden de nye rammeaftaler kan træde i kraft.

Efter den lovpligtige standstill-periode, har vi kunnet indgå kontrakter med følgende:

### Bygherrerådgivning

- Arkitektfirmaet Frost Larsen A/S
- COWI A/S
- D.A.I. A/S
- P+P Arkitekter Århus
- Pluskontoret Arkitekter A/S

### Arkitekturådgivning

- C.F. Møller Danmark A/S
- Cubo Arkitekter A/S
- ERIK Arkitekter A/S
- LINK arkitektur A/S
- Pluskontoret Arkitekter A/S

### Ingeniørådgivning

- COWI A/S
- D.A.I. A/S
- Ingeniørfirma Oluf Jørgensen A/S
- MOE A/S
- Norconsult A/S

## 7. Forsikringer

Efter varsling om en væsentlig stigning i præmien fra vores forsikringselskab Codan, blev der igennem vores forsikringsmægler igangsat et udbud. Det resulterede i, at vi opnåede en væsentlig besparelse på ca. 15 pct. i aftalen med et nyt selskab "Protector".

Der samtidig justeret en smule på selvriskoen, så den nu – afhængig af afdelingens historik og størrelse – varierer fra 5.000 - 20.000 kr.

Dækningen er på nogle områder udvidet, da forsikringselskabet har arbejdet med BL om at målrette forsikringsproduktet til branchen.

## 8. Miljøpolitik og -handlingsplan

På miljøområdet, er der flere forskellige aktiviteter i gang:

### Bygninger

#### Projekter

Der blev i løbet af efteråret 2021 udarbejdet et nyt Byggeprogram, hvor der var mere fokus på bæredygtige alternativer.

#### Energispring

Vi samarbejder med Energispring. Energispring er et professionelt netværk, hvor private bygningsejere sammen med Kredsløb (tidl. AffaldVarme) og Aarhus Kommune sætter fokus på energibesparelser gennem videndeling og tæt samarbejde. Samarbejdet er udbytterigt, og det er aftalt, at vi fra februar 2022 får support af Kredsløb til overvågning af vores returtemperaturer.

#### Kommende indsats

Primo 2022 blev et forsøg med sænkning af cirkulation om natten for at reducere returtemperaturen igangsat. Fra 1. januar 2022 pålægges fra Kredsløbs side et gebyr, hvis returtemperaturen er højere end 40 grader målt månedsvist. Samtidig indføres en bonus, hvis returtemperaturen er under.

Vi håber meget på at kunne opnå bonus.

Med samme formål, vil der forsøgsvist i en række afdelinger blive indført somersluk på varmen fra april – altså at varmen slukkes, når udetemperaturen er mindst 23 grader.

## Udearealer

### Leca

I Trige blev der med vinterens indtog lavet test af et nyt glatførebekæmpelsesmiddel – ”Leca” – som er 100 pct. naturligt og hverken skader miljø eller dyrepoter.

Der laves en evaluering efter 1. kvartal 2022.

### Green Heat

I vækstsæsonen er der i afd. 21 – ”Marienlyst” testet et hedvandsanlæg til ukrudtsbekæmpelse. Det fungerer ved, at der med en slags lang håndbruser sprøjtes kogende vand på ukrudtet, som derefter visner og ikke spirer igen før efter fire til fem uger.

Det har vist sig effektivt og velegnet til dette område, og det er planen at undersøge, om der er andre steder, hvor denne form for ukrudtsbekæmpelse er hensigtsmæssig. Samtidig skal det være muligt for andre afdelinger at anvende anlægget ved at leje det for én eller flere dage. Det vigtigste er, at anlægget er i brug hele vækstsæsonen.

### Biodiversitet

Der har henover året været arbejdet med Ringgårdens udearealer med fokus på biodiversitet. Således er der fire anbefalinger som løbende kan udbredes i alle afdelinger i større eller mindre omfang. Vi har desuden ansøgt og modtaget 10.000 kr. fra Nordea-fonden, som er omsat i blomsterfrø. Vi er også medansøgere på en Aarhus Kommune-ansøgning til EU-Life fonden om 1 mio. euro.

### Kommende indsats

Det grønne rejsehold er et af vores output fra det strategiske indsatsområde for 2021. Der bliver i 2022 sendt to ejendomsfunktionærer på kursus i biodiversitet og udformning af udearealer. De kan så fungere som mentorer for hele organisationen.

# Revisions- protokollat

Vi kan med tilfredshed konstatere, at der i revisionsprotokollatet for 2021 ikke er omtalt væsentlige eller kritiske forhold i Ringgården.

Ringgårdens revisor påpeger på sædvanligvis opmærksomhedspunkter i protokollatet. Dette arbejder vi løbende med og sørger også for at give revisor tilbagemeldinger på de nævnte punkter.

# Benchmark

## 10. Benchmark og egenkontrol

I april 2018 har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2018 udgivet en vejledning, som giver en sammenhængende fremstilling af, hvad reglerne om egenkontrol indebærer.

Vejledningen rummer blandt andet en værktøjskasse med relevante metoder og indsatser. Den enkelte boligorganisation kan i vid udstrækning selv tage stilling til, hvilke værktøjer og metoder der er mest hensigtsmæssigt at anvende.

Siden Forvaltningsrapporten 2017 har en del af egenkontrollen taget udgangspunkt i benchmark gennem Landsbyggefondens Tvillingeværktøj.

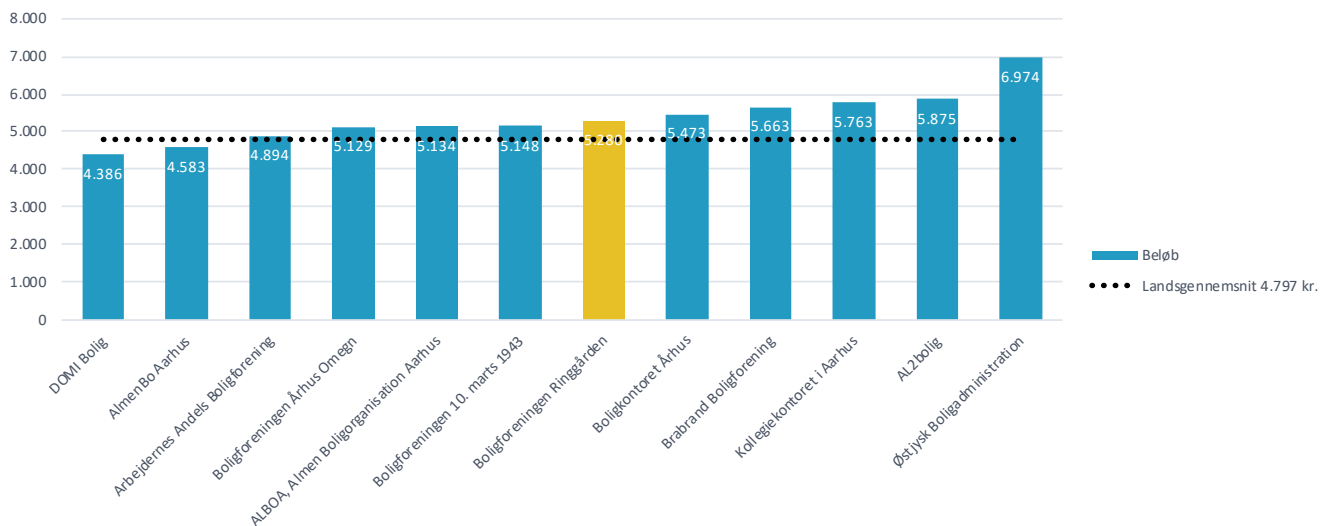
I forhold til kravet om fire-årige udgiftsmål for afdelinger, traf Ringgårdens Organisationsbestyrelse i marts 2019 en overordnet beslutning om, der på budgettidspunktet ikke må budgetteres med omkostningsstigninger på over 3 pct. i de enkelte afdelinger i forhold til kontiene 109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117.

Vi har ingen planer om at lade de syv konti for samtlige afdelinger indgå i forvaltningsrapporten, med mindre der er for høje stigninger, som kræver begrundelse.

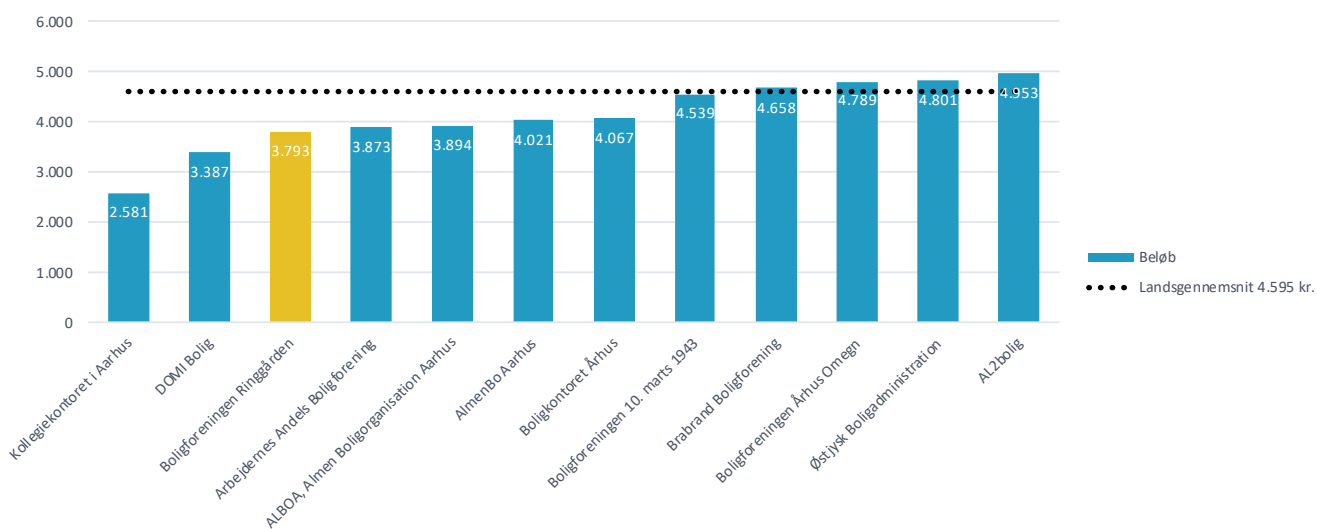




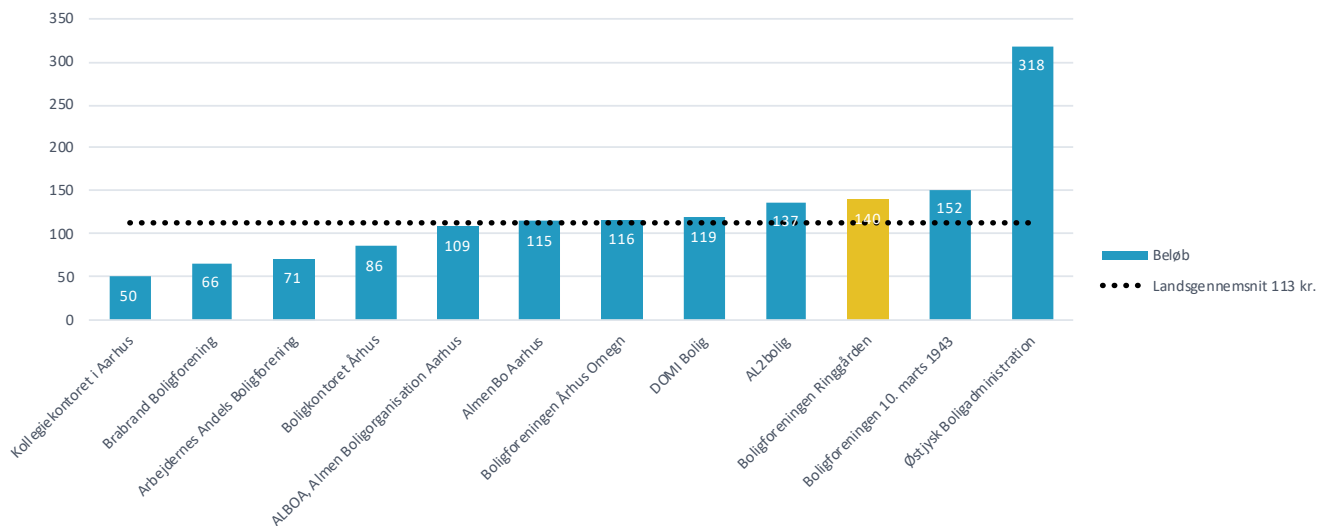
## Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed 2020



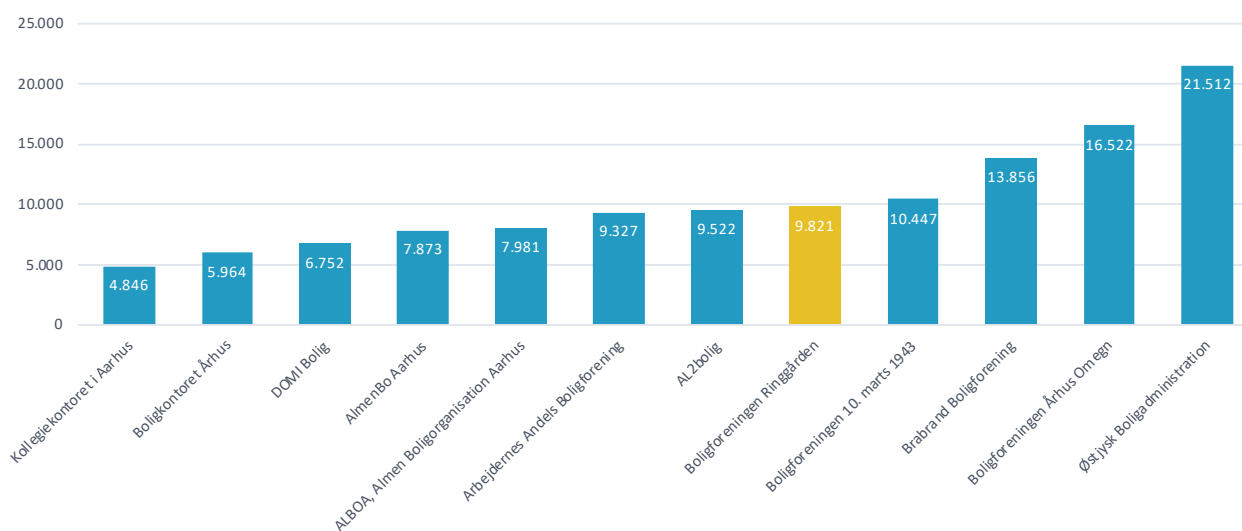
## Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed 2020



## Revisionsudgifter pr. lejemålsenhed 2020



## Revisionsudgifter pr. afdeling 2020



## Forsikringer (konto 110)

Boligorganisation	Gns. afd. udgift/år 2020-tal	Pr. kvm 2020	Pr. lejemålsenhed 2020	Pr. lejemålsenhed 2019
Boligkontoret Fredericia	51.816	8	583	579
Plus Bolig	77.998	12	838	893
Ungdomsbo	65.601	13	898	883
Boligkontoret Århus	76.085	13	921	881
AlmenBo Aarhus	73.851	13	1.003	1.048
Boligforeningen Ringgården	96.240	15	1.176	1.131
Gennemsnit af alle valgte	72.890	12	888	
Landsgennemsnit 2020	89.876	14	1.060	

Vi har i samarbejde med vores forsikringsmæglerfirma, NORTH, afholdt et udbud af vores forsikringer i 2021. Det har givet besparelser, der forventet vil ligge på 15-20 pct. i forhold til de tidligere præmier. Nogle afdelinger få hævet selvriskoen, men selv med forøget selvrisiko, er der tale om væsentlige besparelser.

## El og varme i fællesarealer (konto 111)

Boligorganisation	Gns. afd. udgift/år 2020-tal	Pr. kvm 2020	Pr. lejemålsenhed 2020	Pr. lejemålsenhed 2019
AlmenBo Aarhus	62.786	11	853	1.277
Boligkontoret Århus	87.266	15	1.056	1.508
Ungdomsbo	80.866	16	1.107	1.290
Boligforeningen Ringgården	94.220	15	1.152	1.136
Plus Bolig	108.454	17	1.166	1.173
Boligkontoret Fredericia	130.384	19	1.467	1.531
Gennemsnit af alle valgte	94.092	16	1.146	
Landsgennemsnit 2020	108.372	17	1.278	

Vi har i driften et løbende fokus på at reducere energiforbruget, hvor det er muligt.

## Renholdelse (konto 114)

Boligorganisation	Gns. afd. udgift/år 2020-tal	Pr. kvm 2020	Pr. lejemålsenehed 2020	Pr. lejemålsenehed 2019
Ungdomsbo	332.958	67	4.556	4.698
Boligkontoret Fredericia	409.876	60	4.612	4.782
Plus Bolig	433.579	69	4.660	4.757
Boligkontoret Århus	482.788	81	5.844	5.742
AlmenBo Aarhus	430.321	78	5.846	5.771
Boligforeningen Ringgården	568.452	90	6.949	6.674
Gennemsnit af alle valgte	443.016	74	5.398	
Landsgennemsnit 2020	520.453	84	6.138	

Udgifterne på konto 114 dækker både lønninger til driftspersonale og indkøb af større serviceopgaver som f.eks. trappevask og vinduespudsning. Der er fokus på at reducere udgifterne, så der med tid sker en større spredning i brugen af de forskellige lønkategorier. Samtidig arbejdes der på udbud af serviceopgaverne.



