

2020 | 2021
Årsberetning







Indhold

Årsberetning

Det forløbne år	s. 4
Foreningens økonomi	s. 8
Styringsdialog	s. 14
Strategi- og visionsplan	s. 16
Udlejning	s. 17
Nybyggeri, renoveringer m.m.	s. 18
Kommende byggesager	s. 30
Orientering fra byggeudvalget	s. 34
Kort Nyt fra afdelingerne	s. 36
Boligsociale Helhedsplaner	s. 40

Forvaltningsrapport

Forord	s. 50
Gennemsigtighed i administrationen	s. 52
Tiltag, vi følger op på	s. 54
Tiltag, sat i værk i 2020	s. 64
Tiltag, sat i værk i 2021	s. 69
Egenkontrol/benchmark	s. 73

Det forløbne år

På sidste års repræsentantskabsmøde var der genvalg af Sofie Ehler, Diana Jensen og Annie Axelsen. Det har således været en uændret organisationsbestyrelse, der har kunnet fortsætte det gode samarbejde med drift, udvikling og fremtidssikring af Ringgården. I periodens løb er der dog sket en enkelt udskiftning i bestyrelsens sammensætning, idet Sofie Ehler er flyttet fra Ringgården pr. 1. februar 2021. I stedet er 1. suppleant Maria Møller indtrådt i bestyrelsen og har overtaget alle Sofie Ehlers udvalgsposter i bestyrelsen.

Arbejdet i organisationsbestyrelsen indebærer deltagelse i de nedsatte udvalg omfattende forretningsudvalget, byggeudvalget, kursus- og arrangementsudvalget, redaktionsudvalget Ringgården Update, miljøfonden samt udvalget vedrørende Salen.

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



Christian Mariegaard
Formand



Preben Karlson
Næstformand



Diana Jensen
Organisationsbestyrelsesmedlem



Annie Axelsen
Organisationsbestyrelsesmedlem



Bjarke Mortensen
Medarbejderrepræsentant
i organisationsbestyrelsen



Morten B. Kjær
Organisationsbestyrelsesmedlem



Sofie Ehler
Organisationsbestyrelsesmedlem
– udtrådt pr. 1. februar 2021



Maria Møller
Organisationsbestyrelsesmedlem
– indtrådt pr. 1. februar 2021

Et år i coronaens tegn

Coronaen har været det helt overskyggende tema i Ringgården i den forgangne periode. Den delvise nedlukning af samfundet, som så dagens lys 11. marts sidste år, har betydet, at vi har tilpasset vores aktiviteter til forsamlingsforbud og øvrige restriktioner i vores hverdag.

Kontoret på Dybedalen har været lukket, og de administrative medarbejdere har mere eller mindre arbejdet hjemmefra siden foråret. Ejendomsfunktionærerne har i hele perioden udført arbejder på afdelingernes udearealer og bygninger. Men områdekantorerne har været lukkede for personlig henvendelse, og det har kun været muligt at træffe varmemesteren på telefon eller mail. Vores ejendomsfunktionærer har kun lavet de absolut mest nødvendige arbejder i boligerne.

Forsamlingsforbuddet har også medført mange udfordringer for beboerdemokratiet. Men det lykkedes at afholde sidste års afdelingsmøder i september. For at sikre overholdelse af afstandskravene var det dog obligatorisk med forhåndstilmelding til alle afdelingsmøder.

Men desværre er mange andre møder i beboerdemokratiet og sociale sammenkomster i afdelingerne blevet aflyst. Ligeledes har det været nødvendigt at aflyse de fleste arrangementer i Ringgården som f.eks. weekendkonference for afdelingsbestyrelser og den årlige boligforeningsfest.

Som følge af coronaen og forsamlingsforbuddet har de fleste møder i organisationsbestyrelsen været afholdt som videomøder på Teams.

Organisationsændring

På trods af den delvise nedlukning af Administrationen er der i årets løb foretaget flere organisationsændringer. Udlejning og Økonomi er blevet lagt sammen til en ny enhed Økonomi & Kundeservice. Målet med den nye enhed er dels større fleksibilitet, især i spidsbelastningsperioder, dels at gøre det nemmere for beboerne at finde vejen ind i Ringgården.

Desuden er udlejningschef Ivan Søndergård Jensen gået på pension pr. 1. marts 2021. Det har medført, at administrationschef Uffe Vithen er udnævnt til ny chef for Økonomi & Kundeservice. I en ny stilling som driftschef er Helle Bøhl-Møller ansat pr. 1. marts 2021.

I kølvandet på organisationsændringerne er der desuden indført nye åbningstider for telefonisk henvendelse og fysisk åbningstid i Administrationen.

BL 5. kreds

BL 5. kreds varetager samarbejdet mellem 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 repræsen-

tantskabet 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.

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:

- Byggeriet af 138 nye boliger på Godsbanen – afd. 39, Søhesten – skrider planmæssigt frem, og de første lejligheder blev udlejet pr. 15. marts i år.
- De sidste detaljer i forbindelse med renoveringen af afd. 20 er ved at blive afhjulpet. Desuden skrider miljøforbedringsprojektet i Trigeparken godt fremad.
- Renovering af afd. 21, Herredsvang og 93 nye ungdomsboliger på tagene afsluttes foråret 2021.
- Landsbyggefonden har bevilliget støtte til en omfattende renovering af afd. 9B, Bodøvej. Men pga. corona er projektet endnu ikke godkendt på afdelingsmødet.

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

Økonomi

Boligforeningens regnskab udviser et underskud på 4.630.694 kr. imod et budgetteret overskud på 170.000 kr.

Den samlede egenkapital er på 71.784.518 kr. inklusive afdelingernes trækingsret. Heraf udgør dispositionsfondens disponible del 6.831.398 kr.

I lighed med tidligere år har boligorganisationen anvendt midler fra dispositionsfonden til en række projekter i afdelingerne. Det drejer sig bl.a. om støtte til boligsociale helhedsplaner, renoveringssager og byggeskader. Desuden har dispositionsfonden dækket dele af afdelingernes tab ved lejeledighed og fraflytning. Denne anvendelse forventes fortsat i de kommende år.

Nettoadministrationsudgifterne pr. lejemål i 2020 var 3.786 kr., mens det opkrævede beløb pr. lejemål var 4.112 kr.

Afdelingernes regnskaber for 2020 viser, at der er 45 afdelinger, der har haft overskud, mens der er en afdeling med underskud. Daginstitutionerne er ikke medregnet i denne opgørelse. Hovedårsagerne til de store overskud i afdelingerne er især større renteindtægter end budgetteret. Afdelingernes samlede fællesforvaltede midler blev forrentet med 0,45 pct. imod en budgetteret rente på 0 pct. Herudover individuelle forhold i de enkelte afdelinger og billigere ejendomsskat og renovationsudgifter.

Fremtiden

Først og fremmest ser vi frem til, at coronaen slipper sit tag i Danmark, så vi igen kan få en normal hverdag med den kundeservice, som 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 er en følge af en ny landsaftale, der pålægger de almene boligorganisationer at effektivisere for yderligere 1,8 mia. kr. frem til 2026.

Vi nedsatte i 2019 et udvalg, der fik til opgave at udarbejde et oplæg til en ny strategi- og visionsplan. Arbejdet er nu afsluttet, og så snart coronaen tillader det, vil vi inddrage beboerdemokratiet i den videre drøftelse af de målsætninger for Ringgårdens fremtidige udvikling, som udvalget er fremkommet med i oplægget.

I denne beretning kan du læse nærmere 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 2020 viser et underskud på 4.630.694 kr.
Der var budgetteret med et overskud på 170.000 kr.
At underskuddet blev 4.630.694 kr. skyldes hovedsagligt en tidligere repræsentantskabsbeslutning om egenfinansiering af renoveringen af administrationsbygning, som udgjorde kr. 7.215.782 kr.

Afvigelsen specificeres således:

Merindtægter:

Lovmæssige gebyrer m.v.	4.736
Renteindtægter/ kursgevinster netto	93.964
Byggesagshonorar, nybyggeri	531.917
Byggesagshonorar, forbedr. arbej.	1.688.116
Diverse	4.129
Ekstraordinære indtægter	2.505.110
I alt	4.827.972

Besparelser:

Mødeudgifter, kontingenter m.v.	143.520
Kontorholdsudgifter	220.475
Kontorlokaleudgifter	250.695
Afskrivninger, driftsmidler	198.580
Henlæggelse til arbejdskapitalen	170.000
I alt	983.271

Mindre indtægter:

Administrationsbidrag (egne afd.)	-6.715
I alt	-6.715

Merudgifter:

Personaleudgifter (lønudgifter, samt refusionvedrørende, sygemeldinger m.v.	-207.389
Særlige aktiviteter	-20.950
Ekstraordinære udgifter	-10.206.883
I alt	-10.435.222

Samlet afvigelse	-4.630.694
-------------------------	-------------------

Økonomiske nøgletal

	2018	2019	2020
Årets resultat	-301.730	84.486	-4.630.694
Bruttoadministrationsudgifter	20.010.371	20.185.640	20.688.725
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	5.132	5.177	5.368
Antal lejemålsenheder	3.899	3.899	3.854
Nettoadministrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.104	4.315	3.786
Rentesats til afdelingerne*	0,47%	0,23%	0,45%
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed	11.948	12.877	13.610
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	5.387	5.409	4.271

Udvikling i nettoadministrationsbidrag pr. lejemål iflg. årsregnskabet

	2018	2019	2020
	4.104	4.315	3.786

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

	2018	2019	2020
Afd. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7A, 7B, 8, 9, 9B, 11, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38	167.019	312.357	652.553

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

	2018	2019	2020
Afd. 3, 8, 9B, 15A, 17, 18, 19, 21, 23, 26, 28, 31, 32, 34	975.115	408.107	641.325

Dispositionsfonden har ydet tilskud til følgende afdelinger og projekter i 2020:

	2020
Tab ved lejeledighed	652.553
Tab ved fraflytning	641.325
Hjemfaldsforpligtelse afd. 9B,9D,18	403.514
Afdeling 5, 6 og 10 - Beboerrådgiver	118.000
Afdeling 17 - Boligsocial indsats	80.932
Afdeling 18 - Boligsocial indsats	82.980
Afdeling 19 og 20 - Helhedsplan/Beboerrådgiver	350.000
Afdeling 21 - Tilskud Boligsocial indsats	129.280
Afdeling 20 - Reguleringskonto Boligorganisationens eget bidrag 2020	696.000
Afdeling 20 - Huslejestøtte 2020	1.448.000
Afdeling 20 - LBF driftslån 2018+2019	751.655
Miljøfonden	73.321
Vision	5.426
Det Boligsociale Fællessekretariat	184.639
I alt	5.617.625

Afdelingernes økonomi

Driftsregnskaberne for 2020 resulterede i 45 afdelinger med overskud og én afdeling med underskud, børneinstitutionerne eksklusive.

Årets driftsoverskud i alt for afdelingerne kr. 6.791.163,00

Årets driftsunderskud i alt for afdelingerne kr. -10.066,00

Driftsoverskuddet er anvendt på følgende måde i 2020

Afvikling af underfinansiering	64.966
Overført til resultatkonto	6.726.197
Overført til reguleringskonto	-
I alt	6.791.163

Driftsunderskud afvikles ved huslejeforhøjelser 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.

	2018	2019	2020
Konto 114 - Renholdelse	26.513.810	25.375.663	26.148.778
Konto 115 - Alm. vedligeholdelse	17.514.615	16.224.324	16.268.793
Konto 116 - Planlagt vedligeholdelse	38.904.631	64.145.706	33.418.760
Konto 117 - Indvendig vedligeholdelse	8.489.780	10.278.121	9.825.508

Driftsudgifter i alt pr. m² boligareal

	2018	2019	2020
<i>Bruttoareal</i>	287.980	287.980	287.251
Konto 114 - Renholdelse	92,07	88,12	91,03
Konto 115 - Alm. vedligeholdelse	60,82	56,34	56,64
Konto 116 - Planlagt vedligeholdelse	135,09	222,74	116,34
Konto 117 - Indvendig vedligeholdelse	29,48	35,69	34,21

Afdelingernes henlæggelser

	2018	2019	2020
Planlagt vedligeholdelse i alt	174.284.065	177.611.989	213.318.412
Planlagt vedligeholdelse pr. m ² boligareal	605	617	743
Indvendig vedligeholdelse	61.071.017	62.562.585	64.953.788
Indvendig vedligeholdelse pr. m ² boligareal	212	217	226

Udviklingen i afdelingernes fraflytningsrestancer kan sammenfattes således:

	2018	2019	2020
Fraflytningsrestancer ultimo	2.861.749	3.012.401	2.982.047
Afskrevet tab på fraflyttede lejere	1.746.958	1.236.568	1.484.454
Dækket af henlæggelser	-519.892	-785.468	-833.484
Dækket af Dispositionsfond	-1.022.115	-450.837	-645.325
I alt	204.951	263	5.645

Henlæggelser til tab på fraflyttere

	2018	2019	2020
	415.000	383.000	206.000

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. plan- lagt 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	74,66	34,24	143,30	406,59	12,99	995,22
2	Viborgvej m fl.	3.318	126,68	47,11	316,46	825,56	6,11	791,32
3	Kaserneboulevarden	2.488	93,61	67,47	373,79	1.598,44	29,06	1.057,86
4	Silkeborgvej	3.852	73,79	54,82	259,61	678,61	37,29	978,61
5	Pal. Müllers Vej m fl.	16.337	79,04	46,59	165,27	441,43	-	771,86
6	Pal. Müllers Vej m fl.	12.541	89,43	57,97	252,77	1.151,61	10,92	833,17
7	Gustav Wiedes Vej	1.865	118,06	102,76	410,19	1.774,92	19,60	992,13
7A	Møllevangs Allé	1.485	137,46	63,95	370,37	974,08	12,80	899,56
7B	Willemoesgade	2.142	86,14	43,61	228,76	377,18	20,61	741,38
8	Fuglesangs Allé m fl.	27.323	90,83	82,69	311,42	811,69	0,11	797,22
9	Porsgruunsvej m fl.	8.383	74,48	93,85	296,55	985,56	1,30	870,26
9A	Mandalsvej m fl.	680	1,21	87,85	389,71	1.131,17	43,52	810,64
9B	Bodøvej	5.259	101,70	59,69	290,36	1.387,10	5,78	988,63
9C	Bygvangen m fl.	511	0,34	32,69	363,99	1.194,03	150,68	883,02
9D	Bodøvej	875	103,26	131,53	292,57	959,81	33,43	1.092,85
10	Pal. Müllers Vej m fl.	4.113	69,16	70,00	291,76	1.018,84	7,51	753,74
11	Ndr. Ringgade /Skovvangsvej	10.900	96,02	53,39	280,00	572,34	0,76	833,90
12	Stendalsvej	6.076	96,91	46,93	304,48	1.099,00	4,31	826,34
14	Engvangen	470	14,08	98,33	419,15	2.418,83	76,51	813,32
14A	Oldager/Kærløkken	510	4,83	30,86	372,55	982,55	7,84	912,85
14B	Hedeskovvej/Revlingebakken	1.634	132,84	65,87	345,17	474,88	113,90	862,24
14C	Lystruplund	13.381	91,64	57,33	239,15	542,66	19,55	776,36
15	Holmevej m fl.	7.256	93,30	59,27	295,62	1.814,94	0,02	843,02
15A	Holme Byvej	3.860	63,23	59,88	274,61	1.171,53	4,00	954,45
17	Rundhøj Allé	9.153	62,88	56,10	214,14	775,51	0,00	698,47
18	Bogfinkevej	16.713	91,18	50,84	215,40	866,95	6,47	751,73
19	Trige Centervej	23.044	87,75	46,76	225,26	580,22	-	737,94
20	Trige Parkvej	13.188	106,32	48,24	261,53	207,20	1,37	854,96
21	Ryde/Fjældevangen	19.417	124,22	70,46	220,84	799,92	-	893,24
22	Dr. Margrethes Vej	2.352	108,09	94,45	297,62	1.409,93	8,06	1.008,80
23	Solbær/Kirsebærhaven	5.069	124,00	72,00	239,30	669,94	4,69	1.043,70
24	Præsteager	2.047	156,22	49,20	203,71	915,49	7,22	1.047,42
25	Præsteager	662	198,62	68,89	203,93	598,40	18,55	987,66
26	Bjørnholt	7.636	106,00	58,42	184,91	440,68	-	973,25
27	Skelagervej	1.090	159,39	49,57	267,89	1.137,21	59,03	1.057,61
28	Ellebrinken	4.734	87,61	51,06	176,59	642,41	2,97	959,07
29	Skejbytoften	3.427	70,41	42,54	229,06	781,49	8,03	1.075,49
30	Hjortshøj Møllevvej	2.081	8,01	29,20	182,60	463,33	39,73	994,28
31	Ellebrinken	2.834	72,68	29,70	188,43	742,58	4,22	1.018,46
32	Skejbyparken	2.044	91,50	33,28	153,13	483,48	4,75	1.123,59
33	Lærkehaven I	4.825	78,43	24,02	82,90	251,86	40,86	1.007,75
34	Lærkehaven II	3.946	77,46	17,76	139,38	366,91	3,48	1.033,13
35	Lærkehaven III	3.355	64,56	16,78	140,69	304,54	6,45	962,77
36	Grethes Løchtesgade 1	4.900	98,31	62,34	213,67	736,53	13,27	1.106,50
37	Grethes Løchtesgade 7	2.516	117,14	90,69	184,82	698,29	13,12	1.116,60
38	Elmehøjen	4.817	54,32	18,70	182,69	367,35	3,32	1.007,57

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



Styringsdialog

Styringsdialogmødet er for regnskabsåret 2019 blevet afholdt 1. december 2020. Som hovedtemaer indgik: Økonomi og effektivisering, vedligeholdelsesplaner og henlæggelsesniveau, ledelse og beboerdemokrati samt fleksibel udlejning.

Økonomi og effektivisering

Økonomien i Ringgården og de almene boliger generelt er i disse år i høj grad præget af effektiviseringskrav. Derfor var det en stor milepæl, at den almene sektor i 2020 kunne melde ud, at det landsdækkende krav om at spare 1,5 mia. kr. var nået før tid. Faktisk har sektoren opnået en effektivisering på 1,7 mia. kr. Altså 200 mio. kr. mere end, hvad målet var. I Ringgården har vi opnået en besparelse på ca. 20 mio. kr. Det er også mere, end vores egen målsætning på 13 mio. kr.

Træerne vokser dog ikke ind i himlen. Allerede i januar i år er der indgået en ny landsaftale om yderligere effektivisering. De nye krav er, at vi frem til 2026 skal effektivisere for yderligere 1,8 mia. kr. Dog får vi lov til at modregne merbesparelsen fra den første effektiviseringsaftale og effekten af energirenoveringer. Det bliver på den baggrund vores opgave i Ringgården at fastlægge, hvor stor vores nye målsætning frem mod 2026 skal være, og hvilke veje vi skal gå for at nå målet.

Udover et direkte økonomisk mål, er der i den nye effektiviseringsaftale også fokus på, at vi har effektiv bygningsdrift- og vedligeholdelse. Det betyder, at det kommunale tilsyn i de kommende år vil interessere sig yderligere for henlæggelser og indkøbspolitik.

Endelig vil lyset blive rettet mod afdelinger, der ser ud til at have et stort effektiviseringspotentiale ift. andre sammenlignelige afdelinger. Selvom vi i Ringgården har opnået flotte besparelser, så er det meget forskelligt, hvor meget effektiviseringen er slået igennem i de enkelte afdelinger. I den nye aftale er der fokus på, at alle afdelinger opnår effektiviseringer. Vi er i Ringgården godt i gang og forud med effektiviseringsøvelserne. Fokus på henlæggelser og energirenovering passer også godt ind i det arbejde, vi allerede i dag udfører i Ringgården.

I 2019 blev der ikke opkrævet bidrag til dispositionsfonden. Det er reguleret i lovgivningen, hvornår der må opkræves bidrag, og de forudsætninger var ikke til stede i 2019. Fremadrettet kan vi se, at der bliver rigeligt brug for pengene i dispositionsfonden, og derfor vil der fremover fast blive opkrævet bidrag.

Et andet væsentligt aspekt af vores økonomi er, hvor gode vi er til at få forrentet vores penge. Vi må kun investere i obligationer, og med negative renter er det en meget svær opgave. Den største udfordring er derfor at holde på pengene, så vi ikke taber på forrentningen. I 2019 lykkedes det at få en rente på 0,23 pct., og det er tilfredsstillende, som markedet er i øjeblikket. I starten af 2020 har vi omlagt vores investeringer, så de nu er samlet hos én kapitalforvalter. Det giver os bedre priser på de omkostninger, der er knyttet til at pleje investeringerne.

Vedligeholdelsesplaner og henlæggelsesniveau

Vi arbejder i disse år frem mod langtidsplaner med 30 års horisont. Samtidig vil planerne fra og med 2021 med jævne mellemrum blive gransket af uvildige bygningssagkyndige, så vi sikrer en høj kvalitet i planerne.

Selvom henlæggelsesniveauet er blevet en del af den nye effektiviseringsaftale, har det kommunale tilsyn her i Aarhus haft fokus på det i en årrække. Derfor har vi også i flere år arbejdet med det i Ringgården. Ifm. budget 2021 lagde vi konkrete planer med de enkelte afdelinger for at få det rigtige niveau på henlæggelser. De årlige henlæggelser i de enkelte afdelinger skal svare til de forventede udgifter til den løbende vedligeholdelse, som er lagt ind i langtidsplanerne. Vi er heldigvis nået rigtig langt. Siden 2015 er vores årlige henlæggelser steget med mere end 25 pct. Det er et sundhedstegn for den langsigtede bygningsvedligeholdelse.

Ledelse og beboerdemokrati

JP Aarhus har i efteråret 2020 haft stor interesse for at producere artikler om den almene boligsektor i JP Aarhus. Der blev gravet flere sager frem fra fortiden, og det gav yderligere kommunalpolitisk bevågenhed på vores sektor. Vi har ikke i Ringgården sager, der har givet negativ omtale i den artikelserie. Men artiklerne har betydet, at det kommunale tilsyn generelt har rettet deres interesse på, hvad vi har af regler for modtagelse af gaver, fejring af mærkedage mv. Det har vi allerede fornuftige regler for i Ringgården.

I 2019 havde vi seks afdelinger uden afdelingsbestyrelse. I 2020 er det tal desværre steget til syv afdelinger. Der er mange beslutninger, der skal tages i de enkelte afdelinger. Derfor er afdelingsbestyrelser og et godt beboerdemokrati en væsentlig grundpille i den almene boligsektor. Vi håber, at billedet bliver anderledes fremover.

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. Der er derfor ikke noget, der giver anledning til særlige opmærksomhedspunkter.

Strategi- og visionsplan

Som vi skrev i sidste årsberetning, begyndte vi i 2019 på en generel opdatering af vores vision, strategi og handlingsplan, som tager udgangspunkt i FN's verdensmål.

Boligforeningen Ringgården har i mere end 20 år haft som målsætning at udvikle bæredygtigt byggeri og boligområder med fokus på social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed. Derfor ligger det lige til højrebenet at fortsætte dette arbejde med udgangspunkt i Verdensmålene.

Der blev nedsat et udvalg, som har formuleret et oplæg til ny vision og strategiske målsætninger. Planen var, at dette oplæg skulle drøftes sammen med beboerdemokrater, medarbejdere og ledelsesgruppen i første halvår af 2020. Herefter skulle det færdige resultat fremlægges til beslutning på repræsentantskabsmødet.

Men coronaen spændte kraftigt ben – ikke mindre end to planlagte repræsentantskabskonferencer om emnet blev aflyst.

Oplægget er indtil videre behandlet af medarbejdere i Ringgården ad flere omgange, og vi er i skrivende stund begyndt at arbejde med nogle af de målsætninger, som af forskellige grunde kræver handling her og nu.

Organisationsbestyrelsen godkendte i december 2020 den nye strategi- og visionsplan. Den mangler endnu at blive godkendt af repræsentantskabet og – så snart det er muligt – vil vi inddrage beboerdemokratiet i den videre behandling af visions- og strategiplanen.

Strategiudvalget består af:

- Formand for organisationsbestyrelsen Christian Mariegaard
- Medlem af organisationsbestyrelsen Annie Axelsen
- Direktør Martin Hersom Bien
- Kommunikationschef Lulu Grønlund
- Teamleder for Kundeservice Pernille Pedersen
- Sekretariatschef Maria Adelheid
- Ekstern konsulent og arkitekt Rie Øhlenschläger, AplusB.

Udlejning

Ringgården er en del af udlejningssamarbejdet AARHUSbolig, der giver boligsøgende muligheden for at søge de godt 40.000 boliger i aarhusområdet. AARHUSbolig har 125.476 medlemmer, hvoraf 46.700 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, det lykkedes at få boligerne genudlejet. Antal tilbud er steget yderligere i 2020 fra 2019.

I dagligdagen konstaterer vi, at flere og flere siger nej til et tilbud, selvom de står aktivt søgende. Det er et problem for dem, der gerne vil flytte og have deres bolig genudlejet og undgå den tre måneders hæftelse, der er, når man opsiger sin bolig.

Der arbejdes med forskellige måder til at begrænse problematikken – der er blandt andet lavet en video om god køkultur, som ligger på AARHUSbolig.dk.

Udgifter til tomgangsleje har været stigende i 2020. I 2018 afholdt Ringgårdens Dispositionsfond udgifter for 167.000 kr., i 2019 for 312.000 kr. og i 2020 for 645.000 kr.

Dette skyldes bl.a. at det har været svært at udleje boliger i afd. 21, Herredsvang, mens renoveringen stod på. Vi har i flere omgange, når der ikke er flere på ventelisten i AARHUSbolig, benyttet Boligportalen til udlejning.

Herudover har det været svært at udleje de nye ungdomsboliger på tagene, både fordi der ikke kommer udenlandske studerende pga. coronaen og fordi der er bygget mange nye ungdomsboliger i Aarhus.

Heldigvis oplever vi en positiv udvikling her i starten af 2021. Dog er der stadig problemer med at udleje de store nye fireværelses tilgængelighedsboliger samt de nye ungdomsboliger i den nyrenoverede afd. 21.

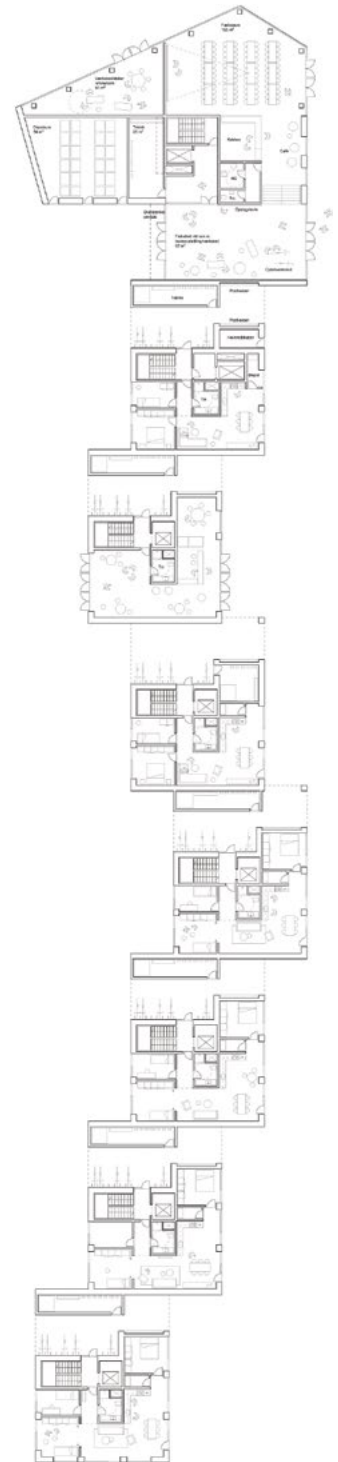
Nybyggeri, renoveringer m.m.

Afd. 39, Søhesten på Godsbanen

I det år, der er gået siden sidste årsberetning, har Søhesten vokset sig stor og flot. Vi har allerede inden byggeriets færdiggørelse modtaget megen ros og anerkendelse for projektet og er selvfølgelig selv ret stolte af resultatet.

Søhestens 138 familieboliger med varierede boligtyper- og størrelser er afleveret i flere etaper. Den endelige aflevering skete 29. april 2021, og det blev markeret med åbent hus for medarbejderne.

Der har løbende været indflytning siden 1. marts. I skrivende stund mangler vi at udleje de sidste 16 boliger – primært store familieboliger. Mens de mange små etrums og torums boliger har været eftertragtede.





Renovering af afd. 21, Ryde- og Fjældevænget og 93 nye ungdomsboliger på tagene

Også vores andet store projekt nærmer sig afslutning. Faktisk blev den formelle aflevering foretaget 17. marts 2021. På grund af vintervejret er der dog en del udskudte arbejder, der først endelig færdiggøres 15. maj 2021.

Som vi skrev tidligere, har vi haft en hel del udfordringer i forløbet. Der har bl.a. været en brand i Fjældevænget, som betød en betydelig forsinkelse af en opgang. Årsagen til branden er aldrig fastslået, dog kan det siges, at den er opstået i parterreetagen i noget isoleringsmateriale og siden bredt sig til opgangen. Ingen kom heldigvis til skade, og alle blev tilbudt genhusning.

Derudover er et nyt problem opstået ved de nye ungdomsboliger på taget. Nogle brandtekniske afstandskrav betyder, at en del af træunderlaget for facadepladerne skal udskiftes til brandimpregneret træ. Beboerne kan blive boende under udbedringen, som også ventes afsluttet medio maj.

Som en del af det store EU-projekt, READY, bliver afdelingen forsynet med solcellepaneler på halvdelen af tagfladen på ungdomsboligerne. Dette arbejde afsluttes også til sommer.

Her vil vi også rejse et flag for resultatet. Afdelingen fremstår som en ny og moderne afdeling, som vi er stolte af.



Et flot samspil mellem den hvide beton, alu-plader og træforede altaner.

Film om renovering af Ryde-Fjældevænget udarbejdet til Landsbyggefonden.

Se filmen på bf-ringgarden.dk, under Nyheder & Presse, Video & film



Afd. 20, Trige Parkvej

Trigeparken blev afleveret 16. december 2019.

I november måned 2020 blev der afholdt et møde angående afhjælpning af mangler, som var konstateret i rapporten fra Byggeskadefonden. En sådan rapport er obligatorisk, når man gennemfører helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden. Vi supplerede med de mangler, vi selv havde registreret bl.a. på baggrund af en spørgeskemaundersøgelse blandt beboere.

At gennemføre en mangelahjælpning på en så stor byggesag er en omfattende proces.

Først og fremmest skal totalentreprenøren anerkende de mangler, han bliver forelagt. Dernæst skal der aftales en plan for udbedring.

Vi forventer derfor ikke, at samtlige mangler er afhjulpet før engang sidst på året. Vi er specielt udfordret på en række detaljer i forbindelse med den nye facadebeklædning.

Sidste år nævnte vi, at beboeren Frida Thomsen, var en fornem ambassadør for de tilfredse beboere og altid blev brugt, når vi skulle bruge positiv PR.

Det er derfor med stor sorg, at vi må meddele, at Frida Thomsen afgik ved døden i marts 2021. Æret være hendes minde.



Film om renovering af Trigeparken udarbejdet til Landsbyggefonden.

Se filmen på bf-ringgarden.dk under Nyheder & presse, Video & film

EU-projektet READY

Hele READY-projektet blev formelt set afsluttet 22. oktober. Dette blev markeret med en konference i Aarhus, som dog primært foregik digitalt pga. COVID-19. På programmet var også et besøg på Trige Parkvej for en mindre delegation, som fik præsenteret nogle af de nye teknologier, der er udviklet i READY-regi og implementeret i forbindelse med den omfattende renovering af bebyggelsen.

På grund af pandemien fik vi endnu en forlængelse af projektperioden. Denne forlængelse muliggjorde, at vi kunne medtage solceller på Fjældevænget og afprøve en teknologi med at indvinde varmen fra spildevandet i en udpeget opgang på Rydevænget.

Et projekt vi følger sammen med COWI med midler fra projektet Elforsk.

Og langt om længe lykkedes det også at få gavlen i Trigeparken beklædt med sorte solcellepaneler. De tager sig godt ud, når man kommer kørende ad den gamle Randersvej imod Trige.



•••••
••••• Filmen, Trigeparken and Ma-
••••• skinrummet, er udarbejdet af
••••• Affald Varme ifm, afslutningen
••••• af Ready-projektet.

••••• Se også video, hvor Ringgår-
••••• dens projektchef fortæller om
••••• de nye solcellepaneler.

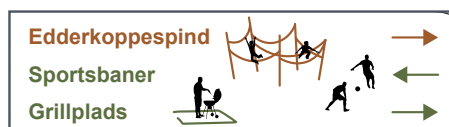
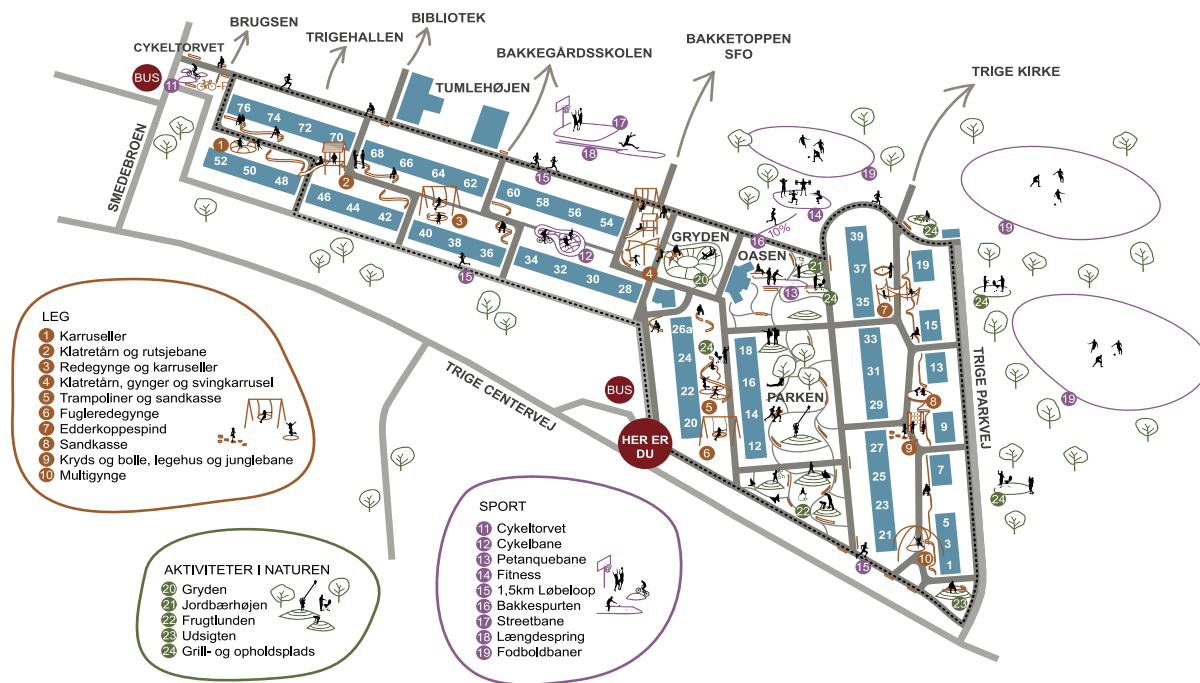
••••• Se filmene på
••••• bf-ringgarden.dk
••••• under Nyheder & presse,
••••• Video & film

Miljøforbedringsprojekt i Trigeparken

Projektet, som skal forbedre arealerne mellem husene og styrke forbindelsen mellem byen og Trigeparkens to afdelinger, 19 & 20, er i fuld gang og nærmer sig sin afslutning.

Sidste år skrev vi, at vi forventede, at projektet ville blive afsluttet i 2020. Men vi blev ramt af vintervej, samtidig med vi havde udfordringer med bortkørsel af overskudsjord.

Tillige har afdelingerne foretaget en række tilkøb, som ikke var indarbejdet i den oprindelige tidsplan. I skrivende stund er entreprenøren i gang med at færdiggøre byparken imellem de to afdelinger, og vi forventer at hele projektet afsluttes 21. maj 2021. Også her har vi allerede modtaget megen ros for projektet.



Ex på skiltning, som skal hjælpe beboere og besøgende med at finde vej til de mange aktiviteter rundt om og i Trigeparken.



Der er anlagt flere Vild med Vilje-bede. Dette stod i fuld flor i oktober 2020.

Helhedsplan afd. 9B, Bodøvej

Helhedsplanen for afd. 9B har stået på Landsbygefondens venteliste i mange år. Men 19. maj 2020 blev der som følge af coronakrisen indgået en bred politisk boligaftale, der bl.a. skulle sætte gang i en hurtig afvikling af Landsbygefondens venteliste. Det betød, at helhedsplanen på Bodøvej blev fremskudt.

Dog skulle der, inden vi kunne gå videre med projektet, laves en grøn screening.

Renoveringen af bebyggelsen indeholder bl.a. udbedring af kuldebroer, nye køkkener, nye badeværelser, udskiftning af vinduer og døre, ventilationsanlæg m.m. Tolv boliger skal ombygges til tilgængelighedsboliger.

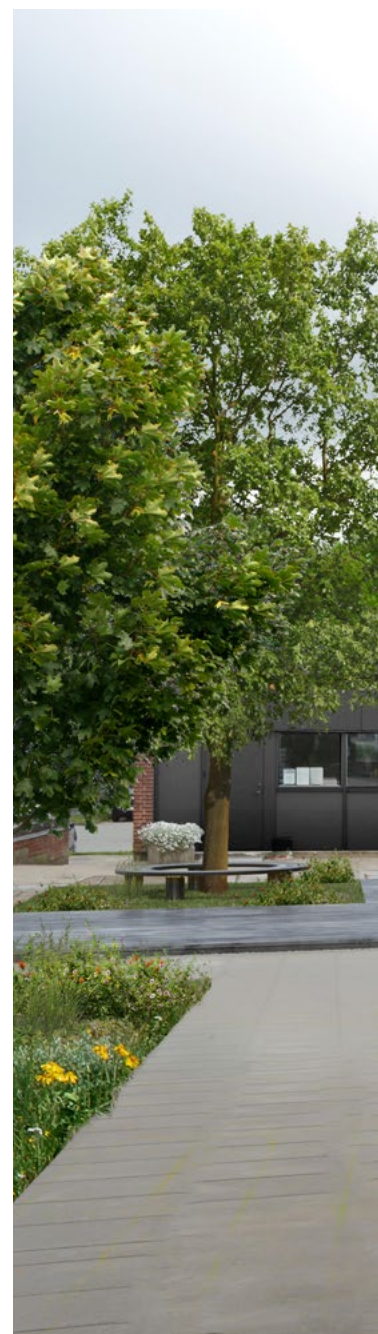
Den grønne screening medførte, at afdelingen får støtte til udskiftning af vinduer til energivinduer.

I slutningen af nov./start dec. afholdt vi fire møder, hvor projektet blev præsenteret for beboerne – ca. halvdelen af de 53 boliger var repræsenteret på møderne. Planen var, at der efterfølgende skulle afholdes workshops for at bearbejde de ønsker til projektet, som blev bragt op på møderne. Og herefter skulle der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i konferencsalen i Storcenter Nord. Men så ramte den anden store nedlukning landet.

Her i begyndelsen af 2021 har byggeudvalg, rådgivere og beboerrepræsentanter arbejdet videre med projektet for at tilgodese nogle af de ønsker, som er bragt på banen. Bl.a. på virtuelt møde.

Vi ser frem til, at det – forhåbentlig inden længe – bliver muligt at afholde et fysisk ekstraordinært afdelingsmøde.

- 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
- Sålbænke og overliggere i beton skiftes (nuværende kuldebroer)
- Tilgængelighed i området (tilgængelighedsboliger)
- Nye faldstammer
- Nye rør til koldt og varmt brugsvand
- – betales over langtidspanen.





En af de væsentlige ting, som skal forbedres ved renoveringen, er kuldebroerne ved de markante sølbænke og overliggerne i beton. I mange boliger er der problemer med fugt og kulde.

Afd. 28, Ellebrinken

Den oprindelige opbygning af de store sydvendte vinduespartier gjorde, at der kunne trænge vand ind mellem vindueselementerne, hvilket over tid medførte råd i vinduesrammerne.

Vi anmeldte dette til Byggeskadebogen i 2017, og sagen blev anerkendt som en byggeskade i foråret 2019. Arkitektfirmaet Frost Larsen blev udpeget som rådgiver på sagen og har stået for licitationen, som blev vundet af Bytømmeren.

Vinduespartierne blev udskiftet fra marts til november 2020 – efter startproblemer, som gik ud over beboerne i den første blok, forløb processen godt. Tømmerne kunne tage et vinduesparti ud og sætte et nyt i samme dag. Nogle steder måtte man på grund af det skrånende terræn krane vinduerne ind over bygningerne.

De nye vinduer ligner de oprindelige, men der er sket flere forbedringer:

- Vinduerne er forsynet med solfilter for at undgå overophedning om sommeren.
- De nye vinduer åbner udad, i stedet for tidligere indad, og kan vendes, så det bliver muligt at vaske dem indefra.
- Der er monteret børnesikring på alle vinduer på førstesal.
- Den nederste del af vinduet bliver med frosted glas – færre indbliksgener.
- Der er monteret stormkrog og udvendigt greb på alle terrassedøre.



Afd. 33, Lærkehaven

I Lærkehaven afd. 33 blev der først anmeldt en skade til Byggeskadefonden om, at der trænger vand ind ved husenes sokler, og som følge deraf er der opstået råd flere steder i konstruktionen. Den uhensigtsmæssige konstruktion medfører desuden problemer med rotter.

Siden blev der anmeldt en tillægssag om fugtskader med ophobning i tagkonstruktionen, som er affødt af en problematisk konstruktion med uventilerede tagkassetter, hvor der er målt en øget fugtophobning over tid.

Heldigvis har Byggeskadefonden anerkendt begge dele som byggeskader og udpeget arkitektfirmaet Frost Larsen som særlig byggesagkyndig og leder af byggesagen.

Arbejdet har været sendt i udbud og er vundet af Egil Rasmussen A/S. Renoveringen starter i foråret 21 og afsluttes omkring årsskiftet 22/23.

Afdelingen får et nyt tag med tagpapbelægning. De indvendige tagrender og nedløbsrør afblændes og erstattes af udvendige, som sikrer en mere hensigtsmæssig afvanding af taget.

Den eksisterende sokkelbeklædning fjernes, den nye ventilerede sokkelløsning bliver forlænget med 20 cm og udformet, så den effektivt hindrer rotter i at trænge ind i konstruktionen.



Kommende byggesager

Aarhus Kommune har ikke i 2020 udbudt projekter til almene boliger. Der er stadig flere projekter undervejs, som vi håber på bliver udbudt i 2021.

Trælåsten

Trælåsten betegner området i Aarhus C ved Daugbjergvej mellem Brabrandstien og Silkeborgvej, hvor der i mange år har ligget byggemarked og trælåst.

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% af boligarealet skal være almene boliger.

PensionDanmark og CASA har valgt Ringgården som samarbejdspartner. Det betyder, at vi får nye afdelinger i det centrale Aarhus. Cirka en tredjedel af de almene boliger bliver opført i første etape i de kommende år. Resten bliver i en senere etape, der nok ligger seks til syv år ude i fremtiden.

Lokalplanen for området er ved at blive gjort færdig, så byggeriet kan planlægges og gå i gang. Det bliver et projekt, hvor de almene boliger bliver opført i det, der hedder "Den delegerede bygherremodel". Det er nødvendigt, fordi byggeriet hænger sammen med andet byggeri og bliver bygget oven på en fælles kælder til parkering og teknik. Med en delegeret bygherremodel overtager Ringgården kort sagt færdigbyggede boliger, som CASA har opført på vegne af os som en del af det samlede projekt.

Det betyder, at vi ikke har den samme indflydelse på byggeriets udformning som ellers, men at dette bliver planlagt som del af helheden for projektet i området. Det er nyt for Ringgården at bygge på den måde, men det bliver spændende, og det er en fantastisk god beliggenhed tæt ved vores nuværende afdelinger 1, 2, 4 og 39.

Lystruplund

Vi er blevet enige med Aarhus Letbane om at købe en grund i Lystrup, der ligger med Lystruplund som nabo. Det giver mulighed for at bygge senioregnede boliger, der er mindre end de store familieboliger i afd. 14C, Lystruplund.

Boligerne skal opføres i samarbejde med arkitektfirmaet Friis & Moltke og Heidi Merrild fra Arkitektskolen. Heidi er lige gået i gang med et forskningsprojekt om cirkulært byggeri, hvor hun fokuserer på, hvordan vi i fremtiden kan bygge på en måde, så vi bedre kan skille byggeriet ad igen og genbruge bygningsdele i andre byggerier.

Byggeteknisk skal projektet derfor forsøge at anvende principper fra Heidis forskningsprojekt.

Projektet er helt nyt, så vi ved ikke så meget endnu om udseende, indretning og lignende. Men så snart det er muligt at mødes igen, går vi i gang med workshops og designet af byggeriet. De nye boliger bliver en del af den eksisterende afdeling.



Sunde & Allergivenlige boliger

I sidste årsberetning forventede vi, at der i 2020 skulle udarbejdes byggeprogram for projektet Sunde Boliger. Men siden da har projektet gennemlevet flere udviklingstrin.

Først blev vi opfordret til at indsende en ansøgning til Statens Kunstfonds og Realdanias 'Boliglaboratorium'. Vi sammensatte et stærkt team bestående af ReVærk arkitekter, MOE rådgivende ingeniører, KU Landskabsteknologi, Foreningen Sunde Boliger og AplusB, som i fællesskab videreudviklede konceptet for sunde og allergivenlige boliger.

Vores projekt blev udvalgt i første runde af Boliglaboratoriet, men kom desværre ikke gennem det sidste nåleøje i anden runde.

Til gengæld fik vi en opfordring fra Realdania om at søge midler til projektet hos Realdania By og Byg, der tidligere har opført eksempelbyggerierne "Sunde Boliger" i bl.a. Holstebro og Randers.

Vores mål er at udvikle boliger af høj kvalitet: Gode og smukke boliger, baseret på et helhedsorienteret sundhedsbegreb (WHO's definition), som spænder bredt fra en funktionsdimension til en oplevelsesdimension.

Vi vil bygge sundere boliger til alle, men målet er, at også sårbare grupper som mennesker med MCS og allergikere kan leve et godt liv i boligerne.

Vi søger midler til den indledende proces, hvor vi kan undersøge kriterier, udvikle rammer, krav og inspiration, som skal sikre, at vi kan realisere et byggeri, der opfylder målsætningen. Planen er at udarbejde en række kataloger, som skal afdække mulighederne for sundere boliger – katalogerne stilles til rådighed for byggesektoren som helhed til gavn for fremtidige byggerier.

Der søges også midler til et forskningsprojekt, som skal dokumentere forholdene i boligerne, herunder også kvantitative undersøgelser med beboerne. Ansøgningen behandles p.t. i Realdania.

Vi er i dialog med Aarhus Kommune om en grund på Lisbjerg Bakke, hvor vi kan opføre en almen boligafdeling med ca. 50 sunde boliger (4.000 etagemeter).

"Sundhed er et stadium af fuldstændig fysisk, psykisk og socialt velvære og ikke kun fravær af sygdom og svaghed".

"Sundhed er en tilstand af trivsel, hvor individet kan udfolde sine evner, kan håndtere dagligdags udfordringer og stress, samt indgå i fællesskaber med andre mennesker".

(WHO 1986 og 2001)

Der sker noget på Lisbjerg Bakke

Der er gang i flere nybyggerier, som bliver naboer til Ringgårdens afd. 38, Bakkehusene på Lisbjerg Bakke.

- **Made in Aarhus – Ressourcehusene**
Investeringsvirksomheden NREP står bag de 215 boliger. Boligerne bygges af materialer fra eksisterende bygninger, der skal rives ned.
- **Circle House – cirkulær økonomi**
Lejerbo opfører 60 almene boliger. Et demonstrationsprojekt, der kan give byggebranchen ny viden om erfaringerne med at bygge cirkulært.
- **haveHUSENE – en grøn genbank**
Kuben Management A/S opfører en andelsboligforening på i alt 4.572 etagemeter. I samarbejde med Randers Regnskov skabes et grønt skovbælte og en frugthave, som skal fortælle om områdets flora og fauna og kulturhistorie.

Et Infohus er landet på bakkenskråningen nedenfor afd. 38. Her kan alle interesserede orientere sig om udviklingen af Lisbjerg, når huset bliver klart til at åbne dørene i foråret 2021. Her bliver kontorpladser til de kommunale projektledere, som er ansvarlige for udviklingen i Lisbjerg. Desuden opstilles en model over området, som vil forandre sig løbende i takt med, at Lisbjerg bliver større. Huset får ugentlige åbningstider.

Infohuset er omdrejningspunkt for aktiviteter i en midlertidig bypark mellem huset og Randersvej, som vil være der indtil Lisbjergs bymidte bliver bygget op.



Pavillonen er genbrug fra det gamle Amtssygehus i Tage-Hansens Gade, som også er et af Aarhus Kommunes udviklingsområder.

Orientering fra byggeudvalget

Byggeudvalgets arbejde i året, der er gået, har været præget af COVID19. Der har været afholdt færre møder og en del af møderne har været afholdt via Teams. Derfor er byggeudvalget ikke kommet så langt i det videre arbejde med nogle af de sager, der var nævnt i sidste års rapport.

Målerudbud

Brunata vandt det omfattende målerudbud og er i fuld gang med at udrulle projektet i en række afdelinger.

Vi håber på sigt, at dette arbejde vil medføre, at vores lovpligtige forbrugsregnskaber kan udarbejdes på en mere smidig og effektiv måde.

Evaluerings af byggesager

Byggeudvalget har arbejdet en del med at få lavet en standard til evaluering af større renoveringer og nybyggeri. Det er faktisk ikke så let, som det lyder. Skal vi for alvor drage nytte af vores erfaringer og dele dem med de relevante parter, skal vi finde en form, der er hensigtsmæssig til at opsamle og videreformidle disse.

På grund af COVID19 har det ikke været muligt at teste vores udkast til evaluering af byggesager. Der er under stadig overvejelse, hvilken form evalueringen skal have.

Byggeudvalgets fremtidige struktur

Set i lyset af de vanskelige arbejdsvilkår i det forgangne år, er det besluttet, at byggeudvalgets fremtidige struktur tages op på en bestyrelseskonference i april 2021.



Kort nyt fra afdelingerne



Afd.
4

Silkeborgvej

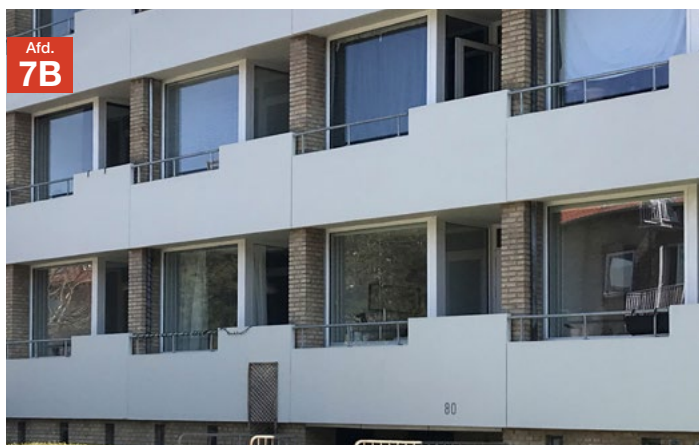
Igennem flere år har der været problemer med, at vandet trænger ind ved sokkel og murværk og skaber fugtproblemer i de nederste lejligheder. Der er gravet et dræn langs facaden mod Silkeborgvej, hvorefter sokkelen er forseglet.



Afd.
7A

Møllevangs Allé

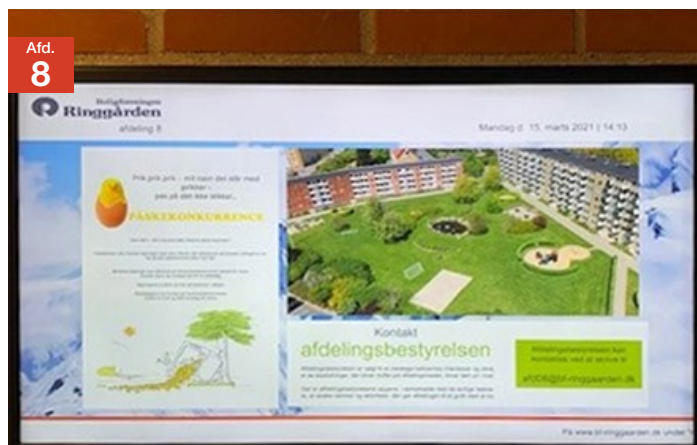
Ungdomsboligafdelingen har fået nyt tag, og der er monteret skifer på de to gavle. Det skaber et fint samspil med skifergavlene i afd. 8 og har især forskønnet den lille plads ved afd. 8's ungdomsboliger oven på butikshuset.



Afd.
7B

Willemoesgade

I ungdomsboligafdelingen har altanerne fået den helt store tur, så de fremstår som nye. Alle skader på betonen er udbedret – både udvendigt og indvendigt og betonen er efterfølgende malet. Gulvene er repareret og malet med epoxymaling. Altanværn har været afmonteret og er sat i stand.



Afd.
8

Fuglesangs Alle m.fl.

Afdelingsbestyrelsen besluttede at investere i 32 tommer info-skærme til 29 opgange. Det er primært ejendomsfunktionærerne, der sørger for at opdatere med aktuelle opslag, referater fra afdelingsbestyrelsesmøder, nyttige råd og informationer mm. Lidt sjov er der også plads til – fx konkurrence om sjove påsketegninger.



Afd.
9

Bildbjergparken

Afdelingen fik tildelt 20.000 kr. fra Ringgårdens Miljøpris til at skabe en større biodiversitet. Fem græsarealer rundt om i bebyggelsen er blevet tilsået med forskellige plantetyper, som skal øge biodiversiteten, tiltrække insekter og forskønne udearealerne med farver.



Afd.
9A

Mandalsvej og Farsundsvej

I den lille afdeling har de fire dobbelthuse fået nye trelags energivinduer i træ-alu og nye døre. Vinduer i stueplan, terrassedøre, facade-døre samt kældervinduer og kælderdøre er udskiftet. Beboerne vedtog forslaget om vinduesudskiftning på afdelingsmødet i september 2019.



Afd.
9C

De seks villaer i Aarhus Nord

Beboerne i de seks villaer, som ligger spredt på forskellige veje i Aarhus Nord, vedtog på afdelingsmødet i september 2019 at udskifte de gamle vinduer til nye trelags energivinduer i træ-alu og udskifte udvendige døre.



Afd.
9D

Bødøvej

Fugt i krybekældrene i nogle af boligerne skabte dårligt indeklima. Kældrene blev derfor grundigt gennemgået, og hvor der viste sig at være problemer, er der etableret nye udluftningsriste.



Afd.
10

Paludan Müllers Vej

I opgangene er der placeret klapstole på anden sal – så beboere, der bor på 3. og 4., har mulighed for at tage sig et hvil undervejs. Klapstolene er skruet fast i væggen, og tiltaget er godkendt af brandmyndighederne.



Afd.
11

Skovvangsvej m.fl.

Altanerne har fået den helt store tur, så de fremstår som nye. Alle skader på betonen er udbedret – både udvendigt og indvendigt – og betonen er efterfølgende malet. Gulvene er repareret og malet med epoxymaling. Altanværn har været afmonteret og er sat i stand.



Afd.
12

Stendalsvej

Det gamle storskraldsrum, som havde adgang fra kældrene, er flyttet til den gamle garage, hvor det er noget lettere for ejendomsfunktionærerne at flytte storskraldet ud. Der sorteres stadig i rigtig mange fraktioner, og med skiltning er det gjort nemt at sortere rigtigt. I kældrene er der kommet nye BD 60 branddøre.



Afd.
14C

Lystruplund

Det er ikke til at se det lige nu, men til sommer vil skrænten være fyldt med farvestrålende blomster og summende insekter – et "Vild med vilje" projekt, som beboerne kan glæde sig over, når de skal på tanken eller en tur i Aldi.



Afd.
15A

Holme Byvej

Der er etableret nyt varmemesterkontor i gavlen ved nr. 27, hvor Tommi og Christoffer ser frem til at kunne åbne for beboerne. Der er lagt nyt tagpap på den gamle købmandsbygning.



Afd.
24

Præsteager

Legepladsen i afdelingen har fået en opdatering. Efter ønske fra beboere, som har vaskemaskine i boligen, er der etableret tørrepladser ved hver blok, så de ikke skal gå så langt for at hænge vasketøjet til tørre.



Afd.
26

Bjørnholt

Flere mindre legepladser er samlet til en stor. I 2020 er der gennemført endnu en runde med udskiftning af vinduespartier og døre i karnapperne i 12 boliger.



Afd.
27

Skelagervej

Ungdomsboligafdelingen har fået nyt tagpap og jf. nye regler fra Arbejdstilsynet om arbejde på tage med en hældning på under 15 grader, er der lavet faldsikring, som skal sikre mod nedstyrtning, når der arbejdes ved tagkanten.

Boligsociale Helhedsplaner



Helhedsplan Trigeparken

Corona har haft stor indflydelse på Det boligsociale arbejde i Trigeparken i 2020. Helhedsplanen har, som resten af Boligforening Ringgården, været underlagt de landsdækkende restriktioner og specielt forsamlingsforbuddet har haft stor betydning for arbejdet med det boligsociale. De fleste af de tilbud, vi har til beboerne, er baserede på, at grupper af mennesker mødes og gør noget sammen. Derfor har vi i 2020 desværre måttet aflyse en del, men det har også betydet, at vi har tænkt nyt og kreativt med afstand, mundbind og sprit.

Vi begyndte 2020, helt uvidende om, hvad vi havde i vente blot tre måneder senere. Fulde af energi og med udsigt til et år, hvor fremtiden ville fylde meget, satte vi gang i helhedsplanens eksisterende aktiviteter og et par enkelte nye.

Gennem mange år er nye beboere blevet budt velkommen med en velkomstpakke. I 2020 besluttede vi at følge velkomstpakken op med en velkomstmiddag hvert kvartal for de nye beboere, der var flyttet til Trigeparken i perioden. Ved velkomstmiddagen var afdelingsbestyrelserne repræsenteret og kunne svare på spørgsmål, og så var der en præsentation af aktivitetstilbud. Både børn og voksne var inviteret til middagen, og det gav både nye bekendtskaber beboerne imellem og nye deltagere til helhedsplanens aktiviteter. Men vi nåede kun at holde én velkomstmiddag.

Mænds Mødested har eksisteret i Trigeparken i flere år. Et sted, hvor mænd fra hele Trige mødes for at snakke, se film, tage på tur og ikke mindst én gang om måneden at lave mad sammen. I 2020 startede vi Kvinders Mødested i samarbejde med en gruppe lokale kvinder. Kvinderne mødtes én gang om ugen til snak og kreative aktiviteter, men også for at lægge en fremtidig plan for, hvad deres mødested skal kunne tilbyde. Men så kom coronaen...

I den første nedlukningsperiode lavede vi på hverdage en aktivitet online til alle legebørn, både børn og voksne. Men efterhånden som restriktionerne betød, at både børn og voksne arbejdede og gik i skole online derhjemme, dalede interessen for vores online tilbud, og vi lagde derfor vægt på at finde på aktiviteter udendørs.

I foråret inviterede vi til udendørs Jazzkoncert med den lokale musiker Thomas Sejthen og hans Trio. En skøn musikalsk oplevelse, hvor vi kunne være sammen, blot vi holdt afstand.



Vi har sammen med aktiviteten, Naboskaberne, inviteret til snak og kaffe ved hver blok, hvor trækvognen blev fyldt med kaffekander, kage og engangskrus, og så gik vi med kaffevognen rundt mellem blokkene.

Corona har betydet, at flere har holdt sig for sig selv og færre har snakket med hinanden. Derfor har vi lagt op til, at man skal holde øje med sin nabo og give helhedsplanens medarbejdere besked, hvis noget er anderledes. I juni satte vi med en magnet en lille sommerhilsen ”Har du talt med din nabo i dag?” på alle beboernes postkasser i håbet om, at alle ville huske at holde øje med andre i opgangen.

I sensommeren åbnede vi igen for det meste, dog med restriktioner. I lektiecafe- en sad børnene klassevis, og de voksne bar mundbind. I vores Café Spisestuen blev maden serveret på engangsservice og portionsanrettet.

I Mødestedet sad alle med stor afstand og masser af sprit på bordene... og sådan blev hver enkelt aktivitet tilrettet efter situationen, indtil Aarhus Kommune havde så stort smittetal, at alt igen blev lukket ned, og vi igen måtte tænke kreativt.

Det har ført til ”walk and talk” lektiehjælp, online Studiecafé, gåture for familierne, der er med i ”Bevæg dig glad” og et samarbejde med Ernæring og Sundhed på VIA om udarbejdelse af nye idéer til at være aktiv i en coronatid.

I hele perioden med corona har vi haft stort fokus på at hjælpe de beboere, der af mange forskellige årsager har været påvirket af situationen. Det har vi gjort ved at være ekstra opsøgende og i samarbejde med vores forskellige samarbejdspartnere.

Selv om coronaen har fyldt meget, kommer vi ikke udenom, at Helhedsplanen i Trigeparken nærmer sig sit sidste år. Derfor har vi også, i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne i afdeling 19 og 20 og den lokale Bestyrelse for helhedsplanen, sat gang i en proces for Trigeparkens fremtid uden helhedsplan, en proces, der fortsætter i 2021.



Helhedsplan Herredsvang

Målet var, at 2020 skulle handle om forankring – hvordan sikrer vi, at de forskellige aktiviteter kan klare sig selv efter 31. december 2022, når helhedsplanen ophører, fortæller projektleder, Susanne Bøgelund. Men det fik brat en ende 11. marts, da Danmark lukkede ned på pga. corona.

Vores strategi har været synlighed

Vores mål har været at holde så meget åbent, som vi kunne, og at være så synlige som overhovedet muligt. Derfor har vi hele tiden tilpasset helhedsplanens aktiviteter i forhold til de gældende restriktioner, siger Susanne.

Da Danmark så småt begyndte at genåbne, var det forår, så vi kunne rykke mange af vores aktiviteter udenfor. Caféen serverede lette måltider på torvet, vi havde yoga og andre motionsaktiviteter udenfor, babycaféen blev erstattet af gåture osv.

– Man kan sige, at coronaen har gjort os mere bevidste om, hvad synlighed betyder. Coronaen så at sige tvang alle os boligsociale medarbejdere udenfor, og det har været en stor gevinst i forhold til at opbygge relationer med beboerne i området. Det vil vi helt klar blive ved med.

Samtidig har Kulturhuset holdt åbent, så meget som vi kunne i henhold til afstandskrav og forsamlingsforbud, siger Susanne. Vores holdning har været, at alt hvad der kunne gøres, var bedre end at sige stop.

Det blev vi ved med helt frem til den anden alvorlige nedlukning indtraf i december.

Hjemmeskole for udsatte unge og læsested for studerende

Coronaen har ført til en ny aktivitet for udsatte unge, som havde svært ved at klare undervisning online – primært unge fra 9. klasse og gymnasiet.

På grund af de særlige behov har denne gruppe haft mulighed for at komme i Kulturhuset under hele anden nedlukning.

To medarbejdere har støttet gruppen af unge, som dagligt kommer i kulturhuset. Det har betydet, at de unge har klaret eksamenerne rigtig godt, og der er stor ros fra lærerne til vores initiativ, fortæller Susanne.

Caféen rykkede ud på torvet, og det blev den ved med frem til 9. december, hvor den anden nedlukning ramte Danmark.



Også en gruppe af studerende på videregående uddannelse, som stadig bor hjemme og har behov for et sted til at fordybe sig i studierne, kommer stadig i kulturhuset, og det fungerer godt. De er her fra kl. 20-22, altså uden for den normale åbningstid, og låser sig selv ind.

Coronatest

I en lang periode har der været afholdt coronatest i kulturhuset hver fredag – ca. 300-350 møder op. Boligsociale medarbejdere og frivillige er til stede og sørger for, at der bliver holdt afstand i køen og benytter lejligheden til at byde på en kop kaffe og få en snak med beboerne.

De uheldige konsekvenser

Men alt har ikke været lutter lagkage. De psykisk sårbare har oplevet en stigende ensomhed under nedlukningen.

Ligesom det har været tydeligt, at de unge i en lang periode ikke har så mange voksenøjne på sig – i klubben, kirken, moskeen og her hos os. Det betød, at gruppen af utilpassede unge voksede.

Uroen i området eskalerede hen over sommeren med spændinger og uro mellem grupperinger, og det endte med at en ung mand blev skudt på torvet i september.

Politiet var på banen, og vi fik korpset af frivillige voksne til at gå ekstra runder i området. Lige nu er der heldigvis stille, siger Susanne.

Og så er forankringsprocessen gået helt i stå – hvordan skal de forskellige aktiviteter fortsætte, og hvordan skal kulturhuset drives, når helhedsplanen lukker og slukker ved udgangen af 2022.

Coronatest i kulturhuset på Kappelvænget hver fredag er godt besøgt.



Helhedsplan Frydenlund

Den boligsociale helhedsplan for Frydenlund og Vandtårnsområdet startede 2020 op med det samme høje aktivitetsniveau som året forinden, fortæller udviklingschef Alex Vejby Nielsen fra Boligkontoret Århus.

Årets første to måneder bød på job- og uddannelsesvejledning for områdets unge. Småbørnscafe med de lokale sundhedsplejersker. Opstart af ungeråd i samarbejde med de lokale gadeplansmedarbejdere og kommunale klubber. Et meget aktivt frivilligt Forældrenetværk, der laver opsøgende arbejde og aktiviteter for områdernes børn og unge. De ugentlige lektiecafeer for områdernes børn startede også op med stor succes i årets første måneder.

I Frydenlund – hvor den boligsociale helhedsplan samarbejder tæt med den lokale forening Leg og Lær og Dansk Flygtningehjælp om lektiecafeen – er der særlig stor tilslutning. På grund af den store tilslutning med ca. 50-60 børn ugentlig fortsatte vi i 2020 samarbejdet med den lokale klub, der stiller lokaler og personale til rådighed.

De mange ugentlige brede trivsels- og fællesskabsskabende aktiviteter startede også op for fuld skrue i Frydenlund Fælleshus og i et tæt samarbejde med områdets beboere.

Alt dette blev desværre sat på stand by, da corona-epidemien satte Danmark på pause 11. marts. Øvelsen for den boligsociale indsats blev herefter at omstille sig til at lave aktiviteter med forbehold for corona-restriktioner. I forårmånederne blev der arrangeret en lang række altankoncerter i de to områder, hvor der blev sunget og roket med fra altanvinduerne.



Hen over sommeren, hvor der blev åbnet lidt op, arrangerede flere hyggelige familieudflugter blandt andet en tur til Himmelbjerget, cirkus på plænen og picnic fællesspisning. Derudover havde vi en workshop med to dygtige kunstnere og en gruppe dygtige drenge fra Frydenlund, der i løbet af en uge fik bygget et flot udendørs opholdssted foran Fælleshuset i Frydenlund.

Efter sommerferien skulle vi igen til at tænke kreativt og i corona-restriktioner. I løbet af efteråret og vinteren har der været etableret virtuelle fællesskaber for unge og voksne med lege, banko og konkurrencer. Der er blevet uddelt kreative aktivitetsposer til områdernes børnefamilier, og altankoncerter blev igen en del af oplevelsen som beboere i Møllevangen og Frydenlund.

2020 har på mange måder været et udfordrende år for fællesskabet og for det boligsociale arbejde. Men vi har lært at finde på andre løsninger og nye og anderledes måder at være sammen på – hver for sig.

Vi ser dog frem til forårets komme og epidemiens tilbagetog. Til at Fælleshuse-
ne igen bliver fyldt med liv og glade dage. Med fællesskabet og samværet som omdrejningspunkt. Vi ser frem til, at vi igen kan mødes og være sammen i den virkelige verden – sammen og ikke hver for sig.



I sommer, hvor der blev lempet lidt på restriktionerne, var der familieudflygt til Himmelbjerget.

Møllevangen

I Møllevangen startede året med Café Fabers, Kreaklub, fredagsfrokost, fællesspisning osv. Som året udviklede sig, blev det dog de udendørs aktiviteter vi måtte have fokus på. De af vore faste aktiviteter, som på forsvarlig vis kunne flyttes udendørs, blev det. Vores familieklub måtte i foråret starte ud som Take Away familieklub, men blev i efteråret til en udendørs familieklub.

Vores samarbejde med N&U (Natur & Ungdom) Aarhus Møllevangen er fortsat godt. De holder til ved fælleshuset og står for at lave udendørsarrangementer for familier cirka én gang om måneden. I starten af året afholdt de blandt andet et snittearrangement. Sammen med N&U afholdt vi fastelavnsfest og en vandkantsudflugt i sommeren. I løbet af året var vi så heldige at få bevilget tilskud fra Friluftsrådet til opgradering af vores udelivs udstyr.

Sommeren bød også på en fortryllende eftermiddag ved fælleshuset med digtoplæsning. Vi havde besøg af den lokale digter Daniel Boysen og musikeren Martin Lau. Sammen danner de duoen Månedrøm, hvor de forener digtoplæsning med musik.

I en kommunal coronapulje fik vi tildelt penge til to udflugter for områdets ældre. Det blev til to dejlige dage på Moesgaards Museum og Gl. Estrup.

I slutningen af året fik vi bevilget et tilskud fra 4H Haver til udvidelse af vores byhave. Med dette har vi investeret i nye højbede og planter. Vi ændrer vores koncept en smule, så det fremover også bliver muligt for beboere at låne højbede til privat dyrkning.

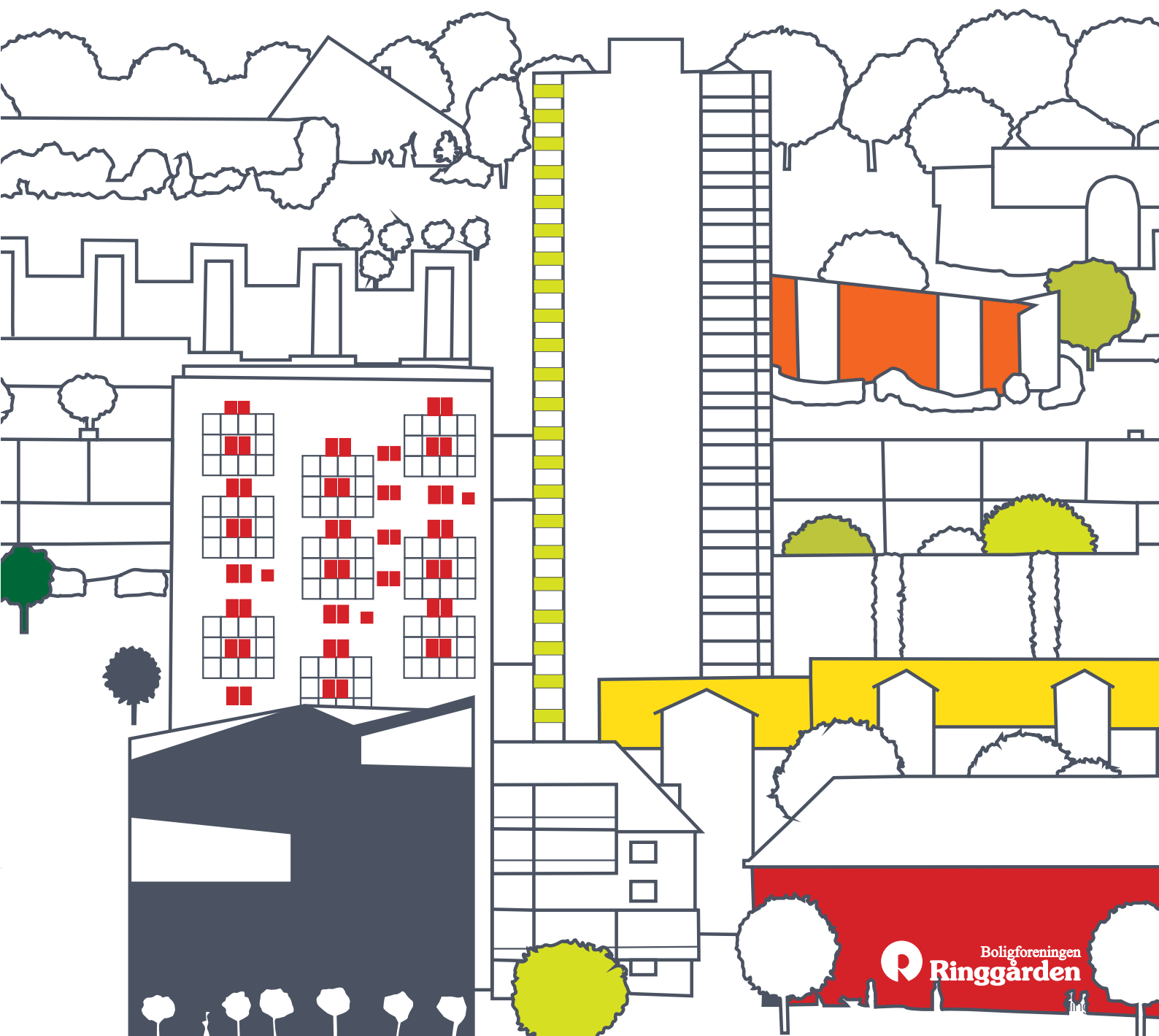
Der er således godt gang i udelivet omkring fælleshuset, hvor beboere kan være med i både Byhave, Hønselaug, Naturliv for børnefamilier og Udendørs familieklub.

Vi glæder os til, at vi kan komme i gang igen i en mere vant ramme, så der kan blive plads til vores nye initiativer som Mindfulness og Barselscafé, men også til at vi kan genoptage nogle af de faste større sociale arrangementer, som vi savner.

På afdelingsmøderne i 2019 stemte samtlige afdelinger i Møllevangen for, at der skal opføres et nyt fælleshus i Møllevangen som erstatning for et gamle, nedslidte og utidssvarende fra 1972.

Boligkontoret Aarhus, som har projektledelsen, fortæller at projektet er sendt i Landsbyggefonden for at få støtte til byggeriet. Håbet er, at der snart kan sættes gang i en proces med input fra beboerne.

2020
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 sparsomhed. 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 egenkontrol ske med forankring og mandat i bestyrelsen.

Ringgårdens plan for processen er som følger:

- Det kommende års indsatser prioriteres på bestyrelsesseminaret, der normalt afholdes i marts med deltagelse af bestyrelse, ledelse og relevante medarbejdere.
- Effektiviseringstiltag iværksættes.

- Rapportering til bestyrelsen undervejs i løbet af året – hvor ofte, hvordan (afhængigt af det enkelte tiltag).
- Måling/evaluering/dokumentation gennemgås på bestyrelsesseminaret.
- Indskrives herefter i forvaltningsrapporten.
- Forvaltningsrapport 2020-21 omhandler en række målsætninger for såvel boligorganisationen som afdelingerne, og målinger af, hvor vidt disse er opfyldt. Rapporten er behandlet af bestyrelsen, som generelt er tilfreds med resultatet.

INDHOLD I FORVALTNINGSRAPPORTEN

Gennemsigtighed i administrationen	s. 52
Tiltag, vi følger op på	
1. Effektivisering af driften	s. 54
2. Elektronisk syn	s. 57
3. Rammeudbud	s. 58
4. Forsikringer	s. 58
5. Miljøhandlingsplan og -politik	s. 59
6. Nye afdelingsdokumenter	s. 61
7. Nye hjemmesideløsning	s. 62
8. Sammenlægning af afdelinger	s. 63
Tiltag, sat i værk i 2020	
9. Organisationsændringer	s. 64
10. Kelio	s. 66
11. Ændring af åbningstider	s. 66
12. Ny flexaftale	s. 67
13. Digitalisering af personalearkiv	s. 68
Tiltag, sat i værk i 2021	
14. Mere biodiversitet	s. 69
15. Reducere energiforbrug	s. 69
16. Ny boligsocial struktur	s. 70
17. Digitalisering af beboerkommunikation	s. 71
18. Interne kommunikationsværkstøj	s. 71
19. Ny mødestruktur	s. 72
20. Ekstern kommunikationsstrategi	s. 72
Egenkontrol/benchmark	s. 73

Gennemsigtighed i administrationen

Fremover vil der som et fast punkt i forvaltningsrapporten fremgå hvad vi gør for at sikre åbenhed og gennemsigtighed i Ringgårdens administration. Her vil også fremgå, hvis Ringgården har tilsynssager.

Hvad gør vi allerede

Regler og retningslinjer

- Vi har et gaveregulativ, hvoraf det fremgår, hvilke mærkedage, vi markerer. Det fremgår også, at vi i Ringgården bl.a. ikke fejrer runde fødselsdage, da vi ser disse som en privat sag.
- Vi har et regelsæt for modtagelse af gaver og invitationer til arrangementer. Almindelige lejlighedsgaver skal registreres og fremlægges årligt for Organisationsbestyrelsen, mens invitationer til diverse arrangementer, studieture m.m. skal godkendes på forhånd.
- Vi har forretningsgange for de væsentligste områder af vores arbejde. Forretningsgangene bliver løbende opdaterede og er tilgængelige for Organisationsbestyrelsen.
- Både ansatte og bestyrelsesmedlemmer skal ved ansættelse/valg underskrive en habilitetserklæring, hvor det fremgår, om de har nære relationer til samarbejdspartnere. Fremadrettet vil denne erklæring blive opdateret løbende.

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. I byggesager og renoveringsprojekter kan den første godkender være en ekstern bygherrerådgiver, men det afhænger af, hvordan det enkelte projekt er tilrettelagt. Vi har en del automatiske betalinger f.eks. via BetalingsService. Disse kræver dobbelt godkendelse ved oprettelse, og betalingerne kontrolleres løbende.
- Vi har bilagskrav ved brug af firmakreditkort. På bilaget skal det skal klart fremgå, hvad der er formålet med det enkelte køb, og til hvem det er foretaget.
- Bilag arkiveres elektronisk i vores administrationssystem og kan ikke uden videre slettes igen. Organisationsbestyrelsen har adgang på kontoniveau på hovedforeningen, og afdelingsbestyrelser har ligeledes adgang på afdelingsniveau.

- 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.

Åbenhed om erhvervsnetværk

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	Pris pr. år	Honorar
Martin Hersom Bien	Boligdirektørforeningen	1.500	Nej
	Byens Udvikling Aarhus (Byens Netværk)	8.750	Nej
	Bygge- og boligpolitisk (netværk ophører 2021)	21.187	Nej
	Business Club Aarhus	4.687	Nej
Uffe H. Vithen	Lystrup Fjernvarmes Bestyrelse – rep. for Ringgården	0	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.

Tiltag, vi følger op på

1. Effektivisering af driften

I januar 2021 blev der indgået en ny aftale om effektivisering i den almene sektor. Den blev indgået mellem Boligministeriet, KL og BL. Det er en kollektiv aftale for alle almene boligorganisationer, som vi er en del af, og målsætningen er, at vi samlet skal spare 1,8 mia. kr. frem mod 2026. Vi nåede over mål i den tidligere aftale, og den mereeffektivisering bliver modregnet i det nye mål. Det forventes også, at 300 mio. kr. sker gennem energieffektivisering.

I Ringgården har vi allerede gjort det godt. Vi har i 2020-regnskabet opnået en besparelse på over 9 pct. ift. 2014. I samme periode har vi øget de årlige henlæggelser med 29 pct. Der skal være balance mellem langtidsplanen og henlæggelserne. Det er vigtigt, for at vi kan sikre vedligeholdelse af boligerne fremover. Begge ting skal vi fortsætte arbejdet med, så vi opfører os sparsommeligt samtidig med vi henlægger til den løbende vedligeholdelse.

Med den nye aftale vil Aarhus Kommune have fokus på, hvor stort effektiviseringspotentiale den enkelte afdeling har. Effektiviseringstiltag bliver derfor et emne på de kommende budgetmøder med afdelingsbestyrelserne.

Læs mere om effektivisering:

<https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/aftale-om-effektivisering/>

<https://www.almeneffektivitet.dk>

Ringgårdens model har fortsat fokus på følgende tre områder:

- A. Besparelse i driften gennem stordriftsfordele ved at sammenlægge varmestuerkontorer.
- B. Besparelse på materiel ved samdrift og smart technology.
- C. Besparelse opnået på baggrund af udbud af visse typer serviceopgaver.

A. Besparelse i driften

Effektiviseringsprocessen tager udgangspunkt i 1. januar 2015, hvor der var ansat 53 ejendomsfunktionærer fordelt på 23 varmemesterkontorer.

Hvad har vi gjort

De tidligere 23 varmemesterkontorer blev pr. 1. januar 2019 reduceret til 11 områdekantorer. Herved spares alene på kontortiderne ca. 1.300 mandetimer pr. år. Vi har reduceret antallet af ansatte i driften ved naturlig afgang, og har nu nået det niveau, der var målsætningen: 41 medarbejdere i driften, hvoraf de tre indgår i det faste afløserkorps. Herudover har vi som udgangspunkt altid tre elever.

Evaluering

Vi ser fortsat på, hvordan vi er mest effektive i vores arbejde. Vi afholder bl.a. kvartalsmøder med varmemestrene, hvor vi evaluerer på besparelspotentialet. På disse møder udveksler vi erfaringer fra områderne, som vi kan arbejde videre med.

Udviklingspotentiale

Der bliver stadig mere fokus på, at den enkelte medarbejder i driften skal tage ansvar for at finde de bedste løsninger, og at der ledelsesmæssigt er opmærksomhed på dette.

Nyansatte bliver bl.a. rekrutteret ud fra deres forståelse for, at de skal yde et vigtigt bidrag i denne sammenhæng og deres evne til at efterleve det i jobbet.

I forbindelse med flere nyansættelser har vi ansat kompetente profiler, som alle har ønske om og potentiale til at blive varmemestre, da der de kommende år er flere af vores varmemestre, som går på pension.

Herudover har vi øje for:

- Kemisk APV app, til nem og tidsbesparende administration af produktblade, faresedler og værnemidler
- Tidligere involvering af driften i renoveringer og nybyggerier, med henblik på at vurdere materialevalg på sliddele og generelle vedligeholdelseskrav.

B. Besparelser på materiel ved samdrift og smart technology

Hvad har vi gjort

Der er er indkøbt robotplæneklippere til område 3, afdeling 7, 8 og 12. Ved at gå fra manuelt betjente maskiner til automatiske plæneklippere, frigives ressourcer, der kan udnyttes andre steder. Således optimerer vi brugen af mandetimer og ressourcer til bedst gavn for beboerne.

Evaluering

Med robotplæneklipperne er sparet 7-10 mandetimer for hver omgang græsslåning, hvilket svarer til 60-70.000 kr. om året.

Udviklingspotentialer

Vi arbejder fortsat på at udvikle en model til rationel udvikling af maskinparken, så den passer til områderne, og de behov, der er. Generelt skal vi i hele Ringgården se på, hvordan den teknologiske udvikling kan hjælpe os med arbejdet.

Der er besluttet at indkøbe en Green Heat ukrudtsfjerner, som skal være fælles for flere områdekontorer. Den fjerner ukrudt ved brug af varmt vand, giver bedre arbejdsbetingelser for ejendomsfunktionærerne og er mere miljørigtig end en gasbrænder. Det er vigtigt at understrege, at det ikke handler om, at vi skal være færre medarbejdere, men i stedet om at bruge og udnytte vores ressourcer, så de er til bedst gavn for beboerne.

C. Besparelse opnået på baggrund af udbud af typer serviceopgaver samt indkøbs- og samhandelsaftaler

Hvad har vi gjort

Boligforeningen Ringgården gennemførte for mere end ti år siden udbud af VVS-opgaver i afdelingerne, som gav betydelige besparelser på standardarbejder i afdelingerne og faste priser for de enkelte arbejder. Disse priser bliver jævnligt genforhandlet.

Vi har en politik for at gennemføre mini-udbud: Ved arbejder på mere end 50.000 kr. indhenter vi to tilbud, på opgaver over 100.000 kr. indhentes tre tilbud. Vi gennemførte sidste år et samlet målerudbud for ca. 3.000 boliger i afdelinger med forbrugsmålere af ældre dato.

Vi har indgået samarbejdsaftaler på tværs af afdelinger for at opnå besparelser – fx gennemgang af paptage og legepladser.

Evaluerings

Målerudd budde viste en overraskende stor prisforskel. Det højeste bud lød på 25 mio. kr., det billigste på 12 mio. kr. Udover prisen, som vægtede 40 pct., vægtede også funktionalitet, samt drift og implementering af systemet – hver med 30 pct.

Den laveste bydende kunne også levere på de øvrige parametre og er i fuld gang med at implementere. Arbejdet afsluttes i september 2021.

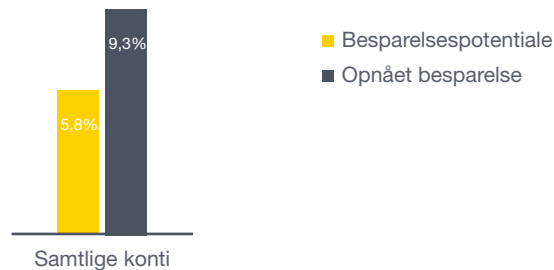
Udviklingspotentialer

Vi er også opmærksomme på, at vi ved at samle indkøb på tværs af afdelingerne kan opnå en volumen, hvor man er godt stillet i forhold til at forhandle om prisen og opnå besparelser.

Vi undersøger derfor løbende, hvilke typer af opgaver, det vil være muligt og hensigtsmæssigt at konkurrenceudsætte. Det bliver p.t. undersøgt, hvor vidt der kan anvendes et alternativt middel til salt på udvalgte dele af de befæstede arealer. Det kan være vanskeligt at angive et potentiale for mulige besparelser, da det i nogen grad afhænger af, hvilke omkostninger, man medtager i opgørelsen. At gennemføre et udbud på tværs af afdelinger er ikke omkostningsfrit.

Egenkontrol/dokumentation

Hovedbestyrelsens forventning til besparelspotentialet i Ringgården i perioden fra 2014 til 2020 var ca. 13 mio. kr. svarende til 5,8 pct. af omkostningsniveauet. I perioden nåede vi en samlet besparelse på lidt over 20 mio. kr. Som diagrammet herunder viser, har vi på samtlige konti i perioden fra 2014-2020, opnået en besparelse op 9,3 pct. mod de forventede 5,8 pct.



2. Elektronisk syn

Formålet med at indføre elektronisk syn er at spare tid, skabe overblik og mindske risikoen for fejl.

Hvad har vi gjort

I løbet af 2017 blev elektronisk fraflytningssyn udbredt til alle afdelinger. I begyndelse af 2019 blev elektronisk indflytningssyn, som varmemestrene foretager, udrullet i alle afdelinger.

I 2019 besluttede vi, at fraflytningssynet, som hidtil har været varetaget af de tre inspektører, pr. 15. april 2020 skulle overgå til varmemestre og førstemænd på de 11 områdekontorer. Dette blev fuldt implementeret i løbet af 2020.

Evaluering

Både inspektører og varmemestre/førstemænd oplever, at det går godt med den nye praksis for fraflytningssynet. Varmemestrene har taget ejerskab og inspektørerne bliver primært involveret, når der er klager over synet. Ligeledes tager inspektørerne stadig hånd om dødsbo, meget langvarige og/eller lejemaal problematiske lejemaal.

Der er en stor tidsmæssig besparelse, da varmemestrene tidligere deltog i fraflytningssynet sammen med inspektørerne.

Vi mangler endnu at få implementeret en nøgle app, før indflytningssynet er helt papirfrit. Appen blev ikke færdig i 2020 som forventet. Men i skrivende stund er der planlagt test i et område.

3. Rammeudbud

Formålet med at indgå rammeaftaler er at smidiggøre valget af rådgivere i forbindelse med bygge- og renoveringsprojekter, der økonomisk holder sig under Tjenesteydelsesdirektivets grænseværdier.

Hvad har vi gjort

Med rammeudbuddet medio 2017 indgik vi rammeaftaler med fire virksomheder inden for de tre kategorier: Arkitekt-, ingeniør- og bygherrerådgivning.

Vi har på nuværende tidspunkt indgået aftale om rådgivning fra to af de virksomheder, vi har rammeaftaler med. Dels om ingeniørrådgivning i forbindelse med renoveringen af administrationsbygning, dels om bygherrerådgivning i forbindelse med renovering af afd. 21.

Vi har ligeledes haft en aftale med P+P-arkitekter om den igangværende infrastrukturplan i afd. 19 og 20, Trigeparken.

Evaluering

I forbindelse med fornyelse af de rammeaftaler, der udløber i 2021, vil erfaringerne med den nuværende rammeaftale blive evalueret.

4. Forsikringer

Hvad har vi gjort

Vi har haft tryghedsvandringer i alle afdelinger. Medarbejdere fra driftsafdelingen har sammen med Ringgårdens forsikringsmægler været rundt og se på potentielle farer i afdelingerne. Der er udarbejdet en rapport, og sammen med afdelingsbestyrelserne er der på markvandring lavet et budget, der tager hånd om disse potentielle farer, så det belaster forsikringen mindst muligt.

Evaluering

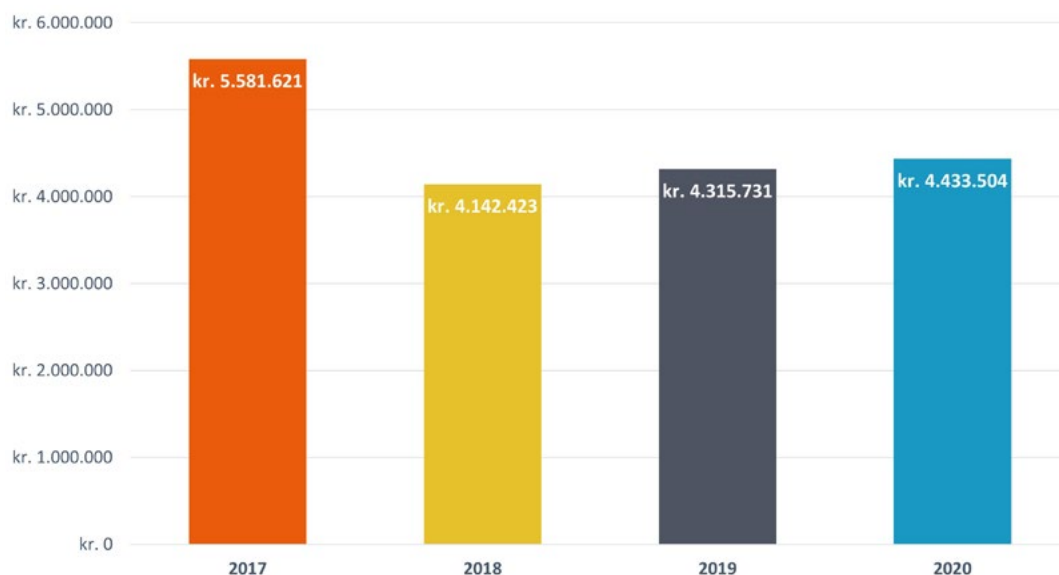
Der har det seneste år været få skader rundt om i afdelingerne.

Det er lykkedes at finansiere udbedringerne af de fleste skader uden at belaste forsikringen. Det har gjort, at vi i forhold til forsikringer kommer ud med gode tal.

Vi vil i samarbejde med forsikringsmægleren kigge på, hvor vidt det vil være hensigtsmæssigt at ændre på afdelingernes selvriski.

Dokumentation

Boligafdelingernes udgifter på bygnings- og glasforsikring, samt selvrisiko for 2017 til 2020. Fra 2019 og 2020 har der været en stigning på 2,72 pct.



5. Miljøhandlingsplan- og politik

Formålet med Ringgårdens miljøpolitik er at gøre boligforeningens grønne profil endnu grønnere. Ikke kun når vi bygger nyt, men også når vi renoverer samt i den daglige drift og vedligehold af afdelingerne.

Status på året:

- Renovering af afd. 21, Ryde- og Fjældevangen samt opførelse af 93 nye ungdomsboliger på tagene har pågået hele året. I hele bebyggelsen er der gennemført en tiltrængt fornyelse af de tekniske installationer, renovering af facaderne for at løse konstruktive problemer med kuldebroer mellem altaner og boliger, samt udskiftning af alle vinduespartier og døre. Vinduer er trelags energivinduer. Herudover er der etableret et energieffektivt ventilationsanlæg i alle boliger. Formålet er at nedsætte energiforbruget og skabe en bedre komfort i den enkelte bolig.
- READY-projektet blev formelt set afsluttet i 2020. På grund af corona fik vi endnu en forlængelse af projektperioden. Det betød, at vi fik mulighed for at montere solceller på tagene af samtlige 93 penthouse ungdomsboliger i både Ryde- og Fjældevangen. Der er monteret 1.666 kvm solpaneler, som producerer 270.000 kWh pr. år, hvilket nogenlunde svarer til afdelingens samlede elforbrug på fællesarealerne.

- Herudover har vi etableret et forsøgsanlæg i en opgang i Rydevænget, der skal udnytte varmen fra boligernes spildevand. På den nederste del af faldstammerne er der en simpel varmeveksler, som er koblet til en varmepumpe, der leverer et tilskud til det varme brugsvand. Strømmen til at drive varmepumpen er en del af den strøm, som solcelleanlægget producerer. Projektet følges i et udviklingsprojekt under Elforsk.

Der er i samarbejde med COWI aftalt et måleprogram, der i det næste års tid løbende vil følge udvalgte dele af projektet.

- En gavl i afd. 20 mod Trige Centervej er beklædt med sorte solcellepaneler. Det er afslutningen af READY-projektet, som gør afdelingen selvforsynende med elektricitet til fællesarealerne. Solcellepanelerne tager sig godt ud og har stor signalværdi, når man kommer kørende ad den gamle Randersvej imod Trige.
- Miljøprisen 2020 – otte afdelinger ansøgte om midler. Ud over den årlige pulje på 60.000 kr., var der ekstra 73.000 kr. fra sidste års pulje, hvor et af projekterne ikke kunne realiseres. Altså i alt 133.000 kr. til uddeling. Der blev uddelt priser til fem afdelinger for i alt 130.000 kr.

Følgende afdelinger modtog miljøpris:

Afd. 9, Bildbjergparken, 20.000 kr. til braklægning af græsarealer for at øge biodiversiteten m.m. Projektet er gennemført.

Afd. 22, Dr. Margrethes Vej, 20.000 kr. nye bede med øget biodiversitet og opholdsmuligheder. Projektet er under planlægning i samarbejde med anlægspartner.

Afd. 29, Økohuset, Skejbytoften, 30.000 kr. til ladestander til el-biler for at motivere beboerne til at købe el-biler. Forslaget blev dog nedstemt på afdelingsmødet, hvorfor de 30.000 kr. overgår til næste års pulje.

Afd. 36, Det Store Havnehus, 30.000 kr. til afkalkningsanlæg, som skal give forlænget levetid af installationer og vaske- og opvaskemaskiner. Anlægget er installeret.

Afd. 38, Bakkehusene, 30.000 kr. til ladestander til el-biler for at motivere beboerne til at købe el-biler.

- Der er nedsat arbejdsgruppe bestående af sekretariatschef, medlem af organisationsbestyrelsen og en beboer fra afd. 30 Hjortshøj om etablering af el-ladestander til biler i Ringgården og de enkelte afdelinger.
- I 2019 indgik vi i Energisprings samarbejdet med Aarhus Kommune. Det er et netværk, hvor vi sætter fokus på energieffektivisering via samarbejde, viden-

deling og benchmark af energidata for ejendomme og forbrug. Netværket består af en række andre bygningsejere, administratorer og interesseorganisationer. Samlet set repræsenterer vi over 2 mio. kvadratmeter bygninger i Aarhus Kommune.

Årsrapporten 2020 viser, at de indmeldte bygninger det første år har sparet 3.342 MWh svarende til en reduktion på 4,5 pct. ift. de indmeldte bygningers referenceår.

- Nye forbrugsmålere i alle de afdelinger, hvor Ringgården står for udarbejdelse af forbrugsregnskabet. Med de nye målere synliggøres beboernes energiforbrug, hvilket erfaringsmæssigt bidrager til reduceret forbrug.
- **Afd. 39** Søhesten med 148 energioptimerede boliger på Godsbanen er i skrivende stund ved at blive afsluttet.
- Energoptimerede vinduespartier i karnapperne og efterfølgende isolering af karnap i afd. 26, Bjørnholt, er i 2020 gennemført i 12 boliger.
- **Afd. 9A**, Mandalsvej og Farsundsvej, har udskiftet til energivinduer.
- **Afd. 9C**, de seks villaer i Aarhus Nord, har udskiftet til energivinduer.
- **Afd. 14C**, Lystruplund – skrænter mod øst er anlagt med større biodiversitet.
- **Afd. 19 og 20**, Trigeparken – udearealerne er om en del af Miljøforbedringsprojektet anlagt med øje for en større biodiversitet.

Udviklingspotentiale

Vores mål er at sætte mere fokus på energiforbruget i afdelinger for at engagere beboerne i en mere bæredygtig livsstil/adfærd.

Af samme grund vil vi sætte fokus på biodiversitet i afdelingernes udearealer – se side 69.

6. Ny form på afdelingsdokumenter

Opdatering af de forskellige afdelingsdokumenter: Vedligeholdelsesreglement og -vejledning, råderetskatalog, husordensregler, boligens mappe og haveregulativer, så de opfylder reglerne og er lettere for beboerne såvel som Administrationen at navigere rundt.

Hvad har vi gjort

Vi er i gang med at udarbejde oplæg til nye vedligeholdelsesreglementer til de enkelte afdelinger i stedet for et fælles for alle Ringgårdens afdelinger. Af vedligeholdelsesreglementet skal fremgå, hvilken vedligeholdelsesordning, der er gældende, regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning. Endvidere beskrivelse af den standard, boligerne skal have ved overtagelsen.

Arbejdet kører dialog med afdelingsbestyrelserne og vedtagelse af et nyt vedligeholdelsesreglement skal vedtages af afdelingsmødet i september 2021.

Nyere afdelinger, som har digital beboerhåndbog, Boligens mappe, på afdelingens hjemmeside, skal redigeres i forhold til de nye vedligeholdelsesreglementer, så de alene er et supplement dertil.

Vi er i gang med at revidere afdelingernes råderetskataloger, bl.a. fjerne indhold som er i strid med reglerne og som i stedet skal flyttes til husorden eller vedligeholdelsesreglement.

Evaluering

Når arbejdet er tilendebragt, skal afdelingens dokumenter være enkle og gennemskuelige at benytte. På sigt skal husordensreglerne gennemgå en tilsvarende oprydning og standardisering.

7. Ny hjemmesideløsning

Ringgårdens IT-udvalg har i flere år haft flere punkter med i årsrapporten, som vi p.t. arbejder på kan blive løst via en ny hjemmesideløsning integreret med EG-bolig:

- Opdatering af www.bf-ringgaarden.dk, som er baseret på en forældet version af CMS-plattformen Umbraco, som igen er baseret på en forældet HTML version 4.
- Nyt dokumenthåndteringssystem baseret på Sharepoint/EG Crosswork i en cloudbaseret udgave. Vi har i adskillige år ventet på, at EG skulle færdigudvikle Sharepoint/EG Crosswork, men udviklingsarbejdet gået i stå.
- At få områdekontorerne på terminalløsning for at styrke samarbejdet på tværs af driften og administrationen.

Hvad har vi gjort

To leverandører er indbudt til at præsentere oplæg til den nye hjemmesideløsning og afgive tilbud.

Vores krav er, at den nye www.bf-ringgaarden.dk skal opdateres på følgende fire områder:

- Hjemmeside (branding)
- Beboerdel (Min side)
- Beboerdemokratidel (bestyrelsesweb)
- Intranet/fildeling (personaleweb).

Formålet med projektet er at styrke:

- Branding
- Den digitaliserede kommunikation ift. beboerne
- Den digitaliserede kommunikation ift. beboerdemokratiet
- Videndeling og samarbejde på tværs i Ringgården.

Herudover skal det nye bf-ringgaarden.dk overholde gældende lovgivning ex i forhold til persondata og webtilgængelighed.

Evaluering

Vores mål er at den nye hjemmeside implementeres etapevis fra efteråret 2021 til april 2022.

8. Sammenlægning af afdelinger

Sidste år skrev vi, at vi var påbegyndt et arbejde med at se på muligheden for at sammenlægge afdelinger. Det er en proces der kræver involvering af rigtig mange forskellige personer både i administrationen, i beboerdemokratiet og ikke mindst beboerne i afdelingerne. Da vi har været lukket ned siden marts 2020, har dette arbejde ligget stille. Vi fortsætter arbejdet, så snart det er muligt at mødes fysisk igen.

Tiltag, sat i værk i 2020

9. Organisationsændringer

På trods af at vi stort set ikke har været på kontoret, er det lykkedes at gennemføre flere organisationsændringer med det formål at styrke samarbejdet på kryds og tværs samt udnytte medarbejdernes kompetencer bedst muligt.

- Oprettelse af et Sekretariat som siden er blevet udvidet.
- Et tættere samarbejde mellem Udlejning og Økonomi, som førte til sammenlægning til enheden Kundeservice & Økonomi
- Styrkelse af projektafdelingen. Projektchefen, som hidtil har varetaget ansvaret for nybyggerier og fysiske helhedsplaner alene, fik tilknyttet en medarbejder fra driftsafdelingen på halv tid. Projektmedarbejderen medvirker i større renoveringssager og har ansvar for 1- og 5-års eftersyn.

A. Sekretariatsfunktion

Ringgårdens nye Sekretariat er en samlet enhed til servicering af resten af organisationen, medarbejderne såvel som beboerdemokraterne. Kongs-tanken er at samle en række af de funktioner, som resten af organisationen nyder godt af. Det være sig HR, Jura – herunder også beboerklager, Beboerdemokratiet samt processer og udviklingsopgaver.

Hvad har vi gjort

Sekretariatet er opstået med ansættelsen af ny sekretariatschef i april 2020. I den forbindelse blev to medarbejdere, der varetog henholdsvis Beboerdemokratiet i Ringgården, samt klagesagsbehandling og HR-opgaver flyttet til Sekretariatet. Desuden har de begge en lang række ad hoc-opgaver, som får dagligdagen i Ringgården til at spille.

I foråret 2021 er en medarbejder, som står for løn og forbrugsregnskaber flyttet til Sekretariatet. Og endelig er der ansat en ny medarbejder, som delt ressource med Kommunikation, som skal fokusere på beboerkommunikation samt it-udvikling og support.

Evaluering

Sekretariatet er stadig ved at finde sine ben, men vi ser allerede en række fordele ved at have samlet de medarbejdere, som arbejder indenfor samme område eller med opgaver, som har grænseflader mellem de forskellige afdelinger.

Udviklingspotentiale

Vi vil i den kommende tid have fokus på at optimere processerne i forhold til særligt HR-funktionen, vores klagesagsbehandling og processerne om produktion, behandling og distribution af materiale til afdelingsmøderne.

B. Ny enhed – Kundeservice & Økonomi

Medarbejderne i Økonomi og Udlejning har i en periode arbejdet tæt sammen for at hjælpe hinanden i perioder med spidsbelastninger, fx ifm. årsregnskaber og budgetter, ligesom medarbejderne i de to afdelinger har bistået hinanden ved sygdom. Dette samarbejde udvikles for at opnå en endnu større fleksibilitet og give beboerne den bedste service.

Hvad har vi gjort

I november blev det meldt ud, at udlejningschefen ville gå på pension primo 2021, og at de to afdelinger Økonomi og Udlejning ved denne lejlighed ville blive lagt sammen til en enhed, som vi kalder for Kundeservice & Økonomi. Administrationschefen (tidligere leder af Økonomi og Drift) er nu øverste leder for den nye enhed, og derfor er der ansat en ny driftschef pr. 1. april 2021. En teamleder (tidligere medarbejder i Udlejningen) varetager den daglige ledelse af Kundeservice.

Målet med den nye enhed er dels større fleksibilitet, især i spidsbelastningsperioder, og dels at gøre vejen ind i Ringgården mere enkel for beboerne. Nogle medarbejdere er fremme i front og servicerer beboerne, mens andre er trukket tilbage, så de kan fordybe sig i deres arbejde.

Sammen med alle medarbejdere fra Udlejning og økonomi er der hen over efterår og begyndelse af 2021 lavet en plan for, hvordan den nye enhed skal fungere. Fem medarbejdere vil fysisk være placeret helt fremme i front, når beboerne træder ind i Ringgården. Ligesom det er de fem, der vil besvare 95 pct. af de daglige telefonopkald. De er p.t. i fuld gang med at blive uddannet, så de alle kan svare på hovedparten af de spørgsmål, vi får vedrørende leje af bolig, opsigelse, husleje, vedligeholdelseskonto eller flytteopgørelse, spørgsmål. Den nye enhed trådte i kraft 1. marts 2021.

Evaluering

Et mål er at undgå at sende beboerne rundt i telefonsystemet. Derfor vil vi næste årsrapport trække statistik fra vores telefonsystem om ventetider og antal viderestillinger.

10. Kelio

Med den nye ferielov, GDPR og en udvidet brug af fritvalg i overenskomsterne stilles helt nye krav til vores personaleadministration. Derfor var der behov for at se nærmere på vores tidstyringsystemet, Kelio.

Hvad har vi gjort

Vi indgik en aftale med vores eksisterende leverandør om en større opgradering af systemet. Den nye version skulle gøre os i stand til at håndtere løbende tilde-
ling af ferie samt give den enkelte medarbejder en større indsigt i sin fraværsba-
lance og afspadserings- eller flexkonto. Derudover tilkøbte vi et basis HR modul
til sikker håndtering af al personaleinformation.

Evaluering

Den øgede automatisering af opgaverne har lettet personaleadministrationen
betydeligt. Vi har desuden fået væsentligt bedre muligheder for at få indblik i
og lave rapportering på sygefravær, overarbejde mv. i organisationen. Det også
givet den enkelte medarbejder et væsentligt bedre indblik.

Udviklingspotentiale

Systemet lader stadig noget at ønske, særligt i relation til den mobile version,
som ejendomsfunktionærerne bruger. Desuden er der behov for en tilpasning af
visningen af restferie, som p.t. ikke er optimal. Det arbejder vi videre på i samar-
bejde med leverandøren.

11. Ændring af åbningstider

Erfaringerne fra nedlukning i forbindelse med Corona har vist, at beboernes be-
hov for personlig henvendelse i Administrationen reelt er begrænset. Flere bolig-
organisationer har derfor benyttet muligheden til at begrænse åbningstiderne.
Derudover var der et ønske fra medarbejderne om at begrænse åbningstiden for
både personlig og telefoniske henvendelse for at skabe mere arbejdsro og sam-
tidig være tilgængelig, når beboerne har brug for det.

Hvad har vi gjort

På baggrund af en analyse af vores modtagne opkald, hvor vi blandt andet så
på, hvornår vi modtager og mister flest opkald, valgte vi pr. 1. februar 2021 at
ændre den daglige telefontid, så den nu er:

Mandag 09.00 - 12.00 & 12.30 - 15.00

Tirsdag-torsdag 10.00 - 12.00 & 12.30 - 15.00

Fredag lukket

Kontorets åbningstid for personlig henvendelse er begrænset yderligere til tirsdag-torsdag 10.00-12.00 & 12.30-15.00. Kontorets åbningstid suppleres naturligvis af individuelle aftaler, og det er således altid muligt at lave aftaler om møde med beboerne udenfor den fastsatte åbningstid.

Evaluering

Det er vores vurdering, at tiden var løbet fra den lange torsdag, og at vi generelt også før Corona modtog meget få personlige henvendelser. Det er dog svært at evaluere på ændringerne, da kontoret forsat er lukket og medarbejderne i vidt omfang arbejder hjemme. Medarbejderne nyder dog, at der nu er mere tid til fordybelse og koncentration udenfor telefontiden.

12. Ny flexaftale

I forbindelse med, at HK og Dansk Erhverv på vegne af BL's medlemmer lavede ny overenskomst, benyttede vi muligheden for helt at gentænke vores flexaftale med personalet i Administrationen. De nye åbningstider for telefon og personlig henvendelse, gjorde det pludseligt muligt at give medarbejderne en helt anden fleksibilitet i forhold til at tilrettelægge deres arbejde. Både fast, men også periodvis grundet ændringer i privatlivet.

Hvad har vi gjort

Vi har vendt op og ned på udgangspunktet, så fokus nu er; hvor meget – og på hvilke tidspunkter – har vi brug for, at medarbejderne er til stede på kontoret. På denne baggrund er der nu aftalt en fixtid mandag til torsdag fra kl. 09.00 – 15.00. I dette tidsrum forventes alle at være på arbejde, men derudover kan den enkelte selv tilrettelægge arbejdstiden, så den gennemsnitligt ligger på 37 timer.

Evaluering

Medarbejderne har taget godt imod den nye aftale. Nogle er forsat stort set uændret med de tidligere mødetider. Andre gør brug af at kunne tage korte dage engang imellem og arbejde længere andre. Den fulde effekt vil vi dog først opleve, når alle igen har en fast hverdag fysisk på kontoret.

Udviklingspotentiale

Der er ikke med den nye flexaftale taget stilling til hjemmearbejdsplads for medarbejderne efter Corona. Det er dog klart, at vi kan se, at hjemmearbejde kan have en række fordele – både for den enkelte og for organisationen – som vi kommer til at skulle se nærmere på.

13. Digitalisering af personalearkiv

Som en del af at samle og optimere HR-funktionen, har vi set et behov for at kunne arbejde mere digitalt. Dertil kommer, at digitaliseringen har gjort det betydeligt nemmere for os at kontrollere og sikre de personoplysninger, vi håndterer i forbindelse med personaleadministrationen.

Hvad har vi gjort

Vi har i efteråret løbende fået indscannet alle personalemapper, så de nu udelukkende findes elektronisk. Vi har også taget et nyt personalemodul i Kelio i brug, som skal hjælpe os til løbende opfølgning i forhold til den enkelte medarbejder, men også til arkivering og sletning af data, når det er relevant. Derudover er vi i HR gået over til at benytte digital underskrift på alle nye kontrakter, samt tillæg og andre dokumenter.

Evaluering

Digitaliseringen letter administrationens arbejde, men en stor del af gevinsten er den GDPR-mæssige sikkerhed.

Tiltag, sat i værk i 2021

14. Mere biodiversitet

Projektet går ud på at omdanne græsarealer til bede med vilde blomster, som give bedre betingelser for insekter og smådyr.

Beboerne får noget smukt at se på, de kan gå ud og plukke sig en buket blomster.

Det betyder også, at ejendomsfunktionærerne samlet set skal bruges færre timer til pasning af græsarealerne, da blomsterne kun kræver en årlig slåning og bortskaffelse. Særligt er græsområder på skråninger, som er vanskelige at slå, er velegnede at omlægge.

Hvad vil vi gøre?

Vi vil udarbejde en bruttoliste over relevante arealer i alle Ringgårdens områder/afdelinger. Herudover vil vi beskrive to til tre scenarier for løsninger (nyetablering, omdannelse, videreudvikling) og sætte økonomi på disse.

Vi vil præsentere materialet for afdelingsbestyrelserne for at få omlagt så mange arealer som muligt.

Evaluering

Der laves med udgangen af hvert år en kvantitativ måling af, hvor stor en del af bruttoarealet det er lykkedes at omlægge. Målet kan flytte sig, hvis der tilstøder flere egnede arealer.

15. Reducere energiforbrug

Projektet omfatter en målrettet indsats for at reducere elforbruget. Det er en del af Ringgårdens vision at fastholde og til stadighed udvikle virksomhedens grønne profil. Et årelangt fokus på emnet har allerede bragt forbruget ned. Med anvendelse af ny teknologi, overvågning og information er målet også at inddrage /påvirke beboernes adfærd for at skabe en stadig mere grøn boligorganisation.

Hvad har vi gjort/hvad vil vi gøre

Der er igangsat en række tiltag.

Medio 2021 har vi udskiftet forbrugsmålere i ca. 3.000 boliger – alle boliger, hvor Ringgården står for udarbejdelse af forbrugsregnskaber. Med de nye målere har vi realtidsdata til energistyring og overvågning. Der er mulighed for alarmer ved usædvanligt forbrug og adgang til data på alt fra hver enkelt bolig til foreningens samlede forbrug i form af diagrammer.

Der er planlagt et samarbejde med COWI for at afklare, hvordan vi bedst organiserer os og anvender data, samt en workshop med deltagelse af BFR, Brunata, Energidata og COWI.

Vi er desuden netværket Energispring Aarhus, som er et professionelt netværk om energieffektivisering via benchmarking om ejendoms- og forbrugsdata.

Evaluering

Mål og evaluering fastsættes efter afholdt workshop, hvor vi har forudsætningen for at se projektets fulde potentiale.

16. Boligsocial struktur

Projektet omfatter overvejelser og metoder til det fremtidige boligsociale arbejde i hele boligorganisationen Ringgården. Projektet er affødt af, at vores boligsociale helhedsplan i Trigeparken ophører pr. 1. april 2022 og herefter løbende, i de øvrige helhedsplaner vi er en del af, i Herredsvang og Frydenlund.

I henhold til almenboligloven § 6b skal vi som boligorganisation drage omsorg for, at de almene boligafdelinger både er økonomisk og socialt velfungerende. En boligsocial indsats skal øge fokus på de sociale forhold i afdelingerne.

Hvad vil vi gøre

Der skal arbejdes med en fremadrettet og langsigtet plan for boligorganisationens boligsociale indsats. Forskellige interessenter fra organisationen skal bidrage til at formulere retning og indhold, så indsatsen er målrettet forholdene i Ringgården. Der nedsættes en primær arbejdsgruppe, som skal formulere et oplæg. Arbejdsgruppen inviterer andre, både interne og eksterne, til at bidrage med erfaring og viden til indsatsen.

Evaluering

Det er endnu ikke fastlagt, hvad der skal evalueres og måles på, men da indsatsen har fokus på, at beboerne trives, og at afdelingerne er velfungerende, er et værktøj som NaboSkabet oplagt at benytte til at sætte tal og ord på, hvordan det står til med fællesskabet, naboskabet og beboernes trivsel i en bebyggelse. Værktøjet kan også bruges som en før- og eftermåling af en indsats i et boligområde f.eks. i forbindelse med en større renovering eller et kvarterløft.

17. Digitalisering af beboerkommunikation

Lovgivningen giver nu mulighed for, at Ringgårdens kommunikation med beboerne i fremtiden i langt højere grad kan ske digitalt. Det gælder kommunikation i forbindelse med afdelingsmøder, varslingskrivelser, påmindelser, håndtering af beboernes henvendelser m.v.

En digitalisering af kommunikationen med beboerne taler ind i mange af de ting, vi arbejder med i Ringgården, bl.a. en højere grad af automatisering af standardprocesser. Det kan lette den daglige arbejdsbyrde, især ifm. med afdelingsmøderne, hvor den fysiske belastning med at pakke og kopiere mindskes, hvilket betyder et bedre arbejdsmiljø.

Der vil være økonomiske besparelser på porto og papir – sidstnævnte også en bæredygtig gevinst. Ligesom begrænsning af mængden af materiale til omdeling vil frigøre timer i driften.

Desuden vil digitalisering føre til en øget tilgængelighed for en række beboere – svagtseende, folk af anden etnisk herkomst, som kan benytte digitale værktøjer til oplæsning og oversættelse.

Hvad har vi gjort

Vi udarbejder en proces for digitalisering af materiale til året afdelingsmøder. Processen skal tage højde for, at en gruppe af beboere kan blive udfordrede af den øgede digitalisering.

Vi skal afdække vores aktuelle brug af henholdsvis fysisk og digital post.

Og vi skal afdække hvilke muligheder, der findes i lovgivningen for at bruge digital kommunikation. Vi skal afdække med vores IT-leverandør, hvorvidt vores nuværende løsning vil kunne håndtere digital post.

Evaluering

Evaluering af henholdsvis medarbejdernes, beboernes og afdelingsbestyrelsernes oplevelse af den nye proces.

18. Interne kommunikationsværkstøjer

Projektet omfatter interne kommunikationstiltag, der kan øge kendskabet og styrke sammenhængskraften på tværs i Ringgården – selv om vi arbejder på 13 forskellige adresser. Formålet med projektet er at forbedre samarbejdsmiljøet, styrke samarbejde på tværs og øge kendskab/forståelse for de mange forskelligartede processer effektivitet og hermed i forbedre effektiviteten.

Hvad vil vi gøre

En tværfaglig medarbejdergruppe vil definere hvilke redskaber/platforme, der skal benyttes til hvilke typer af kommunikation.

Vi er begyndt at eksperimentere med korte nyhedsvideoer fx præsentation af nye medarbejdere og videndeling. Herudover skal der formuleres ønsker til den nye hjemmesideløsning i forhold til intern kommunikation, faglige oplæg m.m.

Evaluering

Evaluering af de forskellige medarbejdergruppers oplevelse af den interne kommunikation. Herudover har vi opstillet som midlertidigt mål at producere én video om måneden.

19. Ny mødestruktur

Der skal udarbejdes et årshjul for mødestruktur i Ringgården. Herunder også en fastlæggelse af, hvad formålet med de enkelte møder er – i driften såvel som i administrationen. Formålet med projektet at styrke fællesskabet/arbejdsmiljøet og det samarbejdet på tværs. Herudover at møder bliver gode og effektive, at vi føler vi får noget med os.

Hvad vil vi gøre

Det skal afdækkes hvilke typer af møder, der reelt er behov for. Både set fra ledelsens side som et ledelsesværktøj, men også set fra medarbejdernes synspunkt i relation til ønsket om vidensdeling.

Vi skal i dialog med de enkelte personalegrupper og medarbejdere for at afdække ønsker og behov. Her vil vi evt. hente hjælp fra en spørgeskemaundersøgelse.

Evaluering

Der kan eventuelt evalueres med en spørgeskemaundersøgelse, når den nye mødestruktur har været i brug et år.

20. Ekstern Kommunikationsstrategi

Udarbejde en strategi for Ringgårdens eksterne kommunikation til beboere, boligsøgende, samarbejdspartnere og interessenter.

Formålet er at:

- fastholde Ringgårdens profil som en grøn og udviklingsorienteret boligforening, styrke vores brand
- styrke samarbejde/opbygge netværk med samarbejdspartnere og andre interessenter
- styrke stoltheden over at være beboer, beboerdemokrat og ansat i Ringgården
- rekruttere nye medarbejdere
- gøre det attraktivt at søge bolig i Ringgården

Hvad vil vi gøre

En arbejdsgruppe vil fastlægge platforme for den eksterne kommunikation.

Vi har allerede taget de første skridt ved at uploade en Ringgården-kanal på YouTube til at upload videoer og en virksomhedsprofil på LinkedIn for at styrke branding, netværk og videndeling.

Arbejdsgruppen skal diskutere

- omfang og indhold på LinkedIn
- samspillet mellem den kommende nye hjemmeside og sociale medier.
- kan vi publicere nyheder løbende til som et supplement til Update

Udarbejde en enkel og håndterbar strategi for hvad og hvordan der kommunikeres på de forskellige platforme.

Evaluering

Der skal opsættes mål for kommunikationen på de forskellige platforme. Indtil nyt strategioplæg er vedtaget, er målet 1-2 indlæg på LinkedIn pr. måned.

Egenkontrol/Benchmark (baseret på 2019-regnskabet)

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

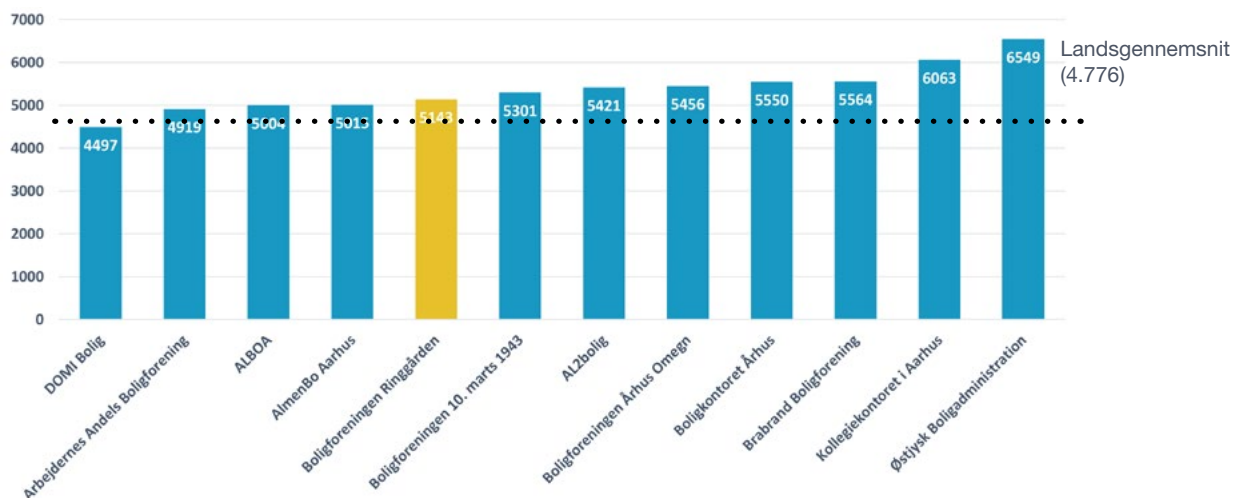
Vejledningen rummer blandt andet en værktøjskasse med relevante metoder og indsatser. Den enkelte boligorganisation kan i vid udstrækning selv tage stilling til, hvilke værktøjer og metoder der er mest hensigtsmæssigt at anvende.

I Forvaltningsrapporten 2017 benyttede vi Landsbyggefondens tvillingeværktøj til benchmarking som en del af egenkontrollen.

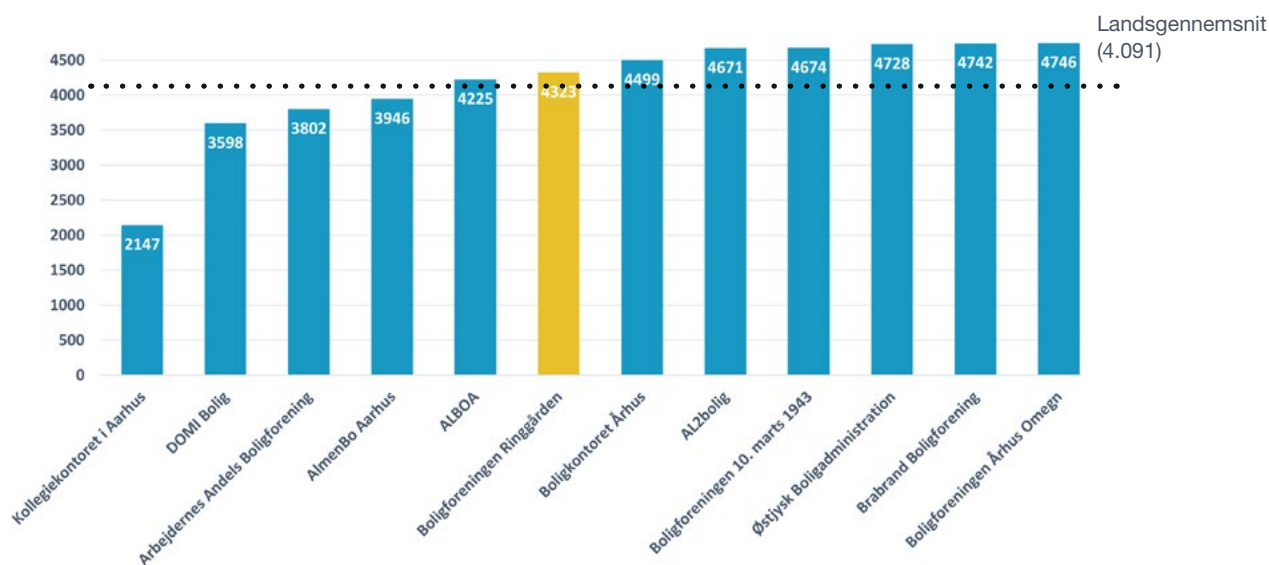
I forhold til kravet om fire-årige udgiftsmål for afdelinger, traf Ringgårdens Organisationsbestyrelse i marts 2019 en overordnet beslutning om, der på budgettidspunktet ikke må budgetteres med omkostningsstigninger på over 3 pct. i de enkelte afdelinger i forhold til kontiene 109, 110, 111, 112, 114,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

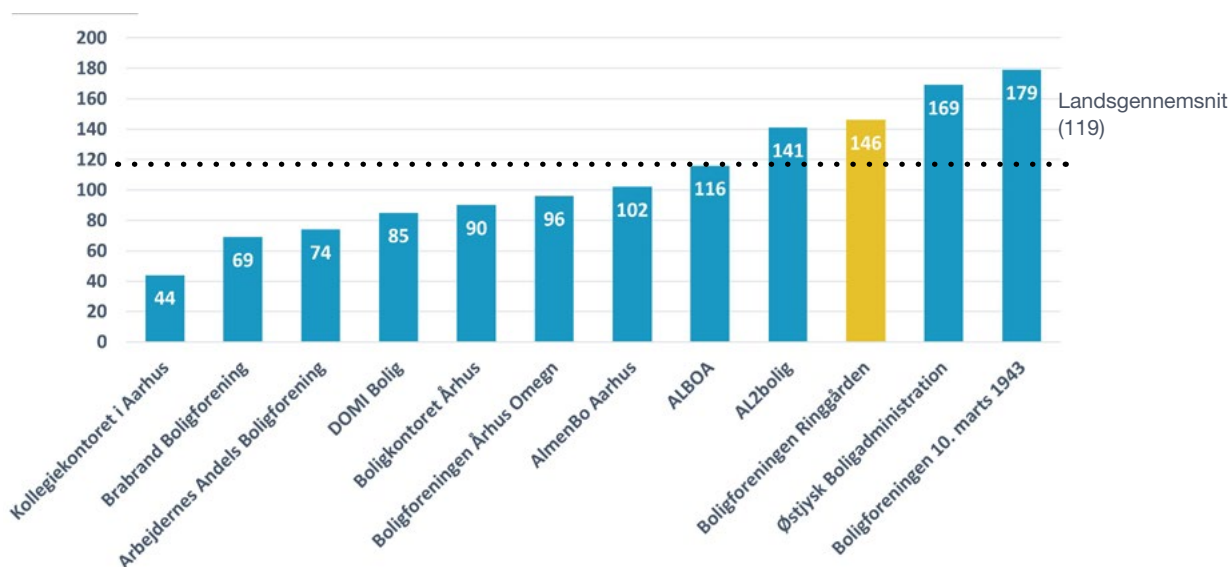
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed 2019



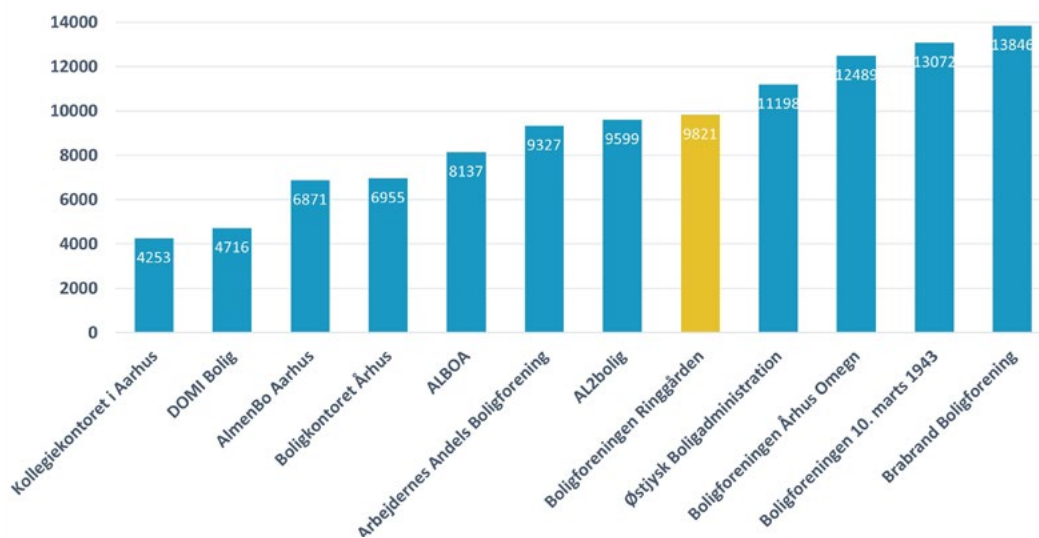
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed 2019



Revisionssudgifter pr. lejemålsenhed 2019



Revisionssudgifter pr. afdeling 2019



Forsikringer (konto 110)

Boligorganisation	Gnsn. afd. udgift/år 2019-tal	Pr. kvm	Pr. lejemålsenhed 2019	Pr. lejemålsenhed 2018
Boligkontoret Fredericia	51.455	8	594	588
Ungdomsbo	65.441	12	808	
Boligkontoret Århus	73.860	12	845	604
Plus Bolig	78.139	13	933	904
AlmenBo Aarhus	77.139	14	969	855
Boligforeningen Ringgården	93.484	14	1.068	947
Gennemsnit af alle valgte	73.251	12	870	
Lands gennemsnit (100,0%) 2019	85.183	14	11.044	

I tæt samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Contea arbejder vi på at hæve afdelingernes selvrisiko fra de nuværende 5.000 kr. og 10.000 kr. til 10.000 kr. og 15.000 kr. og dermed opnå en endnu lavere præmie.

El og varme i fællesarealer (konto 111)

Boligorganisation	Gnsn. afd. udgift/år 2019-tal	Pr. kvm	Pr. lejemålsenhed 2019	Pr. lejemålsenhed 2018
Boligforeningen Ringgården	107.934	15	1.023	1.141
Almenbo Aarhus	95.962	19	1.197	1.191
Plus Bolig	102.661	18	1.278	1.391
Ungdomsbo	97.480	25	1.282	
Boligkontoret Fredericia	149.365	20	1.437	1.421
Boligkontoret Århus	134.308	24	1.446	1.672
Gennemsnit af alle valgte	114.618	20	1.277	
Lands gennemsnit (100,0%) 2019	109.833	18	1.347	

Renholdelse (konto 114)

Boligorganisation	Gnsn. afd. udgift/år 2019-tal	Pr. kvm	Pr. lejemålsenhed 2019	Pr. lejemålsenhed 2018
Ungdomsbo	348.060	68	4.154	
Plus Bolig	416.224	68	4.706	5.224
Boligkontoret Fredericia	424.989	65	4.828	4.621
AlmenBo Aarhus	424.754	78	5.286	5.083
Boligkontoret Århus	481.213	86	5.506	5.697
Boligforeningen Ringgården	575.720	89	6.219	6.352
Gennemsnit af alle valgte	449.319	76	5.117	
Lands gennemsnit (100,0%) 2019	466.630	84	6.132	

Omorganiseringen af driften, som blev påbegyndt pr. 1. januar 2019, har ført til en reduktion i udgifterne på ca 2,09 pct. At reduktionen ikke er højere, skyldes at konto 114 omfatter mange forskellige driftsudgifter.

