

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 20. september 2016

Tilstede: Christian Mariegaard, Preben Karlson, Diana Jensen, Lea Jans
Sofie Ehler, Bjarke Mortensen, Palle Jørgensen og Lotte Eskesen (ref.)

Inden mødet blev afdelingernes budgetter for 2017 gennemgået og godkendt.

GODKENDELSE AF FORHANDLINGSPROTOKOL FRA DEN 16. AUGUST 2016

Protokollen blev godkendt.

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDE DEN 6. SEPTEMBER 2016

Protokollen blev taget til efterretning.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedsrapporten blev gennemgået og taget til efterretning.

Uddybning af protokollat af 19. maj 2016 vedrørende årsregnskaber for 2015 blev gennemgået. Revisors uddybende protokol blev taget til efterretning.

INFO FRA DIREKTØR

Administrationen arbejder på at få sagerne til Landsbyggefonden, vedrørende afd. 21 og afd. 9B, frem til godkendelse i løbet af få måneder.

Afd. 1, vinduessagen

Der er desværre først udsigt til, at voldgiftssagen kan gennemføres i første halvår af 2017.

5. kreds

Der har været afholdt møde mellem direktørerne i 5. kreds og Rådmanden. Temaerne var først og fremmest spørgsmålet om den kommunale sagsbehandling og spørgsmålet om små, billige boliger, herunder flygtningeboliger.

INFO FRA FORMAND

BLs 5. kreds har inviteret til konference den 29. oktober 2016, hvor bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til bestyrelsen deltager.

Effektivisering af driften

Der er et lovforslag på vej, med kravet om at samtlige boligafdelinger i Danmark tilsammen skal spare kr. 1,5 mia., ligesom der skal laves flere målbare sigte i forhold til udgifterne.

Det er organisationsbestyrelserne, der har det overordnede ansvar for driften i afdelingerne og de pålægges derfor handlepligt.

Afd. 33, m²-sagen

Der er udsendt nyt brev til beboerne.

Bestyrelsen har bevilget kr. 98.000,- som manglede i budgettet, så beboerne ikke får huslejeforhøjelser i 2017.

Ny huslejevæberegning ift. de ændrede BBR opmålinger:

Boligtype 1: 84 m² bliver på kr. 6.279,00, hvilket betyder en stigning på kr. 375,31 pr. mdr.

Boligtype 2: 106 m² bliver på kr. 7.985,33, hvilket betyder en stigning på kr. 349,90 pr. mdr.

Boligtype 3: 95 m² bliver på kr. 7.797,92, hvilket betyder et fald på kr. 703,39 pr. mdr.

Kvoteudvalget

Udvalget har diskuteret, hvor der skal bygges, hvor mange boliger og konkurrence-modellen er evalueret.

Afd. 12, videoovervågning

Der er modtaget en afgørelse fra Datatilsynet, som påpeger manglende indhold i de oplysninger, der er registreret. Palle Jørgensen svarer på henvendelsen.

Konfliktmægling

Der er udsendt et brev til alle medarbejdere og afdelingsbestyrelser, at man nu praktiserer konfliktmægling i Ringgården.

PERSONALESAGER

Varmemester Torben Christensen, Ringgårdens afd. 6, kan fejre sit 40 års jubilæum i afdelingen i oktober 2016.

Energitekniker Ole Nørgaard kan fejre sit 25 års jubilæum i Ringgårdens administration i oktober 2016.

Varmemester Peter Laursen, afd. 9+9C, kan fejre sit 25 års jubilæum i afdelingen i november 2016.

PROJEKT READY

Ringgården afventer stadig en tilbagemelding fra Ministeriet om renoveringsprojektet i afd. 20.

PROJEKT BE READY

Intet nyt.

NY VISION, STRATEGI OG HANDLEPLAN FOR RINGGÅRDEN

Intet nyt.

AFHOLDTE AFDELINGSMØDER – SEPTEMBER 2016

Bestyrelsen drøftede løst og fast fra de afholdte afdelingsmøder.

FREMTIDIGE RETNINGSLINJER FOR ANVENDELSE AF TRÆKNINGSRETEN

På næste byggeudvalgsmøde fremlægger teknisk afdeling et forslag til fremtidige retningslinjer for anvendelse af trækningsretten.

ANSØGNING OM TRÆKNINGSRETSMIDLER, AFD. 9

Afdelingen står overfor nogle udfordringer med meget store bygningsmæssige problemer (primært tag, vinduer, døre og facader) som gør det stort set umuligt at gennemføre nødvendig vedligeholdelse af de væsentligste bygningsdele.

Derfor har afdelingsbestyrelsen sammen med teknisk afdeling udarbejdet en plan, der indebærer en etapevis renovering efter nødvendighedskriterier.

Finansieringen består af låneoptagelse og egne opsparede midler, men da afdelingen ikke alene kan finansiere de nødvendige midler, ansøges der om trækningsretsmidler:

Da ansøgningen er holdt indenfor de principielle rammer, har Byggeudvalget énstemmigt indstillet til bestyrelsen, at afdelingen bør have et tilskud på 2 mill. kr. Dette blev vedtaget.

FORSLAG TIL ÆNDRING AF VEJLEDNING TIL AFDELINGSBESTYRELSESMEDLEMMER

Administrationen havde påpeget nogle procedure ændringer i vejledningen for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Disse blev drøftet og efterfølgende vedtaget.

Den tilrettede vejledning udsendes til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt lægges i filarkivet.

STYRINGSDIALOG MED AARHUS KOMMUNE

Der afholdes møde med kommunen den 6. oktober 2016.

Følgende emner vil blive drøftet på mødet:

- Henlæggelser
- Benchmark
- Effektivisering i afdelingerne.

FORSLAG TIL REGLER FOR FERIEBOLIGUDLEJNING I RINGGÅRDEN

Flere har henvendt sig i udlejningen og forespurgt om muligheden for at ferieudleje sin bolig. Da der ikke rigtig findes nogle regler på området, har udlejningschefen lavet et udkast til nogle regler, som blev gennemgået af bestyrelsen.

Bestyrelsen tog udgangspunkt i udkastet, men ønskede tilføjet, at:

- lejer skal selv indberette til SKAT og evt. kontantkontor
- huslejen i udlejningsperioden ikke er højere, end den lejer selv betaler
- lejer selv hæfter for huslejeindbetalingen
- lejer er ansvarlig for, at husordensreglerne overholdes i udlejningsperioden
- lejer tegner en indboforsikring.

Derudover blev det drøftet, at det er vigtigt at undersøge forsikringsreglerne.

Så inden bestyrelsen træffer en endelig afgørelse, skal forsikringsforholdene undersøges nærmere, så der kan laves nogle retningslinjer for disse.

FORSIKRINGSSAG VEDR. FALDSKADE

En lejer i afd. 34, Lærkehaven, har rettet henvendelse til Ringgårdens administration, da vedkommende har fået ødelagt en beklædningsgenstand ved et fald udenfor sin bolig på grund af en glat træbeklædt adgangsvej til boligen.

Lejerens eget forsikringsselskab vil ikke dække skaden og har i stedet bedt lejen rette henvendelse til boligforeningen.

Da Ringgårdens forsikringsselskab heller ikke dækker skaden, har administrationen anmodet bestyrelsen om at træffe en principiel beslutning i sagen.

Bestyrelsen besluttede, at administrationen må sagsbehandle henvendelsen og med mindre der opstår nyt i sagen, betragtes sagen som afsluttet fra bestyrelsens side.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER:

Afd. 8, Ungdomsboliger i Kiwibygningen

Byggebudgettet ser fornuftigt ud.

I forhold til den mistede lejeindtægt i den lange periode lejermålet stod tom, en udgift på i alt kr. 607.632, så vil Ringgårdens dispositionsfond som udgangspunkt dække udgiften, men det er håbet, at afdelingen selv kan dække noget af udgiften, hvilket man vil forsøge at finde en løsning på.

Afd. 20, Renoveringssag

Afventer Ministeriets godkendelse.

Afd. 38, Lisbjerg

Ringgården har fået en pris på solceller samt dækplader, der markant overstiger budgettet for denne del af byggeriet.

Der arbejdes på at få prisen bragt betragteligt ned, alternativt må man måske nøjes med solceller på selve taget og ikke på skurene.

Der er fremsendt beregning af huslejedifferentiering og huslejer til bestyrelsens medlemmer. Denne blev énstemmigt vedtaget.

Afd. 39, Godsbanen

Der er nogle udfordringer på Godsbanen i form af en pludselig ændring af grundens størrelse. Desuden et krav om støjredegørelse og redegørelse for højhuspolitik. Disse ting kan desværre vise sig at forsinke processen.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG

Byggeudvalget:

Udvalget er i fuld gang med at lave den første evaluering og på næste Byggeudvalgs-møde, fremlægges der et forslag til en endelig procedure.

Udvalget vedr. "Salen" Paludan Müllers Vej:

Intet nyt.

Virksomhedsnævn og Arbejds miljøudvalg:

Referat fra møde i Virksomhedsnævnet den 17. august er udsendt.

Arrangements- og uddannelsesudvalget:

Der afholdes introaften for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer, torsdag den 17. november 2016 kl. 17.00 i Salen.

EFTERRETNINGER OG REDEGØRELSER:

Info fra BL kan ses på BLs hjemmeside www.bl.dk