

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 17. oktober 2017

Tilstede: Christian Mariegaard, Preben Karlson, Sofie Ehlern, Annie Axelsen,
Bjarke Mortensen, Palle Jørgensen og Lulu Grønlund (ref.)

Afbud fra: Diana Jensen og Lea Jans

ORIENTERING OM RENOVERING AFD. 20

v/Bygherrerådgiver Jannik Madsen og teknisk chef Holger Lunde Jørgensen

Renovering af afd. 20 har været udbudt som udbud med kontraktforhandling.

De fire totalentreprisekonsortiers tilbud lå over vores targetpris på 150 mio. kr. incl. moms.

Vi har nu haft to runder med kontraktforhandling. De fire konsortier afgav mandag den 16. oktober 2017 kl. 14.00 deres endelige tilbud og priserne er dalet betragteligt, men dog stadig over targetprisen.

Samtidig med at vi forhandler med den endelige vinder – forventes afsluttet ultimo november - skal vi lave en redegørelse for, hvad der er mere kompliceret og dermed dyrere end først antaget.

Denne skal omkring både kommunen om LBF.

Vi afventer stadig ansøgning om LBF's infrastrukturmidler.

GODKENDELSE AF FORHANDLINGS PROTOKOL FRA 19. SEPTEMBER 2017

Referatet forelå ikke til godkendelse.

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDE DEN 3. OKTOBER 2017

Referatet forelå ikke til godkendelse.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedsrapporten blev gennemgået og taget til efterretning.

INFO FRA DIREKTØR

Styringsdialog med Aarhus kommune

Et godt møde. Nye punkter på dagsordenen var bestyrelsesansvar og lønniveau og habilitet for øverste leder.

Afd. 21

Beboermøderne starter op i slutningen af oktober.

Som en overraskelse forlanger kommunen betaling for udnyttelse af tagetage efter hjemfaldsforpligtelsen. Dette mener man efter en foreløbig vurdering, skal beløbe sig til små 6,8 mio. kr. Endvidere er det foreløbigt uklart, om kommunen vil forlange lokalplan for byggeri af påbygningen i afdelingen.

Direktør Palle Jørgensen har bedt om yderligere en vurdering – der tager hensyn til områdets karakter.

Forsikringer

Alle forsikringer samt de nye selvriscici har været budt ud i EU-licitation. Resultatet blev bedre end forventet, idet Ringgården sparer 1,7 mio. kr. svarende til 29%. Forsikringerne overgår samtidig til andet forsikringsselskab.

Det er nu afgørende, at der arbejdes på at "ansvarliggøre" afdelingsbestyrelser og beboere, så besparelsen ikke blot bliver "spist op" af stigninger på konto 115.

Planen er, at der følges op på udarbejdelsen af tryghedsrapporter for de største afdelinger.

Afd. 8, ungdomsboliger

Der er i byggeregnskabet en underfinansiering på 731.000 kr. grundet lejetab i Kiwi.

INFO FRA FORMAND

Der er modtaget et brev fra kommune om strategisk grundkøb.

Tilsynet har meddelt, at de gerne vil involveres tidligere i forhold til konkurrencer, eksempelvis i forbindelse med Godsbane-konkurrencen, som observatører i dommerkomitéen.

Der har været evalueret på fleksibel udlejning, hvilket ser ud til at være fordelagtigt.

Der afholdes et møde om de nye udlejningsregler i november.

Direktør Palle Jørgensen kommer med udspil om habilitet (jf. styringsdialog).

Kontanthjælpsloftet har ikke umiddelbart ført til flere udsættelser.

Aarhus Kommune: Der opføres 238 nye almene boliger om året efter det indgåede budgetforlig.

Der afholdes Almene Boligdage i november hvor alle bestyrelsesmedlemmer og Palle Jørgensen er tilmeldt.

PERSONALESAGER

Intet nyt.

NY VISION, STRATEGI OG HANDLEPLAN FOR RINGGÅRDEN

Råderet og vedligeholdelsesordning

Der er udsendt information til afdelingsbestyrelserne om at gennemgå afdelingens råderetskatalog på nettet og melde tilbage til teknisk afdeling, hvis råderetsreglerne ikke er ajourført.

Byggeudvalget undersøger, hvad der menes, når BL – Danmarks Almene Boliger – efter sigende mener, at den udvidede vedligeholdelsesordning ikke må benyttes samt at Beboerklagenævnet i en afgørelse har meddelt, at det ikke længere er tilladt at benytte vedligeholdelsesordningen til at pålægge vinyl i køkkenet.

Effektiviseringspotentiale og mål for effektivisering

Benchmark-modellen, styringsrapport i almen styringsdialog, viser hvilke af Ringgårdens afdelinger, der har et effektiviseringspotentiale. Det skal dog bemærkes, at tallene er fra 2015, og derfor kan virkeligheden have overhalet benchmark-modellen indenom.

Som en slags pilotprojekt analyseres afd. 14B.

MUS-samtaler med ejendomsfunktionærerne afvikles i begyndelsen af januar 2018.

ANSÆTTELSE AF NY DRIFTSCHEF

Det har desværre i denne omgang ikke været muligt at ansætte en ny driftschef.

Vi venter derfor til foråret og prøver igen. I mellemtiden påtager de tre inspektører, teknisk chef og direktør sig at præsentere bestyrelsen for en foreløbig plan for driftsfælleskaber med tilhørende tidsplan.

RENOVERING AF ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

Arkitektens forslag er blevet præsenteret for medarbejderne og det medførte ligeså mange kommentarer, som der er medarbejdere.

Der arbejdes videre med en tilretning af projektet samt økonomi for sagen.

Realkreditinstituttet har peget på nødvendigheden af en udstykning af en selvstændig matrikel for at opnå lånetilbud på realkreditfinansiering. Dette arbejdes der videre med.

AFDELINGSMØDER 2017

Forslag om hundehold i afd. 22.

Notat fra advokat Lars Wolthers fremsendes til afdelingsbestyrelsen sammen med beskeden om, at bestyrelsen fastholder tidligere beslutning om, at forslaget ikke er gangbart, da dette forskelsbehandler nuværende og kommende lejere i afdelingen.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER:

Afd. 20, Renoveringssag og Projekt Ready

Der har været afholdt fire præsentationsmøder og otte forhandlingsmøder med de fire bydende konsortier. De endelige bud foreligger mandag den 16. oktober kl. 14.00.

Endelig afgørelse træffes først i løbet af uge 43. Samtidigt pågår et større arbejde med dommerbetænkning, udmelding af resultat og ikke mindst – hvis det bliver nødvendigt – at skaffe den fornødne ekstrafinansiering til renoveringen.

Afd. 38, Bakkehusene

Byggeregnskab er under udarbejdelse. Frist for aflevering er i december.

De sidste tiltag i form af legepladser, fælles faciliteter og vejbumper formodes at være færdiggjort, når byggeregnskabet afsluttes.

Der afholdes Cirkulær Økonomi-dag lørdag den 28. oktober som et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen, inspektøren og Rie Øhlenschläger.

Ringgården er blevet orienteret om den videre udbygning af naboarealerne. Kommunen planlægger, at de omgivende parceller bliver vejbetjent ved anlæg af en ny vej, der ikke kommer til at berøre afdelingen.

Ringgården har påpeget det uheldige i, at en række huse i det nye projekt mod vest får haver og terrasser tæt på afd. 38's nye legeplads, hvor der bl.a. er en tovbane, som kan medføre støjgener. Det levende hegn mod vest, som hører nabogrunden til, bliver sandsynligvis fjernet. Derfor kan det være en god idé, at der plantes en række træer i skel.

Afd. 39, Ældreboliger i Lisbjerg

Intet nyt. Sagen tages af dagsordenen indtil der er nyt.

Afd. 40, Godsbanen

Efter byrådets vedtagelse af en udviklingsplan for Godsbanen har kommunen givet grønt lys for, at Ringgården kan arbejde videre frem mod udskrivelsen af en totalentreprisekonkurrence på sagen.

Afd. 41, Saltholmsgade

Vi er blevet enige med arkitekten om en køreplan for sagen. Arkitekten færdiggør så meget der kan indeholdes indenfor tjenesteydelsesdirektivets grænseværdi, og derfra bydes sagen ud i totalentreprise. Forinden skal lokalplanen godkendes af byrådet i december 2017.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG

Byggeudvalget:

Intet referat foreligger.

Udvalget vedr. "Salen" Paludan Müllers Vej:

Intet nyt.

Virksomhedsnævn og Arbejds miljøudvalg:

Der blev afholdt møde onsdag den 27. september 2017.

Arrangements- og uddannelsesudvalget:

Intet nyt.

EFTERRETNINGER OG REDEGØRELSER:

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