

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 21. november 2017

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

Afbud fra: Annie Axelsen

GODKENDELSE AF FORHANDLINGSPROTOKOLLER FRA 19. SEPTEMBER OG 17. OKTOBER 2017

Begge protokoller blev taget til efterretning.

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDER DEN 5. SEPTEMBER OG 3. OKTOBER 2017

Begge protokoller blev taget til efterretning.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedssrapporten blev gennemgået og taget til efterretning.

Revisionsprotokollat vedr. revision i årets løb blev taget til efterretning.

INFO FRA DIREKTØR

Allergiboliger

En projektgruppe, der arbejder med boliger til mennesker med komplekse allergiformer, har henvendt sig til Ringgården for at høre, om der kunne være interesse for at opføre boliger til denne målgruppe.

Der var enighed om, at Palle Jørgensen arbejder videre med idéen, og Lisbjerg kunne være et oplagt område til et forsøg med 10-15 allergivenlige og røgfrie boliger.

Boligerne kan være særskilte rækkehuse i 1-plan, forskudt i forhold til hinanden, så boligerne ikke er forbundet, eventuelt som en del af et større boligområde, så boligerne ikke bliver isoleret fra omverdenen.

Afd. 8, ungdomsboliger

Revisionsfirmaet Beierholm er i gang med at revidere byggeregnskabet.

I revisionsrapporten er grundværdien af den eksisterende bygning indregnet, hvilket vil sige kr. 900.000, som skal afholdes af de nye ungdomsboliger, da boligerne har inddraget en del af bygningen, som ikke er indarbejdet i byggeregnskabet, noget der ikke blev taget højde for i skema A.

Voldgiftssag – Vinduessagen i afd. 1

Retten er sat i dagene den 11.-13. juni 2018.

ILiving

Firmaet bag ILiving er kommet med følgende oplæg:

Der installeres 5 stk. displays i en forsimplet udgave (version Alfa) hos 5 testpiloter, gerne hovedbestyrelsesmedlemmer. Pris: 45.000.

I fase 2 installeres der 38 stk. udvidet udgave (version Beta) i afd. 38 til en pris på 171.000 kr. og 50 stk. i afd. 5 til 0 kr.

Dernæst fase 3 med installation af den fulde version 1.0 i afd. 20 til en pris på 1.147.500 kr. og Godsbanen på kr. 1.147.500 kr. Alle priser er inklusiv moms.

Advokat Lars Wolthers indkaldes til et møde med bestyrelsen for at gennemgå rammeaftalerne.

INFO FRA FORMAND

Afdelingsbestyrelsen i afd. 29 har rettet henvendelse hovedbestyrelsen i forlængelse af afdelingsmødets beslutning om at indmelde sig i LLO.

For foranledning af henvendelsen indkaldes afdelingsbestyrelsen til et møde med Ringgårdens forretningsudvalg. Inden da anmodes afdelingen om at fremsende et udkast til en sekretariatsaftale med LLO samt fremvise en ansvarsforsikring.

Der er vedtaget ny procedure for distribuering af ordensregler.

Tidligere var proceduren den, at ordensreglerne blev optrykt og omdelt til beboerne.

Dette sker ikke længere, derimod er ordensreglerne tilgængelige for beboerne på Min side, hvilket beboerne adviseres om via en SMS-besked.

Der er modtaget tilsagnsskrivelse fra Landsbyggefonden for helhedsplanerne i Frydenlund og Herredsvang.

PERSONALESAGER

Intet nyt.

NY VISION, STRATEGI OG HANDLEPLAN FOR RINGGÅRDEN

Teknisk afdeling har udarbejdet et notat om fremtidige mulige driftsbesparelser.

Bestyrelsen tilsluttede sig oplægget.

Byggeudvalget vil undersøge vilkårene for, hvis nu hovedforeningen ejer al materiel, værktøj m.v. i stedet for som nu, hvor det er afdelingerne, der ejer materiellet.

Det kan være en model, man på et tidspunkt ønsker at arbejde videre med.

Derudover blev der foreslået at undersøge, hvor mange rengøringsfirmaer der benyttes i Ringgårdens afdelingerne, da der kan være penge at spare for afdelingerne, hvis rengøringsopgaverne sendes i et samlet udbud.

Afd. 14B i Lystrup ligger øverst på listen over de omkostningstunge afdelinger i ministeriets benchmark-model, men det viser sig, at der er besparelser at hente på både energiforbrug og forsikringer, så det arbejdes der videre med.

RENOVERING AF ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

Grundet ekstraordinær travlhed i administrationen har sagen været sat i bero.

EVALUERING AF NYBYGGERI

Evalueringsprocessen er ikke gået som håbet, da tilbagemeldingerne har været svære at få i hus, men byggeudvalget arbejder videre med at udtænke en anden form.

Indtil da vil bestyrelsen forsøge selv at evaluere på byggesagerne.

STRATEGI FOR UDLEJNINGSAFTALER

Ringgården har fleksibel udlejning i afd. 14C, 17, 18, 19, 20 og 21, disse aftaler løber frem til den 1. maj 2018, hvor Aarhus kommunes nye udlejningsaftaler træder i kraft.

Aftalen er kategoriseret i fire grupper:

Neutral, risikoområde, udsatte områder og særligt udsatte områder.

Alle Ringgårdens afdelinger er kategoriseret som risikoområder, dog undtaget afdeling 14C som ekstraordinært har fået dispensation til en forlængelse af de fleksible udlejningsregler, da afdelingen tidligere har haft store udlejningsproblemer.

Som noget nyt i aftalen kan fremhæves:

Fortrin:

+55'ere forsvinder, så der fremover kun er to fortrin:

1. Folk i arbejde
2. Folk under uddannelse.

Oprykningsretten:

Som hovedregel er der ingen oprykningsret.

For at understøtte at disse boligområder udvikler sig til attraktive bydele med en alsidig beboersammensætning tilsiger strategien, at de afdelingsinterne og organisationsinterne oprykkere skal leve op til de fleksible fortrinskriterier med mindre de er alderspensionister, eller hvis de frigiver en større bolig.

Det betyder at boligsøgende, som via oprykningsrettighederne søger en bolig i samme afdeling eller i samme boligorganisation, skal opfylde de fleksible kriterier i samme omfang som ansøgere fra den eksterne, almindelige venteliste.

I boligområder med aftale om fleksibel udlejning skal et givent ledigt lejemål søges udlejet til følgende, i prioriteret rækkefølge:

1. Afdelingsinterne med fortrin eller afdelingsinterne alderspensionister
2. Boligorganisationsinterne med fortrin
3. Eksterne med fortrin
4. Øvrige afdelingsinterne uden fortrin
5. Boligorganisationsinterne uden fortrin
6. Ørige eksterne uden fortrin.

Ved lighed tildeles boligen til den med højest anciennitet.

I boligområder som kategoriseres som risikoområder, kan det konkret aftales mellem kommune og boligorganisation at bevare den interne oprykningsret.

Der var enighed i bestyrelsen om, at der via BLs 5. kreds skal kæmpes for at opretholde nuværende oprykningsret.

Karensperioden vil fremover også være 1 år.

Genhusning:

Her gælder samme kriterier, det vil sige: 1. Arbejde og 2. uddannelse.

Men det vil give store udfordringer i forhold til at skulle genhuse i Ringgårdens kommende renoveringsprojekter i afd. 20 og 21, for beboerne i de to afdelinger er allerede blevet lovet, at de godt kan blive permanent genhuset i egen afdeling, hvilket jo kan blive umuligt, hvis de nye regler skal følges.

Derfor vil Ringgården arbejde på, at de nye regler ikke kommer til at gælde ved genhusning.

NY HELHEDSPPLAN FOR TRIGEPARKEN

Projektleder Helle Lykke Jørgensen præsenterer udkastet til den nye helhedsplan på bestyrelsesmødet i december. Helhedsplanen skal indsendes til Aarhus kommune inden jul.

FORVALTNINGSREVISION 2017

Forvaltningsrevisionsrapporten kommer i stor udstrækning til at handle om effektivisering.

Teknisk afdeling har stillet forslag om, at man laver en logbog, som dokumenterer besparelserne. Der var enighed om at tage udgangspunkt i dette.

MØDEPLAN 2018

Udkast til mødeplan 2018 blev gennemgået og godkendt med få ændringer og tilføjelser.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER:

Afd. 20, Renoveringssag og Projekt Ready

NCC-konsortiet er udpeget som vinder, og vinderprojektet er præsenteret for afdelingsbestyrelsen.

Der afholdes første workshop den 21. november 2017, hvorefter der udformes og underskrives totalentreprisekontrakt. Dernæst kan man starte med projektering og forventet byggestart til marts 2018.

Afd. 21, Renoveringssag

Kommunen har bebudet en hjemfaldsbetaling på 6,9 mio. kr.

På ekstraordinært afdelingsmøde torsdag den 16. november 2017 blev model 3 vedtaget, det vil sige den store model, hvor der foruden Landsbyggefondsprojektet udskiftes nye køkkener og badeværelser samt opføres 92 nybyggede ungdomsboliger på de flade tage.

Kommunen har meddelt, at der ikke skal laves en lokalplan.

Der skal nu udarbejdes tidsplan for det videre arbejde med sagen frem mod et udbud forhåbentlig i maj 2018. Forventet byggestart september-oktober 2018.

Skema A er indsendt til kommunen. I budgettet til Landsbyggefonden er der et tilskud på 300.000 kr. fra dispositionsfonden samt trækingsretsmidler på 1,5 mill. kr.

Dette blev vedtaget af bestyrelsen.

Afd. 38, Bakkehusene

Byggeregnskabet er under udarbejdelse. Der forventes et "overskud" i sagen, hvilket betyder, realkreditlånet skal nedbringes med ca. 2,5 mio. kr. Bakkehusene har modtaget 50.000 kr. fra Friluftsrådet til udbygning af naturlegeplads mm.

1 års rapporten er drøftet og gennemgået med NCC.

Afd. 40, Godsbanen

Ringgården har deltaget med stand på borgermødet den 16. november 2017.

Sagen opstartes hurtigst muligt med en brainstorm-workshop med deltagelse af Stadsarkitekten, Institut for X og den arkitektoniske fagdommer. Derefter udarbejdes programmet til konkurrencen, der forventes afholdt i foråret 2018.

Afd. 41, Hjortensgade

Der projekteres frem mod et udbud af byggeopgaven i totalentreprise i begyndelsen af 2018. Den geotekniske rapport udviser stor grad af forurening og også en del funderingsproblemer. Disse skal indgå i grundprisforhandlingerne med kommunen. Generelt set tager BL det op med Aarhus kommune i forhold til byggesager, hvor der er funderings- samt forureningsproblemer.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG

Byggeudvalget:

Referat fra udvalgets seneste møde samt opdateret statusliste for inspektører er lagt i filarkivet.

Udvalget vedr. "Salen" Paludan Müllers Vej:

Intet nyt.

Virksomhedsnævn og Arbejds miljøudvalg:

Referat fra virksomhedsnævns møde den 27. september 2017 er udsendt.

Arrangements- og uddannelsesudvalget:

Der har været afholdt introaften for nyvalgte den 9. november 2017.

EFTERRETNINGER OG REDEGØRELSER:

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