

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 20. februar 2018

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

GODKENDELSE AF FORHANDLINGS PROTOKOLLER FRA 20. FEBRUAR 2018

Protokollen blev taget til efterretning.

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDER DEN 6. MARTS 2018

Protokollerne fra møderne den 6. februar og 6. marts blev taget til efterretning.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedsrapporten blev gennemgået og taget til efterretning.

INFO FRA DIREKTØR

Beboerhus i Møllevangen.

Gennem Boligkontoret Aarhus har Møllevangen fået tilsagn fra Landsbyggefonden på 8,5 mio. kr. til opførelsen af et kvarterhus på grunden på Peter Fabers Vej, hvor fælleshuset ligger i dag.

Dette hus er forældet og dårligt vedligeholdt. Der har været afholdt et første møde med deltagelse af Boligkontoret Aarhus, Murersvendenes Stiftelse, Almenbo og Ringgården.

Det blev vedtaget, at Boligkontoret arbejder videre med sagen ud fra en plan om et hus på ca. 450 m². Tidshorisont 2018-2019.

Årsberetning

Ringgårdens revisor har på et møde orienteret ledergruppen om ændringerne i kravene til forvaltningsrevision. I stedet for opremsning af alle de forskellige tiltag, der er taget i årets løb, skal der i fremtiden fokuseres på boligforeningens såkaldte egenkontrol. Det handler primært om identifikation af målbare forbedringspotentialer (besparelser), herunder skal der benyttes værktøjer som effektivitetstal, nøgletal og benchmarking. Der skal endvidere udvikles 4-årige udgiftsmål for driften for alle boligafdelinger. Denne egenkontrol skal være det bærende element i årsberetningen.

Udlejningsregler i Aarhus kommune

Direktøren og udlejningschefen deltog den 14. marts i et møde med Aarhus kommune om boligforeningens udlejningspraksis i de boligafdelinger, hvor der udlejes efter fleksibel udlejning dvs. med fortrinsret for folk i arbejde eller under uddannelse. Kommunen ønsker en samtidighed i disse regler og gennemfører derfor en forhandlingsrunde med samtlige boligforeninger i byen.

Der var enighed om at fleksibel udlejning fortsætter i de af vores afdelinger, der hidtil har haft denne ordning og for Ringgårdens vedkommende handler det om afdelingerne 17, 18, 19, 20 og 21. Derimod ryger afd. 14C ud af ordningen, idet boligafdelingen nu er konsolideret og langt fra at være i nærheden af definitionen på et udsat boligområde.

Afdelingerne orienteres om de nye vilkår i udlejningsaftalerne.

INFO FRA FORMAND

Der er fremsendt årsrapport og revisionsprotokollat fra kulturhus Aarhus Vest.

Der er lavet udkast til dagsorden til repræsentantskabsmødet den 7. juni 2018.

Der har været afholdt styregruppemøde for helhedsplanen i Trigeparken som udløber pr. 31. marts 2018.

Økonomiafdelingen har udsendt en oversigt over huslejerykkere.

Der er ingen tegn på en stigning af rykkere efter indførelsen af kontanthjælpsloftet, hvilket er glædeligt og udsættelsessagerne ligger også på et normalt leje; i alt 11 udsættelsessager i 2017.

Bestyrelsesmødet i april flyttes til mandag den 16. april 2018.

PERSONALESAGER

Efter ansættelsen af den nye inspektør har der været en mindre ændring i fordelingen af afdelingerne mellem de tre inspektører.

NY VISION, STRATEGI OG HANDLEPLAN FOR RINGGÅRDEN

Overskrifterne er:

- Råderet og vedligeholdelsesordning.
- Effektiviseringspotentiale og mål for effektivisering.

RENOVERING AF ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

Rådgiverne beregner et økonomisk overslag over renoveringen.

Da væsentlige forandringer af Ringgårdens bygninger skal vedtages af repræsentantskabet, kommer punktet på dagsordenen på det ordinære repræsentantskabsmøde den 7. juni 2018.

HENVENDELSE FRA AFD. 29 VEDR. LLO

Hovedbestyrelsen har bedt LLO fremsende en sekretariatsaftale.

Aftalen er tidligere fremsendt til afdelingsbestyrelsen, som også har underskrevet aftalen, men da det kun er hovedbestyrelsen, der har kompetencen til at underskrive rådgivningsaftaler, skal denne genfremsendes til hovedbestyrelsen.

Direktør Palle Jørgensen tilskriver LLO om dette og anmoder samtidig om, at de fremsender kopi af deres rådgiverforsikring.

FORSLAG OM ØKONOMI I ILIVING

Oplæg til økonomien fra iLiving:

Den samlede udgift løber op i ca. 3,6 mio. kr. omfattende display + 1 års abonnement for 5 testpiloter, afd. 29, afd. 5 (53 boliger), afd. 20 og afd. 40 (Godsbanen).

Oplægget blev gennemgået:

Afd. 29, Skejbytoften (Økohuset)

Ca. 275.000 kr. for display + installation og ca. 8.700 kr. i første års abonnement.

Ringgården betaler for installationerne på de 275.000 kr. og pengene tages fra dispositionsfonden samt det årlige gebyr på 8.700 kr., som Ringgården finansierer de første tre år. Derefter er det op til afdelingen at beslutte, om de vil fortsætte for egen regning.

Afd. 5, Møllevangen

116.000 kr. for display + installation + årligt abonnement på ca. 12.000 kr.

Ringgården betaler for noget af installationen, resten betales af iLiving.

Afd. 20, Nye boliger på Trige Parkvej

Der kan kun blive tale om Østhusene, da det vil blive for dyrt at installere de nødvendige målere i Vesthusene.

Ca. 640.000 kr. (Østhusene - 63 boliger) for display + installation + første års abonnement på 25.000 kr.

Afd. 40, Godsbanen

Tilbudspris på 1.582.000 kr. + første års abonnement på 60.000 kr.

Forudsætningen for at det kan lykkes at indsætte displayet her, er, at der installeres 1 hovedmåler + bimålere på vand og varme. Det skal undersøges nærmere, om besparelsen på tilslutningsafgifterne kan opveje udgiften til displayet.

Testpiloter

De tre testpiloter som har meldt sig, skal indgå i den samlede aftale uden beregning for Ringgården.

Alt i alt (minus afd. 40) en omkostning på 1.076.700 kr. som dækkes af hovedforeningen. Til ovenstående kommer der en juridisk synsvinkel om sagen er udbudspligtig efter Tilbudslovens bestemmelser. Dette undersøges nærmere.

Ringgården betaler sammenlagt max. 1 mio. kr. fra dispositionsfonden til de tre projekter.

Men forudsætningen for hele projektet er, at det skal fungere hos de tre testpiloter, og hvis det er en succes der, går man videre med den store pakke.

Viser ovenstående projekter sig at være et brugbart instrument, kan man sælge idéen til andre afdelinger, som så selv skal betale for installation m.v., der vil det ikke længere være muligt at give midler fra dispositionsfonden.

Direktør Palle Jørgensen er tovholder på projektet.

INDSTILLING FRA DRIFTSAFDELINGEN

Afdelingen har indstillet to ejendomsfunktionærer til afskedigelse grundet langtidssygdom. Dette godkendte bestyrelsen.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER:

Afd. 20, Renoveringssag og Projekt Ready

Totalentreprenøren har ansøgt om byggetilladelse. Byggepladsen rigges til i april. Der afholdes workshop omkring kommunikation og samarbejde den 12. april 2018.

Afd. 21, Renoveringssag

Der har været afholdt møde med advokaten for at diskutere udbudsprocessen. Byggesagen ses under ét, men der arbejdes med en fast økonomisk overgrænse på ungdomsboligerne, mens der for renoveringen arbejdes med en targetpris, der kan give plads til forhandlinger. Projektchefen har afholdt møde med Aarhus kommune om BBR-beregningen (beregning af bruttoetagemeter pr. renoveret bolig og pr. ungdomsbolig). Projektet er så kompliceret, at kommunens BBR-kontor er nødt til at sende sagen til udtalelse hos SKAT. Dette kan forsinke udbudsprocessen.

Afd. 38, Bakkehusene

Intet nyt.

Afd. 40, Godsbanen

Som meddelt er prækvalifikationsperioden overstået, og der er udvalgt fem konsortier, der skal udarbejde deres bud på boligprojektet. Deadline er den 3. maj 2018.

Afd. 41, Hjortensgade

Der føres forhandlinger med såvel kommunen som med den private ejendomsudvikler på nabogrunden om bl.a. fælles P-kælder.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG**Byggeudvalget:**

Referat fra seneste møde i byggeudvalget er udsendt.

Udvalget vedr. "Salen" Paludan-Müllers Vej:

Intet nyt.

Virksomhedsnævn og Arbejds miljøudvalg:

Intet nyt.

Arrangements- og uddannelsesudvalget:

Intet nyt.

EFTERRETNINGER OG REDEGØRELSE:

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