

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSENS MØDE

Tirsdag den 20. september 2011

Tilstede: Christian Mariegaard, Preben Karlson, Annie Svejgaard, Jørn Laursen,
Annie Axelsen, Lars Sort, Ulla Nielsen, Palle Jørgensen og Lotte Eskesen (referent)

Mikkel Ø. Kristensen deltog i den første del af mødet, hvor samtlige budgetter 2012 skulle godkendes af bestyrelsen.

Alle afdelingernes budgetter blev godkendt med forbehold for, at afdelingerne 23, 24 og 25 på de efterfølgende møder godkender de respektive afdelingsbudgetter.

I afdeling 14C forkastede afdelingsmødet budgettet, så dette er sendt til en afgørelse ved tilsynet i Aarhus kommune.

(I afd. 33 vil administrationen udarbejde et nyt budget, da bestyrelsen bevilgede afdelingen et ekstraordinært tilskud. Det nye budget skal godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde i oktober 2011).

GODKENDELSE AF FORHANDLINGS PROTOKOL FRA DEN 16. AUGUST 2011

Protokollen blev godkendt.

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDE DEN 6. SEPTEMBER 2011

På bestyrelsesmødet den 18. oktober skal bestyrelsen træffe beslutning om helhedsplanen for Trigeparken skal fortsætte. De to afdelingsbestyrelser i Trigeparken tages med på råd.

Beretningen blev taget til efterretning.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedsrapporten blev gennemgået og taget til efterretning.

INFO FRA DIREKTØR

Fredag den 30. september afholdes der "Arkitekturens dag". Boligselskabernes Landsforening (BL) arbejder med at arrangere nogle udflugter og Ringgården har sagt ja til at modtage besøg i afd. 1.

BL og Ringgården arbejder i samarbejde med arkitektforeningen om muligheden for et større arrangement i forbindelse med Almene bolig dage.

Afd. 13 - Ringgården afventer sagsbehandling fra Aarhus kommune. Efter sigende vil Aarhus kommune beslutte, om sagen skal omkring Byrådet og dette grundet protester bl.a. fra en beboere i Ringgårdens afd. 10. En procedure som desværre vil medføre en meget længere sagsbehandlingstid.

Afd. 14C - Klagen fra afdelingen er sendt til Aarhus kommune, planlægning og støttet byggeri. Ringgårdens advokat har på foranledning af administrationen sendt en svarskrivelse til kommunen.

Afd. 5 – Palle Jørgensen og konsulent Rie Øhlenschlager har været til en konference i Watford for at arbejde videre med et EU-projekt (ICE-WICH), som det er planen skal implementeres i afd. 5.

Det går kort beskrevet ud på at deltagerne (30 lejemaal), får installeret intelligent trådløst målerudstyr til måling og formidling af lejemaalets forbrug.

De 30 lejemaal vil så via TV'et kunne følge deres forbrug på en særlig ICE-WICH kanal.

Derudover etableres der en kontrolgruppe på 30 lejemaal, som ikke indgår i projektet, men dette for at have en sammenligningsgrundlag, i forhold til de 30 lejemaal der har fået installeret ICE-WICH.

Lulu Grønlund har lavet en lille folder som beskriver projektet, denne uddelte afdelingsbestyrelsen på det nylig afholdte afdelingsmødet i september.

Afd. 9B - På afdelingsmødet vedtog afdelingen at indmelde sig i LLO, og afdelingsbestyrelsen har allerede ytret ønsket om, at LLO fremadrettet deltager i hhv. regnskabs- og budgetmøder.

Palle Jørgensen har forhørt sig hos BL, hvorledes administrationen skal forholde sig til dette.

Nyt tiltag i administrationen

På den årlige medarbejderudviklingssamtale udmeldte udlejnings- og personalechef Ivan Søndergaard, at han havde gjort sig nogle tanker om, at den overskydende tid han havde fået, efter det nye AARHUSbolig var trådt i kraft, kunne bruges til at nurse afdelingsbestyrelserne sådan at forstå, at han kunne se sig selv om en slags demokratikonsulent.

Det kan være i form af vejledning til afdelingsbestyrelser i nybyggede afdelinger, forebyggende indsats i eksisterende afdelingsbestyrelser eller en form for konfliktløser i de afdelingsbestyrelser, hvor samarbejdet er gået i hårdknude. Funktionen skal ikke ses som en erstatning for kontaktpersonerne blot et supplement. Ledergruppen vil arbejde videre med det, så det kan drøftes på bestyrelseskonferencen i november.

Nets

Der udsendes et brev til samtlige lejere omhandlende gebyret for udsendelse af huslejeopkrævninger via Nets.

Beboerklagenævnsager

Christian Mariegaard spurgte til sagerne omkring mistet anciennitet – Status er, at Ringgården på nuværende tidspunkt har haft 16 sager til afgørelse i Beboerklagenævnet. Heraf har fire af klagerne fået medhold, otte har fået afslag og fire er endnu ikke afgjort.

Der var ønske om, at alle afgørelser omhandlende mistet anciennitet lægges på intranettet, så disse bliver tilgængelig for bestyrelsen.

PERSONALESAGER

Trivselsudvalget har undersøgt mulighederne for at få uddannet nogle ressourcepersoner i organisationen, en såkaldt trivselsagent. Det vil være en kollega, der er uddannet i at spotte eventuelle kolleger der mistrives eller har fokus på hvad det gode samarbejde er.

Ledelsesgruppen er positive overfor tanken, så der laves en indstilling til bestyrelsen.

Pr. 1. januar 2012 skal der ansættes ny oldfrue i Salen, da Aase Lykkeberg fratræder stillingen. Der laves et stillingsopslag, som indrykkes på hjemmesiden. Der vil blive annonceret om dette i Ringgården Update.

BL

Der har været afholdt formands- og forretningsførermøde.

Der afholdes kredsconference i BLs 5. kreds den 28. og 29. oktober i Billund.

KOMMUNIKATIONSSTRATEGI FOR HOVEDBESTYRELSEN

Forretningsudvalget og Lulu Grønlund finder forslag til datoer for fokusgruppeinterviewene.

RETNINGSLINJER FOR PCB HÅNDTERING

Der er lavet en hjemmeside med retningslinjer for PCB håndtering.

For Ringgårdens vedkommende er afdelingerne 9A og 21 udpeget og der er iværksat undersøgelser.

Lars Sort fortalte, at der er ved at blive udarbejdet en rapport om PCB påvirkning,

INDSTILLING FRA UDVALG OM UDBUD AF VVS-OPGAVER

Fremover vil punktet blot hedde Rammeudbud.

En gang i løbet af efteråret vil man kigge på rammeudbud og rådgiverydelser.

Dernæst undersøges mulighederne for håndværkerydelser i afdelingerne.

RINGGÅRDENS NYE HJEMMESIDE

Mandag den 26. september afholdes der en workshop i firmaet InCom, hvor Ringgården vil være bredt repræsenteret. Efterfølgende vil der blive udarbejdet et budget, som præsenteres for FU og bestyrelsen.

AFDELINGSMØDER SEPTEMBER 2011

Afd. 25 - Da afdelingen står overfor en temmelig stor huslejestigning, skulle der træffes beslutning om, hvor stort et tilskud, der kunne ydes til afdelingen.

PJ gjorde opmærksom på, at administrationsbidraget for afdelingen er temmelig højt, så det blev besluttet at give et samlet tilskud på kr. 117.000,-, hvilket giver en huslejestigning på 2,15%.

Afd. 18 - CMP deltog i afdelingsmødet den 15. september og her fremførte et afdelingsbestyrelsesmedlem nogle kritikpunkter af administrationen og på foranledning af disse samt efterfølgende korrespondance fra vedkommende indkaldes afdelingsbestyrelsen til et møde med bestyrelsen og økonomichef Mikkel Østergaard Kristensen.

Afd. 15 – På vegne af afdelingsmødet forespurgte Ulla Nielsen, hvorledes Ringgården forholder sig til leasingaftaler i.f.t. legepladser? Afdelingen bliver rådet til at kontakte administrationen desangående.

Afd. 15A - Beboerne i de nye boliger savner manualer m.v. Inspektør Simon er sat på sagen.

STYRINGSDIALOG MED AARHUS KOMMUNE

Rapport er indsendt.

DIFFERENTIERET ADMINISTRATIONSGBYR

Planen er at indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, men måske kan den årlige konference på Helnan Marselis Hotel også være et forum, hvor dette drøftes.

FORHØJELSE AF BEBOERINDSKUD 2012

Bestyrelsen drøftede, at det ikke nødvendigvis er aktuelt i alle afdelinger, så administrationen skal undersøge, hvilke afdelinger det kan være aktuelt at hæve beboerindskuddet i 2012.

AFD. 9C, REDEGØRELSE VEDR. HUSLEJEFORHOLD, ENERGISAG/HJEMTAGELSE AF LÅN M.V.

I 1982-83 udføres der nogle vedligeholdelsesarbejde i to af husene i afd. 9C - arbejdets karakter kendes ikke, da oplysningerne om arbejdet kun findes i et håndskrevet notat fra 1982.

Der optages et realkreditlån til disse vedligeholdelsesarbejder, hvilket medfører en huslejeforhøjelse som pålægges de pågældende to huse i afdelingen, hvor arbejdet er udført.

Da lånet så udløber 20 år efter (i 2003), er økonomiafdelingen uvidende om, hvad der reelt skete i 1982, så alle husene får huslejenedsættelse.

På foranledning af en henvendelse fra beboer i som påpeger det ulige huslejeniveau i afdelingen, vil administrationen indkalde de involverede beboere samt afdelingsbestyrelsen for afd. 9+9C til et møde, hvor de vil få gennemgået sagen samt få oplyst, at to huse får en tilbagebetaling og de øvrige ikke skal efterbetale. Hovedforeningen vil dække de merudgifter, der måtte være.

På foranledning af ovennævnte skal der laves et nyt budget for afdelingen.

BESTYRELSESSEMINAR 2011

Der afholdes bestyrelsesseminar fredag den 4. november 2011 i administrationens mødelokaler.

Forretningsudvalget vil komme med oplæg til dagens program, hvor bl.a. styringsdialog skal på dagsordenen. Administrationsbidraget kan også være et emne, der kan diskuteres.

ØKONOMI OG UDLEJNING I AFD. 33

Da det er vanskeligt at udleje de store lejligheder i afdelingen, bør der kigges på, om tingene skal balanceres til fordel for de store boliger i afdelingen, så huslejeniveauet for disse kommer til at ligge på niveau med de store lejligheder i naboafdelingen, afd. 34.

Budgettet viser en manko på kr. 341.000, hvoraf en stor del skyldes, at afdelingen ikke i år har modtaget tilskud fra hovedforeningen samt nogle ekstraordinære udgifter.

Det blev vedtaget, at hovedforeningen giver et tilskud på kr. 322.000. Ligeledes blev det besluttet, at huslejen differentieres yderligere.

BYGGEREGNSKAB, TAGE, AFD. 14C

Bestyrelsen har tidligere bevilliget kr. 1,7 mio. fra trækingsretten til udskiftning af tage m.m. (HB-mødet den 17.08.2010). Beløbet var bevilliget ud fra en forudsætning om at de samlede udgifter var på kr. 4.500.000 incl. forbrug af afdelingen henlæggelser. Landsbyggefonden har imidlertid kun bevilliget trækingsret af nettoanskaffelsesudgifterne excl. henlæggelsesarbejder. Det maksimale tilsagn udgør kr. 1.451.370 (2/3 af nettoud-gifterne).

Bestyrelsen besluttede at bevillige et ekstra tilskud fra dispositionsfonden på kr. 248.630 for at holde afdelingen skadesløs for den manglende finansiering.

For at undgå sådanne ekstraudgifter fremadrettet skal det over inspektørerne præciseres, at der udvises større omhyggelighed i trækingsretssager.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER

Afd. 1 – Renoveringssagen:

Tidsplanen er langt overskredet, så der lægges sag an mod Jorton grundet forsinkelserne .

Blok 3 skal ikke forceres, men den bliver nok først færdig i maj 2012.

Tidsplan for blok 1 og 2 står stadig ved magt.

Afd. 15A – Byggesag, seniorboliger

Der er ved at blive udarbejdet byggeregnskab. Der kører stadig en advokatsag mod Holme-Lundshøj Fjernvarme.

Afd. 32 – Nybyggeri i Skejby:

Den nye afdelingsbestyrelse vil blive indkaldt til et møde i administrationen.

Afd. 35 – Lærkehaven:

Notat er rekvireret Viggo Madsen A/S. Der er mangelgennemgang den 21. september. Garantien er ikke nedskrevet.

Afd. 36 og 37 – Havneprojekt I og II:

Projekterne præsenteres for bestyrelsen onsdag den 28. september 2012.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG**Byggeudvalget:**

Referat fra møde den 30. august er endnu ikke udsendt.

Udvalget vedr. "Salen" Paludan Müllers Vej:

Referat vil blive udsendt.

Virksomhedsnævnet:

Referat fra møde den 24. august 2011 er udsendt.

Uddannelsesudvalget:

Der afholdes introaften for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i Salen torsdag den 13. oktober 2011 kl. 17.00 – 20.30.

Arrangementsudvalget:

Intet nyt.

Arbejds miljøudvalget:

Referat fra møde den 14. juni er endnu ikke udsendt.

EFTERRETNINGER OG REDEGØRELSER:

Christian Mariegaard fortalte om en henvendelse som er modtaget fra Cowi om tilskud til nye tiltag i forbindelse med beboerdemokratiet.

Info fra BL kan ses på BL's hjemmeside www.bl.dk