

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 15. december 2020

Til stede: Christian Mariegaard, Preben Karlson, Morten Kjær, Diana Jensen, Bjarke Mortensen, Sofie Ehlern, Annie Axelsen, Martin Hersom Bien, Maria Møller (1. suppleant) og Lotte Eskesen (referent)

GODKENDELSE AF FORHANDLINGSPROTOKOL FRA 5. OG 17. NOVEMBER 2020

Begge protokoller blev taget til efterretning

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDE 7. DECEMBER 2020

Protokollen blev taget til efterretning.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedsrapporten blev gennemgået og taget til efterretning.

INFO FRA DIREKTØR

Covid-19

Alle medarbejdere fra administrationen arbejder hjemmefra, dette er i tråd med regeringens anbefalinger, men situationen følges nøje fra dag til dag.

I driften er medarbejderne udfordret af de øgede restriktioner, men opgaverne løses på trods af de svære vilkår.

Der er meldt ud til alle lejere, at der kun laves de mest nødvendige arbejder i lejlighederne.

Derudover er alle fysiske møder aflyst, ligesom det er tilfældet for de vanlige julearrangementer.

Nødbekendtgørelsen for den almene boligsektor er indtil videre forlænget til udgangen af februar måned 2021.

Beboerklagenævnsager

Ringgården har tabt et par sager i Beboerklagenævnet omhandlende fraflyttersyn.

I begge tilfælde har begrundelsen været, at Ringgården ikke har kunnet dokumentere, at lejer har været til stede under fraflytningssynet og der fået udleveret og underskrevet synsrapporten.

Hvis fraflytter ikke er til stede ved synet, og der kan underskrive synsrapporten, kan det være en udfordring, hvis lejers mailadresse ikke findes i systemet, eller adressen er beskyttet, for i sådanne tilfælde er det ekstra udfordrende at nå at få bekendtgjort synsdokumenterne for lejer indenfor 14 dages fristen, da det skal fremsendes pr. post.

Der arbejdes på alternative procedurer, så det fremadrettet sikres, at dokumentationen når rettidigt frem til fraflytter.

Vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog.

Administrationen vil komme med et oplæg til en skabelon til forslag til nye vedligeholdelsesreglementer for hver enkelt afdeling samt en opdatering af råderetskatalogerne.

Det er vigtigt, at alle afdelinger på afdelingsmøderne til september får vedtaget et vedligeholdelsesreglement, gældende for den enkelte afdeling, og samtidig får opdateret afdelingens råderetskatalog, så det er i tråd med gældende lovgivning.

Alle afdelingsbestyrelser får tidligt forår tilsendt et oplæg til drøftelse med henblik på udarbejdelse af konkrete forslag til fremlæggelse på de ordinære afdelingsmøder. Dette kommer til at foregå i tæt samarbejde med sekretariatet, som vil være tovholder på processen og guide og vejlede bestyrelserne.

Lejernes ret til frit farvevalg blev drøftet i bestyrelsen og som udgangspunkt, er der frit farvevalg, når lejere benytter B-ordningen, med mindre den enkelte afdeling vedtager, at B-ordningen kun må benyttes til hvidtning af vægge og lofter. Men så skal dette tydeligt fremgå af afdelingens individuelle vedligeholdelsesreglement.

Hvis der ikke står noget i vedligeholdelsesreglement, om en begrænsning af farvevalget, kan der ikke stilles krav om, at fraflytter skal betale for ommaling af lejligheden, hvis der er malet i kradse farver, vel og mærke hvis malerarbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Øvrigt

Der har været afholdt styringsdialogmøde med Aarhus kommune.

Borgmesterens afdeling i Aarhus kommune har meldt ud til direktørgruppen i BLs 5. kreds, at man er af den holdning, at byggeretterne i kommunen generelt er solgt for billigt til de almene bolig-organisationerne, så det er forventeligt, at kommunen på et tidspunkt kommer med et desangående.

Dansk byggeri har sat fokus på de nye AB18 regler.

Ringgården har haft møde med Bolignet-Aarhus omkring de tekniske udfordringer med fortsat at kunne tilbyde internt telefoni til de af Ringgårdens afdelinger, der har indgået kontakt om dette med Bolignet-Aarhus.

INFO FRA FORMAND

Intet til dette punkt.

PERSONALESAGER

Udlejningsleder Ivan Søndergaard Jensen går pension den 1. marts 2021.

Medarbejderne er orienteret om organisationsændringerne; at en del af økonomiafdelingen sammenlægges med udlejningen til en samlet kundeservice-enhed, en udvidelse af sekretariats- og kommunikationsafdelingerne samt ansættelsen af en driftschef.

Generelt har medarbejderne taget godt imod oplægget, og man vil snarest muligt starte på implementeringen af de "nye" afdelinger, men Corona udfordrer også i denne proces.

Der har været opslået to ledige stillinger som ejendomsfunktionærer, og der er modtaget mange gode ansøgninger.

Overenskomster

Overenskomsterne for ejendomsfunktionærer og HK er faldet på plads.

Gældende for begge er, at man er gået over til timelønsstigninger i stedet for procentvise.

Lokalaftalen for ejendomsfunktionærerne er endnu ikke helt forhandlet på plads grundet Corona-fravær, men der arbejdes på at få den landet snarest muligt.

Akademikernes overenskomst er pt. til urafstemning, og man forventer at have resultaterne inden udgangen af december.

Ift. Faglig Puls, så er man ikke helt enige, om der overhovedet skal være en overenskomst, men der forhandles videre, men der går nok en rum tid, inden man når i mål med den.

Derudover er der lavet oplæg til en ny flextidsaftale og ændrede åbningstider – noget der samlet kan og vil give en større grad af fleksibilitet i administrationen.

NY VISION, STRATEGI OG HANDLEPLAN FOR RINGGÅRDEN

Processen med udarbejdelse af den nye vision, strategi og handleplan har været længe undervejs, men nu kan strategiudvalget præsentere et samlet oplæg indeholdende input fra organisations-bestyrelsen og medarbejderne. Dette blev præsenteret for bestyrelsen.

Desværre er det efter mange forgæves forsøg endnu ikke lykkedes at få inddraget afdelingsbestyrelserne grundet Corona, men dette vil blive gjort, så snart det er muligt.

Det blev foreslået, at man kommunikerer de verdensmål, som Ringgården har valgt at sætte fokus på, ud til beboere og beboerdemokrater – eventuelt ved at benytte verdensmåls-logoerne i diverse skriv m.v., så beboerne gøres opmærksom på, at Ringgården arbejder med verdensmålene. Dette kan måske også være med til at skærpe interessen for beboerdemokratiet.

Bestyrelsesformanden udtrykte, at der i første omgang bør være fokus på at få afdelingsbestyrelserne inddraget, inden man melder noget konkret ud.

På bestyrelsesmødet i januar tages der en drøftelse af, hvorledes det kan løses, nu hvor forsamlingsforbuddet forhindrer i at indkalde til fællesmøde.

Bestyrelsen godkendte herefter de overordnede målsætninger.

HELHEDSPLAN FOR AFD. 9B

Der blev afholdt infomøder først på december, hvor projektet blev præsenteret for beboerne.

Overordnet set var de fremmødte beboere positive overfor projektet.

Ekstraordinært afdelingsmøde, som skulle have været afholdt den 17. december, blev desværre aflyst grundet Corona.

KOMMENDE BYGGESAGER

Der er nu givet grønt lys fra Aarhus kommune, til at Ringgården kan købe og opføre otte boliger på det stykke jord, der grænser op til afd. 14C, Lystruplund.

Bestyrelsen godkendte derfor indstillingen.

VIDEREGIVELSE AF BEBOERINFORMATION

Der er lavet et notat angående ovenstående.

FU arbejder videre med det og endelig beslutning træffes på mødet i januar.

DIFFERENTIERET ADMINISTRATIONS BIDRAG

Forslag til en prisjustering blev gennemgået og godkendt.

MØDEPLAN 2021

Mødeplanen blev gennemgået og godkendt.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER:

Afd. 20, Renoveringssag og Project Ready

Der har netop været afholdt 1 års gennemgang i afdelingen.

Project Ready

De sidste indrapporteringer er ved at være afsluttet.

Afd. 21, Renoveringssag

Blokkene i Rydevænget er tæt på en afslutning og i Fjældevænget, står de sidste lightrenoverede lejligheder klar til at blive afleveret.

Der resterer godt og vel tre måneders tid til færdiggørelsen af ungdoms- og tilgængeligheds-boliger.

Afd. 39, Søhesten

Projektafdelingen er i fuld gang med en gennemgang af de første færdige lejligheder. Resultatet er meget tilfredsstillende og viser lejligheder af høj kvalitet. Den store udfordring for afdelingen er pt. omkring P-pladser. Ringgården er i dialog med Aarhus Kommune om sagen, så vi sikrer, at parkeringsløsningen håndteres korrekt efter reglerne.

Det har hele tiden været ønsket at lave et Åbent Hus arrangement, men det er vanskeligt at se, hvorledes dette kan gøres, så længe der er så restriktive Corona-krav.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG:

Byggeudvalget:

Intet nyt.

Udvalget vedr. "Salen" Paludan-Müllers Vej:

Intet nyt.

Virksomhedsnævn og Arbejdsmiljøudvalg:

Intet nyt.

Arrangements- og uddannelsesudvalg:

Intet nyt.

EFTERRETNINGER OG REDEGØRELSER:

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