

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 23. februar 2021

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

GODKENDELSE AF FORHANDLINGSPROTOKOL FRA 19. JANUAR 2021

Protokollen blev taget til efterretning

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDE 2. FEBRUAR 2021

Protokollen blev taget til efterretning.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedsrapporten blev gennemgået og taget til efterretning.

Kvartalsoversigt

Den viser knap 2,2 mill. kr. i overskud. Årsagen er bl.a. byggesagshonorarer fra afd. 21 og 39, som ikke har været medtaget i budgetterne, og på udgiftssiden har der været store besparelse, da al aktivitet såsom møder, kurser, driftsudgifter, fester etc. har ligget stille grundet Corona.

Dispositionsfond

Afd. 9B, helhedsplan – Dispositionsfonden må træde til, når driftsstøtten til afdelingen ophører efter en årrække. Dette er en stor post, der ikke tidligere har været kalkuleret med.

Afd. 20 og 21, renoveringsprojekter – Projekterne har trukket store veksler på dispositionsfonden til driftsstøtte til afdelingerne, der er tale om store beløb over mange år.

Et faktum er dog, at Landsbyggefonden (LBF) aldrig kræver mere end halvdelen af det beløb, der indestår i fonden, så når kassen er tom, kan LBF give et manko driftslån, så det ikke går ud over beboerne.

Lånet kan være rente, afdragsfrit og uden tidsbegrænsning, men fastlægges i det enkelte tilfælde.

Trækningsret

Administrationen har forsøgt at tydeliggøre, hvor langt i processen de enkelte byggesager er for at gøre det mere overskueligt.

INFO FRA DIREKTØR

Covid-19

Medarbejderne i Ringgården er mere eller mindre gået fri af smitte. Der har dog været to smittede, som begge fik virussen i privat regi.

Hvis der fremadrettet er medarbejdere, der har været i nær kontakt med en person, der testes positiv med den britiske variant af typen B117, anbefales der selvisolation i 14 dage uanset to negative tests i starten. Der skal også testes efter 14 dage.

Det at de administrative medarbejdere stadig arbejder hjemme, vanskeliggør kommunikationen og de vante arbejdsgange. Specielt er økonomiafdelingen udfordret med regnskabsafslutningen, da al kommunikation foregår via teams.

Lærkehaven

Afd. 33 – Der har været afholdt licitation på byggeskadesagen om nye tage.

Det billigste tilbud var indenfor den beregnede ramme, som er på godt 13 mill. kr., et beløb hvoraf hovedforeningen skal finansiere halvdelen.

Afd. 34 – Etableringen af de nye terrasser skrider frem, og det bliver et tilfredsstillende resultat.

Afd. 35 – Der er problemer med boligernes varmepumper, og det er desværre ikke længere muligt at skaffe reservedele til disse. Derfor bliver det på kort sigt en nødvendighed at udskifte pumperne.

Administrationen er ved at danne sig et overblik over, hvordan det er muligt at etablere ladestandere til el- og hybridbiler.

Det er besluttet at forlænge fristen for brugen af de midler, der blev tildelt fra Miljøfonden på repræsentantskabsmøde i juni 2020, da Corona har vanskeliggjort igangsætning af projekterne.

Man er påbegyndt opførelse af et cykelskur ved administrationsbygningen i Dybedalen.

Administrationen har været i dialog med revisionsfirmaet Beierholm om udgifterne til revision, da disse ligger forholdsvis højt, og der derfor ligger et besparelspotentiale ved at sende det i udbud.

Bestyrelsesformanden spurgte til, hvorledes man håndterer det, hvis opgaven sendes i udbud, da det jf. Ringgårdens vedtægter er repræsentantskabsmødet, der vælger revisorfirma.

Direktøren nævnte, at man på eventuelt på repræsentantskabsmødet i juni 2021, får mødets godkendelse af, at man vælger det billigste tilbud ved en given udbudsrunde. Ringgården er begyndt at bevæge sig på de sociale medier, bl.a. på LinkedIn.

INFO FRA FORMAND

Der er fastsat ny dato for Boligforeningsfesten på Centralværkstedet.

Det bliver, om Corona vil, lørdag den 6. november 2021.

Der er lavet ny konstituering af bestyrelsens medlemmer, da Maria Møller er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Sofie Ehlern. Maria har derfor overtaget Sofies tillidshverv.

Udlejningen af ungdomsboliger i Aarhus kommune er pt. hårdt ramt pga. Corona, for Ringgårdens vedkommende berører det specielt udlejningen af de nye ungdomsboliger på tagene i afd. 21, Ryde-/Fjældevænget, hvor mange boliger stadig står tomme.

PERSONALESAGER

Udlejningschefen er gået på efterløn og en medarbejder i afdelingen har overtaget nogle af ansvarsområderne.

Den nye kundeserviceenhed er kommet godt fra start, selv om det har været og stadig er udfordrende, da medarbejderne arbejder hjemmefra.

Den 1. februar startede der en ny medarbejder i sekretariat/kommunikation og den 1. marts, vil Ringgårdens nye driftschef have sin først arbejdsdag.

Vi hilser begge kolleger velkomne og håber, de kommer godt fra start, selv om det er udfordrende at være ny medarbejder i en Coronatid.

Der har også være nogle rokeringer blandt kollegerne i driften.

NY VISION, STRATEGI OG HANDLEPLAN FOR RINGGÅRDEN

Det er stadig uvist, hvornår man får mulighed for at inddrage afdelingsbestyrelserne, men det vil blive gjort, så snart det er muligt.

Processen med eventuel sammenlægning af afdelinger afventer ligeledes.

HELHEDSPLAN FOR AFD. 9B

Der er nedsat et byggeudvalg. Referater fra møder i udvalget udsendes løbende til relevante parter.

Også dette projekt er udfordret af Coronasituationen, men man benytter ventetiden til øget information til beboerne samt dialog om processen.

KOMMENDE BYGGESAGER

Byggegrund i Lystruplund

Der har været afholdt indledende møde med arkitekterne.

Det er Ringgårdens plan, at så snart Coronarestriktionerne tillader det, vil der blive afholdt en lokal workshop, så afdelingsbestyrelsen, i naboafdelingen Lystruplund, bliver inddraget i processen.

Allergiboliger i Lisbjerg

Vi afventer stadig en tilbagemelding fra Realdania.

VIDEOOVERVÅGNING I AFD. 21 – HERUNDER ANMODNING OM TILLADELSE TIL AT AFHOLDE URAFSTEMNING JF. NØDBEKENDTGØRELSEN

Administrationen har på baggrund af en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i afd. 21 lavet en indstilling om:

1. Tilladelse til opsætning af videoovervågning i afdelingen på opfordring af Østjyllands politi grundet øget kriminalitet i området.
2. Ansøgning om dispensation til afholdelse af urafstemning jf. nødbekendtgørelsen i forhold til Covid-19 situationen.
3. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til finansieringen.

Finansieringen:

Tilbuddet på det samlede anlæg beløber sig til 580.000 kr.

Afdelingen ansøger om et beløb på 290.000 kr. fra dispositionsfonden, svarende til halvdelen af den samlede omkostning til anlægget.

Hvis den anden halvdel af beløbet kan finansieres via et femårigt lån fra dispositionsfonden, vil videoovervågningen kunne etableres for en huslejestigning på 0,3%.

Det blev besluttet, at finansieringen skal på plads, inden der udarbejdes urafstemningsmateriale til beboerne.

Det blev derfor besluttet, at:

- administrationen ansøger Østjyllands Politi om tilladelse til videoovervågning.
- bestyrelsen tillader, der afholdes urafstemning i afdelingen jf. nødbekendtgørelsen.
- bestyrelsen giver forretningsudvalget mandat til at få finansieringen på plads. Oplæg sendes efterfølgende til elektronisk afstemning i bestyrelsen.

BESTYRELSESSEMINAR DEN 23. APRIL 2021

Forslag til emner:

- Opdateret byggeprogram
- Hvad vil vi med byggeudvalget, - skal det bibeholdes og i givet fald i hvilken form?

- Ny aftale om effektivisering – handlingsplaner
- Delegeret bygherremodel – vækst strategi
- Strategiske partnerselskaber
- Besigtigelse af afd. 20, Trige Parkvej, 21, Herredsvang eller 39, Søhesten
- Huslejestøtte ifm. Renoveringssager (Helhedsplaner)

REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 10. JUNI 2021

Der er udarbejdet forslag til indholdet af den skriftlige beretning.

LIGHT-STUDIETUR 2021

Studieturen er udskudt til 2022 og i stedet, arrangeres der en ligt-udgave ultimo september umiddelbart efter afdelingsmøderne.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER:

Afd. 20, Renoveringssag

1 års gennemgangen er stadig i proces.

Project Ready

Det endelige regnskab er sendt til EU. I det har Ringgården redegjort for et beløb på 850.000 Euro til dækning af bl.a. lønomkostninger for alle de timer, der er investeret i projekterne.

Afd. 21, Renoveringssag

Det store renoveringsprojekt nærmer sig sin afslutning, og CASA har udmeldt, at de har aflevering af projektet den 26. marts.

Der er lavet en video fra afdelingen, denne findes på Ringgårdens hjemmeside og LinkedIn.

Det går fint med at få udlejet familieboligerne, men mere udfordrende er det at få udlejet ungdomsboligerne på tagene. Dette er en af de mange konsekvenser af Covid-19, at der er mange tomme ungdomsboliger.

Afd. 39, Søhesten

Etape 2 afleveres inden 1. marts, det er også her, de første lejere flytter ind.

Standarden af de afleverede lejligheder er yderst tilfredsstillende.

Der skal afholdes stiftende afdelingsmødet senest 6 mdr. efter 1. indflytning, så det er planen, at det bliver snarest muligt efter sommerferien og senest den 15. september.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG:

Byggeudvalget:

Referat fra seneste møde er udsendt.

Der er udfordringer med målerudskiftning i flere afdelinger, blandt andet har man i tre afdelinger kunnet konstatere, at målerne ikke kan skiftes, før der er foretaget en rørudskiftning, så det har lidt længere udsigter, og Brunata er udfordret i processen.

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

Der er nu i en vis grad mulighed for at gøre brug af digital post.

Derfor arbejder administrationen på at få det implementeret så hurtigt som muligt, da det vil lette processen med distribuering af materiale til beboerne, specielt i forhold til afvikling af de årlige afdelingsmøder.