

ÅRSBERETNING 2007/08



FORORD

Når vi kigger tilbage på tiden siden sidste repræsentantskabsmøde, har der været tale om et travlt år, der har budt på såvel nye som gammelkendte udfordringer, samtidig med at nye medarbejdere har indtaget centrale poster i administrationen.

Planlægning af nybyggeri og større renoveringsarbejder har igen i det forløbne år præget arbejdet i såvel hovedbestyrelsen som i administrationen. Og endnu engang har vi måttet konstatere, at det næsten er umuligt at bygge nye almene boliger i Århus på grund af det lave rammebeløb.

Et lille lyspunkt i alle genvordighederne er dog, at vi her i foråret har færdiggjort såvel 1. etape af SHE-projektet, Lærkehaven, som tre nye +55 boliger i en ombygget børnehave i afd. 9, Bildbjergparken.

FORENINGENS ØKONOMI

Driftsresultatet viser et overskud på 1.177.090 kr. Der var budgetteret med et underskud på 500.000 kr. Overskuddet skyldes især flere renteindtægter end forventet på værdipapirer m.v. samt ekstra byggesagshonorar. Årets resultat udviser et overskud på trods af, at afdelingerne p.g.a. diskonto-stigning en stor del af året har fået en renteindtægt på 2% mod ellers budgetteret 1,25%. Afvigelseerne i forhold til budgettet kan opgøres således:

Merindtægter:	
Byggesagshonorar m.v.	381.230 kr.
Bankrenter m.v.	1.560.229 kr.
Merindtægt Salen	89.830 kr.
Renter værdipapirer	1.180.722 kr.
Overskud samt projektledelse Aarhusbolig	132.180 kr.
I alt	3.363.571 kr.
Besparelser:	
Mødeudgifter / kontingenter	54.170 kr.
Kontorholdsudgifter incl. EDB-drift	200.963 kr.
Underskudsgaranti	
Bolignet Århus	161.370 kr.
Øvrige besparelser	25.966 kr.
I alt	442.469 kr.
Mindre indtægter:	
Kurstab obligationer m.v.	759.930 kr.
Lovmæssige gebyrer	37.705 kr.
I alt	797.635 kr.
Merudgifter:	
Personaleudgifter	92.755 kr.
Kontorlokaleudgifter	50.233 kr.
Afskr. driftsmidler	89.522 kr.
Revision:	25.000 kr.
Renter afdelingerne, andre renter, renter disp.fonden	1.054.425 kr.
I alt	1.311.935 kr.
Samlet afvigelse	1.677.090 kr.

AFDELINGERNES ØKONOMI

Driftsregnskaberne for 2007 resulterede i 35 afdelinger med overskud og 12 afdelinger med underskud, børneinstitutionerne inklusive. Det samlede overskud udgør godt 3,1 mio. kr., hvilket er noget højere end 2006 resultatet, som udgjorde 1,4 mio. kr. Underskuddet beløber sig til godt 1,1 mio. kr. Det er til gengæld lidt mindre end i 2006, hvor det udgjorde godt 1,3 mio kr.

Overskuddet er anvendt som følger:

Afskrevet på lån af egne midler	249.859 kr.
Afskrevet på opsamlet underskud	333.257 kr.
Afskrevet på underfinansiering	180.258 kr.
Henlagt til planlagt vedligeholdelse	2.125.602 kr.
Henlagt til tab på debitorer	251.868 kr.
Afdelingernes samlede underskud er nu på	2.439.689 kr.
og henlæggelserne udgør	137.467.977 kr.

Heraf er 97.453.470 kr. lagt hen til planlagt vedligeholdelse og 32.962.704 kr. til indvendig vedligeholdelse.

Mens den økonomiske udvikling i afdelingerne fortsat generelt er positiv, kan der stadig konstateres store udgifter i forbindelse med tab vedrørende fraflytning.

I 2007 udgjorde tabet i alt 2.210.817 kr. Herfra trækkes henlæggelserne 1.031.837 kr. samt tab ved lejeledighed dækket af dispositionsfonden 271.746 kr., så nettoudgiften beløber sig til 907.234 kr. Som sædvanlig drejer det sig næsten udelukkende om tab ved fraflytning.

Ringgårdens administration forsøger med alle lovlige midler at inddrive pengene: frivillige forlig, advokat, og RKI.

Ringgården har haft stor succes med, at en gruppe medarbejdere har investeret noget tid i at rykke uerholdelige debitorer. Det er lykkedes at inddrive 509.411 kr. opgjort fra 2006 til april 2008.

FORVALTNINGSREVISION

Formålet med forvaltningsrevisionen er bl.a. at sikre den fortsatte udvikling af omkostningsbevidstheden og effektiviteten i den almene sektor.

Det er ledelsen af boligorganisationen, der har ansvaret for gennemførelsen af forvaltningsrevisionen, og det er revisor, der skal vurdere, hvorvidt opgaven er varetaget tilfredsstillende.

For at kunne dokumentere den udførte forvaltningsrevision i Boligforeningen Ringgården blev der i 2006 udarbejdet en årsrapport, hvor der for hvert indsatsområde blev redegjort for formål, handling og resultat. I årsrapporten for 2007 foretages en opfølgning på de punkter, som ikke blev afrundet i 2006.

Tre hovedpunkter er:

- Evaluering af procesresultat og resultat i forbindelse med nybyggeri
- Intranet og ny hjemmeside
- Råderet

Landsbyggefonden har iværksat en statusundersøgelse om arbejdet med forvaltningsrevision i de almene boligorganisationer. Alle almene boligorganisationer indgik i undersøgelsen og resultaterne vil indgå i det igangværende udviklingsarbejde i Velfærdskommissionen omkring fremtidens styring af den almene sektor. Herunder særligt som et bilag til overvejelser omkring mål- og rammestyring.

Selve undersøgelsen består af et spørgeskema, hvoraf en række er besvaret af revisor. Spørgeskemaet og besvarelsene indgår som en del af årsrapport 2007.

PERSONALE

Året har været præget af flere personaleændringer:

- Lulu Grønlund blev pr. 1/9 2007 ansat som kommunikationschef i stedet for Benedikte Erlykke.
- Lotte Eskesen er pr. 1/9 2007 ansat som chefsekretær efter Birgit Andersen.
- Ole Andersen er pr. 1/9 2007 ansat som inspektør i stedet for Finn Pedersen.
- Bjarke Mortensen blev ansat som inspektør 1/4 2008, da Lars Stage gik på efterløn.
- Vores elev Kirstine Marie Østerhaab ansættes som regnskabsassistent 1/9 2008, når hendes elevtid udløber. Hun er ansat i stedet for Tina Malmros.

SUNDHEDSSIKRING

Fra og med d. 1. april 2008 er der indgået en aftale med Danica om en sundhedssikring for alle ansatte i foreningen. Ordningen sikrer bl. a., at de ansatte kan få en hurtig undersøgelse og evt. behandling i sygdomstilfælde.

Baggrunden for etableringen af ordningen er:

- Syge medarbejdere bliver raske hurtigere - til gavn for både Ringgården og medarbejderne
- Ordningen er et aktiv i forbindelse med rekruttering af nye medarbejdere.
- Ordningen er et også et aktiv i forbindelse med fastholdelse af vore nuværende medarbejdere; en styrkelse af vores personalemæssige profil

RINGGÅRDENS RYGEPOLITIK

Danmarks nye rygelov, der trådte i kraft 15. august sidste år, har medført et totalt rygeforbud i Ringgårdens afdelinger, det vil sige i fælleslokaler, på varmestuerkontorer samt i administrationen.

Dog kan afdelinger vedtage, at der fortsat må ryges i selskabslokaler og lignende, når disse alene anvendes til private arrangementer.

Rygeforbudet betyder, at der IKKE må ryges i lokaler, hvor ansatte i Boligforeningen har deres færden.

Der er informeret om den nye rygelov, både i Mellem Naboer og på opslag.

Da flere medarbejdere i Ringgården udtrykte tvivl om, hvordan de skulle tackle situationer omkring passiv



rygning, og efterspurgte en præcisering af, hvordan man skal forholde sig i situationer, hvor man udsættes for passiv rygning, blev problemstillingen drøftet i virksomhedsnævnet.

Her fastslog man entydigt, at ledelsen vil bakke 100% op, hvis en medarbejder nægter at servicere beboere, eller deltage i møder m.m., hvis han/hun udsættes for passiv rygning.

INTRANET

Administrationen er i gang med at udvikle et Intranet, som dels skal styrke samarbejdet og kommunikationen mellem hovedbestyrelse, afdelinger, administration og ejendomsfunktionærer, dels skal sikre en mere effektiv og ressourcebesparende videndeling.

Vores mål er, at Intranettet kommer til at betyde, at vi inden for en overskuelig horisont kan reducere den stærkt ressourcekrævende post i papirform betragteligt.

Administrationen udvikler Intranettets overordnede struktur, hvorefter denne detaljeres og tilpasses i samarbejde med de enkelte brugergrupper, samtidig med at der undervises i brugen af Intranettet. Målet er, at Intranettet kan tages i brug af administrationen og ejendomsfunktionærerne og hovedbestyrelsen i løbet af efteråret, og at afdelingsbestyrelserne kommer på Intranettet omkring årsskiftet 2008/09. I efteråret vil der blive afholdt et informationsmøde for repræsentantskabet, hvor Intranettet præsenteres.

SIKKERHEDSUDVALGET

Siden sidste års beretning er der indberettet 2 arbejdsulykker. En ejendomsfunktionær har åbnet et containerlåg op i ansigtet, hvorved tænderne blev beskadiget. En anden ejendomsfunktionær er faldet ned fra en stige og slået ryggen. Begge skader er anmeldt til Arbejdstilsynet.

Inspektør Ole Andersen er trådt ind i sikkerhedsudvalget efter Finn Pedersen er rejst.

Sikkerhedsgrupperne har startet arbejdet med at revidere APV-vurderingerne for de enkelte afdelinger. Arbejdet forventes at strække sig et godt stykke ind i 2008.

VIRKSOMHEDSNÆVNET

Der har været afholdt 4 møder i årets løb.

Udover den løbende orientering om Ringgårdens virke har virksomhedsnævnet arbejdet med rygepolitik, sundhedssikringsordning og revideret virksomhedsnævnets forretningsgang.

SALEN, PAL. MÜLLERS VEJ

I det forløbne år har der været en pæn indtægt på udlejning af Salen på hverdage.

Der er blevet indkøbt nye borde og stole; en tiltrængt fornyelse.

Endvidere er der blevet indført rygeforbud i Salen, idet oldfruen jo er ansat i Ringgården og derfor omfattet af rygeforbudet.

Der er samtidig blevet opsat askebægre udenfor.



NYBYGGERI

Et kærkomment alment nybyggeri

Endelig en hovedbestyrelsesberetning, der kan fortælle om et nybyggeri: I juli 2007 tog Ringgårdens formand og direktør første spadestik til SHE-projektets boliggruppe B; 50 bæredygtige boliger på den efterhånden berømte grund i Lystrup.

Efter lange og seje forhandlinger med det daværende Socialministerium fik Ringgården endelig fremtvunget den nødvendige forhøjelse af rammebeløbet.

Selvom der ikke var et fuldstændigt overblik over byggeøkonomien satte bestyrelsen "det tyske projekt" i gang af den simple grund, at hvis byggeriet blev yderligere forsinket, ville Ringgården skulle opgive deltagelsen i SHE-projektet og tilbagelevere det fra EU modtagne tilskud til projektet.

Siden da er de 50 boliger blevet opført på noget der minder om dansk rekord: De i Tyskland fremstillede boliger blev i løbet af efteråret 2007 fragtet op til Lystrup og lynhurtigt monteret: 4 boliger på en uge, hurtigere kan det næsten ikke gøres. Så da den fugtige periode satte ind i januar-februar i år, var alle 50 huse under tag.

I skrivende stund er de sidste arbejder i fuld gang ude i Lystrup og de første beboere flyttet ind. Selvom 50 nye boliger er mange på en gang, er udlejningen gået fint. Efter indtil flere Åbent Hus-arrangementer er stort set alle boliger udlejet og det forventes, at alt "er væk", når Repræsentantskabsmødet finder sted.

Boliggruppe A og C

Derimod ligger det noget tungere med SHE-projektets boliggruppe A og C. Adskillige licitationer har

som tidligere berettet, ført til en næsten umulig situation: Ingen danske byggefirmaer kan bygge disse to projekter til tilnærmelsesvis den pris, som Ringgården har meldt ud, også selvom vi fik hævet rammebeløbet til projekterne.

Meget tyder derfor på, at Ringgården endnu en gang forsøger sig i udlandet. Hvorfor ikke noget før, kunne man spørge? Bestyrelsen besluttede, at vi først ville have nogle erfaringer med byggeriet af boliggruppe B med dets kombination af tysk fremstillede træ-elementer, tyske håndværkere og dansk leverance af VVS og EI. Nu har vi disse erfaringer og selvom boliggruppe B bliver noget dyrere end oprindeligt planlagt, så er erfaringerne fra processen ganske gode.

Vi har fået en særdeles god kvalitet for pengene, fordi husene er fremstillet inden døre på fabrik. I skrivende stund er det stadigvæk ikke endeligt besluttet at byde boliggruppe A og C ud i licitation i udlandet, primært Tyskland og Østrig. Men pilen peger den vej.

Tre ældreegnede boliger i afd. 9

Den lille byggesag om tre nye ældreegnede boliger i en gammel børneinstitution i afdeling 9 fandt også sin løsning.

En gunstig licitation med små håndværkerfirmaer betød, at bestyrelsen kunne igangsætte denne lille sag, som nu er næsten færdig.

1. maj bliver datoen for indflytningen for de heldige pensionister, der stod først på ventelisten til de meget lyse og fine boliger, der har terrasser både mod nord og mod syd.



De 50 boliger i Lærkehaven blev opført på rekordtid.....

Den uendelige historie i Skejby

Derimod er der intet nyt om byggesagen for afdeling 32, beliggende på den sidste ledige grund i Skejby. Det århusianske rammebeløb er simpelthen for lavt til at kunne realisere dette projekt, som jo efterhånden har optrådt en del år i bestyrelsens beretning til Repræsentantskabsmødet.

Den i beretningen for 2006 bebudede licitation i april 2007 blev en farce. Ud af 5 byggefirmaer meldte de 4 fra ganske få dage før licitationen og det enkelte bud, der kom fra den sidste deltager, oversteg vores byggebudget med 30%.

Siden da har vi i Ringgården ventet på "bedre tider", hvilket for en byggende boligforening som vores betyder ét af to: Enten en omfattende byggekrisse, der medfører arbejdsløshed og faldende priser eller en markant justering af rammebeløbet. Der er ingen tvivl om, at Ringgården foretrækker det sidste.

Ingen almene boliger for tiden

Det almene byggeri er i løbet af 2007 og 2008 gået totalt i stå i Danmark. Der bygges stort set ingen almene boliger for tiden. Ifølge Landsbyggefonden er der i 2007 givet tilsagn til 50 familieboliger. I hele Danmark! I 2006 var tallet 1.688. For høje priser og

for lavt rammebeløb er hovedforklaringen. Men bag dette ligger regeringens klart manglende lyst til, at der skal bygges alment. Tiden går, mens vores nye ministerium, Velfærdsministeriet, sylter enhver diskussion om det almene byggeri. Almene boliger er helt tydeligt ikke på den nuværende regerings "velfærdsdagsorden".

Light*House

Der er i årets løb blevet arbejdet en del med Ringgårdens og AABs store havneprojekt, Light*House. Primært har det handlet om en enorm mængde juridiske spidsfindigheder, der skal muliggøre selve grundkøbet og færdiggørelsen af lokalplanen. Samtidig er der blevet arbejdet meget med selve projektet og der tegner sig nu en klar placering af de almene boliger. Vejen til almene boliger på Århus Havn er dog stadig meget stenet. Først og fremmest vil det alt for lave rammebeløb, der jo stort set forhindrer alle de århusianske boligforeninger i at bygge, i sagens natur også betyde, at der ikke kan bygges almene boliger på havnen. De kommende spændende måneder vil afgøre, om der politisk sker tilstrækkeligt til, at håbet om almene boliger på Århus Havn kan bevares lysegrønt.



RENOVERINGER

Afd. 1 – forvandlingen lader vente på sig

Beboerne i Ringgårdens afdeling 1 stemte i 2007 med et massivt flertal afdelingens kæmpestore moderniseringsag igennem.

Beboerne blev præsenteret for et projekt, der på alle leder og kanter vil forandre afdelingen fra en noget slidt og gammeldags indrettet boligafdeling til en moderne ditto præget af lys og moderne faciliteter. Siden beboerafstemningen har Ringgårdens rådgivere projekteret den store byggesag, først og fremmest med henblik på at forsøge at ramme byggeprisen så nøjagtig som muligt.

Der er ingen tvivl om, at de stigende byggepriser, specielt på byggematerialer, har betydet, at Ringgårdens ledelse har ønsket et så nøjagtigt grundlag som overhovedet muligt, før vi afprøver sagen i en licitation. Hvad nytter det at bruge en masse penge på et detaljeret projektmateriale, hvis det viser sig, at vi mangler 30%-40%, når licitationen er overstået. Så store besparelser kan ikke lade sig gøre i nybyggeriet, men det er faktisk endnu værre i renoverings- og moderniseringsager. Vi har derfor ønsket at være særligt grundige i denne sag, hvilket har ført til en del forståelig utilfredshed hos beboerne og hos afdelingsbestyrelsen. I skrivende stund er Ringgårdens ledelse og rådgiverne i dialog med Landsbyggefonden om sagen og vi håber på et snarligt positivt resultat af denne dialog.

Afd. 3 fremstår med fine nye facader

Af andre renoveringer kan nævnes en nødvendig og tiltrængt facaderenovering af afdeling 3 på Kaserneboulevarden. For en gangs skyld fik vi en gunstig



licitation igennem og renoveringen af facaderne med omfugning, nye vinduer og altandøre, nyt tag og nye kviste og efterisolering af kældrene er nu næsten afsluttet.

Afdeling 3 fremstår nu på overfladen som en meget fin og attraktiv afdeling, men bag de nu renoverede mure er faciliteterne i form af små, gamle køkkener og mini-badeværelser stadig et eksempel på, hvordan man byggede i 1940'erne. Det er nok ikke sidste gang, at afdeling 3 går gennem en større renovering og modernisering

Afd. 6 – endnu en institution forvandles

En kombineret renovering og nybyggeri har taget sin start i afdeling 6. Århus kommune opsagde i 2007 endnu en institution, hvilket førte til et projekt for omdannelsen af de tidligere institutionslokaler til 4 splinternye lejligheder.

Byggeprocessen er netop gået i gang og også her fik vi pengene til at passe. I det hele taget ser det ud til, at det i den forgangne beretningsperiode har været betydeligt nemmere at få de små bygge- og renoveringsager igennem end de store. De små byggefirmaer er tilsyneladende bedre til at omstille sig på de ændrede konjunkturer, der peger i retning af mindre aktivitet i byggebranchen end i de seneste skoldhede byggeår.

Afd. 19 – en omfattende renovering på vej

En sidste og meget stor renoveringsag er stadig under forberedelse. Afdeling 19 har fået støtte fra Landsbyggefonden til en omfattende facade- og badeværelsesrenovering og licitationen over arbejderne er netop afsluttet. I god genklang med de tidligere bemærkninger gik denne licitation ikke så godt. Ganske vist kunne det have gået meget værre, men der er stadig et stykke vej til, at enderne kan nå sammen i dette renoveringsprojekt.

I skrivende stund arbejdes der bl.a. i dialog med Landsbyggefonden på at finde en løsning.

BYGGEUDVALGET

Afd. 3	Renovering af afdelingens to boligblokkes klimaskærm ud mod Kaserneboulevarden er afsluttet.	Afd. 14C	Udskiftning af udhusbeklædning sker over fire år. De sidste hoveddøre udskiftes i 2008. Den brændte bolig i nr.180 ombygges til handicapbolig.
Afd. 6	Indgangspartier og branddøre i kældre er udskiftet. Renovering af trappeopgange, porttelefoner udføres i år. Fritidshjemmet på Ambrosius Stubs Vej er nedlagt, bygningerne ombygges til fire nye boliger.	Afd. 15A	Ombygning af det gamle enstrengs varmeanlæg er afsluttet.
Afd. 8	I afdelingen renoveres elevatorerne. Vedr. stigestreng i køkkener, udarbejdes der en tilstandsrapport som fremsendes til Landsbyggefonden, maling af opgange.	Afd. 17	Der er opsat nye ovenlysvinduer med røglemme. Projekt om renovering af murværk, fugning af vinduer mm. er igangsat.
Afd. 9	Projekt om renovering af køkken og bad bliver opstartet. Afdelingens ene dagsinstitution er ombygget til tre nye +55 boliger.	Afd. 18	Projekt med Skraldsugeanlæg i afdelingen undersøges.
Afd. 9B	Fugtproblemer undersøges, der udarbejdes en tilstandsrapport som sendes til Landsbyggefonden. Udskiftning af vinduer fortsætter i 2008.	Afd. 19	Gamle køkkener skiftes ved flytninger. Indgangspartier og klimaskærm renoveres.
Afd. 10	Resterende faldstammer og rør udskiftes i 2008.	Afd. 21	Problemer med fugt i kanaler. Der udarbejdes en samlet tilstandsrapport med henblik på at starte en byggeskadesag.
Afd. 11	Projekt om udskiftning af vinduer på altanside udarbejdes. Renovering af køkken og bad fortsættes. Renovering af legeplads er afsluttet.	Afd. 23	Rapport om stabilitetsproblemer mm. er under udarbejdelse, foreligger medio maj 2008.
Afd. 12	Udskiftning af faldstammer i bad er udført.	Afd. 26	Vandskadede hoveddøre renoveres.
Afd. 14A	De seks huse har fået udskiftet vinduer i værelser og vinduespartier i stuen.	Afd. 29	P-plads har fået ny belægning.
		Afd. 30	Toiletter ændres til almindelige toiletter.

Råderet

Byggeudvalget har arbejdet på at lave et overblik over de beslutninger vedrørende råderet, der er truffet i de enkelte afdelinger.

Det er meningen at udgive det afdelingsvis på såvel Ringgårdens hjemmeside samt på intranettet, som er under opbygning.

Serviceaftale

Der er afholdt licitation vedrørende driftsudbud af nogle udvalgte afdelingers VVS-arbejder.

I samarbejde med ingeniørfirmaet Bascon blev tilbudene vurderet og VVS-firmaet Carl Christensen & Co blev udpeget som det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Kontrakten blev underskrevet i slutningen af december måned sidste år og den løber i 2 år med mulighed for forlængelse med 1 år. Der har også været afholdt møder med firmaet og de berørte afdelingers varmemestre og inspektører, hvor kontrakten og betingelser blev gennemgået. Følgende afdelinger er tilknyttet kontrakten: 5, 14c, 15, 15A, 17, 18, 19, 20 & 21.

Energimærkningsordning

Der er den 24. juni 2005 vedtaget en ny lov om energimærkning af bygninger. Ikrafttrædelse af loven er blevet udsat adskillige gange, senest i december måned 2007. Det væsentligt nye i forhold til boligforeningen er to forhold. For det første må vores energikonsulent ikke længere foretage en energimærkning af vores ejendomme. For det andet skal der ske en fornyelse af energimærkningsordningen hvert 5 år. Og det skal ved nyudlejning fremgå af lejekontrakten, at ejendommen er energimærket korrekt. Derfor har boligforeningen Ringgården indledt et samarbejde med et privat firma, der er specialister i energimærkning. Hensigten er at indgå en samarbejdsaftale med firmaet, således at vi kan drage nytte af vores interne konsulents viden og erfaringer og dermed holde omkostningerne til den nye ordning på et fornuftigt niveau.

HOVEDBESTYRELSENS STUDIETUR TIL SVERIGE

Én gang hver andet år tager Ringgårdens hovedbestyrelse på studie- og inspirationstur til ind- eller udland. Destination var denne gang inspireret af, at Ringgården sammen med konsortiet *lighthouse* skal

opføre almene boliger på de bynære havnearealer i Århus. Turen gik derfor til Sverige bl.a. for at bese nye byudviklingsområder på tidligere havnearealer.

Det blev til et inspirerende besøg i Hammerby Sjöstad, der tidligere var et nedslidt og stærkt forurenet industri- og havneområde centralt beliggende i Stockholm. Området er nu omdannet til en bæredygtig bydel, der rummer boliger og kontorer, restauranter, butikker, kajer og en række grønne byrum.

Næste stop på turen var Jakriborg, Byen er opført efter model af de tyske hansestæder i 1500 tallet. Men byen er kun 5-6 år gammel, og det hele er bygget i moderne materialer som beton, glas, træ og metal. Kunne det være et bud på fremtidens almene boligbyggeri i Danmark, eller er der tale om forløren nostalgi? Meningerne blandt deltagerne var under alle omstændigheder stærkt delte.

Endelig besøgte vi Bo01, der er et nyt boligområde på havnefronten i Malmø. Der er tale om en økologisk bæredygtig bydel med en stor variation i moderne arkitektur, herunder bydelens vartegn et ca. 190 m højt boligårn – Turning Torso.

Studieturen var alt i alt yderst vellykket og lærerig, og gav bestyrelsen mod på at arbejde videre med byudviklingsprojekter som f. eks de bynære havnearealer i Århus.

HELHEDSPLAN TRIGEPARKEN

I efteråret 2007 udarbejdede vi i samarbejde med Niras Konsulenterne en foreløbig helhedsplan for Trigeparken, afd. 19 og 20 i forbindelse med en ansøgning til Landsbyggefonden.



Målet med helhedsplanen er blandt andet at undgå

- den store gennemstrømning af beboere
- undgå store udgifter i f.m. fraflytninger
- en skæv beboersammensætning

Landsbyggefonden har en pulje til boligsociale tiltag og det er den vi søger midler fra – herunder indgår også forlængelse af beboerrådgivningsordningen.

Vi har netop fået svar fra LBF – som dog ikke er særlig præcist, idet svaret blot opfordrer os til at arbejde videre med helhedsplanen.

Først når den er afleveret, får vi et mere klart svar. Vi vil i løbet af kort tid afholde møde med de implicerede afdelingsbestyrelser for at afklare/tilrettelægge den kommende proces.

URBANPROGRAMMET I HERREDSVANG

Drømmen om Kulturhus Herredsvang startede i slutningen af 1980'erne, men siden da er mange forsøg blevet opgivet, fordi der ikke kunne skaffes finansiering.

I 2001 blev Urbanprogrammet skudt i gang, og Århus blev et Urban område.

Drømmen om Kulturhus Herredsvang er nu gået i opfyldelse og den 28. februar 2008 blev huset indviet med en stor fest for områdets brugere.

Det er Århus Kommune, Urbanprojektet og boligforeningerne i Herredsvang, der i fællesskab har finansieret om- og tilbygningen af de nye lokaler. Varmecentralen har udlånt bygningerne til en styregruppe, der står for driften.

Huset er i to etager og er på 1.677 m², heraf råder biblioteket inkl. fællesarealer over 683 m².

Prisen for Kulturhuset er 20 mio. kr. Landsbyggefonden har bidraget med 10,5 mio. kr., Urban med 4 mio. kr. og boligforeningerne i området med 5,5 mio. kr.

Huset danner rammen om en lang række faciliteter og aktiviteter. Udover biblioteket er der også café, tekstilværksted, it-tilbud og lokaler hvor foreninger har mulighed for at booke sig ind.

ÅRHUSBOLIG

Boligforeningen af 10. marts 1943 er pr. 1. januar 2008 optaget som det sjette medlem af Århusbolig. Boligforeningen råder over 1.192 lejligheder fordelt på såvel etagebebyggelser som tæt-lav bebyggelser, og alle er koncentreret omkring et lille område i Vejlbj. Med familieførøgelsen bliver det endnu mere attraktivt at være boligsøgende i det største samarbejde imellem boligforeninger i Århus.

www.aarhusbolig.dk

I efteråret 2007 lancerede Århusbolig en ny hjemmeside med nyt layout, der samtidig er enkel og effektiv at søge på. Med få klik kan boligsøgende finde frem til den rette bolig med den rette placering, og såvel medlemmer som ikke-medlemmer kan såre enkelt beregne sin placering på ventelisten. Hjemme fra sin egen computer kan man desuden melde sig ind i Århusbolig, blive skrevet op til en bolig og vælge at få boligtilbud tilsendt elektronisk.

Boliggarantibevis

Bestyrelsen for Århusbolig har vedtaget, at beboerne nu kan købe et boliggarantibevis, der fungerer som en form for sikkerhedsnet for de beboere, der ønsker at prøve noget nyt.

Boliggarantibeviset giver en sikkerhed for, at beboerne kan vende tilbage til en bolig af samme størrelse og standard i det samme område. Beslutter indehaveren at indløse boliggarantibeviset, springer man foran i boligkøen. Der er fortrinsret til en bolig i samme afdeling, som blev fraflyttet. Hvis dette ikke er muligt inden for rimelig tid, kan tilbuddet ændres til en bolig i en anden afdeling i det samme postnummer-område eller et tilstødende postnummer.

I Århusbolig koster garantibeviset 900 kr., og det gælder tre år fra udstedelsesdatoen.



Undgå at stå uden tag over hovedet..

BOLIGNET-AARHUS

I bnaa arbejdes der i øjeblikket med en ny strategi for bestyrelsesarbejdet i forhold til, hvilke opgaver bestyrelsen fremover skal kunne varetage.

Derudover er bestyrelsen ved at se på foreningens vedtægter for at tilpasse foreningen til markedet. Her tænkes på de ydelser bnaa skal kunne tilbyde kunderne i fremtiden, herunder TV som jo nok bliver en væsentlig faktor i fremtiden.

For at kunne levere til lavest mulige priser, er det nødvendig med en sparringspartner, der favner bredt og dækker hele landet og her kommer BoxDanmark ind i billedet som en paraplyorganisation, der samler de forskellige antenneforeninger i landet.

BoxDanmark er nu oppe på, at 35 anlæg med over 120.000 husstande er indtrådt som andelshavere af det brugerejede fællesskab.

For at bnaa lovligt kan komme med i den forening, er det nødvendigt at ændre formålsparagraffen. Derfor afholdtes der ekstraordinær generalforsamling d. 8. april 2008 med det formål at få rettet vedtægterne til, samtidig justeredes der lidt i de øvrige paragraffer, så f.eks. valgperioden blev ændret fra 1 år til 2 år og bestyrelsen nedsat fra 7 til 5 personer.

BL'S 5. KREDS

2007 blev året, hvor de århusianske boligforeninger etablerede Det Boligsociale Fællessekretariat – i daglig tale Fællessekretariatet. Bag sekretariatet står samtlige århusianske boligforeninger og hovedopgaven bliver at koordinere den boligsociale indsats i udsatte boligområder i Århus.

Hovedopgaven for Fællessekretariatet er i korte træk at:

- koordinere den boligsociale indsats og sikre faglig udvikling for de boligsociale medarbejdere
- udarbejde analyser af boligområderne
- fundraise midler og hjælpe projekter i gang i boligområderne
- samarbejde med Århus Kommune

Fællessekretariatet har i perioden fra 2007 – 12 et budget på 38,5 mio. kr. Heraf finansieres 28,5 mio. kr.

af Landsbyggefonden, 4,5 mio. kr. af Århus Kommune og 5. mio. kr. af boligforeningerne. Pengene fra boligforeningerne fremkommer ved, at der betales 25. kr./lejemåsenhed årligt i en 4½-årig periode.

Midlerne skal anvendes indenfor tre hovedområder: Fællessekretariatet, en række bydækkende projekter og en række lokale, områdebaserede projekter. Fra den sidstnævnte pulje kan de enkelte boligforeninger søge midler til lokale projekter i de enkelte boligområder.

Århus den 29. april
På hovedbestyrelsens vegne

Christian Mariegaard

