

2010 | 2011
Årsberetning



Forord

Det forløbne år har været præget af gennemførelse af ny lovgivning som følge af styringsreformen af den almene sektor som f.eks. nye regler for opskrivning på ventelister til almene boliger. Som følge af den nye lovgivning har repræsentantskabet tillige vedtaget nye vedtægter for Ringgården.

Desuden har byggesager og renoveringsopgaver traditionen tro fyldt meget på såvel hovedbestyrelsens som administrationens bord. Lærkehaven er efter adskillige år på tegnebrættet endelig færdigbygget. Til gengæld venter der en ny stor udfordring forude, når der her i foråret tages første spadestik til to unikke ungdomsboligprojekter på havnen.

Foreningens økonomi

Driftsresultatet viser et underskud på 89.998 kr.
Der var budgetteret med et underskud på 516.000 kr.

At underskuddet blev kr. 426.002 mindre end forventet skyldes – på trods af merudgifter på personaleomkostninger – hovedsagelig merindtægter i form af byggesagshonorar.

Merindtægter:

Byggesagshonorar m.v.	896.940 kr.
Lovmæssige gebyrer	41.830 kr.
Renter egenkapital	348.342 kr.
Overskud Aarhusbolig	41.344 kr.
I alt	1.328.456 kr.

Besparelser:

Kontorholdsudgifter	61.031 kr.
Underskudsgaranti	
Bolignet Århus	104.724 kr.
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	52.280 kr.
Kontorlokaleudgifter	92.325 kr.
I alt	310.360 kr.

Mindre indtægter:

Administrationsbidrag/ tilskud	109.397 kr.
I alt	109.397 kr.

Merudgifter:

Bestyrelsesvederlag, byggesag	62.000 kr.
Personaleudgifter	746.247 kr.
Afskrivning driftsmidler	98.208 kr.
Ekstraordinære udgifter	162.297 kr.
Salen	34.665 kr.
I alt	1.103.417 kr.

Samlet afvigelse 426.002 kr.

Lovændringer pr. 1. januar 2010 betyder at afdelingerne tilskrives den fulde forrentning, således at kursgevinster, renter m.v. ikke læn- gere optræder i hovedforeningens regnskab.

Afdelingernes økonomi

Driftsregnskaberne for 2010 resulterede i 37 afdelinger med overskud og 13 afdelinger med underskud, børneinstitutionerne inklusive.

Det samlede overskud udgør knap 5,6 mio. kr., hvilket er noget højere end 2009 resultatet, som udgjorde 1,7 mio. kr.

Underskuddet beløber sig til knap 0,7 mio. kr. Det er noget mindre end i 2009, hvor det udgjorde godt 2,3 mio. kr.

I henhold til nye regler bliver eventuelt overskud indregnet i de kommende års budgetter, med 1/3 hvert år.

Afdelingernes henlæggelser udgør 146.997.471 kr. Heraf er 95.060.572 kr. henlagt til planlagt vedligeholdelse og 39.842.244 kr. til indvendig vedligeholdelse.

Mens den økonomiske udvikling i afdelingerne for de fleste fortsat er positiv, har vi i 2010 også enkelte afdelinger, hvor økonomien er mere anstrengt. Der kan stadig konstateres store udgifter i forbindelse med tab vedrørende fraflytning.

I 2010 udgjorde tabet i alt 1.949.237 kr., herfra trækkes henlæggelserne 1.259.925 så netto-udgiften beløber sig til kr. 649.312 kr.

Derudover har der været tab ved lejeledighed på kr. 795.150 som dækkes af Hovedforeningens dispositionsfond.



Skejbyparken – afd. 32. Indflytning 1. juni.



Nye seniorboliger – afd. 15A. Indflytning 1. maj.



De tre afdelinger i Lærkehaven set fra luften

Byggesager

Lærkehaven

2010 blev året, hvor 7 års kamp for at få det store SHE-projekt, nu benævnet Lærkehaven, endelig nåede sin afslutning. Afdeling 34 blev færdig i det tidlige forår og har nu haft 1 års jubilæum og afdeling 35 blev efter planen indflyttet den 1. juli. Også udearealerne er nu blevet færdige, om end det grønne element i form af træer og græs stadig venter på deres debut ude i området. Oven i hatten modtog Lærkehaven I, afdeling 33, Aarhus kommunes Arkitekturpris 2010 for smukt byggeri.

Skejbyparken – Afd. 32

Som oplyst i Beretningen fra 2009/2010 fik vi endelig gang i ”det uendelige projekt”, Skejbyparken, afd. 32. Byggeriet er foregået henover efteråret, men fik en god omgang forsinkelse som følge af den behårde vinter. De 24 familieboliger og 4 ungdomsboliger er nu så færdige, at Administrationen har startet udlejningen og indflytningen er sat til 1. juni 2011. Byggeriet tegner til at blive meget flot med træbeklædte facader og meget markante altaner, hvor solcellerne i altanværnene vidner om endnu et lavenergibyggeri fra Ringgården.

Fem seniorboliger i afd. 15A

Et længe næret ønske er gået i opfyldelse. I mange år har afdelingsbestyrelsen og Administrationen diskuteret muligheden for at bygge nogle få seniorboliger på en del af afdeling 15A's jord, som længe har ligget ubenyttet hen. Inspireret af arkitekturen og indretningen af

afdeling 34 fik disse tanker ny luft i 2010, og da vi efter lidt ”armbøjninger” med Aarhus kommune og naboerne fik principiel tilladelse til denne lille byggesag og efter et ekstraordinært afdelingsmøde, gik vi i gang med projektet.

En gunstig licitation i august 2010 banede vejen for byggestarten, som fører til indflytning i de fem splinternye étplans rækkehuse den 1. maj 2011. Boligerne er særdeles flot indrettede med egen træbelagt terrasse mod syd.

Dertil kommer et energikoncept, der ved hjælp af solfangere og solceller, giver de nye beboere særdeles lave varme- og el-regninger. Faktisk producerer solcellerne hen imod 100% af den elektricitet, som de private husholdninger har brug for til belysning, vask, madlavning, TV osv.

Et andet spændende og meget perspektivrigt aspekt ved denne lille byggesag er, at den er opført på en grund tilhørende en eksisterende boligafdeling. Sådanne muligheder findes med garanti mange steder og dette betyder, at der kan blive muligheder for at fortætte vores eksisterende afdelinger med nogle seniorvenlige boliger, uden at det går udover de grønne arealer. Undersøgelser viser, at mange ældre beboere gerne vil have en mere seniorvenlig bolig i ét plan, når bentøjet gør det tungt at gå op af mange trapper. Men folk vil også gerne blive i det nærområde, hvor de har deres netværk, så man er ikke meget for at skulle flytte til en helt anden bydel. Fortætninger som i afd. 15A giver svaret på dette behov.

Byggesager



50 ungdomsboliger – projekt 2

Projektet i afd. 15A er planlagt i et samarbejde med Boligrådgivningen for Seniorer, der også sammen med Ringgårdens Administration og afdeling 15A står for et Åbent Hus arrangement den 26. april.

Ringgården på Aarhus Havn

Siden sidste beretning har Ringgården arbejdet videre med det store havneprojekt på ca. 4.900 m² ungdomsboliger, beliggende på en central grund ud mod den kommende hovedfærdselsåre, Bernhardt Jensens Boulevard.

Til vores store overraskelse nøjedes Aarhus kommune ikke med at tilbyde og godkende denne grund; man tilbød os i efteråret 2011 også at overtage nabogrunden, hvor der er plads til 2.500 m² ungdomsboliger. Ringgårdens hovedbestyrelse takkede også ja tak til dette tilbud.

I oktober blev den første konkurrence om det store projekt udskrevet og i januar, kunne vi offentliggøre, at et konsortium bestående af Myhlenberg, Arkitema, Niras og Esbensen Ingeniører havde vundet konkurrencen med et fantastisk spændende 0-energihus med 99 ungdomsboliger. Umiddelbart efter udskrev Ringgården konkurrencen på grund nr. 2, beliggende som nabo til det store projekt med indgang fra den eksisterende Dagmar Petersens Gade. Denne konkurrence blev afgjort i slutningen marts, hvor et konsortium bestående af C.C. Contractor, Cubo og Terroir Arkitekter og Ingeniørfirmaet Moe & Brødsgaard blev udråbt som vinder.

På trods af at vores ambitioner på grund af beliggenheden ikke var så høje denne gang, så

præsterede de nye vindere at tilbyde os endnu et 0-energihus. Ringgården bliver således de eneste bygherrer indtil nu, der på De bynære Havnearealer kan og vil opføre bygninger, der overholder de energirammer, som først forventes indført i 2025. I skrivende stund arbejdes der med begge projekter på at få papirarbejdet klaret, så der i løbet af foråret 2011 kan afholdes 1. spadestik og byggerierne kan komme i gang. Projekt 1 forventes klar til indflytning oktober 2012, mens der endnu ikke foreligger en tidsplan for projekt 2.



99 ungdomsboliger – projekt 1



Afd. 1 – visualisering af type 2 på 67,7 m²

Moderniseringen af afd. 1

I 2010 fik vi hele grundlaget for den største renoveringssag i Ringgårdens historie på plads. Licitationen for afdeling 1 forløb fint og byggesagen tog sin start i efteråret. En hård vinter har sat sit mærke på tempoet af byggesagen, der i skrivende stund er forsinket med mange måneder, men ellers forløber den, som den skal.

Totalmoderniseringen af afdelingen er til at få øje på i bybilledet, idet afdeling 1 pt. ligner noget der har været udsat for et bombeangreb.

Heldigvis ved vi, såvel som beboerne, at det skal være skidt før det bliver godt.

Erfaringen fra de store renoveringer af afd. 5 og afd. 4 sidder godt og grundigt i erindringen, så vi regner med at byggesagen forløber tilfredsstillende, ikke mindst af hensyn til de stakkels beboere, der må leve i rodet eller er genhuset i andre afdelinger.

Ringgården har åbnet kontor i afdelingen, som har åbent én gang om ugen, og forlydenderne fra vores ”folk i marken” tyder på, at afdeling 1’s beboere ikke har mistet modet og stadigvæk glæder sig til at flytte ind i de splinternye og særdeles attraktive boliger, når de sidste er færdige i 2013.



Afd. 1 – Elevator tårne og facader er ved at tage form



Afd. 1 – Ringgårdens kontor

Byggeudvalget



Afd. 8 – ny facadebeklædning og skiltning på butikstorvet på Møllevangs Allé

Byggeudvalget har fortsat deltaget i processen omkring Ringgårdens strategi- og handlingsplan.

Der er afholdt byggeudvalgsmøder hver måned, med deltagelse af byggeudvalget, samt teknisk chef og energiteknikeren – med undtagelse af juli (ferieperiode) og september (afdelingsmøder) samt en enkelt aflysning på grund af teknisk chefs mødevirksomhed.

Et udvalg har arbejdet videre med udbud af VVS-arbejder i afdelingerne. Udvalget har bestået af repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne, ejendomsfunktionærerne og teknisk afdeling. Udvalget har fået hjælp fra rådgivningsfirmaet Alectia, som har redegjort for problemstillingerne i forbindelse med udbud iht. retningslinjerne i EU-direktivet. Udvalget anbefaler, at der arbejdes videre med at lave et rammeudbud, så afdelingerne får mulighed for at vælge mellem flere VVS-firmaer, som kvalificerer sig via rammeudbuddet. Udvalget udarbejder en indstilling, som forelægges hovedbestyrelsen.

I de seneste år har der været et voldsomt træk på kontoen for trækingsretsmidler. Det skyldes, at der er bevilget store beløb til bl.a. udskiftning af faldstammer og stigestrange i de afdelinger, hvor disse har været nedslidte. Det betyder, at der fremover ikke vil være de samme midler tilstede på denne konto. Hovedbestyrelsen vil udarbejde nye retningslinjer for tildeling af midler efter trækingsretten og udsende information til afdelingsbestyrelserne. Byggeudvalget arbejder på at udarbejde ret-

ningslinjer for screening af afdelingerne for PCB. Det drejer sig om at kortlægge, i hvilke afdelinger der kan være en risiko for, at der er indbygget PCB-holdige materialer. Herefter skal det vurderes, hvilke undersøgelser, der skal iværksættes.

Arbejdet i afdelingerne:

Afd. 4

Der arbejdes fortsat med en ændring af afvandsforholdene fra tagfladen. Endvidere har der været 5 års gennemgang på renoveringen og de nye ungdomsboliger.

Afd. 5

Der har været 1 års gennemgang på boligerne på Ambr. Stubs Vej.

Afd. 7

Afdelingen foretager løbende udskiftning af køkkener under kollektiv råderet samt ved fraflytninger.

Afd. 7A

Afdelingen foretager løbende udskiftning af køkkener under kollektiv råderet samt ved fraflytninger.

Afd. 8

Første og anden etape af udskiftning af stigestrange og faldstammer er færdig. Der kan herefter renoveres badeværelser over kollektiv råderet. Tredje etape af udskiftningen af stigestrange og faldstammer er påbegyndt.



Afd. 10 – en beboer nyder udsigten fra sin nye altan



Afd. 15A – 5 nye +55 boliger er bygget færdige og der afholdt åbent hus den 26. april 2011

Afdelingen har fået etableret nedgravet affaldsløsning, som blev taget i brug i oktober 2010. Endvidere er facaden på butikshuset mod Møllevangs Allé blevet renoveret. Udsmykning med skiltning af facaden er blevet udført af farvehandleren i butikshuset.

Afd. 9

Afdelingen foretager fortsat udskiftning af køkken og bad.

Afd. 9B

Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til udbedring af fugtproblemerne i afdelingen.

Afd. 10

I sommeren 2010 fik afdelingen opsat 44 altaner, så alle lejligheder nu har altan. Udskiftning af køkkener og badeværelser foretages fortsat under kollektiv råderet.

Afd. 11

Vinduer og altanpartier udskiftet. Løbende renovering af køkkener og bad fortsat. Den tidligere børneinstitution er blevet ombygget til fælleslokale.

Afdelingsmødet har endvidere godkendt et projekt med udskiftning af stigestrange og faldstammer, og projektering er igangsat.

Afd. 14B

Afdelingen har haft 1 års gennemgang af varmeinstallationen.

Afd. 14C

Der er udført nye tage på gruppehusene i afdelingen. Arbejdet har dog været indstillet på grund af vintervejret og er derfor endnu ikke afleveret.

Afd. 15 og 15A

Begge afdelinger har fået nedgravet affaldsløsning, som blev taget i brug i november 2010.

Afd. 17

Renovering af køkken og bad fortsætter. Der arbejdes med et nyt projekt omkring etablering af elevatorer i eksisterende trapperum, samt etablering af 32 nye boliger i eksisterende tag rum. Boligforeningen afventer et økonomisk overslag fra det arkitektfirma, der har udarbejdet forslaget.

Afd. 18

Afdelingen udskifter køkkener over råderetten. Endvidere er der påbegyndt renovering af vaske-rierne. De første to udføres i 2011. Der foreligger en tilstandsrapport på vand- og varmeinstallationerne i afdelingen.

Afd. 19

Afdelingen har løbende udskiftet gamle køkkener ved fraflytning. Der er udført renovering af køkkenfacader, gavle og badeværelser. Endvidere er hoveddørene udskiftet, og afdelingen har vedtaget etablering af porttelefoner.

Afd. 20

Landsbyggefonden er ansøgt om genåbning af byggeskadesagen for afdelingen.



Afd. 23 - urafstemning om ny affaldsløsning



Afd. 33-34-35 – luftfoto af Lærkehaven

Afd. 21

Rydevænget har fået nyt vaskeri. Vaskeriet på Fjældevangen renoveres forår 2011.

Afd. 23

Afdelingen arbejder med at finde en ny affaldsløsning.

Afd. 26

Kviste i afdelingen er blevet renoveret efter behov.

Afd. 28

Der er udført fem altaner under den kollektive råderet.

Afd. 33

Afdelingen har også i 2010 arbejdet en del med de fejl og mangler, som blev konstateret ved indflytningen. Yderdørene er bl.a. fejlmonteret og skal udbedres.

Afd. 34

Afdelingen indflyttet fra 1. marts 2010. 1 års gennemgang foretaget. Fejl og mangler udbedres i løbet af foråret 2011.

Afd. 35

Afdelingen indflyttet 1. juli 2010. Der er problemer med afvanding af nogle af husene, som skal udbedres.

Vision, strategi og handleplan



På repræsentantskabsmødet den 16. november 2009 blev der vedtaget en ny vision, strategi og handleplan for Ringgården.

Siden handleplanens vedtagelse er der arbejdet med flere forskellige projekter indenfor tre indsatsområder.

Projektgrupperne har haft deltagelse af medlemmer af hovedbestyrelsen, afdelingsbestyrelser, administrativt personale og ejendomsfunktionærer.

Indenfor indsatsområdet Organisation har der været arbejdet med følgende projekter:

- Årlig virksomhedsdag for alt personale. Den første virksomhedsdag blev afholdt i 2010 og en ny er planlagt i maj 2011.
- Uddannelsespakke/startkit for nye medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Udvalget er opdelt i to grupper, der arbejder med henholdsvis kursusplan samt afdelingsbestyrelsens værktøjskasse. Uddannelsespakken er endnu ikke helt færdig, men der har været afholdt et introduktionskursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer efter et nyt koncept. Desuden har uddannelsesudvalget stået for tilrettelæggelsen af weekendkonferencen på Fuglsøcentret. Boligselskabernes Landsforening har udarbejdet en værktøjskasse for afdelingsbestyrelser. Arbejdet i værktøjskassegrupper er dermed blevet overhalet indenom, og udvalgets arbe-

jde er sat i bero. Hovedbestyrelsen har tilbudt alle afdelingsbestyrelser værktøjskassen, og desuden er den tilgængelig på intranettet.

- Organisationsudvikling – herunder:
 - a) at udarbejde en syge-/sundhedspolitik i Ringgården. Udvalgets arbejde er nu indarbejdet som en del af personalehåndbogen;
 - b) at gennemføre en trivselsmåling blandt de ansatte i Ringgården. Trivselsmålingen er gennemført og når resultaterne er færdiganalyseret, skal der følges op med handlingsplaner på udvalgte områder;
 - c) analysere og vurdere mulighederne for en ændret arbejdsfordeling i administrationen for optimal udnyttelse af ressourcerne. Dette er en løbende proces, der varetages af ledelsesgruppen.

Indenfor indsatsområdet Service har der været nedsat et udvalg der arbejdede med:

- Ny procedure for sagsbehandling af klagesager, som kendes og anderkendes på alle niveauer i organisationen. Udvalget har afsluttet arbejdet, og som resultat heraf er der udarbejdet en pjece om "Procedure for behandling af klagesager". Pjecen er uddelt til samtlige husholdninger i Ringgården.

Vision, strategi og handleplan



Indenfor indsatsområdet Fysik er der nedsat et udvalg der arbejder med:

- Udarbejdelse af miljøpolitik for Ringgården, der opstiller klimavenlige og bæredygtige minimumskrav til renoveringer og nybyggeri. Den overordnede miljøpolitik foreligger i udkast og er klar til at blive præsenteret for repræsentantskabet.

Hovedbestyrelsen har besluttet, at der i 2011 igangsættes to nye projekter:

- Udarbejdelse af fælles basis-velkomstkonscept til nye beboere med info om service, aktiviteter, værdigrundlag, beboerdemokrati (hvad vil det sige at bo alment) m.v. Der nedsættes en tværfaglig gruppe med repræsentanter fra hovedbestyrelsen, udvalgte afdelingsbestyrelser, administrative medarbejdere, bl.a. fra udlejningen.
- Udarbejdelse af kommunikationsstrategi med fokus på større synlighed i forhold til bestyrelsens mål og arbejde.

Boligsociale helhedsplaner



Trigeparken – rappere fra 8380UP giver et nummer

Ringgården er involveret i flere boligsociale helhedsplaner. I Trigeparken er Ringgården alene om helhedsplanen, mens de andre helhedsplaner gennemføres i områder, hvor flere boligorganisationer er på banen.

Trigeparken

Helhedsplanen i Trige sætter fokus på at skabe fællesskab, at skabe tilhørsforhold og forbedre image.

Fællesskab understøttes af aktiviteter, derfor er der fokus på at støtte og videreudvikle eksisterende aktiviteter i Trigeparken, som styres af frivillige. Der er der ikke mindre end 17 af. Blandt andet billard, grønne fingre, kvindeklub, somalisk kvindeklub, tamilsk klub, vise vers, modeljernbaneklub m.m.

Det har vist sig, at flere af de projekter, som er indskrevet i helhedsplanen, kræver en lidt anden vinkling.

Som led i at skabe en fælles profil, har der længe været arbejdet med bogen Mad og Mennesker i Trigeparken – en kogebog som samtidig satte fokus på beboernes mange forskellige kulturelle baggrunde. Det har desværre vist sig, at et kogebogsprojekt, som det i udgangspunktet var tænkt, er meget svært at få sat på benene. Derfor arbejdes nu med en anden vinkel på projektet – mindre mad, men mere fokus på mennesker. Ligeledes har det vist sig at være svært at uddanne voksne til kulturformidlere, derfor laves i stedet en ”kulturformidleruddan-

nelse” for de unge, hvor der sættes fokus på de unge som rollemodeller for andre unge i Trige.

Som et led i at fortælle de gode historier og derved forbedre image blev der i 2010 lavet tre små film:

Livet generelt; Rap-projektet 8380UP; Café spisestuen. Udover at filmene blev vist i Oasen, indgår filmene også i velkomstpakke til nyindflyttere.

Også Borgerportalen www.8380.dk skal fortælle de gode historier om livet i Trigeparken og Trige. Pr. 1. januar 2011 var portalen ikke længere et projekt under det Boligsociale Fællessekretariat. Portalen styres i dag fra Sekretariatet for Helhedsplanen. Der er pt. tilknyttet fem borgerjournalister.

Sekretariatet for helhedsplanen, der består af Helle og Jonas, har da også fået hjælp til bl.a. portalen af en virksomhedspraktikant, der efterfølgende har et halvt år med løntilskud. Samtidig er der også en praktikant fra den sociale højskole.

Der har været to børnekulturfestivaler under Helhedsplanen for Trigeparken. Festivalen planlægges i samarbejde med alle lokale institutioner. Festivalerne har et tema, som der arbejdes med op til den store festivaldag. Temaet for den første festival var cirkus, den 2. børnekulturfestival havde Middelalder som tema. Begge festivaler var en stor succes med mere end 900 deltagere.

Boligsociale helhedsplaner



Ved den officielle åbning af sundhedscaféen. Rådmanden sammen med sundhedscaféens medarbejdere.

Temaet for dette års festival, der finder sted i uge 18 og 19, er Dans, Sang og Musik.

Sundhedscaféen er et nyt tiltag, som bl.a. det boligsociale Fællessekretariatet står bag. Sundhedscaféen besøger Trigeparken og fire andre belastede boligområder i Aarhus en formiddag om ugen.

Sundhedscaféen er i Trige hver torsdag mellem kl. 9.30 og 12.00. P.g.a. stor efterspørgsel holder caféen nu også åbent ca. en aften om måneden, så alle borgere i Trige har mulighed for at benytte tilbuddet med bl.a. sundhedstjek. Man kan få foretaget det "lille" eller det "store" sundhedstjek. Endvidere laves en sundhedstilstandstest på computeren. Det hele afsluttes med en samtale om resultaterne med sygeplejersken.

Status efter andet år er, at kriminalitet og hærværk fortsat er faldende. Det kan tilskrives et godt samarbejde mellem kommune, de lokale institutioner, politi og det boligsociale arbejde – og naturligvis målrettede projekter og initiativer i forhold til de unge.

Rundhøj

Også i Rundhøj har de gang i rigtig meget. I Fælleshuset, som blev indviet i september, er der aktiviteter næsten hver dag. Der er tilbud om syning og andet håndarbejde, madlavning, fælles gåtur, kaffe/the med boller for alle i hverdage, hvor huset er bemannet af frivillige og Fælleshusets faste medarbejder, Jytte. Fredag mødes de forældre, der har tilmeldt sig kurset

Familieliv og taler om børneopdragelse mv. med medarbejder Laila. Hver anden søndag og i ferierne har frivillige beboere gennem de seneste måneder arrangeret hyggedage for Rundhøjs børn og unge, hvor der er mødt rigtig mange op.

I lejligheden nr. 17, 1. th, er der fortsat lektiehjælp for områdets skoleelever. Onsdag eftermiddag for de ældste elever og torsdag for de yngste. Om mandagen er der to pigeklubber samt et nyt tiltag, Adventure club, for større drenge, som frivillige fra Ungdommens Røde Kors afholder.

Frydenlund

Der er stabilitet i Frydenlund. Udover beboerrådgiveren Per Wied, er der ansat en jobkonsulent og en trivselsmedarbejder.

Der er gang i mange aktiviteter under den boligsociale helhedsplan – bl.a. blomsterbinding, drengeklub, somalisk læseklub, ældreklub mv. Filosofien er at aktiviteter skal være have lokal opbakning og forankring – ellers dør aktiviteterne for hurtigt. Det fungerer godt på denne måde i Frydenlund, hvor beboerne er gode til at tage initiativer og får støtte af beboerrådgiveren og medarbejderen.

Der er et tæt samarbejde med det offentlige. Blandt andet har man fået sat i værk, at folk der skal aftjene samfundstimer, kan gøre det i beboerhuset.

Herredsvang

Aktivitetsniveauet er højt i Kulturhus Herredsvang. Hver dag har ca. 600-800 deres gang i



Beboerhuset i Frydenlund, som ligger på Frydenlunds Skolens gamle grund.

kulturhuset. Det er svært at finde ledige lokaler i dagtimer; om aftenen er det lidt nemmere.

En række aktiviteter målrettet børn og unge i Herredsvang, har haft en positiv effekt. Men der er ingen hvilen på laurbærrene. Der arbejdes på at fastholde og udvikle. Flere nye projekter har en forebyggende karakter. Blandt andet flere slags lektiehjælp og Skulk, som handler om at nedbringe skolefravær. Der er et tæt samarbejde med en medarbejder på Hasle Skole som holder øje med børnene fra Herredsvang. Endvidere er der netop ansat en medarbejder til at sætte fokus på fravær hos børn på øvrige skoler.

Et tredje projekt er UUU (Unge Uden Uddannelse) som handler om at få fat i 16+ og give dem selvindsigt og læring. Boksning og skak er store hittere blandt især de unge drenge. Den 14. maj er der et stort stævne i en ny disciplin chess boksning.

Ud over børn og unge er der også fokus på, hvad der kan tiltrække mænd i stort set alle aldre.

Kunstcafé er en aktivitet der tiltrækker både børn og voksne. Mindre børn der sætter billeder på historier de får læst op; tegneundervisning for både børn og unge, blot for at nævne nogle aktiviteter.

Pt. er der gang i to billedtæpper der skal hænges op i kulturhuset. Det laves i fællesskab mellem brugere og kunstnere.

Sundhedscaféen har affødt nye aktiviteter i Herredsvang, fordi der er mange med et for højt BMI i området: gåture, cykling, yoga, mm. Endvidere fokus på kost – undervisning i sund kost.

Et brugerintegreret projekt vedrørende renovering af torvet er netop afsluttet. De fem boligorganisationer, der står bag Herredsvang, er alle involveret i projektet, og man har ansat landskabsarkitekt Kirstine Jensen som rådgiver. Torvet indvies med ved et stort arrangement i oktober.

Sidst, men ikke mindst, bruges der stor energi på at pleje og udvikle organisationen af de ca. 40 medarbejdere og frivillige, som er grundstammen i kulturhuset. Det er folk med masser af energi, og det er helt centralt for helhedsplanen.

Møllevangen

I Møllevangen fortsætter det boligsociale arbejde stabilt. Området har opbygget sine faste traditioner på Legepladsen med bl.a. Høstfest, Koncertdag for ungdomsklubber og udflugter. Det opbyggede samarbejde med skole, Fucenter, politi etc. pågår. Børn- unge- og voksenliv på legepladsen sprudler.

Med Grusstock, Ungdomsklubbens koncertdag, har vi fået hvad der godt kan ligne en konkurrent til høstfesten.

Men høstfesten kan så meget andet end Grusstock. Næmlig engagere frivillige og samle såvel

Boligsociale helhedsplaner



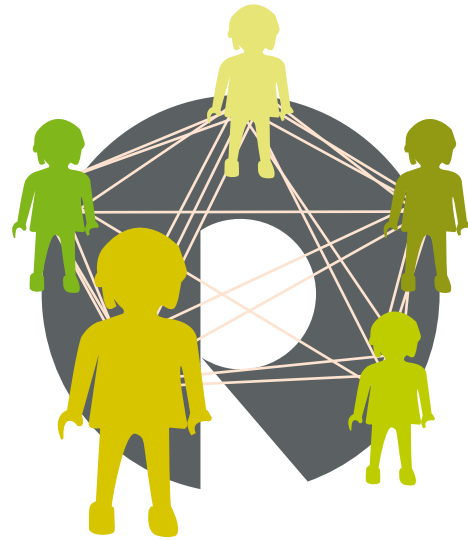
Møllevangen – skydeteltet ved høstfesten. Foto fra Bogen 'Det andet Århus', som er udgivet af Det Boligsociale Fællessekretariat og fortæller ti positive historier om fællesskaber i almene boligområder

nuværende som tidligere beboere til en rigtig god dag for kvarterets fællesskab.

I 2010 var der en øget efterspørgsel på fælleshuset som selskabslokale. Det er glædeligt, men det slider også meget på huset. Inden for en overskuelig tidshorisont bliver der forhåbentlig mulighed for at bygge nyt til glæde og gavn for Møllevangens beboere, voksne, unge som børn.

I 2010 blev der gennemført en ny beboerundersøgelse. Ud af 1473 lejemaal var der svar fra 195 stk. Det er 13,2%. Lidt lavt, men alligevel et rimeligt fingerpeg på kvarterets sociale stand. Talmaterialet er i skrivende stund endnu ikke bearbejdet.

I løbet af året blev DUI-Leg og Virke engageret i området. Det er DUI Charlottenhøj, der onsdage bruger nogle timer om eftermiddagen sammen med kvarterets børn på forskellige aktiviteter. DUI får nye medlemmer og Møllevangen får et tilbud mere i børn- og ungearbejdet. Det er en ren win-win.



Arbejdsmiljøudvalg

Siden sidste beretning har sikkerhedsudvalget fået nyt navn. Det hedder nu Arbejdsmiljøudvalget. Navneskiftet sker fordi arbejdsmiljø i dag er mere end blot et spørgsmål om sikkerhed og sundhed.

Der vil i årene fremover være stigende fokus på en række nye initiativer og begreber som f.eks. social kapital, CSR (Virksomhedens Sociale Ansvar), sundhedsfremme samt det psykiske og sociale arbejdsmiljø.

Samtidig ændres reglerne for (sikkerheds) arbejdsmiljøorganisationens arbejde. Fremover vil det ikke mere være et krav, at der afholdes obligatoriske møder hvert kvartal. I stedet skal der udarbejdes en årsplan, der redegør for, hvilke indsatsområder arbejdsmiljøudvalget arbejder med i det kommende år. Der skal så følges op på disse planer, så organisationen kan følge med i arbejdet. Arbejdsmiljøudvalgets medlemmer har desuden ret til en årlig efteruddannelse; kollektivt eller individuelt.

Arbejdsmiljøudvalget skal fortsat udarbejde arbejdspladsvurderinger og forebygge og undersøge arbejdsulykker.

Helt i tråd med de nye fokusområder har der været foretaget en trivselsundersøgelse blandt personalet.

Formålet med undersøgelsen var at kortlægge det psykiske arbejdsmiljø blandt de ansatte.

Der blev nedsat en styregruppe, som i samarbejde med en konsulent gennemførte undersøgelsen.

Resultaterne af undersøgelsen vil indgå i arbejdsmiljøudvalgets videre arbejde, idet der er udpeget tre fokusområder: omgangstone, mobning samt vold- og sexchikane. Det er planen, at der skal udarbejdes retningslinjer og politikker på disse områder, hvilket stemmer overens med EU-direktivet om vold, mobning og chikane.

I denne årlige beretning skal der stadig være en statistik over antallet af arbejdsulykker siden sidste beretning: I de forløbne år har der været anmeldt 3 arbejdsulykker:

En ejendomsfunktionær forstuede foden, da han var ved at montere førerhuset på en plænetraktor.

En ejendomsfunktionær forstrak skulderen under håndtering af dagrenovation.

En ejendomsfunktionær kom til skade med ryggen ved skift af frontskovl på en traktor.

Ingen af ulykkerne har givet anledning til, at arbejdsmiljøudvalget skulle samles ekstraordinært. Bolignet-Aarhus (Bnaa)

Forvaltningsrevision/indsigt i økonomi

Forvaltningsrevision

Hvert år udarbejder Ringgården en obligatorisk forvaltningsrevisionsrapport, hvis primære formål er at sikre den fortsatte udvikling af omkostningsbevidsthed og effektivitet i Ringgården. P.t. er vi i gang med forvaltningsrevision 2010.

Nogle af hovedoverskrifterne i Forvaltningsrevisionen 2010 er de aktuelle projekter i Ringgårdens Vision, strategi og handleplan.

Der har som nævnt været arbejdet med projekter der sætter fokus på et velfungerende beboerdemokrati, en god forretning og en god arbejdsplads.

Blandt andet uddannelsespakken for afdelingsbestyrelser, virksomhedsdag, organisationsudvikling, miljøpolitik mv.

Nogle af disse projekter er afsluttede og indarbejdet som faste procedurer, mens andre fortsat er under udvikling.

I 2010 implementerede vi en ny budgetlægnings-procedure med det formål at gøre proceduren mere fleksibel og effektiv, samt at udarbejde en mere nutidig og informativ budgetfolder.

Det har krævet ressourcer at tilrette og implementere det nye program, men trods det, er konklusionen overvejende positiv. Især er den nye budgetfolder blevet modtaget rigtig godt.

Det fremtidige arbejde med forvaltningsrevision kommer omhandler bl.a.:

- Velkomstpakke

- Udarbejdelse af kommunikationsstrategi for hovedbestyrelsen
- Formindske tab på debitor/fracflyttere

Når forvaltningsrapporten er færdigudarbejdet bliver den tilgængelig på Intranettet.

Åbenhed i forhold til afdelingernes økonomi

Der arbejdes netop nu på at lave en IT-løsning, som via Intranettet giver afdelingsbestyrelserne mulighed for at se konti/bilag i egne afdelinger.

Baggrunden for det nye tiltag er de stadig stigende henvendelser fra afdelingsbestyrelserne om at kunne følge med i afdelingens økonomi; især afdelingens bygge-/renoveringssager.

I praksis bliver det sådan, at afdelingsbestyrelserne logger sig ind på intranettet og herfra videre til økonomisystemet EG Bolig.

Her får afdelingsbestyrelserne adgang til at se afdelingens balance, budgetkontrol, kontokort samt de bilag, der er scannet ind via vores Webmodul.

Det skal understreges, at det kun er muligt at se, men ikke muligt at ændre noget i økonomisystemet.

Vi forventer, at løsningen er klar til at blive testet inden sommerferien.

AARHUSbolig



I flere år har der været kræfter der har arbejdet på ét fælles udlejningssamarbejde i Aarhus til erstatning af de tre eksisterende udlejningssamarbejder: Sydsam, ÅrhusBo og Århusbolig.

På et stiftende repræsentantskabsmøde den 23. februar 2011 blev visionerne om et fælles udlejningssamarbejde en realitet, da samtlige boligorganisationer i Aarhus samt Ry Andelsboligforening stiftede AARHUSbolig.

Den 1. marts var den nye webportal www.aarhusbolig.dk klar til at blive skudt i luften, hvorefter udlejningen af samtlige 45.000 almene boliger i Aarhus er samlet under ét tag. For fremtiden skal der kun søges et sted for at blive skrevet op til en bolig, og formålet har da også været at gøre det lettere, mere overskueligt og billigere at søge almene boliger i Aarhus.

Det nye samarbejde blev markeret med en reception på Aros, samt ved at medarbejdere i boligorganisationerne spredte nøgler rundt om i byen med henvisning til den nye hjemmeside. Ventelistegebyret for AARHUSbolig er kun 100 kr. om året, hvilket svarer til de administrative omkostninger, der er forbundet med at drive systemet.

AARHUSbolig har fra starten 90.000 tilmeldte, hvoraf de 28.000 er aktive boligsøgende.

Århus, april 2011
På bestyrelsens vegne
Christian Mariegaard

