



Organisationsbestyrelsesmøde

Mødeinfo

 Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 Dato	19. februar 2025 Kl. 17:00
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse Martin Hersom Bien Maria Adelheid
 Fremmødte	Christian Mariegaard (CMP), Morten B. Kjær (MBK), Lis Sørensen (LIS), Bente Sørensen (BS), Carsten Hegnsvad (CHE), Heine Jensen (HKJ), Camilla Schytte (CAS), Martin Hersom Bien (MHB) Referent: Maria Adelheid (MAA)

Referat

1. Sager til beslutning

Ordstyrer CHE

a. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 27. januar 2025**

Punktet er: Godkendt

b. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 3. februar 2025**

Punktet er: Godkendt

Ingen bemærkninger til referatet

c. **Foreningens økonomi herunder kvartalsrapport for 4. kvartal 2024 og budgetkontrol for januar 2025**

Punktet er: Godkendt

Månedsrapport:

Månedsrapport for januar blev gennemgået og taget til efterretning uden bemærkninger.

Kvartalsrapporten:

Martin gennemgik kvartalsoversigten for 4. kvartal. Opmærksomheden blev særlig henledt på:

- Konto 511 "Personaleudgifter" - Under niveau 2023, perioder uden driftschef og projektchef

- 515 "Afskrivninger, driftsmidler" - Der er foretaget flere investeringer i it i løbet af 2023, der giver flere afskrivninger i 2024

Kapitalforvaltning:

- Status på kapitalforvaltning ultimo 4. kvartal 2024 er et afkast på 18,9 mio kr.

Huslejerykkere/Udsættelser:

Antallet af huslejerykkere for første halvår 2024 fulgte niveauet fra 2023, mens vi i andet halvår ligger under 2023 niveauet. Det er rigtig godt.

I forhold til udsættelse ligger vi på 11 udsættelser i 2024, hvilket er et rigtig fint niveau.

Generelt ligger vi relativt lavt i forhold til mange andre boligorganisationer, ligesom det bemærkes, at der er i flere af udsættelserne, heller ikke alene er tale om restance, men også om beboere, hvor der har været udfordringer med husordensovertrædelser

d. **Ny vision, strategi og handleplan for Ringgården**

Punktet er: Behandlet

FU har drøftet spørgsmålet om sammenlægning af afdelinger. FU opfordrede OB til at spørgsmålet bliver taget op igen efter sommeren. Afd. 7A+8, 15+15A, 19+20 og 24+25 blev drøftet mulige sammenlægninger. Det kræver dog forudgående dialog og opbakning fra afdelingsbestyrelserne.

e. **God almen ledelse**

Punktet er: Godkendt

Driftschefen og administrationschefen har udarbejdet retningslinjer og procedurer for tildeling af tilskud fra Boligforeningen Ringgårdens egen trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital.

Retningslinjerne beskriver retningslinjer og procedurer for, hvordan Boligforeningen Ringgården fordeler midler fra egen trækingsret, dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Retningslinjerne erstatter de tidligere vedtagne retningslinjer fra 2016.

Formålet med retningslinjerne er at sikre en sund økonomi, et rimeligt huslejeniveau og en høj bygningskvalitet i afdelingerne. Kriterier skal sikre, at administrationen bedre kan kvalificere de enkelte tilskudsansøgninger, så disse løbende kan behandles og prioriteres i OB. Da midlerne er begrænsede, kan det ikke forventes, at der bliver ydet tilskud til alle projekter, og retningslinjerne skal derfor være med til at sikre den bedste brug af såvel trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital.

Trækingsretten:

Trækingsretten skal primært anvendes til arbejder, som den enkelte afdeling ikke umiddelbart kan finansiere på egen hånd. I vurderingen tages der hensyn til afdelingens nuværende og fremtidige økonomiske situation, samt hvilken af kategori afdelingen baseret på deres henlæggelsesniveau er placeret i. Afdelinger i kategori 5 har størst prioritet.

Efter indstilling fra administrationen træffer OB beslutning om, hvilke arbejder, der kan gives tilskud til og tilskuddets størrelse. Ansøgning om tilskud fremsendes af administrationen til

Landsbyggefonden.

Dispositionsfonden:

1. Dispositionsfonden skal primært anvendes til udgifter, som ikke kan finansieres af trækingsretten. Der ydes kun tilskud og lån til afdelinger, som af økonomiafdelingen er placeret i kategori 2-5.
2. Tilskud fra dispositionsfonden skal primært ydes, som tilskud til låneydelse ved ekstern finansiering og der kan indbygges en aftrapning i tilskuddet over tid. Tilskuddet ydes altid med en forudsætning om, at hvis projektet kan finansieres til en lavere låneydelse end budgetteret, så reduceres tilskuddet, indtil huslejestigningen igen svarer til det vedtagne.
3. Tilskud kan ydes til alle typer projekter, men følgende projekter prioriteres:
 - a. Gennemførelse af forskellige undersøgelser og analyser.
 - b. Byggeskader.
 - c. Helhedsplaner for afdelinger.
 - d. Boligsocial indsats
4. Lån i dispositionsfonden skal primært ydes til afhjælpning af likviditetsforskydning, hvor der midlertidigt mangler penge til at dække afdelingens udgifter. Dvs. afdelinger, som af økonomiafdelingen er placeret i kategori 2-5.
 - a. Det er en forudsætning for lån, at afdelingen ikke har likviditet til, at det pågældende lånebehov kan dækkes af lån af egne midler.
 - b. Lån skal primært ydes, som korte lån i op til 10 år. Løbetiden vil altid bero på en konkret vurdering, hvor afdelingens generelle økonomiske forhold samt huslejeniveau indgår. Der kan indbygges afdragsfrie perioder.
 - c. Hvis afdelingen har overskud, skal dette bruges til at afdrage på lånet i dispositionsfonden, dog således at lån af egne midler går forud herfor.
5. OB kan bevilge tilskud til særlig indsats på baggrund af konkrete ansøgninger.

Arbejdskapitalen:

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning dels til diverse udlæg, dels til opstart af projekter, til tiltag der ikke er kendte på budgettidspunktet, til imødegåelse af tab, til tilskud til afdelingerne m.v. OB kan beslutte opkrævning fra afdelingerne til arbejdskapitalen om nødvendigt.

1. Arbejdskapitalen skal primært anvendes til udgifter, som ikke kan finansieres af trækingsretten og dispositionsfonden. Tilskud kan ydes til alle typer projekter.
2. Der er ikke fastsat specifikke regler for arbejdskapitalens anvendelse i det almene regelsæt, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for almenboliglovens generelle formålsbestemmelser, sideaktivitetsregler m.v.

3. Procedure for godkendelse af brug af arbejdskapitalens midler vurderes i hvert enkelt tilfælde af direktøren.

OB drøftede de foreslåede retningslinjer. Det blev påpeget, at det var vigtigt at være åbne omkring, at konsekvensen af retningslinjerne er, at afdelinger som af en eller anden grund ikke har tilstrækkelige opsparede henlæggelser bliver belønnet/prioriteret. Dette er dog en konsekvens af mange års efterslæb, og derfor en nødvendig prioritering pt. På baggrund af den måde OB har besluttet at arbejde med afdelingernes henlæggelser fremadrettet, er det dog ikke sådan, at en afdeling kan vælge at udlade at spare op, for så at gøre brug af de fælles midler.

Der var stor ros til administrationen for et godt stykke arbejde, og retningslinjerne blev godkendt.

2. Sager til drøftelse

a. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Trælasten:

Vi kommer til at aflyse det planlagte ekstraordinære OB-møde den 6. marts. Nordstern har ønsker om ændringer af kontraktgrundlaget, som formodentlig kræver en del arbejde. Vi kender pt. ikke tidsplanen, men vi holder OB løbende orienteret.

b. **Langtidsplaner generelt og specifikt i afd. 33**

Se revisionsprotokollat af 23. maj 2024 side 1419.

Punktet er: Behandlet

Arbejdet med redegørelse er forsat i proces. Ellers intet nyt.

c. **Gaveliste til orientering**

Punktet er: Taget til efterretning

Det følger af retningslinjer for modtagelse af gaver og andre fordele, at det som medarbejder i Ringgården er tilladt at modtage gaver f.eks. julegaver, lejlighedsgaver og lignende fra samarbejdspartnere. For at skabe gennemsigtighed og sikre uvildighed skal modtagelse af gaver dog registreres på et skema, der angiver:

- Hvem der har modtaget gaven
- Dato for modtagelse
- Hvem der har givet gaven
- Gavens indhold

Gavelisten blev forelagt til orientering og taget til efterretning.

3. Sager til orientering

a. Nyt fra direktør

Punktet er: Taget til efterretning

Trælasten:

Der går meget tid med særligt Trælasten for tiden. Særligt for den projektansvarlige og MHB og MAA.

Årsafslutning:

Årsafslutningen fylder også en del, hvor revisionen også er i huset. Revisor roser os for en stigende kvalitet og for at de i større udstrækning kan få svar på spørgsmål, når de har nogle.

Administrationschefen og MBH har møde med LBF i næste uge om afd. 20. Det handler både om miljøgenopretningsagen, der er fælles for afd. 19 og 20, samt huslejeniveau og tomgang i afd. 20.

Sundhed:

Vi har haft et opstartsmøde om Nærhed i Sundhed i Herredsvang. Vi arbejder selv videre på andre fronter - f.eks. her i Charlottenhøj.

Vi forsøger også at etablere et tværgående projekt sammen med blandt andet Himmerland Boligforening. Det er i en fase, hvor vi er ved at forberede en ansøgning til AlmenNet om projektmidler.

Retssager om parallelsamfundslovgivning:

Generaladvokat Tamara Čapetas vurdering i en sag, der verserer ved EU-Domstolen og kan få stor betydning for den danske parallelsamfundslovgivning. Sagen handler om, hvorvidt lovens kriterium om indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande er udtryk for etnisk diskrimination og dermed strider mod EU's direktiv om ligebehandling af alle uanset etnisk oprindelse.

BL har noteret sig, at det er generaladvokatens vurdering, at den danske lovgivning om almene boliger i omdannelsesområder udgør direkte forskelsbehandling på grund af etnicitet. Det er dog ikke muligt for BL at kommentere nærmere på konsekvenserne af denne vurdering, da forslaget til afgørelse fra generaladvokaten er ikke-bindende.

b. Nyt fra formand

Punktet er: Taget til efterretning

Årsskriftet fra Det Boligsociale Fællessekretariat vedlagt til orientering. CMP opfordrede alle til at læse det

CMP påpegede, at der endnu ikke var fastsat dato for OB "Julefrokost". Det blev aftalt at den holdes fredag 27. juni. LIS, BS og CAS står for planlægningen.

c. **Nyt fra BL 5. kreds**

Punktet er: Taget til efterretning

OB og MHB og MAA deltog i 5. kreds Kredskonference 31. januar til 1. februar. Der var enighed om, at der var mange gode input.

Ellers intet nyt.

d. **Personalesager (Lukket)**

Punktet er: Taget til efterretning

e. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Uddannelses- og Arrangementsudvalg:

Boligforeningsfesten, som er konverteret til en Boligforeningsdag, er blevet udskudt. Det kommer snart en invitation.

SU:

Referat fra 10. december er tilgængelig på Personale-/Bestyrelsesweb.

g. **Efterretninger og redegørelser**

Punktet er: Taget til efterretning

Info fra BL. Intet nyt

Info fra LBF. Intet nyt

4. Sager til underskrift

5. Bestyrelsens kvarter

Punktet er efter sædvanlig praksis uden deltagelse af direktør og referent.