



Organisationsbestyrelsesmøde

Mødeinfo

 Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 Dato	26. marts 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 HJK

- a. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 19. februar 2025**
Punktet er: Godkendt
- b. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 6. marts 2025**
Punktet er: Godkendt

OB havde ingen bemærkninger til referatet.

MHB henlede for en god ordens skyld opmærksomheden på punkt 1d "Personalesager", hvoraf det fremgår, at FU har tidligere godkendt BL's toplederuddannelse til sekretariatschefen. Uddannelsen blev ikke oprettet pga. for lille tilslutning. I mellemtiden er der opstået en mulighed for at deltage i et lederudviklingsforløb hos UKON. Idet der var tilmeldingsfrist allerede samme uge, godkendte FU på vegne af OB, deltagelsen. OB støttede op om beslutningen.

OB har tidligere drøftet, at man ville holde et infomøde for interesserede kandidater til OB. CMP oplyste, at FU foreslår at kandidatmødet afholdes tirsdag 13. maj kl. 17.00, hvilket OB bakkede op om. Det blev aftalt, at FU tilrettelægger mødet.

Det bemærkes, at datoen efter OB-mødet er ændret til 15. maj kl. 17.00.

c. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for februar 2025**

Punktet er: Godkendt

Månedssrapport:

Månedssrapport for februar blev gennemgået og taget til efterretning uden bemærkninger.

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

Punktet er: Behandlet

Intet nyt.

e. **God almen ledelse**

Punktet er: Behandlet

Uddannelsesplaner for OB-medlemmer:

I politik for Kompetenceudvikling af organisationsbestyrelsen fremgår det, at der hvert år på OB-mødet i marts skal vedtages en årlig uddannelsesplan for hvert enkelt OB-medlem. OB-medlemmerne havde derfor hver især forberedt deres ønsker til uddannelse i det kommende år.

CAS: ønskede mulighed for at deltage i et præsentationsteknik kursus.

BS: afventer pt om hun opnår genvalg, når medarbejderne holder valg i maj. I så fald vil hun gerne tage BL's bestyrelsesuddannelse, når der starter nyt hold.

MBK: Overvejer BL kurser i "Beboerkommunikationen" og "Budget og formidling" samt BL webinar "Internet og TV" og "Ind- og fraflytning for valgte".

LIS, HKJ og CHE er i gang med bestyrelsesuddannelsen, og der planlægges derfor ikke yderligere uddannelse for disse OB-medlemmer.

OB godkendte de enkelte uddannelsesplaner. OB-medlemmerne sørger selv for tilmelding eller kontakter sekretariatet, hvis der er behov for bistand.

Retningslinjer for indkvartering for organisationsbestyrelse og afdelinger:

FU indstiller, at følgende retningslinjer tilføjes til "Retningslinjer for udgifter til organisationsbestyrelse og afdelinger":

"Indkvartering

Ved deltagelse i uddannelse, seminarer og lignende, hvor indkvartering er en del af en samlet pakke, anvendes den indkvartering, der er inkluderet. I andre tilfælde kan der ske indkvartering på hotel. Ved vurdering af nødvendigheden af hotelovernatning, tages udgangspunkt i geografi, hensyn til den generelle planlægning af beboerdemokratens arbejde samt private forhold. Ved brug af hotel benyttes som niveau Scandic, Comwell og lignende. Hotelovernatning for medlemmer i organisationsbestyrelsen skal godkendes af formanden. For afdelingsbestyrelsesmedlemmer skal hotelovernatning godkendes af afdelingsbestyrelsen under hensyntagen til, at der er på afdelingens uddannelsesbudget er tilstrækkelige midler."

OB drøftede FU's indstilling og godkendte retningslinjerne i deres nuværende form.

f. **Salg af institution i Frydenlund**

Punktet er: Godkendt

Det indstilles, at OB godkender salget af institutionen på Spættevej 2-4, 8210 Aarhus V, så de tegningsberettigede, kan underskrive de nødvendige dokumenter for handlens gennemførelse.

Baggrund:

I Frydenlund har både AlmenBo, Boligkontoret, AAB og Ringgården boliger. Alle boliger i området er opført på sokkelgrunde. Det betyder, at den enkelte boligorganisation kun ejer den grund, som den enkelte bygning fysisk fylder. Alle andre arealer i området er ejet i fællesskab af de fire boligorganisationer under betegnelsen "Fællesadministrationen Frydenlund". Fællesadministrationen ejer de øvrige private arealer i Frydenlund. Herunder er 125 garager i to parkeringskældre, 10 institutionslejemål fordelt på tre lokaliteter samt en centrallejeplads. Den daglige administration af Fællesadministrationen varetages af AlmenBo.

Institutionen på Spættevej har været udlejet til Aarhus Kommune, som opsagde lejemålet pr. 31/12-2023. AlmenBo har siden modtagelsen af opsigelsen arbejdet på anden anvendelse eller salg af institutionen i samarbejde med både Aarhus Kommunes ejendomsafdeling og en ejendomsmægler. Det lykkedes ikke at finde anden anvendelse, men AlmenBo har nu fundet en køber, der ønsker at overtage ejendommen for at projektudvikle den. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Spættevej og Frydenlunds Allé tæt på det "gamle" Frydenlund Center.

MBH gennemgik de væsentligste punkter fra Købsaftalen og OB godkendte herefter salg af ejendommen.

2. Sager til drøftelse

a. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Trælasten:

Projektet skrider godt frem. Ejerforeningsvedtægten, som grundet salg af de private boliger skulle tinglyses, er færdig. Dog med det forhold at OB og Tilsynet naturligvis skal godkende vedtægten sammen med de øvrige dokumenter. Det tekniske bilag er også stort set klar til behandling i Byggeudvalget. Det forventes, at den projektansvarlige snart kan indkalde Byggeudvalget til møde. Aftalegrundlaget er endnu under udarbejdelse. Vi afventer et udkast fra Nordstern. Der er desværre ikke en tidshorisont på, hvornår vi kan forvente at få kontrakterne til gennemgang.

Frederiks Hus:

De særligt billige tilskudsboliger giver stadig anledning til udfordringer. MHB er i dialog med Tilsynet herom.

Lystruplund:

Der er pt. ikke noget nyt i forhold til det lille projekt ved afd. 14C - Lystruplund. Det planlagte statusmøde med ERIK Arkitekter er blevet udskudt, da ERIK endnu ikke var klar.

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

Se revisionsprotokollat af 23. maj 2024 side 1419.

Punktet er: Behandlet

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

c. **Formandsmøde den 9. april**

Punktet er: Behandlet

Der er planlagt formandsmøde 9. april, og OB skal have fast lagt et program.

OB drøftede mulige emner til mødet. Det blev besluttet, at CMP arbejder med en endelig dagsorden ud fra følgende emner:

- Formandens beretning/Den gode beretning (sekretariatets afdelingsrådgiver har sagt ja til at lave et oplæg)
- Den digitale proces for afdelingsmødet (MAA har ikke mulighed for at deltage 9. april, men spørger afdelingsrådgiveren, om han vil varetage denne del)
- Pep afdelingsmødet op - workshop om hvordan afdelingsmødet kan gøres mere interessant.
- Søg fonde til projekter i afdelingen (MAA spørger den boligsociale leder, om hun vil varetage denne del)
- Repræsentantskabsmødet 2025

3. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Sikkerhedsbrud:

Vi har haft et sikkerhedsbrud, hvor lejere via MinSide i en periode fra november til marts har haft adgang til dokumenter, som ikke burde være synlige for lejerne. Det kan være dokumenter, som vedrører tidligere lejere, interne dokumenter mv.

Fejlen er opstået i forbindelse med en konvertering i EG Bolig samt på grund af tidligere fejljournalisering/dårlig datadisciplin. Adgangen er lukket ned straks efter forholdet blev opdaget, og sikkerhedsbruddet er anmeldt til Datatilsynet. Det har ikke været muligt at identificere, hvor mange lejere som rent faktisk har set dokumenter de ikke skulle have adgang til. Derfor er der heller ikke sket underretning til nogen berørte.

Udlejning til Region Midtjylland:

Som tidligere oplyst, er Ringgården i gang med at undersøge mulighederne for at udleje en række boliger i Trige til Region Midtjylland, som mangler lægeboliger. MHB er i dialog med Tilsynet herom.

Tomgang:

Tomgang for april er på kun 5 lejemål og 34.504 kr. i alt. To af disse lejemål er allerede udlejet (pr. 15. april og 1. maj). Et tredje lejemål er i proces, men mangler pt. uddannelsesdokumentation. Tilbage er 1 erhvervslejemål i afd. 1 og 1 ungdomsbolig i afd. 9.

Selvom tomgangssituationen ser fornuftig ud, så har administrationen nedsat en tværfaglig arbejdsgruppe, som skal kortlægge tomgangssituationen og komme med forslag til både forebyggelse og håndtering af tomgang, da situationen hurtigt kan vende igen.

Møde med LBF:

MHB og administrationschefen har været til møde med Landsbyggefonden om afd. 20 og 33. Det var et godt møde, og vi har fået startet dialogen.

Partnerskab om lokal sundhed:

Der har været afholdt partnerskabsmøde for deltagerne i Partnerskab om lokal sundhed. Mødet blev holdt hos BL og for Ringgården deltog både MHB og den boligsociale leder. På mødet var der besøg af bl.a. boligministeren og sundhedsministeren. Det viser at regeringen sætter sundhedsdagsordenen højt, og at der er stor interesse for den almene sektor som medspiller til at løse den samfundsopgave som ligger i at sikre god og lige adgang til sundhed i fremtiden.

AlmenKompas:

MHB har tidligere fortalt om AlmenKompas, som er et projekt, der skal udarbejde et brancheværktøj til at arbejde målbart og databaseret med bæredygtighed - en del af det er også at kunne foretage ESG-rapportering. Projektet er forankret i Domea og udføres i samarbejde med BL, LBF og Forenet Kredit, der også støtter projektet økonomisk. MHB er med i advisory boardet for AlmenKompas, som når det er færdigt vil indeholde i alt 20 ESG målepunkter for den almene sektor. Målepunkterne er fordelt på kategorierne E (Environment/Miljø og klima), S (Social) og G (Governance)

AlmenKompas har nu haft en såkaldt silent launch af de første tre målepunkter. Det drejer sig om:

E - Energimærkning. Det er målt på bygningsniveau.

S - Andel af almene boliger i området. Det er opgjort på kommuneniveau.

S - Livskvalitet og sundhed.

Arkitekturpris:

Ringgårdens afd. 29 Økohuset har som bekendt modtaget Stadsarkitektens Særpris.

Afdelingen har besluttet selv at fejre modtagelsen af arkitekturprisen. Arrangementet bliver holdt søndag 6. april kl. 14.00-16.00.

TV2 dokumentar:

TV2 dokumentar "Ghetto", der sendes i dag og næste onsdag.

Efter det oplyste tegnes et noget forstemmende og bekymrende billede af Gellerup-området, mens boligforeningens arbejde fremstilles positivt, men forgæves. Det er en fremstilling af Brabrand Boligforening, som seriøst forsøger at gøre opmærksom på og få kommunen i tale om problemer med parallelsamfund, hvorimod Aarhus kommune i dokumentaren fremstilles som fodslæbende og i nogle tilfælde direkte modarbejdende boligforeningens arbejde. I

dokumentaren – som i denne første del kigger tilbage på de seneste 10 års arbejde mod parallelsamfund - omtales bl.a. Sharia-råd og Sharia-patruljer, der overvåger de unges adfærd. Politiet fortæller fx om anmeldelser af grov kriminalitet, som senere trækkes tilbage, og om imamer der styrer boligområdet.

Dokumentaren er bl.a. baseret på den tidligere direktør i Brabrand Boligforening Keld Laursens "Min fortælling om Gellerup - Vidnesbyrd fra maskinrummet"

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

AARHUSbolig:

Der holdes ordinært repræsentantskabsmøde i AARHUSbolig 14. maj 2025. CMP har som bestyrelsesmedlem netop underskrevet regnskabet, som ser fornuftig ud.

AARHUSbolig har pt. ca. 125.000 brugere på venteliste heraf er 30.000 aktive søgende. Aktivt søgende modtager løbende tilbud og skal betale 300/400 kr. årligt. Øvrige brugere betaler 100 kr. årligt. Der forventes ca. 5.000 nye brugere i 2025. I budgettet for 2025 er der budgetteret med en forventning om at der modtages ventelistegebyrer for 22,1 mio. kr., på baggrund af de nye differentierede priser.

Materiale til repræsentantskabsmødet bliver fremsendt direkte til Ringgårdens repræsentanter.

Repræsentantskabsmøde 2025:

Repræsentantskabsmødet nærmer sig og udvalget er i fuld gang med planlægningen. Der er lagt op til en spændende dag i Tivoli Friheden, hvor vi starter med "tivoliboder" ved de forskellige udvalg og mulighed for rundtur i parken, foredrag ved forfatter Morten Pape og spisning inden det formelle repræsentantskab.

Det er også første gang vi skal uddele Frivillighedsprisen. Der er pt. 5 nomineringer, så det er rigtig flot.

c. **Nyt fra BL 5. Kreds**

Punktet er: Taget til efterretning

Kommunalvalg:

BL's 5. kreds afholder en boligpolitisk valgdebat forud for kommunalvalget, hvor spidskandidater indbydes til debat. Valgdebatten afholdes 18. august kl. 18.00-21.00 på Centralværkstedet. Vi har modtaget invitation til valgdebatten fra aktivitetsudvalget i 5. kreds, som er videresendt til alle i OB.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Afskedsreception:

Der holdes afskedsreception på fredag for ejendomsfunktionæren i Lisbjerg, som går på pension efter 45 år. Som MHB fortalte i januar har søgt om HM Kongens fortjenstmedalje til

ham i forbindelse med pensioneringen, men vi har desværre ikke modtaget svar endnu.
Derudover kommer der yderligere en pensionering efter sommerferien, når varmemesteren i område 4 takker af efter 29 år.

Nye overenskomster er ved at lande. Det ser ud som om, det kan blive meget svært at holde budgetmålene grundet overenskomststigninger.

e. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Uddannelses- og arrangementsudvalg:

Boligforeningsdag er nu planlagt til den 20. juni - invitation er udsendt til både medarbejdere og beboerdemokrater.

g. **Efterretninger og redegørelser**

Punktet er: Taget til efterretning

Info fra BL nr. 1.

Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/viden-kartotek/?filter=2643>

Info fra LBF. Intet nyt

4. Sager til underskrift

5. Bestyrelsens kvarter

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