



Organisationsbestyrelsesmøde

Mødeinfo

 Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 Dato	20. november 2025 Kl. 17:00
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse Martin Hersom Bien Maria Adelheid
 Fremmødte	Morten B. Kjær (MBK), Lis Sørensen (LIS), Heine Jensen (HKJ), Carsten Hegnsvad (CHE), Bente Sørensen (BS), 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. oktober 2025 og bestyrelsesseminar den 14. november 2025**

Punktet er: Godkendt

OB havde enkelte præciseringer til referatet fra bestyrelsesseminariet. Da der alene er tale om et internt referat, bliver dette blot præciseret og referatet gøres herefter tilgængelig for OB og ledergruppen.

Ellers ingen bemærkninger til de to referater.

- b. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 10. november 2025**

Punktet er: Godkendt

Ingen bemærkninger til referatet.

- c. **Foreningens økonomi herunder kvartalsrapport og budgetkontrol for oktober**

Punktet er: Godkendt

Månedsrapport:

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

Kvartalsrapporten:

Martin gennemgik kvartalsoversigten for 3. kvartal.

Status på kapitalforvaltning ultimo 3. kvartal 2025 er et afkast på 1,97% eller 8,9 mio kr.

Huslejerykkere/Udsættelser:

Antallet af huslejerykkere 11% færre end samme periode 2024.

.

Der har været 7 udsættelser til dato, hvilket er markant lavere end de seneste år. 2 udsættelser i september, men ellers ikke nogen siden juni måned.

Tomgang:

Vi har ganske få ledige boliger - ingen i oktober - og vi har derfor meget lave udgifter til dækning af dispositionsfonden.

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

Godkendelse af nye handlingsplansgrupper som drøftet på OB-seminaret fredag den 14. november.

Punktet er: Behandlet

OB har afholdt det årlige bestyrelsesseminar med ledergruppen. Årets temaer var Vision og strategi - "vejen til Ringgårdens strategi", Sundhed og udvælgelse af nye handlingsplaner.

Ledergruppen havde forberedt 6 forslag til nye handlingsplaner, som ledergruppen vurderede ligger indenfor målsætningerne i strategien, og som organisationen ville have gavn af at tage fat på.

På seminariet besluttede OB at nedsætte to handlingsplaner. En handlingsplan for Sundhedsindsats i Boligforeningen Ringgården samt en omkring Beredskab.

OB vedtog formelt de to handlingsplaner og udpegede CAS og SBM, som OB repræsentanter i handlingsplansgruppen om Sundhedsindsats, og BS til handlingsplansgruppen om Beredskab. Administrationen vil nu gå i gang med at finde deltagere til grupperne. Særligt i forhold til gruppen om Sundhedsindsats vil vi forsøge at udvide gruppen med beboere med sundhedsfaglig indsigt.

Derudover blev det aftalt, at FU sammen med ledergruppen skal give strategien et midtvejs eftersyn med særlig fokus organisatorisk robusthed.

e. **God almen ledelse**

Punktet er: Behandlet

Intet nyt

f. **Årshjul 2026**

Punktet er: Godkendt

FU har sammen med MHB udarbejdet et forslag til årshjul. FU-møder afholdes som udgangspunkt tirsdag kl. 16.30-18.00. OB-møder holdes på forskellige dage og som udgangspunkt i tidsrummet kl. 17.00-20.00.

En af forskellene fra tidligere er, at nogle OB-møder nu holdes som temamøder, hvor den normale dagsorden er erstattet af et specifikt emne. Det gælder for mødet i januar, april og august.

Derudover udvider vi i år perioden for afholdelse af afdelingsmøder. Afdelingsmøder kan således i år afholdes med deltagelse fra administration og OB i:

Uge 36 1.-3. september kun tirsdag til torsdag

Uge 37 7.-10. september mandag til torsdag

Uge 38 14.-17. september mandag til torsdag

OB besluttede, at formandsmøderne i 2026 afholdes henholdsvis 12. marts og 26. november i tidsrummet kl. 17.00-19.00

g. **Gennemgang af politiker og retningslinjer**

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsesvederlag i 2026:

Det indstilles, at bestyrelsens samlede vederlag for 2026 fastlægges til det maksimale beløb på 98,02 kr. for de første 100 lejemålsenheder og 58,80 kr. for øvrige lejemålsenheder jf. de gældende satser og driftsbekendtgørelsens §14, stk. 1. Samlet set er vederlaget 243.590,80 kr. som fordeles med:

- 28.370,11 kr. pr. år til alle bestyrelsesmedlemmer (7 medlemmer)
- 30.000,00 kr. pr. år i tillæg til formand
- 15.000,00 kr. pr. år i tillæg til næstformand

OB drøftede indstillingen om bestyrelsesvederlag og muligheden for en eventuel ændret intern fordeling. Det blev dog besluttet at fastholde principperne fra 2025 - herunder tillægget til formandsskabet - og indstillingen blev herefter enstemmig godkendt.

Bestyrelsesvederlag i bygge- og renoveringssager:

Formanden indstillede til OB, at Ringgården fremover ikke længere beregner byggesagsvederlag til OB i forbindelse med bygge- og renoveringssager.

MBK redegjorde for baggrunden for indstillingen. OB drøftede indstillingen, som herefter blev enstemmigt vedtaget.

OB behandlede og godkendte desuden følgende politiker og retningslinjer:

- Forretningsorden Bilag 1 og de tilhørende politikker
- Gaveregulativ for henholdsvis medarbejdere og beboerdemokrater.

Der henvises i øvrigt til www.bf-ringgaarden.dk/god-almen-ledelse, hvor alle politikker og retningslinjer findes.

h. **Ny udlejningsstrategi mellem BL's 5. kreds og Aarhus Kommune til godkendelse**

Punktet er: Godkendt

MHB præsenterede "Strategi for udlejningsredskaber 2026-2030". Det er en aftale mellem Aarhus Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 5. kreds vedrørende rammerne for udlejningen af almene boliger i perioden 1. maj 2026 - 30. april 2030. Der er tale om en rammeaftale, som skal udmøntes konkret i aftaler med de enkelte boligorganisationer.

OB godkendte Strategi for udlejningsredskaber.

2. Sager til drøftelse

a. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Trælasten:

Projektansvarlig Bjarke Mortensen deltog under dette punkt.

Vi er tæt på at projektet på Trælasten (Gavlhuset afd. 41) kan endeligt godkendes af OB. Idet vi er lidt tidspressede i forhold til godkendelse af skema A, har vi valgt at opdele gennemgangen med OB i to, således at OB i dag præsenteres for og foreløbig godkender projektets udformning og økonomi. Når kontraktgrundlaget er endeligt godkender OB så dette på et særskilt møde.

Bjarke Mortensen præsenterede indledningsvis projektet - herunder tegningsmaterialer og visualiseringer - samt fremviste materialeprøver. OB havde herefter lejlighed til at stille spørgsmål. Det bemærkes i den forbindelse, at projektet allerede er behandlet og godkendt af Byggeudvalget.

MHB præsenterede herefter økonomien i projektet.

OB godkendte - med forbehold for indholdet af de endelige kontrakter - projektet i sin nuværende udformning.

b. **Deltagelse i Almene Boligdage 2026**

Punktet er: Behandlet

Der var stor interesse for at deltage i Almene Boligdage 2026. Uagtet at det endnu ikke vides, hvem der er valgt ind i OB til den tid, besluttede OB at tilmelde sig allerede nu og reserverer hotel.

Sekretariatet sørger for tilmelding. CHE, BS, CAS, HKJ, MBK, LIS + MHB og MAA deltager. Der reserveres hotel fra fredag til søndag.

3. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Fremtidens boligsociale helhedsplaner og Charlottenhøj:

Som MHB tidligere har fortalt om, har der efter sommerferien været drøftelser med Aarhus Kommune og Landsbyggefonden, som ønsker at inddrage Charlottenhøj under den boligsociale helhedsplan for Frydenlund.

Det har hele tiden været vores vurdering, at det ikke vil være hensigtsmæssigt for Charlottenhøj at blive en del af en boligsocial helhedsplan, ligesom vi ellers ikke mener, at der er en naturlig sammenhæng mellem de to områder, hvilket OB støtter op om.

De øvrige boligorganisationer, som har boliger i de involverede områder, har valgt en anden tilgang til dette spørgsmål. MHB mener dog forsat, at den stigmatisering som også følger med en boligsocial helhedsplan, ikke vil være fremmende for det arbejde vi gerne vil lave, ligesom beboersammensætningen i Charlottenhøj er noget anderledes end i de øvrige boligområder, hvorfor målgrupperne for arbejdet også vil være væsentlig forskellig.

OB støtter forsat om MHB og de boligsociale medarbejderes vurdering af spørgsmålet, og man vil i stedet afsøge mulighederne for en uformel udvidelse af samarbejdet med de øvrige organisationer og helhedsplanerne.

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

MBK omtalte kort det netop afholdte Formandsmøde. Ellers intet nyt.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Udkast til Almene Mål 2026-2028 vedlagt til orientering sammen med indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde i BL tirsdag den 9. december 2025.

Ellers intet nyt.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

e. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

g. **Efterretninger og redegørelser**

Punktet er: Taget til efterretning

BL Informerer nr. 2125-2325

www.bl.dk/viden-kartotek/oversigt-over-bl-informerer (tilmelding af nyhedsbreve på:
<https://bl.dk/nyhedsbrev/>)

MHB henledte særligt opmærksomheden på BL info nr. 23 om energieffektiviseringer.

LBF Orienterer - Intet nyt www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/

(tilmelding af nyhedsbreve via lbf.dk => "Tilmeld dig vores nyhedsbreve")

4. Sager til underskrift