

Årsberetning

2019|2020







Indhold

Årsberetning

Det forløbne år	s. 4
Foreningens økonomi	s. 8
Styringsdialog	s. 14
Strategi- og visionsplan	s. 16
Udlejning	s. 17
Genhusning/ ombygning af Dybedalen	s. 18
Nybyggeri, renovering og konkurrencer	s. 19
Orientering fra byggeudvalget	s. 28
Boligsociale Helhedsplaner	s. 38

Forvaltningsrapport

Forord	s. 48
Plan for effektivisering af driften	s. 50
Elektronisk fraflytnings- og indflytningssyn	s. 53
IT-udvalg på tværs af organisationen	s. 54
Rammeudbud	s. 56
Forsikringer	s. 57
Miljøhandlingsplan og -politik	s. 58
Sammenlægning af afdelinger	s. 61
Egenkontrol/benchmark	s. 62

Det forløbne år

Organisationsbestyrelsen

På sidste års repræsentantskabsmøde var der genvalg af formand Christian Mariegaard og næstformand Preben Karlson. Det har således været en uændret organisationsbestyrelse, der har kunnet fortsætte det gode samarbejde omkring drift, udvikling og fremtidssikring af Ringgården.

Arbejdet i organisationsbestyrelsen indebærer deltagelse i de nedsatte udvalg omfattende forretningsudvalget, byggeudvalget, kursus- og arrangementsudvalget, redaktionsudvalget Ringgården Update, miljøfonden og udvalget vedrørende Salen.

Desuden er Annie Axelsen valgt til bestyrelsen for Varmecentral Århus Vest og Christian Mariegaard og Diana Jensen har sæde i bestyrelsen for det fælles udlejningssamarbejde – AARHUSbolig.



Christian Mariegaard
Formand



Preben Karlson
Næstformand



Diana Jensen
Organisationsbestyrelsesmedlem



Annie Axelsen
Organisationsbestyrelsesmedlem



Bjarke Mortensen
Medarbejderrepræsentant i
organisationsbestyrelsen



Sofie Ehler
Organisationsbestyrelsesmedlem



Morten B. Kjær
Organisationsbestyrelsesmedlem

Organisationsændring

Efter næsten et år i direktørstolen har Martin Hersom Bien fundet tiden moden til en række organisationsændringer. Efter forudgående drøftelse i organisationsbestyrelsen blev de nye tiltag præsenteret for medarbejderne i midten af marts. Formålet med ændringerne er at styrke samarbejdet på tværs i organisationen. Det handler både om at løse opgaverne i fællesskab, at sikre at vi bruger vores kompetencer bedst muligt og håndterer opgaverne, hvor det er mest logisk.

Der er primært tale om ændringer på tre områder. For det første skal udlejning og økonomi arbejde tættere sammen for at hjælpe hinanden – især ved spidsbelastning.

For det andet styrkes projektafdelingen. Projektchef Holger Lunde Jørgensen er i dag alene om det overordnede ansvar for nybyggeri og store renoveringer mv. Fremover vil inspektør Bjarke Mortensen blive tilknyttet projektafdelingen. Bjarke skal dog kun arbejde halvtids i projektafdelingen. Resten af tiden vil han fortsat varetage funktionen som inspektør, men dog tilknyttet færre afdelinger.

Inspektørerne Michael Thorup og Ole Andersen overtager Bjarkes resterende afdelinger, hvilket betyder, at flere afdelinger får ny inspektør. For at aflaste inspektørerne rent arbejdsmæssigt bliver det for fremtiden varmemestre, der holder ind-og fraflyttersyn.

For det tredje oprettes der et nyt sekretariat, som får ansvaret for en række tværgående områder, bl.a. beboerdemokrati, klagesager, personaleforhold og jura. Som ny sekretariatsleder er ansat Maria Adelheid, der har en baggrund som jurist og advokat. Lotte Eskesen og Lene Therkelsen bliver desuden tilknyttet sekretariatet.

BL's 5. kreds

BL's 5. kreds varetager det lokale samarbejde imellem de aarhusianske boligorganisationer samt den lokale politiske interessevaretagelse i forhold til Aarhus kommune. Organisationsbestyrelsen deltager i de forskellige kredsarrangementer, herunder den årlige weekendkonference. Desuden er Preben Karlson valgt til repræsentantskabet i 5. kreds samt til Byudvalget. Sidstnævnte beskæftiger sig med byudvikling og kvoteplanlægning. Direktørerne i boligorganisationerne i 5. kreds mødes desuden jævnligt for at drøfte den boligpolitiske udvikling og for at udveksle administrative erfaringer.

I 2019 har BL-Danmarks Almene Boliger fejret 100-års jubilæum, og det er blevet markeret med en række aktiviteter for beboere og boligforeningsmedarbejdere. På selve dagen, den 15. juni 2019, var det BL's mål at have Danmarks længste fødselsdagsmorgenbord, idet alle boligafdelinger blev opfordret til at spise morgenmad sammen for at fejre de 100 år. Ringgårdens hovedforening

valgte at give rundstykker til de afdelinger, der gerne ville markere dagen med et fødselsdagsmorgenbord. Det var op til afdelingerne selv at bestemme, om de fejrede det på selve dagen eller et andet tidspunkt.

Jubilæumsåret blev afsluttet med en festforestilling på Det Kongelige Teater den 3. november 2019. Omkring 1100 beboere, beboervalgte, ansatte og samarbejdspartnere fra den almene sektor var samlet for at overvære forestillingen OPGANG – en fortælling om naboskab gennem 100 år.

Nybyggeri og renovering

Traditionen tro har nybyggeri og renoveringsopgaver fyldt meget rent tids- og arbejdsmæssigt for såvel administrationen som organisationsbestyrelsen. I det forløbne år har følgende større byggesager været under opførelse eller afsluttet:

- Byggeriet af ca. 140 nye boliger på Godsbanen – afd. 39, Søhesten – skrider planmæssigt frem, og forventes færdig i foråret 2021.
- De sidste nyrenoverede boliger i afd. 20, Trige Parkvej, var klar til indflytning januar 2020 og markerede derpå enden på den toårige renovering.
- Infrastrukturprojektet i afd. 19 og 20 i Trigeparken, vedrørende forbedring af udearealerne, er skudt i gang. Projektet har skiftet navn til ”Miljøforbedringer Trigeparken”.
- Renovering af afd. 21, og 93 nye ungdomsboliger på tagene, blev påbegyndt lige før sommerferien 2019.
- Ombygning og renovering af administrationsbygningen, Dybedalen 1A, er afsluttet.

Desuden er der nogle andre byggeprojekter som vi er opmærksomme på, men som på nuværende tidspunkt kun er under overvejelse eller på det forberedende stade.

Økonomi

Boligforeningens regnskab udviser et overskud på 84.486 kr. imod et budgetteret underskud på 221.000 kr.

Den samlede egenkapital er på 79,067 mio. kr. inklusive afdelingernes trækingsret. Heraf udgør dispositionsfondens disponible del 750.635 kr. I lighed med tidligere år har boligorganisationen anvendt midler fra dispositionsfonden

til en række projekter i afdelingerne. Det drejer sig bl.a. om støtte til boligsociale helhedsplaner, renoveringssager og byggeskader. Desuden har dispositionsfonden dækket dele af afdelingernes tab ved lejeledighed og fraflytning. Denne anvendelse forventes fortsat i de kommende år.

Nettoadministrationsudgifterne pr. lejemål i 2019 var 4.315 kr., mens det opkrævede beløb pr. lejemål var 4.045 kr.

Afdelingernes regnskaber for 2019 viser, at der er 41 afdelinger der har haft overskud mens der er fem afdelinger med underskud. Børneinstitutionerne er ikke medregnet i denne opgørelse. Afdelingernes overskud skyldes især mindre udgifter til renholdelse, større renteindtægter end budgetteret, individuelle forhold i de enkelte afdelinger samt billigere ejendomsskat og renovationsudgifter.

Fremtiden

I den periode der står for døren efter repræsentantskabsmødet, vil der fortsat være fokus på effektivisering af den daglige drift i afdelingerne. Desuden vil vi arbejde videre med pilotforsøget med sammenlægning af afdelinger. Pilotforsøget omfatter afdeling 14, 14A, 14B og 14C.

I forbindelse med nybyggeri, renoveringer og den daglige drift i afdelingerne skal Ringgården fortsat være frontløber når det gælder alle aspekter af bæredygtighed: Økonomisk, social og miljømæssig. Det er derfor naturligt, at vi fortsætter dette arbejde med udgangspunkt i FNs 17 verdensmål for en bæredygtig udvikling.

På den baggrund er vi gået i gang med en opdatering af vores ti år gamle vision, strategi og handleplan. Med udgangspunkt i verdensmålene har vi udarbejdet et oplæg til ny version og strategiske målsætninger, som Ringgården vil arbejde med i de kommende år. Udkastet er et oplæg til en drøftelse med repræsentantskabet og medarbejderne senere på året.

I denne beretning kan du læse nærmere om mange af de projekter, aktiviteter og begivenheder der har været i gang siden sidste repræsentantskabsmøde. Desuden er beretningen suppleret med forvaltningsrapporten og et afsnit om egenkontrol.

God læselyst
Organisationsbestyrelsen

Foreningens Økonomi

Årets resultat 2019 er et overskud på 84.486 kr.

Der var budgetteret med et underskud på 221.000 kr.

At overskuddet blev kr. 305.486 større end forventet skyldes hovedsagligt indtægter fra byggesagshonorar nybyggeri og renteindtægter samt mindre udgifter til møder og kontorhold. Merindtægterne og besparelserne opvejes tildels af større udgifter til ekstraordinære udgifter.

Afvigelsen specificeres således:

Merindtægter:

Administrationsbidrag (egne afd.)	6.259
Renteindtægter/ kursgevinster netto	275.228
Byggesagshonorar, nybyggeri	400.417
Byggesagshonorar, forbedr. arbej.	95.144
Ekstraordinære indtægter	500.623
I alt	1.277.672

Besparelser:

Mødeudgifter, kontingenter m.v.	232.294
Kontorholdsudgifter	262.386
Kontorlokaleudgifter	82.116
Afskrivninger, driftsmidler	22.230
Særlige aktiviteter	142.550
I alt	741.576

Mindre indtægter:

Lovmæssige gebyrer m.v.	-156.135
Diverse	-16.515
I alt	-172.650

Merudgifter:

Personaleudgifter (lønudgifter, samt refusionvedrørende, sygemeldinger m.v.	-78.216
Ekstraordinære udgifter	-1.462.896
I alt	-1.541.113

Samlet afvigelse	305.486
-------------------------	----------------

Økonomiske nøgletal			
	2017	2018	2019
Årets resultat	1.520.510	-301.730	84.486
Bruttoadministrationsudgifter	18.997.855	20.010.371	20.185.640
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	4.858	5.132	5.177
Antal lejemålsenheder	3.911	3.899	3.899
Nettoadministrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.050	4.104	4.315
Rentesats til afdelingerne*	2,18%	0,47%	0,23%
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed	12.119	11.948	12.877
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	5.448	5.387	5.409

Udvikling i nettoadministrationsbidrag pr. lejemål iflg. årsregnskabet			
	2017	2018	2019
	4.050	4.104	4.315

Dispositionsfonden har dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne med følgende beløb:			
	2017	2018	2019
Afd. 2, 7, 7A, 7B, 8, 9, 11, 15, 17, 19, 20, 21, 26, 33, 36, 37	217.514	167.019	312.357

Dispositionsfonden har dækket tab ved fraflytning i afdelingerne med følgende beløb:			
	2017	2018	2019
Afd. 4, 5, 6, 9, 11, 14C, 15, 17, 18, 19, 21, 26	1.109.645	975.115	408.107

Dispositionsfonden har ydet tilskud til følgende afdelinger og projekter i 2019:		2019
Tab ved lejeledighed		312.357
Tab ved fraflytning		408.107
Hjemfaldsforpligtelse afd. 9B,9D,18		407.400
Afdeling 1 - Akrylbillede (tidligere kunsthåndværk)		2.000
Afdeling 5, 6 og 10 - Beboerrådgiver		118.000
Afdeling 14C - Helhedsplan		107.000
Afdeling 17 - Boligsocial indsats		75.484
Afdeling 18 - Boligsocial indsats		82.980
Afdeling 19 og 20 - Helhedsplan/Beboerrådgiver		350.000
Afd. 20 Renovering Boligorganisationens eget bidrag 2019		696.000
Afd. 21 - Tilskud Boligsocial indsats		129.280
Afdeling 25 - Tilskud		40.000
Afdeling 34 - Tilskud træterrasser		43.927
Miljøfonden		54.009
Vision		3.758
Det Boligsociale Fællessekretariat		185.321
I alt		3.015.623

Afdelingernes økonomi

Driftsregnskaberne for 2019 resulterede i 41 afdelinger med overskud og fem afdelinger med underskud, børneinstitutionerne eksklusive.

Årets driftsoverskud i alt for afdelingerne	5.686.217 kr.
Årets driftsunderskud i alt for afdelinger	-708.714 kr.

Driftsoverskuddet er anvendt på følgende måde i 2019

Afvikling af underfinansiering	261.681
Overført til resultatkonto	5.424.536
Overført til reguleringskonto	-
I alt	5.686.217

Driftsunderskud afvikles ved huslejeforhøjelser over 3 år, med en 1/3 hver år.
Driftsoverskud indregnes i de kommende års budgetter med 1/3 hvert år.

Hovedårsagerne til de store overskud i afdelingerne skyldes især mindre udgifter til renholdelse, større renteindtægter end budgetteret, individuelle forhold i de enkelte afdelinger samt billigere ejendomsskat og renovationsudgifter.

Til renholdelse, alm. vedligeholdelse, planlagt vedligeholdelse og indvendig vedligeholdelse (b-ordning) er der udgiftsført:

Udvikling i driftsudgifter i kr.

	2017	2018	2019
Konto 114 - Renholdelse	26.879.047	26.513.810	25.375.663
Konto 115 - Alm. vedligeholdelse	16.654.103	17.514.615	16.224.324
Konto 116 - Planlagt vedligeholdelse	31.401.446	38.904.631	64.145.706
Konto 117 - Indvendig vedligeholdelse	8.628.178	8.489.780	10.278.121

Driftsudgifter i alt pr. m² boligareal

	2017	2018	2019
<i>Bruttoareal</i>	288.701	287.980	287.980
Konto 114 - Renholdelse	93,10	92,07	88,12
Konto 115 - Alm. vedligeholdelse	57,69	60,82	56,34
Konto 116 - Planlagt vedligeholdelse	108,77	135,09	222,74
Konto 117 - Indvendig vedligeholdelse	29,89	29,48	35,69

Afdelingernes henlæggelser

	2017	2018	2019
Planlagt vedligeholdelse i alt	155.800.033	174.284.065	177.611.989
Planlagt vedligeholdelse pr. m ² boligareal	540	605	617
Indvendig vedligeholdelse	58.135.037	61.071.017	62.562.585
Indvendig vedligeholdelse pr. m ² boligareal	201	212	217

Udviklingen i afdelingernes fraflytningsrestancer kan sammenfattes således:

	2017	2018	2019
Fraflytningsrestancer ultimo	2.667.194	2.861.749	3.012.401
Afskrevet tab på fraflyttede lejere	1.815.219	1.746.958	1.236.568
Dækket af henlæggelser	-691.963	-519.892	-785.468
Dækket af Dispositionsfond	-1.123.101	-1.022.115	-450.837
I alt	155	204.951	263

Henlæggelser til tab på fraflyttere

	2017	2018	2019
	391.000	415.000	383.000

Nøgletal

Afdeling	m2	Konto 120						
		Konto 114 Renhold- else kr. pr. m ²	Konto 115 Alm. Vedl. hold. kr. pr. m ²	Henl. til planlagt vedl. hold. kr. pr. m ²	Konto 401 Henl. Planlagt vedl. hold i alt kr. pr. m2	Konto 130 Tab Brutto v/fraflyt. kr. pr. m ²	Konto 201 Boligleje kr. pr. m ² *	
1	Vestre Ringgade m fl.	12.142	80,83	37,42	118,60	246,73	12,99	966,20
2	Viborgvej m fl.	3.318	130,38	47,01	299,88	497,32	6,93	761,58
3	Kaserneboulevarden	2.488	84,99	68,25	356,91	674,78	33,33	1.032,99
4	Silkeborgvej	3.852	72,97	51,40	246,63	512,51	37,29	944,00
5	Pal. Müllers Vej m fl.	16.337	74,85	49,94	152,11	295,76	4,19	748,66
6	Pal. Müllers Vej m fl.	12.541	85,35	58,22	305,48	531,53	7,18	810,62
7	Gustav Wiedes Vej	1.865	105,87	102,40	383,38	1.540,77	19,60	964,09
7A	Møllevangs Allé	1.485	127,27	83,64	324,58	1.184,18	12,80	859,27
7B	Willemoesgade	2.142	78,08	37,32	222,69	518,67	20,61	721,98
8	Fuglesangs Allé m fl.	27.323	85,61	83,07	297,19	653,64	4,57	781,04
9	Porsgruunsvej m fl.	8.383	75,79	94,91	277,23	826,04	0,58	853,52
9A	Mandsalsvej m fl.	680	-	65,59	395,59	1.147,52	43,52	809,51
9B	Bødøvej	5.259	103,11	58,91	275,15	1.223,08	9,38	962,38
9C	Bygvangen m fl.	511	-	16,40	336,59	1.251,93	150,68	881,99
9D	Bødøvej	875	106,58	94,80	257,14	730,88	33,43	1.044,32
10	Pal. Müllers Vej m fl.	4.113	64,17	63,80	260,15	890,99	7,51	729,00
11	Ndr. Ringgade /Skovvangs	10.900	90,65	48,66	270,83	597,09	-	810,82
12	Stendalsvej	6.076	89,68	52,27	279,79	894,70	4,29	788,00
14	Engvangen	470	10,44	130,31	374,47	2.182,74	76,51	805,79
14A	Oldager/Kærløkken	510	2,59	52,69	347,06	629,98	7,84	899,86
14B	Hedeskovvej/Revlungebakk	1.634	131,99	125,86	332,93	460,83	113,90	842,75
14C	Lystruplund	13.381	90,86	58,33	231,67	403,49	21,71	756,51
15	Holmevej m fl.	7.256	91,67	47,01	295,62	1.591,46	3,75	823,14
15A	Holme Byvej	3.860	60,74	56,88	241,97	1.057,22	7,44	934,90
17	Rundhøj Allé	9.153	60,74	53,43	205,83	606,86	3,56	678,24
18	Bogfinkevej	16.713	89,82	53,30	215,40	305,06	10,46	737,90
19	Trige Centervej	23.044	91,40	45,31	211,42	484,20	3,59	723,65
20	Trige Parkvej	13.917	102,64	52,39	247,83	186,52	4,43	876,11
21	Ryde/Fjældevænget	19.417	115,51	67,05	196,99	695,70	3,86	880,78
22	Dr. Margrethes Vej	2.352	101,89	81,04	259,35	1.165,60	7,95	985,90
23	Solbær/Kirsebærhaven	5.069	119,12	65,95	239,30	518,61	9,47	992,60
24	Præsteager	2.047	139,49	59,00	203,71	838,19	7,22	1.046,33
25	Præsteager	662	184,36	78,78	203,93	493,21	18,55	913,56
26	Bjørnholt	7.636	98,79	58,92	179,02	398,81	4,34	952,40
27	Skelagervej	1.090	155,07	48,23	267,89	1.416,82	63,61	1.028,90
28	Ellebrinken	4.734	80,96	56,28	172,16	584,40	3,03	939,61
29	Skejbytoften	3.427	72,49	35,38	204,84	651,93	9,36	1.053,10
30	Hjortshøj Møllevej	2.081	2,57	46,58	178,28	426,64	39,73	963,78
31	Ellebrinken	2.834	80,11	28,04	185,25	706,43	7,97	1.010,28
32	Skejbyparken	2.044	86,69	43,93	153,13	441,39	8,81	1.087,19
33	Lærkehaven I	4.825	79,35	16,44	86,01	246,76	40,86	987,77
34	Lærkehaven II	3.946	71,07	22,90	125,44	335,45	6,59	1.012,18
35	Lærkehaven III	3.355	61,14	16,28	134,72	306,09	6,15	928,93
36	Grethes Løchtesgade 1	4.900	103,58	41,54	213,67	582,66	13,27	1.070,91
37	Grethes Løchtesgade 7	2.516	106,55	88,02	184,82	574,56	13,12	1.072,53
38	Elmehøjen	4.817	38,13	18,75	197,01	266,84	3,11	982,39
	Gennemsnit	287.980,00	84,48	57,88	242,38	712,53	20,20	901,26



Under solcellerne i afd. 33 dyrkes kartofler. Metoden er gravefri dyrkning. Kartofflerne lægges oven på græsset, og henover strøs halvrådden halm. Der opstår en mikrobiologisk proces, som giver struktur og næring til jorden – altså en forbedring af jorden.

Foto: Peter Taisbak

Styringsdialog

Styringsdialogmøderne er for regnskabsåret 2018 først blevet afholdt i 1. kvartal 2020. Det skyldes ressourcemangel i Aarhus Kommune. Styringsdialogen blev derfor også opdelt i to møder: Et fællesmøde for alle boligorganisationer efterfulgt af et kortere individuelt møde. På fællesmødet var der opsat tre temaer til drøftelse: Effektiviseringer, henlæggelsesniveau og fremleje. På det individuelle møde blev der suppleret med drøftelser om hovedselskabets økonomi, formueforvaltning og beboerdemokrati i de enkelte afdelinger.

Effektiviseringer

Generelt set er der på landsplan sket en god effektivisering ift. målet om en samlet besparelse på 1,5 mia. kr., der blev fastsat politisk i 2016. Også hos boligorganisationerne i BL's 5. kreds er der skabt gode resultater. Hvor godt det går med effektiviseringer afhænger dog meget af, hvad vi ser på. Der er forskel på, om vi kun ser på udvalgte konti eller på samlet økonomi. Der er også forskel mellem de enkelte afdelinger. I Ringgården har vi samlet set opnået gode resultater med effektivisering. På et statusmøde med den statslige effektiviseringsenhed i starten af 2019, fik vi ros for vores fokus og metode. Det skal vi holde fast i, så vi planlægger vores økonomi med omtanke. Vi kan se, at der også er forskelle i niveauerne for omkostninger afdelingerne imellem. Det vil der ofte være gode forklaringer på, men vi skal sørge for, at vi udnytter viden om gode tiltag på tværs af afdelingerne.

Henlæggelsesniveau

Der har været fokus på henlæggelserne i flere år. Resultatet kan ses direkte i en stigende henlæggelse. Formålet er at minimere behovet for lånoptagelse til vedligeholdelsesarbejder. Derfor skal der være en direkte sammenhæng mellem vedligeholdelsesplanerne og henlæggelsesniveauet i de enkelte afdelinger. Vi er generelt godt med i Ringgården, men vi vil sætte yderligere fokus på det i processen med budget 2021. Formålet er, at vi skal være på forkant med tingene. Vi skal i de kommende år have længere tidshorisont på vedligeholdelsesplanerne. Planerne skal også fremover granskes af eksterne byggesagkyndige, og det kan give tilbageløb og krav om yderligere hensættelser. Derfor skal vi udvise rettidig omhu og sørge for, at vi i udgangspunktet er på niveau med henlæggelserne.

Fremleje

Tilsynet i Aarhus Kommune ønskede en drøftelse af, hvordan vi håndterer både delvis og fuld fremleje i de enkelte boligorganisationer. I Ringgården følger vi reglerne, og vi oplever ikke et stort problem med ulovlig fremleje. Bliver vi bekendt med ulovlig fremleje, tager vi fat i det med det samme, så forholdene kan blive bragt i orden.

Hovedselskabets økonomi

Økonomien i Ringgården er fornuftig. Den hænger godt sammen, og der er også en tilstrækkelig egenkapital. Vi har dog også en del projekter, hvor det kan blive nødvendigt med tilskud fra egenkapitalen. I det lys er der en god sammenhæng mellem egenkapitalens størrelse og det forventede træk på den.

Formueforvaltning

Det er generelt en hård tid at have formue investeret i obligationer. Vi formåede i 2019 at få et mindre positivt afkast på vores investeringer på lige knap en kvart procent. Det kan lyde af lidt, men med negative renter i stort omfang, skal vi være godt tilfredse med det afkast. Vi har ved årsskiftet 2018/2019 valgt at skifte formueforvaltere. Hvor vi tidligere har haft formuen fordelt hos tre forvaltere, bliver det nu samlet hos én ny.

Beboerdemokrati i de enkelte afdelinger

Vi har afdelingsbestyrelser i langt de fleste afdelinger, men seks afdelinger er uden bestyrelse efter afdelingsmøderne i 2019. Det er desværre flere, end det plejer at være. Vi håber, vi kan vende det billede.

Strategi- og visionsplan

Vi er i 2019 startet op på en generel opdatering af vores vision, strategi og handlingsplan. Den nuværende har ti år på bagen, og det er derfor nødvendigt at se på den i lyset af, hvor Ringgården er nu, og hvad vi gerne vil i fremtiden.

Vi har nedsat et udvalg til arbejde med et oplæg.

Udvalget består af:

- Formand for organisationsbestyrelsen Christian Mariegaard
- Medlem af organisationsbestyrelsen Annie Axelsen
- Direktør Martin Hersom Bien
- Kommunikationschef Lulu Grønlund
- Udlejnings- og genhusningsmedarbejder Pernille Pedersen
- Ekstern konsulent og arkitekt Rie Øhlenschläger, AplusB

Planen for arbejdet med ny vision, strategi og handlingsplan er, at udvalget formulerer et oplæg til ny vision om strategiske målsætninger. Udvalget tager udgangspunkt i verdensmålene og hvordan Ringgården fremover fortsat kan bidrage til et bedre miljø og et bedre samfund.

Når udkastet er klar skal det drøftes sammen med beboerdemokrater, i ledelsesgruppen og med medarbejdere i både områderne og administrationen. Det færdige resultat skal fremlægges til beslutning på repræsentantskabsmødet. Herefter udarbejder og prioriterer administrationen og organisationsbestyrelsen de enkelte handlingsplaner.

Situationen med coronavirus i foråret 2020 giver dog anledning til, at den ovenstående plan må revurderes. I skrivende stund har udvalget et udkast klar til både vision og strategiske målsætninger, men pga. aflyst weekendkonference, forsamlingsforbud og hjemmearbejde i administrationen er processen ikke kommet videre.

Udlejning

Ringgården er en del af udlejningssamarbejdet AARHUSbolig, der giver de boligsøgende muligheden for at søge de godt 40.000 boliger i aarhusområdet. AARHUSbolig har 124.287 medlemmer, hvoraf 48.685 er aktivt boligsøgende.

Udlejningssituationen er uændret, men vi oplever, at vi sender flere tilbud ud end tidligere. Flere steder er det først i anden eller måske tredje omgang, det lykkedes at få boligerne genudlejet.

I dagligdagen konstaterer vi, at flere og flere siger nej til et tilbud, selvom de står aktivt søgende. Det er et problem, for dem der gerne vil flytte og have deres bolig genudlejet, og undgå den tre måneders hæftelse der er, når man opsiger sin bolig.

Der arbejdes med forskellige måder at begrænse problematikken med, at der skal sendes tilbud ud i flere omgange.

Vi oplever stort set ikke tomgang i Ringgården. I Trige har vi dog ledige lejligheder, da der efter reoveringen kom mange af de store 4-rums boliger i udbud på én gang.

Den 1. juli 2019 trådte nye udlejningsregler i kraft. Formålet er at gøre det lettere for boligsøgende udefra at få en almen bolig. Det betyder, at hver 2. bolig udlejes ligesom tidligere med fortrin til ansøgere, der har bolig i Ringgården. Hver 2. lejlighed udlejes uden fortrin som bolighavende og tildeles udelukkende efter dato for indmeldelse.

Genhusning/ ombygning af Dybedalen

Administrationen er efter en gennemgående renovering af administrationsbygningen tilbage i Dybedalen.

Det har været en god byggeproces og trods en del ændringer undervejs, er det lykkedes at holde budgettet på ca. 16 mio kr. og nå i mål til aftalt tid. Der har været et godt samarbejde med Høgh og Sønberg, der har stået for renoveringen.

Medarbejderne er glade for at være flyttet tilbage i de nye lokaler og fremhæver især, at lokalerne er lyse, der er bedre akustik, bedre toiletforhold og en flot kantine i kælderen, der ikke længere virker som en kælder, og nu bliver brugt i dagligdagen. De nye mødelokaler og stillerum er populære og bliver flittigt brugt af medarbejderne.

Et af hovedtemaerne i renoveringen var at forbedre indeklimaet. Det har været en udfordring at få ventilationsanlægget til at fungere efter hensigten, men der er skiftet ventiler i alle radiatorer, og her i vinterperioden har det fungeret okay. Vi krydser fingre for at det samme gør sig gældende, når vi rammer sommer og de lidt højere temperaturer.



Nybyggeri, renovering og konkurrencer

Godsbanen

I Årsberetning 2018-19 skrev vi ganske meget om Søhesten. For et år siden blev første spadestik taget, og vi kunne gå i gang med at bygge.

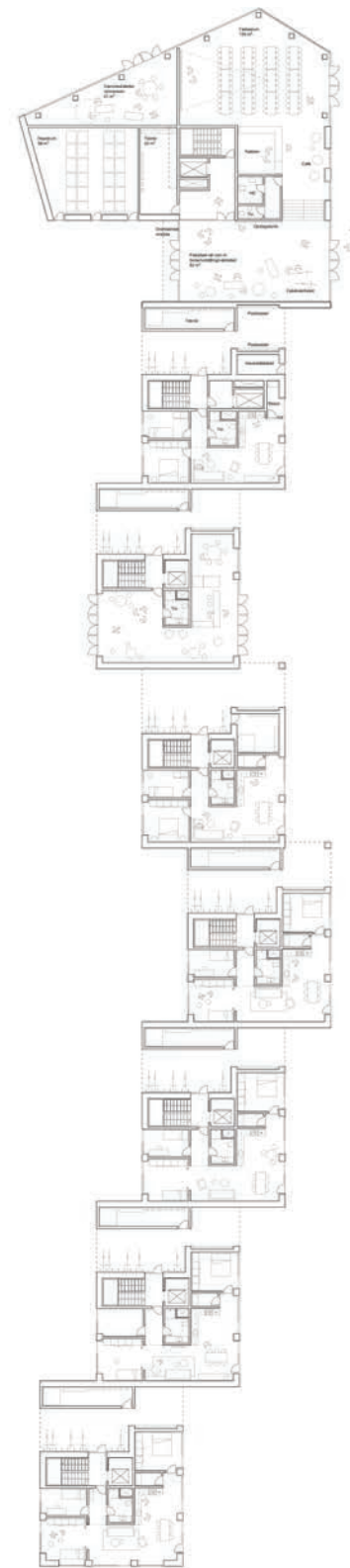
Men også her stødte vi på forhindringer i forhold til byggeriet. Da vi var de første, der skulle i gang med at bygge, stillede Aarhus Kommune krav om, at vi skulle støjsikre alle lejligheder, selvom der senere opføres byggeri, som vil danne et støjværn for vores bebyggelse. Der gælder særligt facaderne, der vender over imod den rangerhal, som DSB stadig benytter.

Vi var således nødt til at acceptere, at en del af vinduerne skulle støjsikres ekstra. Løsningen er et såkaldt russervindue, som ved hjælp af en dobbeltkonstruktion laver en støjssluse, som sikrer, at beboerne kan have vinduerne stående åbne uden at blive generet af støj. En ret uelegant og uhensigtsmæssig løsning, men Aarhus Kommune fastholdt kravet og derved blev det.

I skrivende stund er entreprenøren i fuld gang med at montere råhuset, og man har allerede en god fornemmelse af, hvordan det kommer til at fremstå. Man kan nu se de taghaver, som bliver fine opholdsrum for beboerne. Og vi er stadig rigtig stolte af, hvad vi har fået ud af den ret vanskelige grund.

Råhuset bliver færdigmonteret i løbet af maj måned i år og sideløbende hermed, er teknikentreprenørerne i gang indvendigt.

På grund af de forhindringer vi har haft, må vores udmelding om færdiggørelse af hele byggesagen revideres til første kvartal 2021.



Renovering af afd. 21 Ryde- og Fjældevangenget og 93 nye ungdomsboliger på tagene

Renoveringen af Ryde- og Fjældevangenget er i fuld gang og har været i gang siden først på sommeren 2019, og omfatter:

- Totalombygning af otte opgange, hvor der etableres elevator, og i alt 64 boliger får status som tilgængelighedsboliger. Beboerne er genhuset, mens renoveringen står på.
- Delvis renovering af 20 opgange, hvor lejlighederne bl.a. får nye køkkener og badeværelser. Lejerne bor i deres bolig, mens renoveringen står på.
- Etablering af 93 ungdomsboliger på tagene. Alle boliger i afdelingen får udskiftet vand- og varmerør, der etableres decentralt ventilationsanlæg og dørtelefoner. Facaderne renoveres og males, altanvægge isoleres og der isættes nye vinduer og glaspartier ved altaner.

At starte et så omfattende og kompliceret projekt er en udfordring for alle parter, entreprenøren og hans håndværkere, administrationen, varmemesteren, afdelingsbestyrelsen og sidst, men ikke mindst, de berørte beboere.

Det er jo beboerne, der skal leve med støjen og generne. En forudsætning for at kunne gennemføre projektet indenfor den økonomiske ramme er, at beboerne i de 20 opgange, som kun delvist bliver renoveret, skal blive boende i deres lejlighed, imens den bliver renoveret.

Selvom vi fra administrationens side gør alt hvad vi kan for at informere beboerne, sker der altid ting, som man ikke har kunnet forstille sig. Det så vi i den første opgang. Her skulle håndværkere øve sig i at tilrettelægge arbejdet rationelt og samtidig tage størst muligt hensyn til beboerne. Det er ikke nogen nem øvelse og har krævet en del møder med entreprenøren for at opnå en byggetryk, der både tilgodeser håndværkerne og beboerne. Disse møder afholder vi stadigvæk for at holde entreprenøren op på de løfter, han tidligere har afgivet.

Samtidig har vi været udfordret af vejret, hvilket lyder paradoksalt, da det har været den mildeste vinter i mange år. Men en kombination af stærk blæst og ekstrem nedbør har været en giftig cocktail for projektet, hvor konstruktionerne har været delvist blottede. For at gardere os mod vejrliget krævede vi total overdækning, men når det blæser mere end 15 sekundmeter, kan ingen afdækning forhindre vandet i at trænge ind de steder, hvor konstruktionen ikke er 100% tæt. Heldigvis dækker vores forsikrings-selskab skaderne, men det bliver generne for de berørte beboere jo ikke mindre af.

Og her på det allersidste har arkitekten opdaget , at der er lavet en projekteringsfejl i forhold til det brandtekniske, som betyder, at en del af den træbeklædning, som er sat op, skal udskiftes. Konsekvensen er, at aflevering og ibrugtagning af de første ungdomsboliger på taget indtil videre er udsat.

I administrationen har vi særligt fokus på løbende at orientere beboerne via nyhedsbreve, opgangsmøder, SMS-beskeder og Åbent Hus-arrangementer i et forsøg på at imødekomme nogle af de mange spørgsmål, der melder sig undervejs i processen.

Noget der ikke havde været muligt uden afdelingsbestyrelsen, som fra starten af har været fantastisk engageret i projektet, ligesom medarbejderne på områdekontoret har været en uundværlig ressource. Vi har trukket mange vekslers på deres tålmodighed og ved, at det kun lykkes, fordi alle brænder for projektet. Det skal åbenbart være skidt, før det bliver godt.

Derudover har et afdelingsbestyrelsesmedlem på helt frivillig og ulønnet basis tilbudt at male kældrene, så de også kommer til at fremstå nyistandsatte – noget der ellers ikke var kalkuleret med i byggeprojektet.

Renoveringen forventes afsluttet i foråret 2021, og som det tegner nu, kommer afdelingen udefra til at syne helt anderledes i sit udtryk. Også de nyistandsatte boliger bliver meget lysere og mere attraktive at bo i. Helt sikkert en gevinst for nuværende og kommende beboere i Ringgårdens afd. 21.

Der arbejdes på ungdomsboligerne på taget, som gør sit til, at bebyggelsen får et helt nyt udtryk.



Trigeparken

Renoveringen af lejlighederne på Trige Parkvej er slut, og de sidste lejligheder blev afleveret 16. december 2019. Der har været en del udskudte arbejder, bl.a. ny sokkelbeklædning, solpaneler, kantsten, maling af betonvægge til kældre m.m. som er færdiggjort her i foråret.

Ud af de i alt 190 lejemål der var på Trige Parkvej før renoveringen, er 37 blevet nedlagt, så der i dag er 153 flotte nye og nyrenoverede lejligheder. Beboerne blev genhuset blokvis og af alle de genhusede beboere har 63 valgt at flytte tilbage.

En af dem er Frida Thomsen på 78 år, der har boet på Trige Parkvej i 34 år. Hun har svært ved at skjule sin begejstring for den nye lejlighed. Faktisk var Frida en af de største skeptikere og var bestemt ikke begejstret for at skulle genhuses og derefter starte forfra i en helt ny lejlighed. Alligevel valgte hun at takke ja, da hun blev tilbudt at flytte tilbage i en af de flotte nye lejligheder - og hun har ikke fortrudt det.

– Lejligheden er helt perfekt efter min smag, og jeg kan slet ikke lovprise nok, hvor fantastisk det hele er, siger Frida.

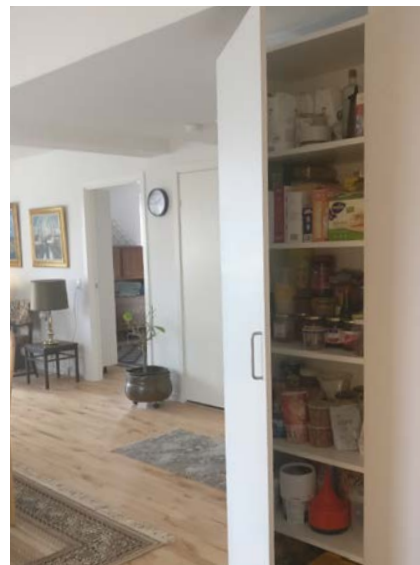
Det som Frida fremhæver som det bedste ved den nye lejlighed, er det store rum med køkken og stue ud i ét, hvor der er masser af plads og godt med lys ind fra alle sider. Også det store badeværelse er Frida begejstret for. Her har hun fået installeret tørretumbler og vaskemaskine, og der er rigeligt med plads, så hun har også sat et højt skab ind, som hun bruger til opbevaring af alle sine toiletting. Sidst men ikke mindst, er Frida meget begejstret for at bo i en opgang med elevator.



I de ombyggede østhuse er der rummelig indeliggende altaner og franske altandøre.



To af de nye punkthuse er beklædt med lyse facadeplader for at skabe variation.



Frida viser sin lejlighed frem.

Projekt READY

Som vi skrev i sidste årsberetning, er Ringgården med i et EU-projekt, som omfatter afdeling 20, afdeling 21 og vores administrationsbygning. Projektet skulle have været afsluttet den 30. november 2019, men pga. af mange forskellige forhold, har vi fået en udsættelse på 6 måneder.

I afdeling 20 har vi fået alle de tekniske anlæg til solcelleanlægget monteret, og er i øjeblikket i gang med at teste anlægget, hvilke har givet vores rådgiver COWI nogle nye udfordringer. Da det er ny og uprøvet teknologi, dukker der mange problemer op i forbindelse med afprøvning og idriftsættelse af anlægget. Vi mangler stadig at få en tilladelse til opsætning af almindelige solceller på gavlen, men også dette arbejdes der ihærdigt på. Desuden håber og tror vi på, at vores projekt med at trække energi ud af spildevandet (en del af det varme brugsvand) kan realiseres indenfor den tidsfrist, som EU har fastsat.

I afdeling 21 har vi brugt kræfterne på at etablere solceller på tagene af de ny ungdomsboliger. På grund af tilskudsreglerne i EU får vi kun støtte til at realisere dette i Rydevænget. Panelerne er monteret på tagene og forventes idriftsat i samme takt som ungdomsboligerne afleveres. Vores nyrenoverede administrationsbygning er for længst taget i brug, og her valgte vi også at bruge EU-midlerne til at etablere et solcelleanlæg på taget. Det er også sat i drift og bidrager til at reducere vores elforbrug.

Infrastrukturmidler til Trigeparken

Vi har i det forløbne år arbejdet videre med infrastrukturprojektet. Her gennemførte vi en rigtig god og konstruktiv proces med de to afdelingsbestyrelser. Det mandede ud i to ekstraordinære afdelingsmøder, hvor beboerne skulle stemme om projektet. Det blev da heldigvis vedtaget i begge afdelinger med næsten enstemmighed.

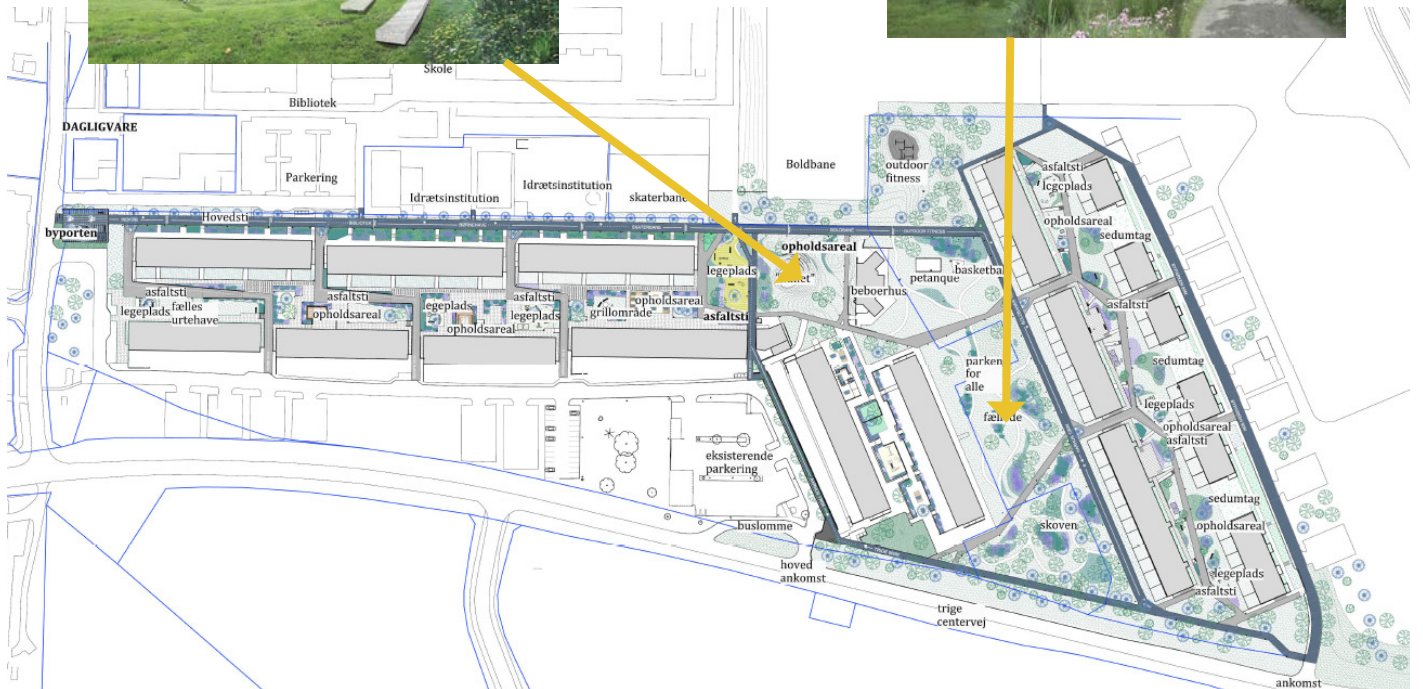
Herefter gik vi i gang med at færdiggøre projektet, så det kunne sendes ud til de entreprenører, som skulle give pris på opgaven. Det er altid spændende at se, om den kalkulation man på forhånd har lavet stemmer overens med de afgivne priser. Det lod til, at vi har valgt det rigtige tidspunkt at sende et i licitation, for vi fik nogle meget fordelagtige tilbud, som gav os mulighed for at tilkøbe noget ekstra.

Noget overraskende fik vi fra Landsbyggefonden at vide, at vi ikke kunne få midlerne fra infrastrukturpuljen, da Trigeparken ikke længere var på ghattolisten. Det lykkedes dog at finde en løsning, så projektet kan gennemføres med de forudsætninger, vi havde lovet beboerne. Derfor skifter projektet formelt set navn til Miljøforbedringer Trigeparken.

Så nu er alle forhindringer ryddet af vejen og de udvalgte entreprenører er startet på pladsen og er i gang med at anstille byggeplads og grave. Vi forventer stadigvæk, at hele projektet afsluttes i indeværende år.



Solceller på vesthusenes tage



Andre mulige byggesager

I årsrapporten sidste år skrev vi om et projekt med boliger til multiallergikere. Dette projekt har vi også arbejdet videre med i 2019. Det er et komplekst projekt, hvor mange ting skal spille sammen. Vi håber, at vi i løbet af 2020 kan være godt i gang med et byggeprogram, så vi kan udbyde projektet. Til det har vi også brug for at kende den præcise placering af byggeriet.

Der har i 2019 ikke været nye kommunale projekter i udbud. Men det kommer der, for der er rigtig godt gang i byudviklingen i Aarhus.

Det helt store kommunale byudviklingsprojekt er i Lisbjerg, hvor vi jo byggede afd. 38, Bakkehusene, som den første bebyggelse i området. Der er flere projekter undervejs, og her kan på længere sigt også komme flere almene boligprojekter til.

Godsbanen og Aarhus Ø er også i fuld gang. Begge steder er Ringgården repræsenteret. På Aarhus Ø er der stadig en del uudnyttede arealer. I nær fremtid skal den indre Aarhus Ø mellem Nørreport og det nuværende nyere byggeri udvikles. Vi venter i spænding på, hvad der skal ske på de arealer ift. almene boliger.

Desuden er der gang i to nye byudviklingsområder. Det ene i området ved Tage Hansens Gade i Aarhus C, hvor Amtssygehuset lå. Der skal etableres en ny bydel med ca. 100.000 etagemeter byggeri – en blanding af både nybyggeri og ombygning af de fine gamle hospitalsbygninger. Det bliver primært boligbyggeri og en pæn del af disse skal være almene boliger. Vi forventer, at der kommer konkurrencer på Amtssygehuset i løbet af 2020.

Det andet byudviklingsprojekt ligger i Risskov mellem Grenåvej, Arresøvej og Lystrupvej. Vi ved, at der også skal være almene boliger, men forventer, at der vil gå lidt længere tid, inden der kommer konkurrencer der.

Udover de kommunale projekter er mange private udviklere i gang med projekter i Aarhus. Ved nye boligprojekter stiller Aarhus Kommune krav om en vis andel almene boliger. Det betyder, at de private udviklere skal have almene boligorganisationer som samarbejdspartnere. Dette er et nyt område for Ringgården, men vi er selvfølgelig meget opmærksomme på de muligheder, der ligger i det.

Afdeling 1

Hele sagen med efterspillet til renoveringen i afd. 1 er nu afsluttet. Vi har modtaget erstatningen, hvor de sidste dele er kommet fra forsikringsselskabet. Det har været en juridisk kompliceret sag, og mange diskussioner om, hvor meget erstatning Ringgården skulle have fra de forskellige parter og hvordan renter skulle beregnes. Men vi har fået alt det, vi skulle have, og har derfor nu kunne lukke sagen. Det er vi glade for.



Orientering fra byggeudvalget

Beretning fra byggeudvalget 2019/20

I byggeudvalget har vi i året, der er gået, arbejdet med mange forskelligartede sager samt arbejdet videre med sager fra sidste år, bl.a. kollektiv råderet og Trygheds- og sikkerhedsvandringer.

Med hensyn til den kollektive råderet er der nu gennemført tiltag for at sikre, at gennemførelsen af råderetsarbejder i de enkelte afdelinger er i overensstemmelse med de bestemmelser og regler, som Aarhus Kommune arbejder under.

I forhold til trygheds- og sikkerhedsvandringer blev det på baggrund af erfaringerne fra udvalgte afdelinger besluttet at udbrede dette til alle afdelinger. Projektet er nu afsluttet og indarbejdet i de enkelte afdelingers markvandringer og langtidsplanlægning.

En del af byggeudvalgets arbejde er selvfølgelig også at følge med i de løbende byggesager, disse er beskrevet andetsteds i beretningen.

Særligt to sager har optaget byggeudvalget; det ene er målerudbud og det andet er evaluering af byggesager.

Målerudbud

Da mange af foreningens energimålere har overskredet sidste udløbsdato, og flere af dem skal manuelt aflæses i løbet af året, har vi bedt COWI om hjælp til at udarbejde et udbudsmateriale med henblik på at etablere et ensartet og brugervenligt fjernaflest forbrugsafmålingssystem på tværs af 33 af Ringgårdens afdelinger.

Vinderen af udbuddet skal sikre korrekt og rettidig aflæsning og afregning af den enkelte beboelsesenheds el-, vand- og varmemeforbrug, og skal samtidig være konvertibelt med vores administrationssystem, så vi hurtigt og sikkert kan udarbejde egne årlige forbrugsregnskaber samt flytteregnskaber.

I tilknytning til forbrugsafmålingssystemet ønsker vi, at beboerne får stillet en internetportal til rådighed. Via internetportalen kan den enkelte beboer følge sit forbrug og dermed blive bevidst om sit forbrug.

Licitationen afholdtes den 18. marts 2020, og vi forventer, at målerskiftet vil strække sig over 12 måneder fra start maj 2020.

Evaluering af byggesager

Boligforeningen har altid været optaget af, hvordan vi kan drage nytte af indhøstede erfaringer, gode som dårlige, så vi undgår at gentage fejlene.

Byggeudvalget har arbejdet en del med at få lavet en standard til evaluering af større renoveringer og nybyggeri. Det er faktisk ikke så let, som det lyder. Skal vi for alvor drage nytte af vores erfaringer og dele dem med de relevante parter, skal vi finde en form, der er hensigtsmæssig til at opsamle og videreformidle disse.

Vi skal gerne nå hele vejen rundt i byggeprocessen, når vi stiller spørgsmålet: Har vi fået det, vi ønskede, og lever det op til lejernes ønsker og forventninger? Samtidig er det også nødvendigt at evaluere selve processen og de involverede parter.

Derfor er byggeudvalget nået til den konklusion, at det er nødvendigt at udarbejde forskellige metoder til at evaluere de forskellige interessenter, da disse besidder forskellige kompetencer. Byggeudvalget har sendt et udkast videre til hovedbestyrelsen, som vil blive behandlet snarest muligt.

En anden opgave, der venter byggeudvalget, er at revidere boligforeningens byggeprogram, der beskriver krav og kvalitetsniveau for vores byggeopgaver. Det arbejde vil blive påbegyndt i løbet af efteråret.



Afd.
3

Kaserneboulevarden

I kældrene er der lavet sektionsopdeling med branddøre for at opnå en mere optimal brandsikring. Det er sket efter råd og vejledning fra Contea i forbindelse med trygheds- og sikkerhedsvandring i afdelingen.



Afd.
5

Paludan Müllers Vej mfl.

I kældrene er der lavet sektionsopdeling med branddøre for at gøre brandsikringen bedre. Det er sket på baggrund af trygheds- og sikkerhedsgennemgang med Contea.



Afd.
6

Møllevangen

Der er monteret røgalarmer i kældre og vaskehuse. For at opnå en mere optimal brandsikring i kældrene, er der lavet sektionsopdeling med branddøre. På baggrund af trygheds- og sikkerhedsgennemgang med Contea.



Afd.
7

Gustav Wiedes Vej

Der er monteret røgalarmer i kældrene og lavet adgangskontrol med brikker på hoveddørene i de tre opgange.



Afd.
7B

Willemoesgade

Udearealerne er forskønnet med nyt asfalt på stier, fortove, køreveje og p-pladser. Da den nye asfalt blev lagt oven på den gamle, var det nødvendigt at forhøje kantstenene, der adskiller køreveje og fortov. Herudover er der etableret nye brønde.



Afd.
9

Bildbjergparken

Afdelingens garager er blevet frisket op med en gang maling, tidligere var de brune, nu fremstår de nu i en flot grå farve.



Afd.
8

Charlotehøj

I voldsom blæsevejr har der vist sig at være problemer med skiferpladerne på gavlen af Fuglesangs Allé 95. Alle plader har derfor været taget ned og er nu skruet fast, så de fremover kan modstå vind og vejr. I højhuset er der lavet ny belysning på fællesarealer. De nye energibesparende LED-lamper tænder på de etager, hvor der er bevægelse.



Afd.
9A

Mandalsvej og Farsundsvej

Enkelte af adelingens hække er blevet udskiftet. Nogle af hækkene var i så dårlig stand, at det blev besluttet at de skulle udskiftes.



Afd.
11

Skovvangsvej m.fl.

Udearealerne er forskønnet med nyt asfalt på stier, fortove, køreveje og p-pladser. Da den nye asfalt blev lagt oven på den gamle, var det nødvendigt at forhøje kantstenene, der adskiller køreveje og fortov. Herudover er der etableret nye brønde.



Afd.
14B

Hedekovvej m.fl.

Afdelingen har brugt penge på forskønning af udearealerne. Der er blevet lagt fliser og afdelingen har fået hjælp af en gartner til nye bede omkring p-pladsen ved biblioteket.



Afd.
14C

Lystruplund

Udearealerne omkring p-pladserne er blevet opgraderet med nye bede, fliser og ral på stierne. Tilbygning til garangeanlæg er under opførelse.



Afd.
17

Rundhøj

Kommunen har lavet nedgravede affaldsløsninger. De eksisterende affaldsskakte i opgangene er blevet lukket. Affaldsrummene i kældrene er omdannet til 16 depotrum, som beboerne kan leje.



Afd.
18

Bogfinkevej

Den store renovering af faldstammer og vandrør er ved at være færdig. Næste skridt bliver at hjemtage lån til finansiering af renoveringen. Når det er gjort, får beboerne den huslejestigning, som blev godkendt på afdelingsmødet i september.



Afd.
19

Trige Centervej

Infrastrukturplanen, som er fælles for afd. 19 og 20, er skudt i gang. I afd. 19 har man taget lidt forskud på de mange tiltag med den fine nye gummibelægning på en af legepladserne.



Afd.
20

Trige Parkvej

Den store renovering af afdelingen er færdig. Der er lavet nedgravede affaldsøer, lagt ny belægning på stier og veje. Som i naboafdelingen skal der under infrastrukturplanen etableres nye gårdrum.



Afd.
21

Fjælde- og Rydevænget

Den store renovering af afdelingen er halvvejs, hvad gælder de light-renoverede boliger. De light-renoverede boliger på Rydevænget er færdige og renoveringen på Fjældevænget er startet op primo februar. De light-renoverede boliger har fået installeret nyt køkken, bad og har fået monteret nye vinduer.



Afd.
22

Dr. Margrethes Vej

Afdelingen har fået udskiftet den noget slidte flisebelægning på fælles-arealerne.



Afd.
23

Solbær- og Kirsebærhaven

Der er på forsøgsbasis blevet udskiftet et terrassevinduesparti, der skal danne grundlag for fremtidige udskiftninger af vinduespartier i afdelingen.



Afd.
26

Bjørnholt

Vinduespartier og døre i karnapperne udskiftes, og karnapperne efterisoleres. Arbejdet sker løbende over en årrække, i 2019 fik ca. 12 boliger nye vinduespartier i karnapperne.



Afd.
27

Skelagervej

Ejendomsfunktionæren har i samarbejde med en tømrer lavet stakit til afskærmning mellem afdelingens terrasser, så beboerne har mere privatliv, når de opholder sig udendøre.



Afd.
28

Ellebrinken

Alle sydvendte vinduer skal udskiftes, da der er konstateret råd i træværket. Udskiftningen behandles som en byggeskade.



Afd.
29

Skejbytoften

Der er etableret nedgravede affaldsløsninger i afdelingen. I den forbindelse er der blevet mere plads til beboernes cykler i skurene, hvor der tidligere var affaldscontainere. Der blev også plads til, at ejendomsfunktionæren kunne få skur til at opbevare sine redskaber.



Afd.
30

Andelssamfundet Hjortshøj

Afdelingen er igang med at få malet facaderne. Arbejdet er sat i bero henover vinteren, men genoptages i løbet af foråret.



Casa Nova

Sidste år fik afdelingen etableret en fælles terrasse, der nu er blevet overdækket. I løbet af foråret vil overdækningen blive malet.



Lærkehaven

Skader på tage og sokler er blevet anerkendt som en byggeskade. Der laves yderligere undersøgelse af problemerne i løbet af 2020.



Lærkehaven

Lærketræterrasserne foran og bagved skal erstattes af flisebelægning, da træet er rådnet.



Bakkehusene

Der bliver bygget på grundene, der støder op til Bakkehusene. Så i den nærmeste fremtid kan beboerne forvente, at der kommer mere liv i området.



I afdeling 14C, Lystruplund er de flotte kirsebærtræer sprunget ud.
Foto: Preben Bager

Boligsociale Helhedsplaner



Helhedsplan Trigeparken

Vi er nu midtvejs i den fireårige periode, helhedsplanen strækker sig over og kan derfor kigge tilbage på de aktiviteter, der har fundet sted og frem mod de tilbud, der skal forankres i lokalområdet, når Helhedsplanen stopper i marts 2022.

En række af tilbuddene til beboerne i Trigeparken er igangsat i samarbejde med lokale samarbejdspartnere: afdelingsbestyrelserne, ejendomsfunktionærerne, den lokale skole, daginstitutionerne, dagplejen, det lokale foreningsliv og Aarhus Kommune. Vores mål og håb er, at nogle af samarbejdspartnerne vil tage ejerskab og sikre, at tilbuddene kan fortsætte, den dag Helhedsplanen når sin udløbsdato. En proces vi for længst har sat gang i.

Helhedsplanen består af tre indsatsområder: Tryghed og Trivsel, Uddannelse og Beskæftigelse og Forebyggelse og Forældreansvar. Aktiviteterne, der henvender sig til alle aldersgrupper i Trigeparken, er udviklet i samarbejde med Aarhus Kommune, Landsbyggefonden, samarbejdspartnerne i området og Boligforeningen Ringgården ud fra en lang række statistikker og tal for området. Målet med helhedsplanen er at gøre Trige og Trigeparken til et bedre sted at bo. Vi må sige, at det går den rigtige vej. I november 2015 kom Trigeparken af Ghettolisten, og i de efterfølgende år er statistikker og tal for Trigeparken blevet så gode, at boligområdet efterhånden kan sidestilles med et helt almindeligt boligområde i Boligforeningen Ringgården - nu også med helt nyrenoverede lejligheder.

Selv om vi har fokus på forankring, har 2019 også budt på helt ny initiativer, som ikke er beskrevet i Helhedsplanen, men som er til glæde og gavn for beboerne i Trigeparken.

Vil du gøre mig en tjeneste? Trige hjælper Trige

Det kan være svært at finde frivillige til at hjælpe med Helhedsplanens aktiviteter. Derfor har vi forsøgt at tænke frivillighed på en ny måde. I stedet for at spørge beboerne om de vil være frivillige, spørger vi nu, "Vil du gøre mig en tjeneste"... Eller "Hvis jeg nu gør det her for dig, vil du så hjælpe mig".

Visionen er, at flere beboere bliver bedre til at hjælpe hinanden og tager et større ansvar for fællesskabet. Når beboerne "gør en tjeneste" og derved kommer i kontakt med andre beboere, tror vi, at deres engagement breder sig lidt som ringe i vandet. Det er ikke opgavens størrelse eller omfang, der er afgørende, men den anerkendelse der ligger i at være med/at gøre noget.

I udgangspunktet tror vi på, at alle beboere ønsker at hjælpe andre, som har behov for hjælp, ligesom de selv ønsker at tage imod hjælp, hvis det bliver nødvendigt. Vi er ikke bange for at bede om "en tjeneste", men det er vigtigt, at vi har så godt kendskab til beboernes ressourcer og kompetencer, at dem vi spørger, faktisk har forudsætningerne for at hjælpe.

Sådan gør vi

På kontoret har vi ophængt en ramme, for at synliggøre de "tjenester" vi har brug for at få hjælp til. Et godt udgangspunkt for en snak med alle, der kommer på kontoret, om at "gøre en tjeneste", og et overskueligt "billede" af de opgaver vi har på daværende tidspunkt. Når en beboer vil "gøre os en tjeneste", vælger de selv en opgave fra rammen. Når "Tjenesten" er valgt, bliver den uddybet og der bliver aftalt et tidspunkt, hvor opgaven er løst.

En god historie

På et tidspunkt var flere af de frivillige i Lektiecafeen syge. Vi spurgte derfor en beboer, der kom forbi vores kontor, om han havde mulighed for at gøre os en tjeneste, nemlig at komme i Lektiecafeen samme aften. Det ville han gerne, og vi var fri for at aflyse Lektiecafeen. For beboeren var oplevelsen i Lektiecafeen så god, at han nu er en fast del af det voksne team omkring Lektiecafeen i Trigeparken.

Tunnelprojekt i Trige

Kommer du til Trige, kan vi varmt anbefale at tage et smut hen til tunnelen under Randersvej og se det store graffitimaleri. Flag fra de 32 lande, beboerne i Trige kommer fra, pryder den ene side af tunnelen og beskriver byens mangfoldighed. På den anden side præsenteres Triges religionshistorie fra oldtiden til i dag. Den sidste tegning er et IKEA-skilt, som stiller spørgsmål ved, om den nye religion, vi dyrker i vores tid, i virkeligheden er forbrug. I loftet er der skriftsprog fra oldtiden til nu, hvor bogstaver fra de forskellige ord, danner ordet MANGFOLDIGHED.



Projektet omkring tunnelen er et af de mange samarbejdsprojekter, Helhedsplanen er en del af. I dette projekt deltog alle byens foreninger og alle elever på den lokale skole. Alle klasser fra Bakkegårdsskolen har, sammen med den kendte grafittimaler Eske Touborg, malet tunnelen. Fra Helhedsplanen var det holdet med Iværksætterunge, der gik forrest, efter de i 2019 vandt prisen for det bedste projekt i Aarhus i konkurrencen for Iværksætterunge i Aarhus. Efterfølgende er Helhedsplanen, i samarbejde med den lokale kirke- og kulturmedarbejder, i gang med at få alle religionshistorierne fra tunnelen nedskrevet. Vi vil opsætte QR-koder, så alle besøgende i tunnelen kan høre de forskellige historier. Ud over, at tunnelen er blevet et mere sikkert sted at færdes med mere lys og smukke billeder, er håbet også, at den vil blive brugt til undervisning i religion- og kulturfag.



Sprogcafé

Det bedste udgangspunkt for integration er at kunne tale sproget, derfor åbnede vi i 2019 en sprogcafé for alle, der har lyst til at lære hverdagsdansk. Vi tager udgangspunkt i de ting, vi gør i dagligdagen, og starter altid med et fælles indslag. I Sprogcaféen har vi mange frivillige, der hver uge kommer og snakker dansk med dem, der gerne vil lære mere. Det betyder, at man kan nå at snakke rigtig meget på de to timer cafeen holder åben, da samtalerne ofte foregår 1:1. Der er ikke teori eller tekster, der skal læses hjemme, men selvfølgelig en opfordring til at tale så meget dansk som muligt, uden for sprogcafeen.

Helhedsplan Herredsvang

Vores helt store fokus er forankring, fortæller projektleder Susanne Bøgelund. Hvordan sikrer vi, at de forskellige aktiviteter kan klare sig selv efter 2022, når denne helhedsplan ophører. Vi tænker alle pr. automatik, hvordan søren får vi denne her aktivitet givet videre til andre aktører i området. Af samme grund udvikler vi ikke så meget nyt.

Vi kigger også på, hvordan Kulturhus Herredsvang skal driftes efter 2022. Vi har kontakt med et konsulentfirma, der hjælper os, ligesom vi har en frivillig, der kigger på markedsføring af huset ud adtil.

Indsatsområdet Forebyggelse og Forældreansvar

Lørdagsbrunch

Familielørdage med brunch er stadig et kæmpehit. I 2019 var der bl.a. følgende emner, Bamsehospital, Falkonershow og mød et kæledyr. I 2020 startede vi med Fysikshow, som var et stort hit med mere end 150 deltagere.

Flere frivillige forældre hjælper til med at arrangere familielørdage, og der arbejdes med at få endnu flere forældre på banen for at sikre, at de fantastiske familielørdage kan fortsætte efter 2022.

Fællesspisning

En ny aktivitet, Fællesspisning, som finder sted én gang om måneden, kører primært på frivillig basis. Her serveres et måltid, som er lavet af frivillige beboere, der har et ønske om, at mødes med naboer om et fælles måltid.

Der er mulighed for at smage mad fra forskellige lande, i februar var det ex mad fra det somaliske køkken. Fællesspisningen foregår fra kl. 17.30 til 19.00, så alle, også børnefamilierne, har mulighed for at deltage.



Årets første lørdagsbrunch dannede rammerne for et Fysikshow med både ild og røg.

Indsatsområdet Tryghed og Trivsel

Fædregruppe suppleres nu af en kvindegruppe

I 2018 blev der etableret en fædregruppe, som nu består af 14 frivillige, der går rundt i området to gange om ugen for at skabe relationer til de unge. Nu får de hjælp af en kvindegruppe med 18-20 kvinder, som går rundt på nogle andre tidspunkter end mændene og ligeledes har opmærksomheden rettet på de unge i området.

Et nyt mødested en succes

Sidste år blev der etableret et mødested for en stor gruppe unge, nogle med hunde, der tidligere skabte utryghed, når de opholdt sig foran Fakta, Kulturhuset og ud for kirken. I april sidste år blev et mødested, indrettet på en mindre del af parkeringspladsen, indviet. Det nye mødested har været en stor succes, som har løst problemerne og processen med de unge har skabt rigtig gode relationer.

Stjernehaverne

Stjernehaverne er nu en velfungerende aktivitet, som har eksisteret i halvandet år. De 26 havelodder er alle udlejet, og i det forgangne år er der etableret forskellige faciliteter, bænke, redskabsskur, kompost mm. På fællesarealerne er der plantet æbletræer. I marts afholdes generalforsamling og planen er, at alt overgår til brugerne, så det bliver en selvstyrende forening med egen bestyrelse.

Aktiviteterne i Herredsvang er godt besøgt af både store og små.



Indsatsområdet Uddannelse og beskæftigelse

Ungecafé

Ungecaféen for de 13-18 årige er fortsat en meget populær aktivitet. Den afholdes 20 gange om året, hvor der er ca. 30-40 udsatte unge deltagere hver gang. De unge står i kø for at være med til at planlægge, og de er dygtige til det. Men det er en aktivitet som vil kræve en form for facilitering, den dag helhedsplanen ikke længere er der.

Nøgle til kulturhuset

Helhedsplanen fik henvendelser fra unge studerende, som manglede et sted til at fordybe sig i studierne, og hvor de eventuelt kunne møde andre studerende. Løsningen blev, at de unge kan bruge områder i kulturhuset fra kl. 20-22, altså uden for den normale åbningstid. Der er monteret en nøgleboks, så de unge, der er registrerede som brugere, kan få adgang ved hjælp af en adgangskode. 14 unge, der studerer på universitet, benytter sig af denne mulighed.



Ungerådet blev i 2019 tildelt prisen som Årets Boligsociale Ildsjæl, fordi de med stort engagement har været med til at skabe stærke unge fællesskaber i Frydenlund.

Foto: Det Boligsociale Fællessekretariat

Helhedsplan Frydenlund

Den boligsociale helhedsplan for Frydenlund og Vandtårnsområdet, der startede op i 2018, kører nu for fulde omdrejninger. Vi har fokus på, at vores unge kommer godt igennem folkeskolen og sikkert videre i et uddannelsesforløb. Til at hjælpe med dette har vi ansat to job- og uddannelsesvejledere.

Vi har også tre lektiecafeer og derudover to lektiecafeer for unge på ungdomsuddannelser, og det boligsociale projekt betaler for personlig lektielæsning og eksamenstræning for vores motiverede unge i 9. klasse.

Særligt lektiecafeerne i Frydenlund er en stor succes. Så stor, at vi har måttet udvide til også at bruge den kommunale klubs lokaler. Det er ikke usædvanligt, at 60-70 børn og unge dukker op på én gang for at læse lektier.

Det er dejligt, men også en udfordring at koordinere frivillige lektielæsere og skabe den nødvendige ro med så mange børn. Vi har heldigvis et godt samarbejde med den lokale forening Leg og lær og Dansk Flygtningehjælp om lektiecafeen i Frydenlund.

Vi bruger mange af de boligsociale ressourcer på de unge, men afholder også stadig mange trygheds- og trivselsaktiviteter i Frydenlund Fælleshus. Huset er fyldt alle ugens dage med aktiviteter for unge og gamle.

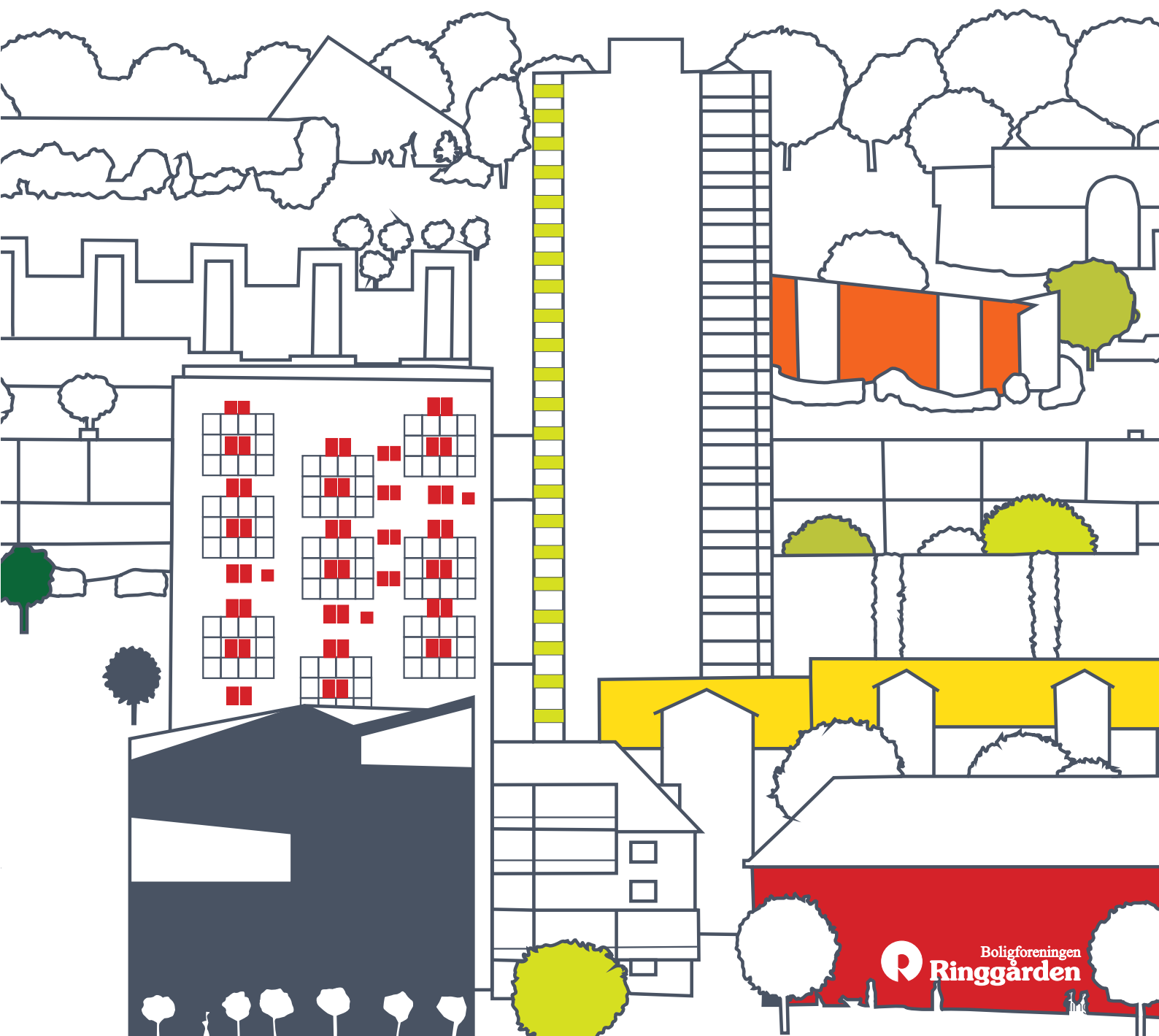
I 2019 blev Frydenlund Ungeråd velfortjent kåret som Årets boligsociale ildsjæle i Aarhus, men også Forældrenetværket i Frydenlund har vi grund til at fremhæve. Begge dele kører rigtig godt, og vi er taknemmelige for det beboerengagementet og den vilje til at tage ansvar, vi møder blandt beboerne i Frydenlund.

Møllevangen

I Møllevangen kører aktiviteterne sikkert videre med fællesspisninger, frokoster, naturaktiviteter for børnene, sommerfest, byhaver, høns og meget andet.

I 2019 vedtog samtlige afdelingsbestyrelser i Møllevangen – både Ringgårdens afdelinger, men også afdelingerne i Boligkontoret Århus, Murersvendenes Stiftelse og Enkekasse og AlmenBo – at arbejde videre med et nyt kvartershus i Møllevangen til erstatning for det eksisterende hus på Peter Fabersvej 17. Det arbejde glæder vi os til at sætte fart under i 2020.

2019
Forvaltningsrapport



Forord

Siden lovkrav af 1999 om forvaltningsrevision i den almene sektor, har Ringgården arbejdet med forvaltningsrevision. Med virkning fra 1. januar 2017 indførtes desuden krav om, at boligorganisationerne gennemfører egenkontrol, som vi i sidste forvaltningsrevision tog de første spæde skridt til at implementere.

Forvaltningsrapportens primære formål er at sikre og dokumentere, at boligorganisationen løbende arbejder på at øge effektivitet, produktivitet og sparsommelighed. Herudover at dokumentere gennem egenkontrol, at Ringgården lever op til lovens krav om, at boligorganisationen drives forsvarligt og effektivt.

Formålet med egenkontrol:

- at vi løbende overvåger vores egen effektivitet og til stadighed forbedrer os – både i forhold til effektivitet og kvalitet
- at der er fremdrift i forhold til de givne mål
- at indsatsen prioriteres på baggrund af områdets væsentlighed, ligesom udbyttet skal stå i forhold til omkostninger
- at indsatsen evalueres og forbedres
- at indsatsen dokumenteres

Forankring i bestyrelsen

Bestyrelsen har ansvaret for at sikre en effektiv drift, og derfor skal egenkontrollen ske med forankring og mandat i bestyrelsen.

Ringgårdens plan for processen er som følger:

- Det kommende års indsatser prioriteres på bestyrelsesseminaret, der normalt afholdes i marts med deltagelse af bestyrelse, ledelse og relevante medarbejdere. I år er seminaret udskudt til senere på året pga. situationen med corona.
- Effektiviseringstiltag iværksættes.
- Rapportering til bestyrelsen undervejs i løbet af året – hvor ofte, hvordan (afhængigt af det enkelte tiltag).
- Måling/evaluering/dokumentation gennemgås på bestyrelsesseminaret
- Indskrives herefter i forvaltningsrapporten.

Forvaltningrapport 2019-20 omhandler en række målsætninger for såvel boligorganisationen som afdelingerne, samt målinger af, hvor vidt disse er opfyldt.

Rapporten er behandlet af bestyrelsen, som generelt er tilfreds med resultatet.

Indhold i forvaltningsrapporten

1. Plan for effektivisering af driften
2. Elektronisk syn
3. IT-udvalg på tværs af organisationen
4. Rammeudbud
5. Forsikringer
6. Miljøhandlingsplan og -politik
7. Sammenlægning af afdelinger
8. Egenkontrol/benchmark

1. Plan for effektivisering af driften

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har påpeget et besparelspotentiale i de almene boligforeninger på boligafdelingernes driftskonti, og ministeriet har bebudet en udmelding om en samlet besparelse på konto 109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117 på ca. 1,5 mia. kr. frem mod 2020.

Ringgårdens hovedbestyrelse har udstukket et mål for Ringgårdens besparelspotentiale på 13 mio. kr. i perioden fra 2014-2020.

Ringgårdens model har fokus på tre områder:

- A. Besparelse i driften gennem stordriftsfordele ved at sammenlægge varmemesterkontorer
- B. Besparelse på materiel ved samdrift og smart technology
- C. Besparelse opnået på baggrund af udbud af visse typer serviceopgaver

A. Besparelse i driften

Effektiviseringsprocessen tager udgangspunkt i 1. januar 2015, hvor der var ansat 53 ejendomsfunktionærer fordelt på 23 varmemesterkontorer.

Hvad har vi gjort

Med den gennemførte plan er de tidligere 23 varmemesterkontorer reduceret til 11 områdekantorer. Herved spares alene på kontortiderne ca. 1.300 mandetimer pr. år. Vi har reduceret antallet af ansatte i driften ved naturlig afgang, og har nu nået det niveau, der var målsætningen.

Evaluering

Vi ser fortsat på, hvordan vi er mest effektive i vores arbejde, vi afholder bl.a. kvartalsmøder med varmemestrene, hvor vi evaluerer på besparelspotentialet. På disse møder udveksler vi erfaringer fra områderne, som vi kan arbejde videre med.

Udviklingspotentiale

Der er også bedre muligheder for at fordele opgaverne efter medarbejdernes kompetencer og anvende specialistfunktioner.

B. Besparelser på materiel ved samdrift og smart technology

Hvad har vi gjort

Der er er indkøbt robotplæneklippere til område 3, afdeling 7, 8 og 12. Ved at gå fra manuelt betjente maskiner til automatiske plæneklippere, frigives ressourcer, der kan udnyttes andre steder. Således optimerer vi brugen af mandetimer og ressourcer til bedst gavn for beboerne.

Evaluering

Vi kigger løbende på, hvor der kan opnås besparelser på maskineri til driften. Vi måler på effekten af de tiltag, vi gør.

Udviklingspotentiale

Vi arbejder fortsat på at udvikle en model til rationel udvikling af maskinparken, så den passer til områderne, og de behov der er. Generelt skal vi i hele Ringgården se på, hvordan den teknologiske udvikling kan hjælpe os med arbejdet.

Det er vigtigt at understrege, at det ikke handler om, at vi skal være færre medarbejdere, men i stedet om at bruge og udnytte vores ressourcer, så de er til bedst gavn for beboerne.

C. Besparelse opnået på baggrund af udbud af typer serviceopgaver samt indkøbs- og samhandelsaftaler

Hvad har vi gjort

Boligforeningen Ringgården gennemførte for mere end ti år siden udbud af VVS-opgaver i afdelingerne, som gav betydelige besparelser på standardarbejder i afdelingerne og faste priser for de enkelte arbejder. Disse priser bliver jævnligt genforhandlet.

Vi har en politik for at gennemføre mini-udbud: Ved arbejder på mere end 50.000 kr. indhenter vi to tilbud, på opgaver over 100.000 kr. indhentes tre tilbud.

Pt. er vi i gang med at lave et målerudbud for ca. 3.000 boliger, hvor der er målere af ældre dato. I dag benyttes fire firmaer, min Energi, Kamstrup, ISTA og Brunata. Vi forventer, at der vil være en besparelse ved at sende opgaven i udbud. Opgaven er i skrivende stund sendt i udbud, hvor vi forventer et resultat i 2. kvartal af 2020.

Vi har indgået samarbejdsaftaler på tværs af afdelinger for at opnå besparelser - ex gennemgang af tagpaptage og legepladser.

Evaluering

Vi er endnu for tidligt i processen til at foretage en evaluering. Samtidig med at vi gennemfører forskellige typer af udbud for at opnå besparelser, stilles vi over for nye og omkostningstunge krav: ex årligt eftersyn af nedgravede affaldscontainere, årligt legepladseftersyn, ekstern vurdering af langtidsplan mm.

Udviklingspotentiale

Vi vil løbende arbejde med forskellige typer af udbud, samt indkøbs- og samhandelsaftaler og sætter derfor fokus på, at undersøge og afdække, hvilke typer af opgaver det vil være muligt og hensigtsmæssigt at konkurrenceudsætte.

Også på dette område kan det være vanskeligt at angive et potentiale for mulige besparelser, da det i nogen grad afhænger af, hvilke omkostninger man medtager i opgørelsen. At gennemføre et udbud på tværs af afdelinger er ikke gratis.

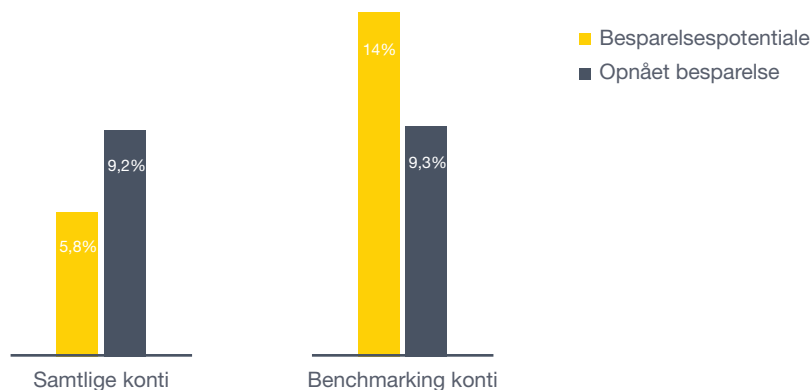
Egenkontrol/dokumentation

Ministeriets mål for den samlede besparelse i den almene sektor frem mod 2020 er 1,5 mia. kr.

Hovedbestyrelsens forventning til besparelspotentialet i Ringgården i perioden fra 2014 til 2020 er ca. 13 mio. kr. svarende til 6% af omkostningsniveauet.

Vi er for længst nået i mål med besparelspotentialet, i det vi har nået en samlet besparelse på lidt over 20 mio. kr. Det er ca. 7 mio. kr. mere end forventet. Som diagrammet herunder viser, har vi, når vi ser på samtlige konti i perioden fra 2014 - 2019, opnået en besparelse op 9,2% mod de forventede 5,8%.

Ser vi isoleret set på de syv konti, vi bruger i vores benchmarking, er vi endnu ikke helt i mål. Derfor arbejder vi stadig med forskellige tiltag i afdelingerne. I perioden 2014-2019 har vi på de syv konti opnået en besparelse på ca. 8,5 mio. kr. altså mangler vi stadig godt 4,5 mio. kr., svarer til 9,3% mod forventet 14%.



2. ELEKTRONISK FRAFLYTNINGS- OG INDFLYTNINGSSYN

Formålet med at indføre elektronisk syn er at spare tid, skabe overblik og mindske risikoen for fejl.

Hvad har vi gjort

I løbet af 2017 blev elektronisk fraflytningssyn udbredt til alle afdelinger. Ultimo 2018 satte vi gang i elektronisk indflytningssyn som pilotprojekt i to afdelinger og i begyndelse af 2019, blev det udrullet i alle afdelinger.

Ved indflytningssynet gennemgår beboer og varmemester sammen boligen, ikke som tidligere med papir og pen, men med en tablet i hånden.

I år har vi besluttet, at fraflytningssynet, som hidtil har været varetaget af de tre inspektører, pr. 15. april 2020 skulle overgå til varmemestre og førstemænd på de 11 områdekontorer. Pga. COVID-19 er dette dog endnu ikke fuldt implementeret

Evaluering

Besparselsen både ved indflytnings- og fraflytningssyn er primært tidsmæssig. De to syn gennemføres så vidt muligt samtidig, hvorved der spares på antal besøg i boligen.

Mange administrative rutiner løses nu automatisk, bl.a. dannelse af rekvisitioner og udsendelser af disse, billedarkivering mm. Endnu mangler vi dog at få implementeret en nøgle app, som er under udvikling hos EG, før indflytningssynet er helt papirfrit. Appen forventes færdig i løbet af 2020.

Også for udlejningen og økonomi betyder de elektroniske syn en effektivisering. De tidligere fysiske flytteposer er afskaffet og en række rutiner genereres automatisk.

Egenkontrol/dokumentation

Det er endnu for tidligt at måle på tidsmæssige besparelser.

3. IT-UDVALG PÅ TVÆRS AF ORGANISATIONEN

Ringgårdens IT-udvalg, bestående af repræsentanter for administrationens forskellige afdelinger og ejendomsfunktionærerne, arbejder for at sikre en sammenhængende digital udvikling på tværs af organisationen med det formål at:

- effektivisere arbejdsgange/øge produktiviteten
- udvide selvbetjeningsmuligheder for at skabe bedre service og videndeling og gøre vejledning/service tilgængelig også uden for normal arbejdstid
- bedre kommunikationen med beboere og bestyrelser

Hvad har vi gjort/gør vi

Implementering af Sikker Mail – ifm. den nye persondataforordning, er nu fuldt implementeret.

Beboerhåndbøger – som udarbejdes ifm. nybyggeri og renoveringer er nu tilgængelige på afdelingshjemmesiderne. Dette letter arbejdet i forbindelse med opdateringer.

Indskanning af gamle kontrakter – for nuværende lejere, fra før vi fik Penneo i november 2016 er nu afsluttet. Hermed har vi fået digitaliseret nogle rutiner, som tidligere var manuelle. Samtidig sikres, jævnfør persondataforordningen, at systemet automatisk sletter kontrakterne, når de er fem år gamle, med mindre der knytter sig et udestående til boligforeningen.

Telefoni – pr. 1. september 2019 fik vi implementeret nyt telefonsystem, Telenors omstillingssystem som er baseret på mobiltelefoner. Samtidig ophørte vores kontrakt med eksternt telefonomstilling, og alle fastnettelefoner blev afskaffet.

Omstillingen er ikke længere bundet til en person med varetages på skift af flere medarbejdere. Når beboerne ringer får de forskellige valgmuligheder: tryk 1 for udlejning, tryk 2 for økonomi mm. og får derved fat i den korrekte medarbejder.

Evaluering

Vi opnår en betragtelig økonomisk besparelse ved at opsig den eksterne telefonomstilling, til gengæld medfører dette merarbejde for de medarbejdere som på skift varetager omstillingsfunktionen.

Det er for tidligt at evaluere på det nye telefoni-system, det vil vi gøre når systemet har været i brug 1 år.

Udviklingspotentiale

Områdekontorer på terminalløsning

I 2017/18 blev Office 365 installeret på samtlige varmemesterkontorer for at sikre, at data på varmemesterkontorerens PC'ere gemmes med back-up. For at sikre alle ejendomsfunktionærerne adgang til områdekontorets computer og arkiveringssystem, uden at det konflikter med GDPR, har vi besluttet, at alle områdekontorer, ligesom administrationen, kommer på en terminalløsning. Dette implementeres snarest.

Nyt dokumenthåndteringssystem Sharepoint/EG Crosswork Online – som samler dokumenter og viden fra både EG Bolig og MS Office fra hele organisationen på ét sted og har mange fordele, bl.a.:

stamdata hentes fra EG Bolig, og skal ikke vedligeholdes flere steder
automatisk journalisering af alle breve udskrevet fra EG Bolig og MS Office
hurtig og nem søgning på dokumenter.

Vi har meget længe ventet på, at EG får færdigudviklet Sharepoint/EG Crosswork og vil vurdere, om vi skal finde en anden løsning på nyt dokumenthåndteringssystem, hvis ikke EG snarest kan fremkomme med en fornuftig tidshorisont.

Ny hjemmesideløsning

www.bf-ringgaarden.dk er baseret på en forældet version af CMS-plattformen Umbraco, som igen er baseret på HTML version 4, som også er forældet. Det skaber begrænsninger i forhold til udvikling af vores hjemmeside.

Vi vil tage de første skridt til en opgradering af hjemmesiden og undersøge grænsefladerne til nyt dokumenthåndteringssystem.

Ny form på vedligeholdelsesreglement, husorden, råderet mm.

I dag har vores beboere flere dokumenter, som beskriver hvordan de skal vedligeholde deres boliger, hvilke råderetsregler der er vedtaget for afdelingens husordensregler og havereglement. De nyeste afdelinger og afdelinger, der har gennemgået omfattende renoveringer, har desuden digital beboerhåndbog med specifikke oplysninger om vedligehold af boligerne, gode råd til adfærd mm.

Det kan være svært for både beboerne og medarbejdere at navigere rundt i - ikke mindst fordi der kan være overlap mellem dokumenterne. Målet er at få de forskellige dokumenter sammenfattet i en mere enkel, tilgængelig og logisk form på afdelingernes hjemmeside.

Arbejdet omfatter desuden

- standardisering af afdelingernes husordensregler
- udarbejde vedligeholdelsesreglementer (som i dag er generelt for hele Ringgården) til de enkelte afdelinger.

4. RAMMEUDBUD

Formålet med at indgå rammeaftaler er at smidiggøre valget af rådgivere i forbindelse med bygge- og renoveringsprojekter, der økonomisk holder sig under Tjenesteydelsesdirektivets grænseværdier.

Hvad har vi gjort

Med rammeudbuddet medio 2017 indgik vi rammeaftaler med fire virksomheder inden for de tre kategorier: arkitekt-, ingeniør- og bygherrerådgivning.

Vi har på nuværende tidspunkt indgået aftale om rådgivning fra to af de virksomheder, vi har indgået aftaler med. Dels om ingeniørrådgivning i forbindelse med renoveringen af administrationsbygning, dels om bygherrerådgivning i forbindelse med renovering af afd. 21.

Vi har netop lavet aftale med P+P-arkitekter om infrastrukturplan i afd. 19 og 20.

Evaluering

Det er endnu for tidligt at evaluere på rammeaftalerne, men det vil ske, inden rammeaftalerne skal fornyes i september 2021.

5. FORSIKRINGER

Hvad har vi gjort

Vi har haft tryghedsvandringer i alle afdelinger. Medarbejdere fra driftsafdelingen har sammen med Ringgårdens forsikringsmægler været rundt og se på potentielle farer i afdelingerne. Der er udarbejdet en rapport, og sammen med afdelingsbestyrelserne er der på markvandring lavet et budget, der tager hånd om disse potentielle farer, så det belaster forsikringen mindst muligt.

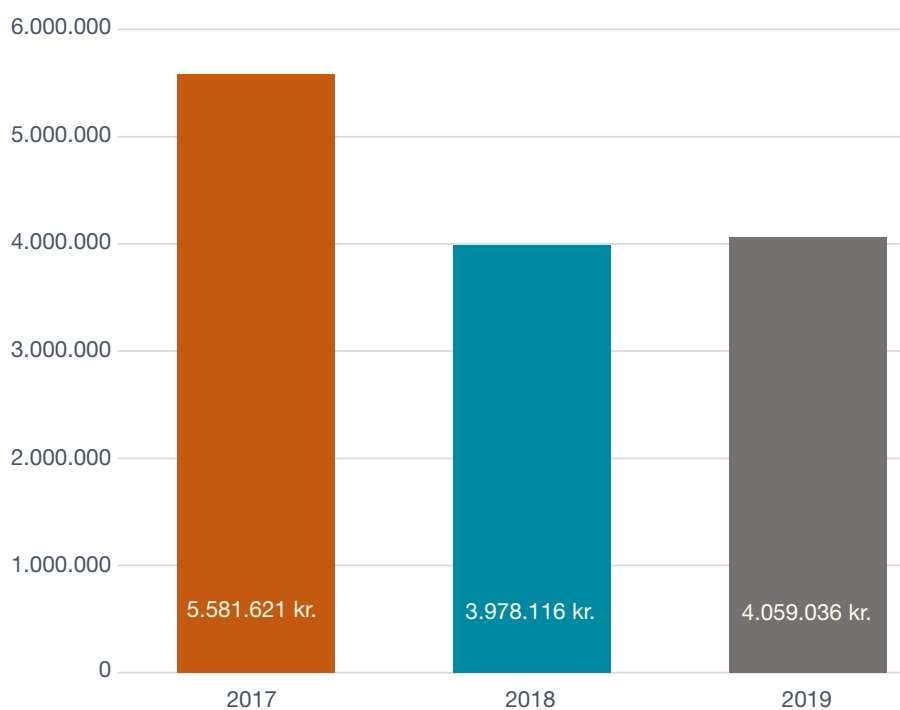
Evaluering

Der har det seneste år været få skader rundt om i afdelingerne.

Det er lykkedes at finansiere udbedringerne af de fleste skader uden at belaste forsikringen. Det har gjort, at vi i forhold til forsikringer kommer ud med gode tal.

Dokumentation

Boligafdelingernes udgifter på bygnings- og glasforsikring for 2017, 2018 og 2019. Fra 2018 til 2019 har der været en stigning på 2,03%.



6. MILJØHANDLINGSPLAN OG -POLITIK

Formålet med Ringgårdens miljøpolitik er at gøre boligforeningens grønne profil endnu grønnere. Ikke kun når vi bygger nyt, men også når vi renoverer og i den daglige drift og vedligehold af afdelingerne.

Status på året:

- Projekt READY, Energi-demonstrationsprojekt, er gennemført i forbindelse med renoveringen af afd. 20, Trige Parkvej. Renoveringen omfatter en række innovative energiteknologier, som f.eks. en helt ny type kombinerede solceller og solfangeranlæg (PVT), varmepumper i samspil med lavtemperatur fjernvarme, genvinding af varme fra spildevand, fælles batteri til lagring af overskuds-el fra solceller der er forbundet i et microgrid, samt fjernvarmevekslere og decentral ventilation i lejlighederne.

En hidtil uudnyttet kilde til energibesparelser er genvinding af varme fra spildevand, som udgør en relativ større andel af boligernes energiforbrug, i takt med at rumvarmeforbruget reduceres. I afdelingen afprøves en ny vekslerbrønd, der sammen med en varmepumpe skal supplere opvarmningen i et lavtemperatur system.

Energiforbruget i bygningerne er blevet reduceret med ca. 50% og ligger nu på et årligt forbrug på mindre end 80 kWh/m² pr. år for både el og varme.

- Ringgårdens administrationsbygning er renoveret med støtte fra projekt READY, til energioptimerede facader og solcelleanlæg på taget.
- Renovering af afd. 21, Ryde- og Fjældevangen samt opførelse af 93 nye ungdomsboliger på tagene er i fuld gang. Projekt READY giver også i mindre omfang støtte til renoveringen af afdeling 21.
- Miljøprisen 2019 - fem afdelinger ansøgte om midler. Ud over den årlige pulje på 60.000 kr., var der ekstra 60.000 kr. fra sidste års pulje, hvor et af projekterne ikke kunne realiseres. Altså i alt 120.000 kr. til uddeling. Følgende afdelinger modtog miljøpris:

Afd. 11, Skovvangsvej/Ndr. Ringgade, 45.000 kr. til en el-delebilsordning. På afdelingsmødet stemte beboerne dog nej til forslaget, og pengene er derfor i puljen til Miljøpris 2020.

Afd. 29, Skejbytoften, 13.000 kr til BOKASHI kompostering.

Afd. 36, Det Store Havnehus, 8.000 kr. til en opvaskemaskine i fællesrummet for at undgå stort forbrug af engangsemballage.

Afd. 38, Bakkehusene, 26.000 kr. til regnvandstønder. Regnvandet skal bruges til vanding af fælles højbede og i private gårdhaver.

- Vi har i 2019 indgået et samarbejde med Aarhus Kommune, der hedder Energispring. Det er et netværk, hvor vi sætter fokus på energieffektivisering via samarbejde, videndeling og benchmark af energidata for ejendomme og forbrug. Netværket består af en række andre bygningsejere, administratorer og interesseorganisationer. Samlet set repræsenterer vi over 2 mio. kvadratmeter bygninger i Aarhus Kommune. Energispring er et samarbejde, der skal udvikle sig over tid. Alle samarbejdspartnere har i fællesskab med AffaldVarme og Aarhus Kommune udvalgt en række bygninger, som vi vil fokusere på.

Vi har haft besøg af varmekonsulenter i en enkelt afdeling, hvor der var stor ros til os. Det var en af vores ældre afdelinger, men konsulenterne kunne se, at der var helt styr på tingene, og det tekniske – trods alder – også fungerede ret effektivt. I de kommende år vil fokus være at følge de udvalgte afdelingers udvikling og benchmark ift. andre sammenlignelige bygninger. Målet er, at vi samlet skal spare 15% på energien i bygningerne og derigennem bidrage til en reduceret CO₂-udledning.

- Indkøb af elcykler og opførelse af cykelskur i Trigeparken ved hjælp af midler fra NRGis værdipulje.
- Afd. 39 Søhesten med 148 energioptimerede boliger på Godsbanen er under opførelse.
- Energoptimeret belysning på fælles altangange i højhuset - LED.
- Nye nedgravede affaldsløsninger i afd. 17, Rundhøj og afd. 20, Trigeparken.
- Affaldskværne i køkkenet i 18 lejemål afd. 20, Trige Parkvej.
- Nye energioptimerede vinduespartier i karnappern og efterfølgende isolering af karnarp i afd. 26, Bjørnholt.
- Mockup af energioptimeret terrassevinduesparti i afd. 23, Solbærhaven.

Evaluering

Miljøprisen

I forhold til Miljøprisen har vi tidligere erfaret, at det er nødvendigt at sætte en tidsfrist for realisering af projekterne.

Herudover, at afdelingsbestyrelser og inspektører i samarbejde vurderer, om forslag er mulige at realisere inden for den beskrevne økonomi. Det skal også vurderes, om der er opbakning til forslaget blandt afdelingens beboere.

Udviklingspotentiale

Boligforeningen Ringgården har i mere end 20 år haft en målsætning om at udvikle bæredygtigt byggeri og boligområder med fokus på social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed.

Det er derfor naturligt, at vi fortsætter dette arbejde med udgangspunkt i FNs verdensmål for bæredygtig udvikling. Verdensmålene gør det klart, at vi alle skal passe på vores naturgrundlag – passe på kloden, herunder begrænse vores CO2 udledning markant, hvis vi, og vores efterkommere, skal få gode liv på kloden

På bestyrelsesseminaret i marts 2019 præsenterede Miljøudvalget et oplæg til, hvordan vi kan arbejde med verdensmålene på hjemmesiden, og lagde op til, at de indgår som en integreret del af Ringgårdens Strategi- og visionsplan.

Ringgårdens strategiudvalg har lavet et udkast til en ny strategiplan, som tager udgangspunkt i de verdensmål, vi som boligorganisation kan bidrage positivt til i forhold til de tre områder: beboerdemokrati, bygninger og drift samt boligsocialt.

Udkastet skulle være præsenteret og viderebehandlet af repræsentantskab og medarbejdere på konference i marts, som blev aflyst pga. corona.



FN'S VERDENSMÅL for bæredygtig udvikling



7. SAMMENLÆGNING AF AFDELINGER - ny indsats

I årsrapporten sidste år skrev vi om en ny indsats med sammenlægning af afdelinger. Formålet er at skabe mere effektivitet med færre regnskaber, budgetter, langtidsplaner, afdelingsmøder mv. Samtidig vil flere beboere i samme afdeling betyde flere til at løfte det lokale beboerdemokrati.

Udvalget, der blev nedsat sidste år, har igangsat en proces med et pilotforsøg, hvor vi gennem praktisk erfaring skal lære, hvordan vi kan gennemføre en proces med sammenlægning af afdelinger. Det er vigtigt at huske på, at en sammenlægning af afdelinger skal godkendes på afdelingsmøder i de involverede afdelinger og i sidste ende i repræsentantskabet. Der skal derfor være et gennearbejdet beslutningsgrundlag, som er til at forstå.

For at gennemføre pilotforsøget har vi inviteret fire afdelinger til at være med: Afd. 14, 14A, 14B og 14C. De fire afdelinger ligger fysisk relativt tæt på hinanden i Lystrup, men er ret forskellige boligtyper og størrelser. Med fire afdelinger er det ikke en nem opgave, men vi tror til gengæld på, at vi kan lære meget af processen.

En af de meget væsentlige elementer ved sammenlægning af afdelinger er, at afdelingerne skal have en fælles økonomi. Det skal være en fair økonomi, og samtidig er der nedskrevet meget specifikke regler i driftsbekendtgørelsen, som vi skal sikre overholdes. Dette kræver en del arbejde, og vi har indtil videre opstillet flere budgetter, som vi også har gennemgået med vores revisorer. Vi er ikke helt i mål med økonomien endnu, men det nærmer sig.

8. EGENKONTROL/BENCHMARK (baseret på 2018-regnskabet)

I april 2018 har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2018 udgivet en vejledning, som giver en sammenhængende fremstilling af, hvad reglerne om egenkontrol indebærer.

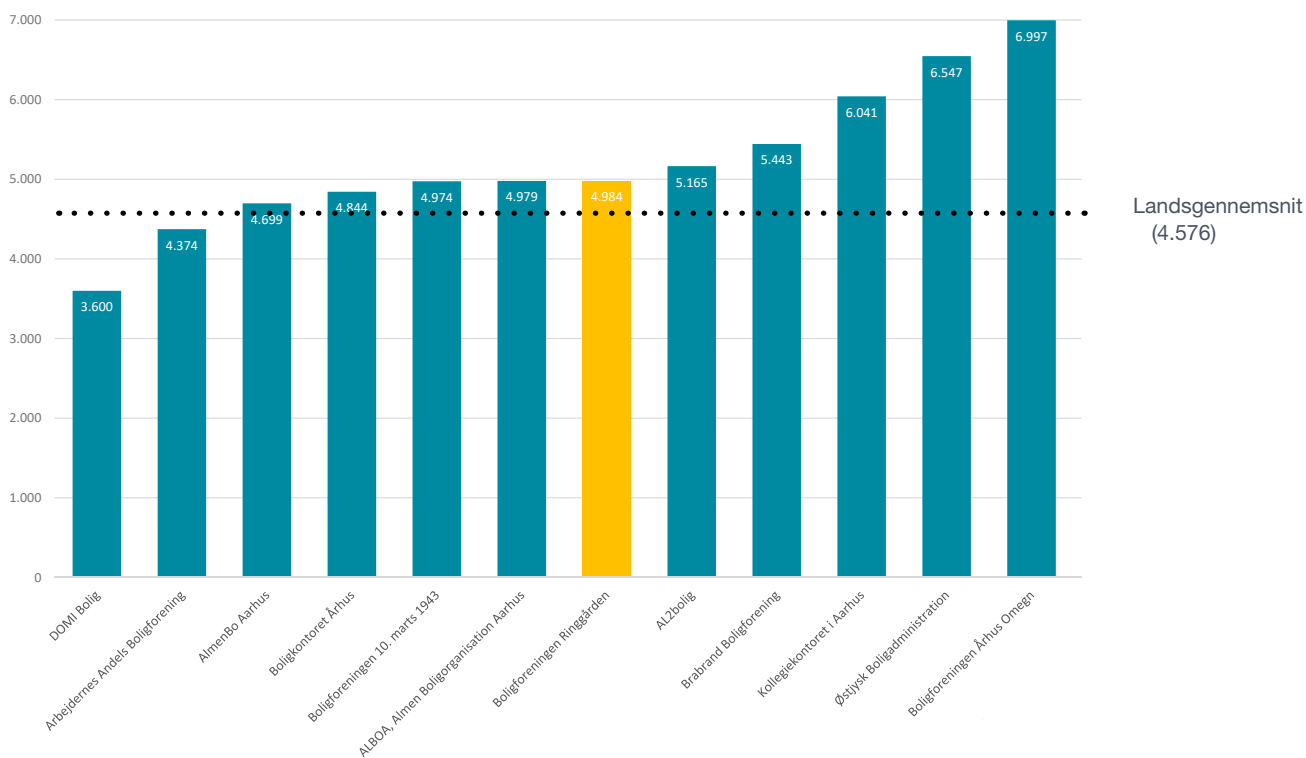
Vejledningen rummer blandt andet en værktøjskasse med relevante metoder og indsatser. Den enkelte boligorganisation kan i vid udstrækning selv tage stilling til, hvilke værktøjer og metoder det er mest hensigtsmæssigt at anvende.

I Forvaltningsrapporten 2017 benyttede vi Landsbyggefondens tvillingeværktøj til benchmarking som en del af egenkontrollen.

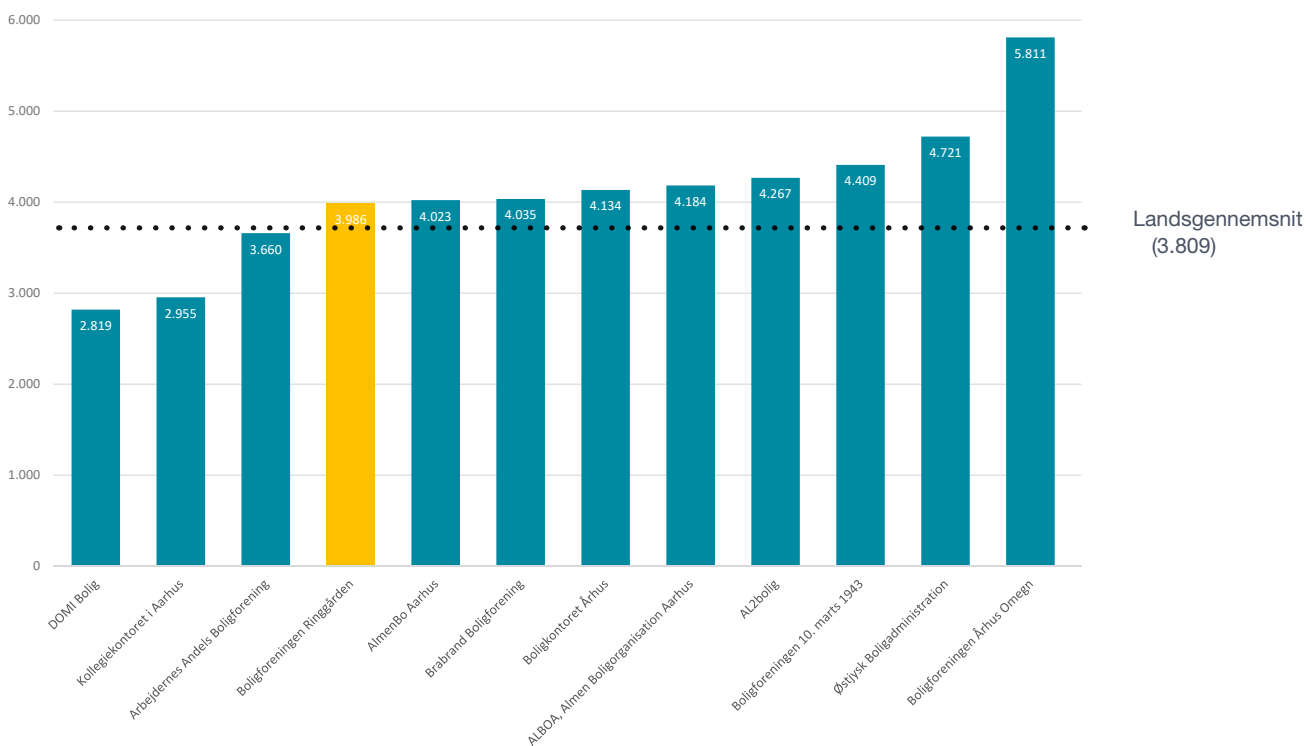
I forhold til kravet om 4-årige udgiftsmål for afdelinger, traf Ringgårdens Organisationsbestyrelse i marts 2019 en overordnet beslutning om, der på budgettidspunktet ikke må budgetteres med omkostningsstigninger på over 3% i de enkelte afdelinger i forhold til kontiene 109, 110, 111, 112, 114, 115 og 117.

Vi har ingen planer om at lade de syv konti for samtlige afdelinger indgå i forvaltningsrapporten, med mindre der er for høje stigninger, som kræver begrundelse.

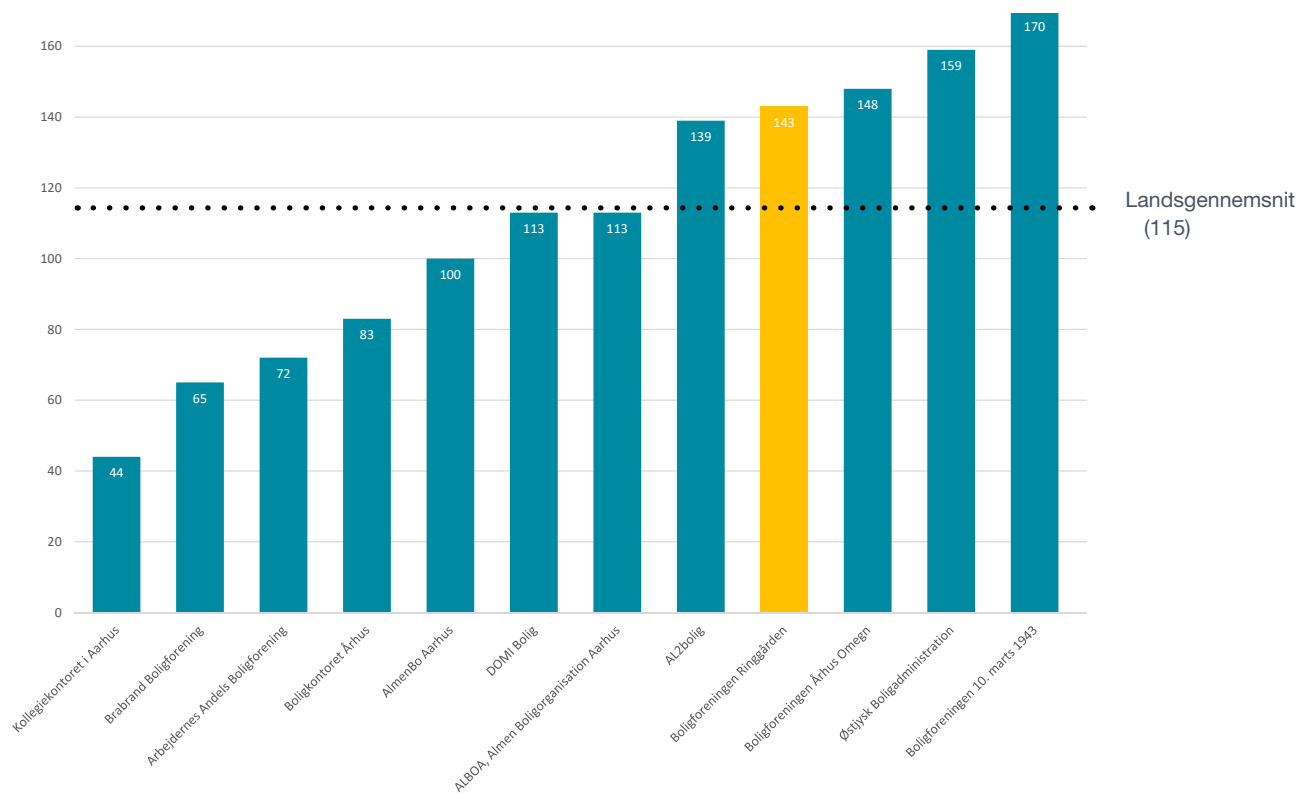
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed 2018



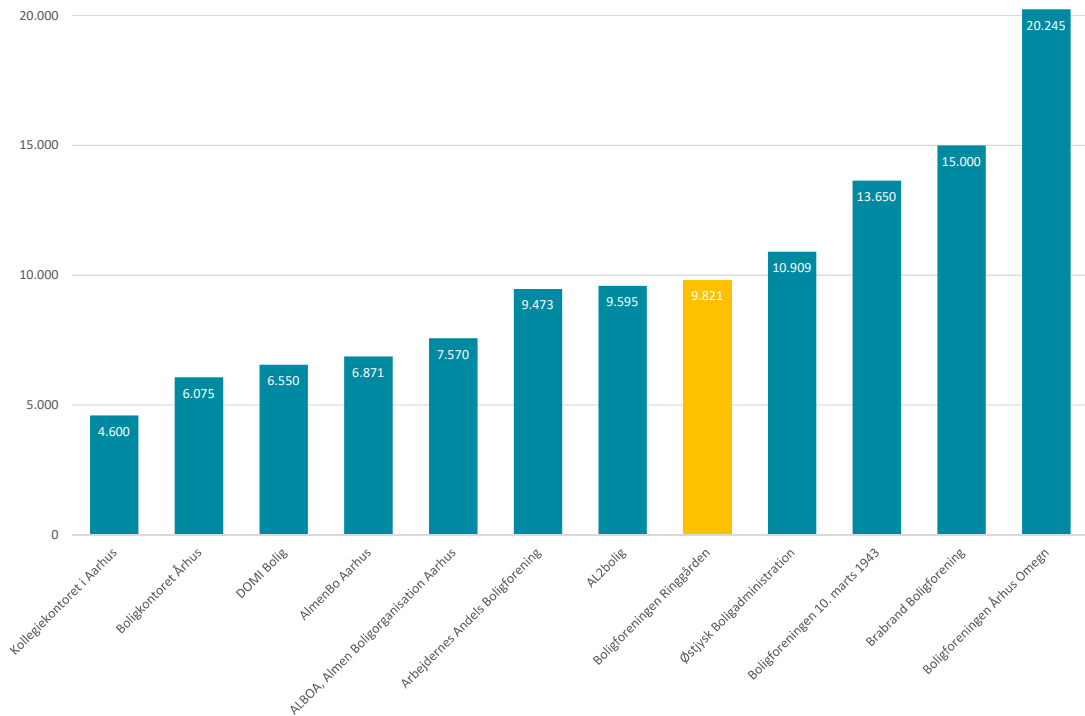
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed 2018



Revisionsudgifter pr. lejemålsenhed 2018



Revisionsudgifter pr. afdeling 2018



Forsikringer (konto 110)

Boligorganisation	Gnsn. afd. udgift/år 2018-tal	Pr. kvm	Pr. lejemålsenhed 2018	Pr. lejemålsenhed 2017
Boligkontoret Fredericia	49.708	8	588	564
Boligkontoret Aarhus	53.542	9	604	610
AL2bolig	58.881	10	715	673
Almenbo Aarhus	69.779	12	855	885
Plus Bolig	72.970	13	904	1.173
Boligforeningen Ringgården	83.971	13	947	1.405
Gennemsnit af alle valgte	64.809	11	769	
Lands gennemsnit (100,0%) 2018	77.659	14	1.030	

Resultatet af de forskellige tiltag vi har gjort for at nedbringe udgifterne på forsikringerne ses tydeligt i år. Udgifterne på forsikringer er fra 2017 til 2018 faldet med 458 kr. pr. lejemålsenhed/år. Et fald på ca. 32%

I tæt samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Contea arbejder vi på at hæve afdelingernes selvrisiko fra de nuværende 5.000 kr. og 10.000 kr. til 10.000 kr. og 15.000 kr. og dermed opnå en endnu lavere præmie.

El og varme i fællesarealer (konto 111)

Boligorganisation	Gnsn. afd. udgift/år 2018-tal	Pr. kvm	Pr. lejemålsenhed 2018	Pr. lejemålsenhed 2017
AL2bolig	89.620	15	1.035	1.031
Boligforeningen Ringgården	119.206	17	1.141	933
Almenbo Aarhus	96.045	19	1.191	1.248
Plus Bolig	111.158	20	1.391	1.616
Boligkontoret Fredericia	141.248	19	1.421	1.218
Boligkontoret Aarhus	164.216	27	1.672	1.612
Gennemsnit af alle valgte	120.249	20	1.309	
Lands gennemsnit (100,0%) 2018	109.925	20	1.458	

Tallene for 2017 tager ikke højde for, at seks ud af Ringgårdens 46 afdelinger, ikke har noget forbrug. Pris pr. lejemålsenhed i 2017 skulle retteligt have været 1073 kr. Altså er stigningen i el og varme i fællesarealer fra 2017 til 2018 ikke større end forventet.

Renholdelse (konto 114)

Boligorganisation	Gnsn. afd. udgift/år 2018-tal	Pr. kvm	Pr. lejemålsenhed 2018	Pr. lejemålsenhed 2017
Boligkontoret Fredericia	394.095	62	4.621	4.617
AL2bolig	415.130	72	5.027	5.189
Almenbo Aarhus	409.837	75	5.083	5.186
Plus Bolig	406.661	74	5.224	4.981
Boligkontoret Aarhus	493.410	88	5.697	5.569
Boligforeningen Ringgården	602.587	94	6.641	6.376
Gennemsnit af alle valgte	449.319	77	5.334	
Landsgennemsnit (100,0%) 2016	466.630	85	6.188	

Effektiviseringsprocessen startede først op pr. 1.1.2019 hvorfor resultatet først ses tydeligt i næste års benchmarking. Vi forventer med 2019-tallene en reducere i udgifterne på ca 3,4 %

