

# Årsberetning

2018 | 2019







## Indhold

### Årsberetning

Det forløbne år	s. 4
Foreningens økonomi	s. 8
Styringsdialog	s. 14
Udlejning	s. 15
Genhusning/ ombygning af Dybedalen	s. 16
Nybyggeri, renovering og konkurrencer	s. 17
Orientering fra byggeudvalget	s. 26
Boligsociale Helhedsplaner	s. 36

### Forvaltningsrapport

Forord	s. 44
Plan for effektivisering af driften	s. 46
Elektronisk fraflytnings- og indflytningssyn	s. 50
IT-udvalg på tværs af organisationen	s. 51
Rammeudbud	s. 53
Forsikringer	s. 53
Miljøhandlingsplan og -politik	s. 54
Digitalt beboerdemokrati	s. 56
Sammenlægning af afdelinger	s. 59
Egenkontrol/benchmark	s. 60

## Det forløbne år

### Organisationsbestyrelsen

På sidste års repræsentantskabsmøde var der genvalg af Annie Axelsen, Diana Jensen og Sofie Ehler. 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

## Ny direktør

Efter 25 år som direktør i Ringgården har Palle Jørgensen valgt at gå på pension midt i maj måned.

Organisationsbestyrelsen har derfor ansat Martin Hersom Bien som ny direktør i Ringgården med tiltrædelse den 15. maj.

Martin er 45 år gammel og kommer fra en stilling som markedsansvarlig for ejendoms- og byudvikling hos Cowi A/S. Desuden har han tidligere været ansat i Nykredit og Nykredit Mægler som henholdsvis Centerdirektør og afdelingsdirektør.

## 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 repræsentantskab i 5. kreds samt til Byudvalget. Sidst nævnte 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.

Som opfølgning på regeringens "ghettopakke" har Aarhus Byråd indgået en "Aftale om udsatte boligområder i Aarhus Kommune". Et af hovedpunkterne i aftalen er, at der skal nedrives omkring 1000 almene boliger i Gellerup/Toveshøj og Bispehaven inden 2030.

For at tage hånd om de mange familier, der i den forbindelse skal genhuses, har 5. kreds indgået en aftale med Aarhus Kommune om genhusning og nybyggeri. Aftalen indebærer, at der i de kommende år skal bygges 400 almene familieboliger om året. Men udover den normale kvote på 400 boliger skal der desuden bygges omkring 1000 boliger, som erstatning for de boliger der nedrives i de berørte områder. 5. kreds får derfor i de kommende år en vigtig opgave med at holde Byrådet fast på de løfter, der er givet håndslag på.

## 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 projektering:



**Martin Hersom Bien**  
Ny direktør i Ringgården

- Godsbanen – ca. 140 familieboliger i varierende størrelser
- Renovering af afd. 20
- Renovering af afd. 21 samt nye ungdomsboliger
- Ombygning af administrationsbygningen, Dybedalen

Desuden er der et par andre byggeprojekter under forberedelse.

### Økonomi

Boligforeningens regnskab udviser et underskud på 301.730 kr. mod et budgetteret underskud på 226.000 kr.

Den samlede egenkapital er på 75,4 mio. kr. inklusiv afdelingernes trækingsret. Heraf udgør dispositionsfondens disponible del 17 mio. 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 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 er 4.104 kr.

Afdelingernes regnskaber for 2018 viser, at der er 42 afdelinger, der har haft overskud, mens der er 4 afdelinger med underskud. Børneinstitutionerne er ikke medregnet i denne opgørelse. Afdelingernes overskud er bl.a. et resultat af højere renteindtægter, idet afdelingernes samlede fællesforvaltede midler blev forrentet med 0,47% imod en budgetteret rente på 0%.

### Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen er opmærksom på, at et stærkt beboerdemokrati kræver uddannelse, fornyelse og videreudvikling. For at opnå denne målsætning afholder uddannelsesudvalget hvert efterår en introaften for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Der deltager altid mange engagerede og nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Desuden har vi i to år gennemført tre pilotprojekter med digitalt beboerdemokrati i afd. 12, 18 og 36. Pilotprojekterne var finansieret af hovedforeningen. De indhøstede erfaringer har været blandede og ikke entydigt positive. Men i henhold til Ringgårdens vedtægter er det dog en mulighed, der står åben for alle afdelinger. Det er dog en forudsætning, at afdelingerne selv afholder de udgifter, der følger med at afvikle det digitale beboerdemokrati.

## Fremtiden

I den periode der står for døren efter repræsentantskabsmødet, vil der fortsat være fokus på effektivisering af den daglige drift i afdelingerne. Et næste skridt er at se på vores afdelinger for at undersøge, om det måske kunne give mening økonomisk, såvel som beboerdemokratisk, at lægge afdelinger sammen.

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.

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 2018 er et underskud på 301.730 kr.

Der var budgetteret med et underskud på 226.000 kr.

At underskuddet blev 75.731 kr. større end forventet, skyldes hovedsagligt større udgifter til personaleadministration og ekstraordinære udgifter. Dette opvejes tildels af en større renteindtægt samt større indtægt fra byggesagshonorar vedrørende nybyggeri og forbedringsarbejder.

Afvigelsen specificeres således:

## Merindtægter:

Renteindtægter/ kursgevinster netto	441.514
Byggesagshonorar, nybyggeri	927.666
Byggesagshonorar, forbedr. arb.	666.318
Ekstraordinære indtægter	3.256.873
Diverse	12.126
<b>I alt</b>	<b>5.304.497</b>

## Besparelser:

Mødeudgifter, kontingenter m.v.	384.108
Afskrivninger, driftsmidler	29.032
Særlige aktiviteter	86.016
<b>I alt</b>	<b>499.156</b>

## Mindre indtægter:

Administrationsbidrag (egne afd.)	-62.140
Lovmæssige gebyrer m.v.	-62.387
<b>I alt</b>	<b>-124.527</b>

## Merudgifter:

Personaleudgifter (lønudgifter, samt refusionvedrørende, sygemeldinger m.v.)	-764.579
Kontorholdsudgifter	-46.015
Kontorlokaleudgifter	-226.933
Ekstraordinære udgifter	-4.717.330
<b>I alt</b>	<b>-5.754.857</b>

<b>Samlet afvigelse</b>	<b>-75.731</b>
-------------------------	----------------



**Økonomiske nøgletal**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Årets resultat	497.704	1.520.510	-301.730
Bruttoadministrationsudgifter	18.065.567	18.997.855	20.010.371
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	4.691	4.858	5.132
Antal lejemålsenheder	3.851	3.911	3.899
Nettoadministrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.157	4.050	4.104
Rentesats til afdelingerne	2,60%	2,18%	0,47%
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed	10.811	12.119	11.948
Arbejds kapital pr. lejemålsenhed	5.138	5.448	5.387

**Udvikling i nettoadministrationsbidrag pr. lejemål iflg. årsregnskabet**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	4.157	4.050	4.104

**Dispositionsfonden har dækket tab ved lejeledighed i afdelingerne med følgende beløb:**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Afd. 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14A, 14B, 15, 15A, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 28, 29, 33, 34, 35, 37, 38	51.581	217.514	167.019

**Dispositionsfonden har dækket tab ved fraflytning i afdelingerne med følgende beløb:**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Afd. 2, 5, 6, 7B, 8, 9B, 11, 12, 14C, 15, 15A, 18, 19, 20, 21, 23, 28, 30, 33	287.671	1.109.645	975.115

**Dispositionsfonden har ydet tilskud til følgende afdelinger og projekter i 2018:**

	<b>2018</b>
Tab ved lejeledighed	167.019
Tab ved fraflytning	975.115
Hjemfaldsforpligtelse afd. 9B,9D,18	412.918
Afdeling 1 - Ekstraordinært tilskud - Byggesag	980.000
Afdeling 1 - Akrylbillede (tidligere kunstfond)	4.500
Afdeling 5, 6 og 10 - Beboerrådgiver	118.000
Afdeling 14C - Helhedsplan	107.000
Afdeling 17 - Boligsocial indsats	100.568
Afdeling 18 - Boligsocial indsats	82.980
Afdeling 19 og 20 - Helhedsplan/Beboerrådgiver	247.827
Afd. 20 Renovering Boligorganisationens eget bidrag 2017 + 2018	2.192.000
Afdeling 25 - Tilskud	40.000
Afdeling 33 - Tilskud	125.000
Miljøfonden	125.000
Vision	11.202
Det Boligsociale Fællessekretariat	179.244
<b>I alt</b>	<b>5.868.373</b>

## Afdelingernes økonomi

Driftsregnskaberne for 2018 resulterede i 42 afdelinger med overskud og fire afdelinger med underskud, børneinstitutionerne eksklusive.

Årets driftsoverskud i alt for afdelingerne	7.422.090 kr.
Årets driftsunderskud i alt for afdelinger	-675.881 kr.

### Driftsoverskuddet er anvendt på følgende måde i 2018

Afvikling af underfinansiering	119.254
Overført til resultatkonto	7.302.836
Overført til reguleringskonto	-
<b>I alt</b>	<b>7.422.090</b>

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 er især større renteindtægter end budgetteret samt individuelle forhold i de enkelte afdelinger og billigere forsikringspriser, ejendomsskat og renovationsudgifter.

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

### Udvikling i driftsudgifter i kr.

	2016	2017	2018
Konto 114 - Renholdelse	26.391.965	26.879.047	26.513.810
Konto 115 - Alm. vedligeholdelse	17.215.418	16.654.103	17.514.615
Konto 116 - Planlagt vedligeholdelse	40.974.702	31.401.446	38.904.631
Konto 117 - Indvendig vedligeholdelse	8.087.741	8.628.178	8.489.780

### Driftsudgifter i alt pr. m<sup>2</sup> boligareal

	2016	2017	2018
<i>Bruttoareal</i>	282.366	288.701	287.980
Konto 114 - Renholdelse	93,47	93,10	92,07
Konto 115 - Alm. vedligeholdelse	60,97	57,69	60,82
Konto 116 - Planlagt vedligeholdelse	145,11	108,77	135,09
Konto 117 - Indvendig vedligeholdelse	28,64	29,89	29,48

<b>Afdelingernes henlæggelser</b>			
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Planlagt vedligeholdelse i alt	134.411.756	155.800.033	174.284.065
Planlagt vedligeholdelse pr. m <sup>2</sup> boligareal	476	540	605
Indvendig vedligeholdelse	55.286.553	58.135.037	61.071.017
Indvendig vedligeholdelse pr. m <sup>2</sup> boligareal	196	201	212

<b>Udviklingen i afdelingernes fraflytningsrestancer kan sammenfattes således:</b>			
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Fraflytningsrestancer ultimo	3.156.056	2.667.194	2.861.749
Afskrevet tab på fraflyttede lejere	916.682	1.815.219	1.746.958
Dækket af henlæggelser	-609.718	-691.963	-519.892
Dækket af Dispositionsfond	-306.964	-1.123.101	-1.022.115
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>204.951</b>

<b>Henlæggelser til tab på fraflyttere</b>			
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	552.000	391.000	415.000

# Nøgletal

Afdeling	m2	Konto 114	Konto 115	Konto 120	Konto 401	Konto 130	Konto 201	
		Renhold-else	Alm. Vedl. hold.	Henl. til planlagt vedl. hold.	Henl. Planlagt vedl. hold i alt	Tab Brutto v/fraflyt.	Boligleje	
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m2	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2*</sup>	
1	Vestre Ringgade m fl.	12.142	72,27	37,72	118,60	246,73	14,49	948,47
2	Viborgvej m fl.	3.318	113,23	59,51	236,59	497,32	10,98	746,60
3	Kaserneboulevarden	2.488	124,01	72,39	297,43	674,78	35,45	1.003,64
4	Silkeborgvej	3.852	70,38	75,08	211,58	512,51	42,23	925,42
5	Pal. Müllers Vej m fl.	16.337	78,36	44,31	127,32	295,76	8,63	733,39
6	Pal. Müllers Vej m fl.	12.541	98,27	98,16	271,43	531,53	5,42	793,86
7	Gustav Wiedes Vej	1.865	105,10	126,01	316,35	1.458,81	19,60	924,82
7A	Møllevangs Allé	1.485	93,40	132,66	289,56	1.000,33	12,80	810,91
7B	Willemoesgade	2.142	89,96	100,84	198,41	401,09	20,61	707,26
8	Fuglesangs Allé m fl.	27.323	98,41	88,75	268,13	793,14	4,32	786,73
9	Porsgruunsvej m fl.	8.383	91,63	92,64	238,58	643,70	1,67	852,47
9A	Mandalsvej m fl.	680	2,33	71,62	348,53	881,63	43,52	793,55
9B	Bodøvej	5.259	128,23	54,22	228,18	1.036,24	9,38	943,95
9C	Bygvangen m fl.	511	-	39,50	313,11	1.083,89	150,68	857,40
9D	Bodøvej	875	138,72	140,57	222,86	558,22	33,43	989,84
10	Pal. Müllers Vej m fl.	4.113	96,59	69,48	240,70	705,50	9,65	714,73
11	Ndr. Ringgade /Skovvangsv	10.900	94,61	53,80	220,18	530,69	4,52	788,74
12	Stendalsvej	6.076	113,59	49,17	244,40	738,89	4,22	766,58
14	Engvangen	470	9,19	11,94	319,15	1.868,21	76,51	789,83
14A	Oldager/Kærløkken	510	-	45,65	343,14	577,59	7,84	878,96
14B	Hedekovvej/Revlingebakke	1.634	116,13	92,13	330,48	638,04	113,90	825,10
14C	Lystruplund	13.381	76,27	65,97	213,89	981,97	24,48	725,96
15	Holmevej m fl.	7.256	75,76	40,27	250,14	1.338,97	6,94	790,75
15A	Holme Byvej	3.860	94,60	66,79	204,66	888,92	3,47	922,32
17	Rundhøj Allé	9.153	63,94	58,40	180,27	460,44	7,17	662,18
18	Bogfinkevej	16.713	95,36	56,96	215,40	690,80	14,41	736,81
19	Trige Centervej	23.044	101,71	55,46	177,92	410,99	7,62	709,34
20	Trige Parkvej	13.917	90,07	40,53	188,98	393,37	4,45	838,62
21	Ryde/Fjældevangen	19.417	98,21	62,77	175,10	581,02	3,91	863,39
22	Dr. Margrethes Vej	2.352	92,41	62,75	229,59	989,47	7,95	966,37
23	Solbær/Kirsebærhaven	5.069	130,90	65,86	206,16	375,15	4,73	972,73
24	Præsteager	2.047	152,55	53,53	172,94	810,12	7,22	1.025,60
25	Præsteager	662	203,21	85,66	120,85	382,29	14,02	895,65
26	Bjørnholt	7.636	109,23	54,82	164,09	362,06	7,07	933,88
27	Skelagervej	1.090	185,25	52,05	229,36	1.237,79	63,61	1.008,44
28	Ellebrinken	4.734	95,18	57,47	148,71	475,50	3,90	920,93
29	Skejbytoften	3.427	84,25	36,89	175,08	641,96	9,36	1.029,46
30	Hjortshøj Møllevej	2.081	7,38	39,84	163,86	442,88	39,73	944,43
31	Ellebrinken	2.834	78,42	29,27	155,26	587,04	7,97	990,39
32	Skejbyparken	2.044	105,87	44,77	133,07	416,96	8,81	1.065,46
33	Lærkehaven I	4.825	81,77	38,46	86,01	217,50	40,86	963,05
34	Lærkehaven II	3.946	85,34	15,73	79,83	261,64	6,59	992,03
35	Lærkehaven III	3.355	71,88	19,13	120,42	187,88	6,15	927,89
36	Grethes Løchtesgade 1	4.900	88,87	93,06	186,73	449,10	13,27	1.046,96
37	Grethes Løchtesgade 7	2.516	107,17	65,44	178,86	470,98	13,12	1.042,32
38	Elmehøjen	4.817	45,76	13,86	83,04	62,03	3,11	981,36
	<b>Gennemsnit</b>	<b>287.980,00</b>	<b>90,34</b>	<b>61,56</b>	<b>209,24</b>	<b>647,64</b>	<b>20,87</b>	<b>881,27</b>



Første step i projektet Lærkehaven goes (more) green, som modtog penge fra Ringgårdens Miljøpris 2018, var at putte en masse blomsterløg i jorden. Det var lige før blomsterhavet overgik det i Rådhusparken.

Foto: Hanne fra Lærkehaven

# Styringsdialog

I samarbejde med BL's 5. kreds var der fastsat tre overordnede temaer for styringsdialogmøderne mellem Aarhus kommune og de aarhusianske boligorganisationer – effektivisering, kollektiv råderet og habilitet. Endvidere fulgte kommunen op på et tidligere tema – afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Vedrørende effektivisering oplyste Ringgården, at der er vedtaget en plan for etablering af 11 områdekontorer, der hver især betjener flere afdelinger. Planen giver et besparelspotentiale på ca. 20% og løser samtidig problematikken med sårbare enmandsbetjente afdelinger. I fremtiden vil vi desuden have fokus på bl.a. mere rationel udnyttelse af maskinparken, udbud af visse typer serviceopgaver samt fortsat udbygning med digitale løsninger, hvor de kan bidrage til effektivisering.

I forhold til kollektiv råderet har organisationsbestyrelsen truffet beslutning om, at kollektiv råderet kun anvendes i afdelinger, der er minimum 20 år gamle. Vi er herved kommet kommunen i møde i bestræbelserne på at fastholde billige boliger.

Anvendelse af kollektiv råderet er et beboerdemokratisk anliggende, men kommunen anførte dog, at lejestigninger på mere end 5%, som følge af forbedringsarbejder, skal godkendes af kommunen. Desuden fastslog kommunen, at nye indflyttere skal orienteres, hvis der udføres kollektive råderetsarbejder i boligen, ex nyt køkken, som medfører huslejeforhøjelser.

Ringgården oplyste desuden, der er fastlagt procedurer i forhold til at sikre, at habilitetsreglerne overholdes.

Dialogen kom omkring alle væsentlige emner, der vedrører driften af Ringgården. Der var dog i lighed med tidligere år fokus på afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, og kommunen bemærkede, at der stadig er afdelinger med ufinansierede vedligeholdelsesplaner og samtidig for lave årlige henlæggelser.

Der var ikke i styringsdialog 2018 vurderet behov for aftaler mellem Ringgården og Aarhus Kommune, men i lighed med tidligere dialogmøder vil der i kommende dialoger være fokus på afdelinger med ufinansierede vedligeholdelsesplaner og samtidig lave årlige henlæggelser.

# 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 122.008 medlemmer, hvoraf 50.756 er aktivt boligsøgende.

Generelt er udlejningssituationen uændret, men vi oplever flere steder, at det er nødvendigt at sende tilbud til flere end tidligere, før boligerne genudlejes.

Ventelisterne er meget lange, dog med tydelige forskelle fra afdeling til afdeling – da nogle afdelinger af de boligsøgende opleves som mere attraktive end andre.

Dette kan eksemplificeres med ventelisternes størrelse for trerums boliger i fire forskellige afdelinger.

- Afd. 1: 3679
- Afd. 5: 4302
- Afd. 20: 192
- Afd. 33: 246

I dagligdagen konstaterer vi, at flere og flere siger nej, selvom de står aktivt søgende til netop en bestemt boligtype.

Dette opleves som en generel tendens i AARHUSbolig, hvorfor der snarest igangsættes en kampagne for at sætte fokus på dette problem. Målet er at skabe mere realistiske ventelister til gavn for både boligsøgende og fraflyttere.

# Genhusning / ombygning af Dybedalen

Ombygningen af administrationsbygningen i Dybedalen skrider planmæssigt fremad. Vi forventer at flytte tilbage, så vi kan åbne i de nyrenoverede rammer onsdag den 31. juli 2019.

Som altid, når man begynder at skille gamle huse ad, støder man på uforudsete ting. Men vi havde budgetteret med uforudsete ting, så budgettet på ca. 16 mio. kr., som blev godkendt af repræsentantskabet sidste år, ser ud til at holde.

Baggrunden for ombygningen er, at det ca. 30 år gamle hus er godt nedslidt med installationer, der ikke lever op til dagens standard, bl.a. et stort set ikke-fungerende ventilationsanlæg, som gør, at medarbejderne fryser om vinteren og koger om sommeren. Hertil kommer det funktionelle.

Hovedtemaerne i renoveringen er:

- at give de indeklimamæssige forhold et nødvendigt løft
- at opdatere huset til en nutidig energistandard, hvor en del af energiforbruget produceres ved hjælp af solceller (delvist sponsoreret af Projekt Ready)
- at indretningen bliver mere fleksibel med flere møderum og stillerum
- at det mørke kælderområde aktiveres

Siden 15. oktober 2018 har administrationen været genhuset på Agerbæksvej 15 i Risskov. Det har fungeret, men alle glæder sig til at vende tilbage til Dybedalen.





# Nybyggeri, renovering og konkurrencer

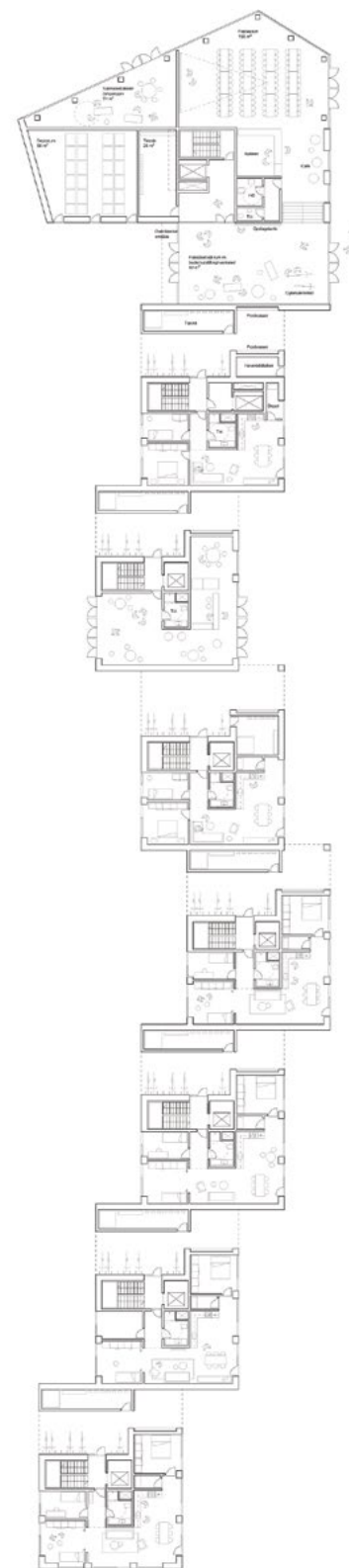
## Godsbanen

I Årsberetning 2017-18 meddelte vi, at der var fundet en vinder i konkurrencen om vores kommende boligprojekt på Godsbanen, men at vi ikke kunne offentliggøre projektet grundet forhold i Aarhus kommune.

Siden da er det blevet offentliggjort, at vinderprojektet er tegnet af Cubo Architects (som også stod bag Vulkanen) i et samarbejde med ingeniørfirmaet Tri-Consult. Totalentreprenør bliver Byggefirmaet Knudsgaard fra Skive, der hermed kommer til at opføre deres første store byggeri i Aarhus.

Vinderprojektet har vi døbt Søhesten, fordi det set i fugleperspektiv fuldstændigt ligner en sådan.

Søhesten kommer til at ligge på en meget smal grund mellem den nuværende P. Hiort Lorenzens Vej (som nedlægges som kørevej) og den nyanlagte vej, der bliver opkaldt efter Savage Rose-musikeren, Thomas Koppel.



Og der er så sandelig musik i Søhesten. Ind mod byen, mod Carl Blochs Gade, bliver bygningen på 10 etager. Derfra trapper den i valsekt nedad som noder på snor med én etage ad gangen i en række punkthuse fra 9 til 4 etager i slutbygningen mod syd. På tagene anlægges der terrasser og med forskydningerne, sikres der sol og udsigt på alle tagterrasserne. Nedenunder gemmer der sig 138 lejligheder i varierende størrelser, gående fra små 1-værelses lejligheder til store gennemlyste 4-rums boliger. Fordelingen bliver som følger: 27 et-rums, 47 to-rums, 32 tre-rums og 32 fire-rums boliger. Desuden bliver der over 500 m<sup>2</sup> fællesfaciliteter i form af diverse store rum, som beboerne kan benytte til fx byttebørs, cykelværksted, café, møderum mm.

Traditionen tro, når man skal bygge i Aarhus, har der været ganske mange forviklinger for at nå frem til byggestart, men nu lysner det for enden af tunnelen. Den 9. april blev 1. spadestik taget og entreprenøren forventer, at der tages rigtig fat med jordarbejde og pælefundering i maj måned. De 138 boliger forventes at stå klar til indflytning i slutningen af 2020.



Vi havde slået telt op på den nordligste del af grunden mod Carls Blochs Gade, hvor Søhesten vil markere sig med 10 etager. Herfra trapper byggeriet ned med én etage ad gangen til 4 etager længst mod syd.



Stadsarkitekten, Stephen Willacy, fik æren af at tage det første spadestik. Han roste Ringgården for at have fået et flot projekt ud af en temmelig besværlig grund. Byggeriet bliver et vigtigt knudepunkt mellem den nye urbane skala mod nord og den lavere skala mod syd.



Direktør Palle Jørgensen tog sit sidste første spadestik – han takkede af 15. maj for at gå på pension. Søhesten, som han har været meget involveret i, bliver nu overladt til vi andre.

Den offentligt tilgængelige port danner et fint bymotiv og en gennemgang/smutvej til glæde for hele nabolaget.



## Saltholmsgade/Hjortensgade



Lige så godt det er gået med Søhesten, lige så dårligt er det gået med Saltholmsgade-projektet. I 2018 måtte vi efter en meget grundig analyse af økonomien omkring fundering og anlæg af en underjordisk parkeringskælder konkludere, at vi simpelthen ikke kunne få tingene til at hænge sammen. Risikoen forbundet med projektet var så stort, at det kunne komme til at koste Ringgården et tab på et tocifret millionbeløb, hvis vi fuldførte sagen. Administrationen anbefalede derfor hovedbestyrelsen at opgive projektet, hvilket da også blev resultatet. Desværre var omkostningerne i forbindelse med projektet løbet op i ca. 1,3 mio. kr., som er blevet afskrevet som tab i hovedforeningen. Læren af det fejlslagne projekt er, at boligforeninger, på grund af den begrænsede økonomiske ramme, ikke har mulighed for at opføre parkeringskældre i forbindelse med alment byggeri i midtbyen. Dette er i klart sprog videresendt til kommunen.





## Renovering af afd. 21 Ryde-Fjælde- vænget og 90 nye ungdomsboliger på tagene

Som beskrevet i Årsberetning 2017/2018 blev den store renovering af afdeling 21, Ryde- og Fjældevangen forberedt i løbet af 2017 og de første måneder af sidste år.

Projektet blev udskrevet i totalentreprisekonkurrence i april 2018 og i november 18, fandt vi en vinder i form af entreprenørselskabet Casa, arkitektfirmaet Arkitema og ingeniørfirmaet Sloth Møller. Siden da er projektet blevet bearbejdet i et samarbejde med Ringgården, og er nu i skrivende stund parat til opstart, sandsynligvis i maj 2019. Projektet indebærer en nødvendig opgradering af alle boliger med nye installationer, nye køkkener og badeværelser. Dertil kommer en total ombygning/renovering af en række elevatorbetjente tilgængelighedsboliger samt nybyggeri af 93 ét- og torums ungdomsboliger på taget. Projektet forventes færdiggjort i begyndelsen af 2021.

## Trigeparken

Den store markante renovering af afd. 20 kom i gang i foråret 2018, og er i skrivende stund halvt afsluttet. Som bygherrer har vi i Ringgården utallige erfaringer med, at byggesager aldrig forløber så gelinde som forudsagt ved det festlige 1. spadestik. Det blev selvfølgelig heller ikke tilfældet i denne renoveringssag. Det handler primært om forsinkelser. Men projektet er nu i god gænge og de 3 første blokke, er nu fuldt renoveret, og boligerne er igen beboet. Vi er nu gået i gang med den mest spændende og komplicerede del, nemlig nedrivning af 37 boliger i form af 3 hele opgange.

Den første opgave er fjernet og konturerne af det færdige projekt begynder at tegne sig i form af de planlagte punkthuse, der erstatter de tidligere blokke. I denne del af projektet, kaldet Østhusene, bliver der tale om en totalrenovering, idet alle lejlighedstyperne bliver helt nye, og der bliver installeret elevatorer. Hele renoveringen forventes afsluttet ved udgangen af 2019.

## Projekt READY

Ringgården har siden 2014 arbejdet sammen med en lang række partnere i det store EU-støttede Projekt READY, som har til formål at tage et stort skridt videre i forbedring af bygningers energiforbrug. Først og fremmest omhandler READY afdeling 20, og nu kan de første resultater af projektet ses i skala 1 til 1 i Trige. De tre blokke i Vesthusene i afd. 20 er nu blevet, eller bliver, udstyret med helt nyudviklede solceller, der i langt højere grad, end de kendte teknologier, optager solens energi til produktion af elektricitet. Dertil kommer, at solcellerne også medvirker til produktion af det varme vand. Endvidere kombineres solcellerne med særligt udviklede batterier, der oplader el, når beboerne ikke er hjemme og frigiver el, når beboerne kommer hjem. Ringgården har arbejdet med solcelleteknologi i mange år og med projektet i Trige, har vi taget et meget stort skridt ind i fremtiden. Projekt READY giver også i mindre omfang støtte til renoveringen af afdeling 21 og administrationsbygningen i Dybedalen.



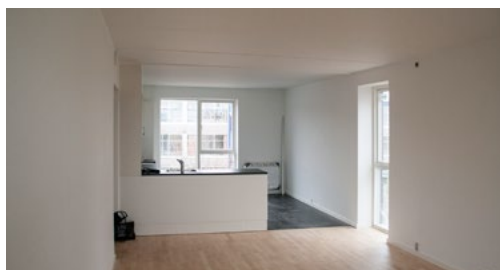
De tre vestblokke, som de kaldes, er gennemgribende renoverede inden for de eksisterende rammer. De sidste beboerne flyttede ind i april.



I hver af de tre blokke mod øst fjernes en opgang, hvorved blokkene ombygges til punkthuse.

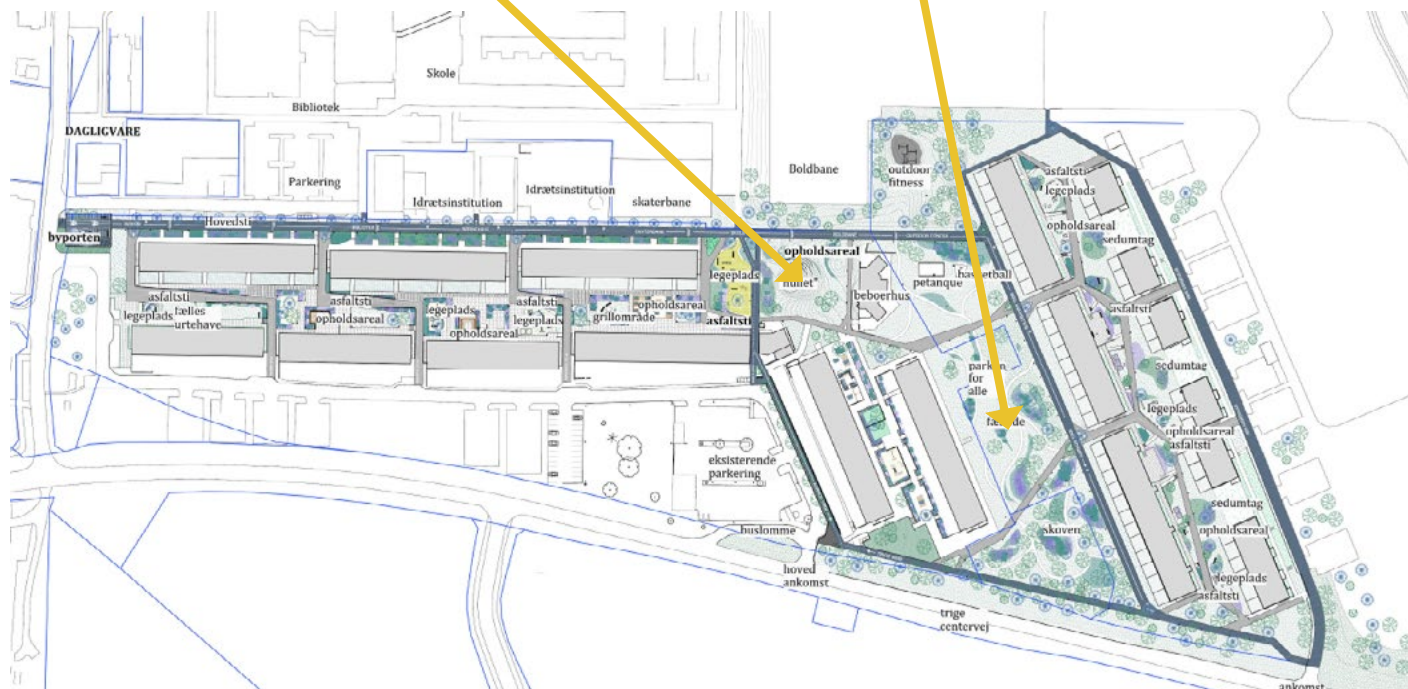


Øverst tv. Den renoverede stue i en torums bolig i vesthusene. Nederst tv. Stuen i en renoveret trerums bolig og th. det nyrenoverede badeværelse.



## Infrastrukturmidler til Trigeparken

En yderligere fjer i hatten for Trigeparken, udover renoveringen af afdeling 20 og Projekt READY, er, at det er lykkedes Ringgården at opnå støtte på 23,5 mio. kr. til en helt ny omstrukturering af adgangsforhold og grønne områder i afdeling 19 og 20. De 23,5 mio. kr. er et tilskud fra Landsbyggefonden og kommer derfor ikke til at belaste afdelingernes huslejer. Planen, der er godkendt af de to afdelingers beboere, lægger op til en klar forbedring af de nuværende landskabelige værdier i og mellem de to afdelinger. Arbejdet forventes igangsat august/sep-tember 2019.





## Andre mulige byggesager

Ringgården har i et stykke tid arbejdet for at påbegynde et boligprojekt, der kommer til at rumme en række boliger til mennesker med multiallergi, såkaldt MCS. Projektet er landet positivt i Aarhus Kommune, og vi kan forvente kvote til ca. 40-50 boliger i de nærmeste år med en sandsynlig beliggenhed i Lisbjerg. Ringgården er endvidere blevet kontaktet af en initiativgruppe i Hjortshøj, der ønsker, at Ringgården skal være bygherre for en ny almen boligafdeling i tilknytning til Andelssamfundet i Hjortshøj. Projektet er blevet indsendt til Aarhus Kommune til en videre kommentering.



## Afdeling 1

Selvom det er flere år siden den store renovering af afdeling 1 blev afsluttet, forestod der stadigvæk et omfattende juridisk og økonomisk oprydningsarbejde. Kulmination herpå blev en voldgiftssag, som blev holdt i juni 2018 i Aarhus. Ringgården var den ene part og boet efter entreprenøren MMT den anden part. Endvidere indklagede Ringgården ingeniørfirmaet Viggo Madsen i det tilfælde, at retten gav boet efter MMT ret. Sagen var yderst kompliceret juridisk, og sagen forløb derfor over flere dage. Men resultatet var krystalklart. Ringgårdens afdeling 1 blev tilkendt en erstatning for indsættelse af forkerte vinduer i afdelingen på 5,2 mio. kr. De 3,7 mio. kr. er indbetalt til Ringgården, mens de resterende, pga. juridiske komplikationer, stadigvæk er udestående. Beløbet vil indgå i den 30-årige langtidspan for afdelingen, som bliver præsenteret for beboerne på afdelingsmødet til september.

# Orientering fra byggeudvalget

## Beretning fra byggeudvalget 2018/19

Byggeudvalget har arbejdet med mange løbende sager i det seneste år, men har særlig fokus på to emner, der går på tværs af afdelinger. Det første emne er den kollektive råderet og det andet, er trygheds- og sikkerhedsvandringer i afdelingerne.

### Kollektiv Råderet

Den kollektive råderet har været gældende i en del afdelinger og fungeret fint. Her har de enkelte lejere selv kunnet bestemme, om de ønskede at få moderniseret deres køkken eller bad imod en individuel huslejestigning. Afdelingen sørger for finansieringen ved at optage et tillægslån i afdelingerne, når et tilstrækkeligt antal lejere havde fået foretaget en modernisering. De enkelte afdelinger bestemte selv, hvilke beløbsgrænser der skulle være gældende for de individuelle huslejestigninger.

Under den årlige styringsdialog med kommunen blev det påpeget, at kommunen formelt set skal godkende huslejestigninger, der overstiger 5% af nettolejen. Derfor traf vi en beslutning om at afholde ekstraordinære afdelingsmøder i alle relevante afdelinger, så afdelingsmødet kunne beslutte, hvilke regler (og beløbsgrænser), der skal være gældende i afdelingen. Når disse møder er afholdt, vil vi sende afdelingsmødernes beslutning til godkendelse hos kommunen.

Derfor er udskiftning af køkken og bad sat på pause i de enkelte afdelinger, indtil kommunen har godkendt beslutningerne. Vi er klar over, at det har været til gene for nogle afdelinger, hvor den kollektive råderet har været gældende i mange år, men er af den overbevisning, at det er bedst på lang sigt at få alle afdelingers beslutninger godkendt.

### Pilotprojekt om trygheds- og sikkerhedsvandringer.

Det andet emne, vi har behandlet i byggeudvalget, er trygheds- og sikkerhedsvandringer. Det startede med, at vores forsikringsmægler Contea fortalte om konceptet, som går ud på at styre risikobilledet i den enkelte afdeling i retning af større tryghed og sikkerhed for beboerne og færre og mindre forsikringskader.

Der blev udvalgt seks afdelinger (5, 6, 10, 12, 14C og 21), hvor konceptet er afprøvet og efter en evaluering, besluttede byggeudvalget, at det skal udbredes til alle afdelinger.

De primære værktøjer til opgaven er skadestatistik, fysiske gennemgange og kurser for driftspersonale.

Som udgangspunkt for gennemgang af en afdeling, udfylder afdelingens formand, varmemester og inspektør interviewskemaer. De deltager i risikogennemgangen og beslutter sammen med Contea, hvad der er relevante temaer i afdelingen.

Contea udarbejder herefter en rapport med anbefalinger, som inspektørerne tager med på den årlige markvandring i afdelingen. Der er ligeledes mulighed for ”mørkevandringer”, som giver afdelingsbestyrelser og driftspersonale et godt billede af, hvad der spiller ind i forhold til beboernes oplevelse af tryghed og sikkerhed – bl.a. samspillet mellem belysning, beplantning og fysisk indretning.

I forlængelse af Trygheds- og sikkerheds vandringerne har byggeudvalget også set på, hvordan vi håndterer eftersyn af legepladser. Vi kunne konstatere, at det foregår på mange forskellige måder i afdelingerne og af forskellige personer. Derfor blev der indhentet nogle tilbud fra eksterne firmaer, som alle var certificerede til at foretage sådanne tilsyn. På baggrund af det økonomisk mest fordelagtige tilbud, blev der udpeget et firma, som skal stå for det årlige eftersyn i alle afdelinger (med legeplads). Udgifterne til såvel tryghedsvandringer som legepladseftersyn indsættes med passende interval i langtidsplanen på linje med øvrige serviceaftaler.



Afd.  
**2**

### Viborgvej

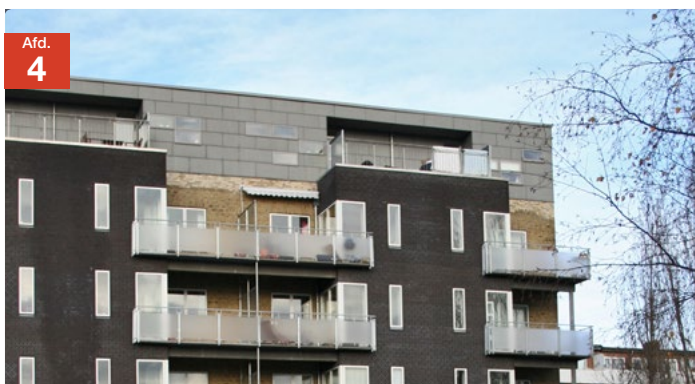
På taget i afd. 2 Viborgvej, har TDC og Hi3G fået lov til at placere hver sin antenne, hvilket giver penge i afdelingskassen. Alle entredøre og kælderdøre er udskiftet og efterfølgende er opgangene shinet op.



Afd.  
**3**

### Kaserneboulevarden

Alle boliger er elrenoveret. Gamle stofledninger er udskiftet, der er monteret nye stikkontakter og ny eltavle. I samme omgang er der opsat nye lofter i entréer. Den ene kælder er ved at blive elrenoveret og næste år kommer turen til den anden kælder.



Afd.  
**4**

### Silkeborgvej

Der udskiftes fuger på vinduer og døre på facaden mod gården.



Afd.  
**6**

### Møllevangen

I alle fire kældre er der elrenoveret. Gamle stofledninger er udskiftet og ny belysning er sat op.



Afd.  
**7**

### Gustav Wieds Vej

På kollegiegangen med de 3x5 værelser oppe under taget i afd. 7, er de tre fælleskøkkener renoveret, badeværelserne er delvist renoveret, og alle værelsesdøre er udskiftet til brand- og lyddøre.

Næste step er adgangskontrol med brikker i de tre opgange.



Afd.  
**7B**

### Willemoesgade

Vinduer på havesiden, i alt 48 stk, er udskiftet til trelags vinduer.



Afd.  
**9**

### Bildbjergparken

De gule huse er blevet malet. Desuden er der energirenoveret. I kældere, fællesarealer og udvendig belysning ved kældertrapper, er der nu LED-belysning, som giver en bedre belysning og er mere økonomisk og energirigtig. Belysning i kældre styres af bevægelsessensorer.



Afd.  
**9A**

### Mandalsvej og Farsundsvej

Udskiftning af det sidste tag på afdelingens fire dobbelthuse. Herudover vedligeholdelsesfri beklædning på gavle.



Afd.  
**8**

### Charlottehøj

På et stort græsareal mod Uglevej (havesiden af Dybedalen) har afdelingen indrettet en træningsbane med udfordringer til både børn og voksne.

Da afdelingen kun havde en traditionel legeplads for mindre børn, er bestyrelsens håb, at træningsbanen vil tiltrække såvel de unge i afdelingen som andre unge i området. Og at de vil brænde noget energi af på fysisk aktivitet, så kriminaliteten i området ikke forøges.

Ligeledes er det bestyrelsens håb, at afdelingens voksne vil benytte træningsbanen og at der kan opstå et socialt liv omkring aktiviteterne.

Derudover er træningsbanen også tænkt som en form for træning/genoptræning. På alle maskinerne er der en overskuelig brugsanvisning.



Afd.  
9D



### Bodøvej

Der er sket en del ting i den lille afdeling på Bodøvej. Fjernvarmeinstallationer er udskiftet og alle døre og vinduer er udskiftet til mere energivenlige vinduer med trelags glas.

Afd.  
14A



### Oldager og Kærløkken

De seks et-plans huse på Oldager og Kærløkken er ved at få udskiftet tage. De sidste to tage bliver udskiftet lige inden ferien.

Afd.  
11



### Skovvangsvej m.fl.

Afdelingen tog den nedgravede affaldsløsning i brug i sommeren 2018. Herudover har afdelingen fået indrettet en udendørs fitness plads.





### Hedekovvej m.fl.

Husene på Hedekovvej og Revlingebakken er ved at få udskiftet tage. Det gamle hvide eternittag udskiftes med sorte eternitplader, som det ses på fotoet oven over. Biblioteket, der er en del af afdelingen, får først nyt tag næste år.



### Holme Byvej

Vaskerierne er renoveret fra A til Z. De gamle fliser er erstattet af flotte nye fliser. Der er indkøbt ny maskinpark med Electrolux maskiner, bestillingsskærm og sæbedoseringsanlæg.



### Rundhøj

I kældre og opgange er belysning udskiftet med en mere energirig og økonomisk LED-belysning. I trappeopgangene og gangarealerne bliver den nye belysning styret af bevægelsessensorer.



Afd.  
18



### Bogfinkevej

Der er gang i en meget omfattende renovering af installationer (faldstammer og vandrør) samt totalmodernisering af badeværelserne, hvor bl.a. badekar fjernes. Renoveringen af de 201 boliger forventes afsluttet forsommeren 2020. Anden etape af renoveringen, som omfatter renovering af brønde og rør i terræn og kælder sendes i udbud til sommer og forventes at gå i gang i efteråret.



Afd.  
19

### Trige Centervej

På Trige Centervej har man gravet dræn om to blokke for at undgå fugt i kælderen. I beboerhuset Oasen er der nu kommet akustikplader på væggene, sat op i et diagonalt mønster, som det ses på fotoet.



Afd.  
22

### Dr. Margrethes Vej

Udskiftning af overliggere og reparation af murværk.



Afd.  
23



### Solbær- og Kirsebærhaven

Der er etableret terrasser/små gårdhaver med fliser og hegn ved nogle af afdelingens ungdomsboliger. Tidligere var der visnen hæk og en fællesplæne.

Trappen til fælleshuset er renoveret med ståltrin, ny sidebeklædning, belysning og zinkinddækning.

Afd.  
26



### Bjørnholt

Der er lavet affaldsplads til container og storskrald på P-pladsen ved fælleshuet.



Afd.  
31

### Casa Nova

I Casa Nova er der anlagt en terrasse på fællesarealerne. Afdelingen har ikke noget fælleshus, og det er hensigten, at terrassen skal danne ramme om afdelingens sociale arrangementer. Terrassen blev flittigt brugt henover sommeren.



Afd.  
32

### Skejbyparken

Den omfattende facaderenovering, i samarbejde med Byggeskadefonden, blev afsluttet primo 2019. Den tidligere træbeklædning er udskiftet med vedligeholdelsesfri fibercementplader. Afslutningsvist er der etableret sokkelaffugter rundt om bygningen for at undgå fugtskader på den nederste del af konstruktionen.



Afd.  
33

### Lærkehaven

Stjerne rundt i bebyggelsen havde oprindeligt belægning af perlegrus – denne er nu fjernet og i stedet er der lagt herregårdssten. Desuden er der anlagt petanquebane ved fælleshuset.

I 2018 anmeldte vi til Byggeskadefonden, at der trænger vand ind ved husenes sokler. Problemet er grundigt undersøgt og anerkendt som en byggeskade.

I samråd med Byggeskadefonden har vi efterfølgende anlagt en til lægssag, som omhandler fugtskader i tagkonstruktionen.

Pt. afventer vi, at Byggeskadefonden får lavet en undersøgelse og først herefter træffes den endelige afgørelse.



Afd.  
34

### Lærkehaven

Der er lagt dræn ned i græsplænerne mellem husrækkerne, da der tidligere kunne stå blankt vand. Desuden er der fjernet en del beplantning langs 'åen'.



## Lærkehaven

Afd. 35 står igen knivskarp og hvid efter en gang algerens. Facaderne renses hvert andet år.



## Paludan-Müllers Vej 92

Salen har fået nyt ventilationsanlæg, som både er mere energieffektivt og lydsvagt.



## Bakkehusene

1. november 2018 var der brand på Elnehøjen i husrækken mod sydøst i tre boliger. Det var ikke en brand påført af nogen udefrakommende, lød den brandtekniske konklusion. Branden var en såkaldt ulmebrand, som var opstået i et skur. Politiets formodning var, at nogle gløder har fået fat i noget affald og ligget og ulmet i rigtig lang tid, før branden blussede op, nærmest eksplosivt.

Beboerne i to af boligerne er flyttet tilbage efter genhusning, mens der er indflytning i den sidste og hårdtets ramte bolig midt i maj 2019.

Den store kontrast mellem de nye træfacader og de 'gamle' vil relativt hurtigt blive udlignet.

# Boligsociale Helhedsplaner



## Helhedsplan Trigeparken

Den nye fireårige boligsociale helhedsplan startede 1. april 2018 – med nye indsatser, delvist nyt personale og nye lokaler. Det blev en lidt svær start. For det første var der sket en del omrokeringer i kommunen, som betød nye samarbejdspartnere. Og pludselig ramte vi institutionernes sommerferie, så det var svært at få gang i samarbejdet lokalt.

Men efter sommerferien var vi for alvor i gang – og helhedsplanen oplever en stor opbakning, både fra samarbejdspartnere og beboere, fortæller Helle, som er projektleder på helhedsplanen.

### Indsats – tryghed og trivsel

#### Den Sociale Vicevært

Helhedsplanen har mærket en del til renoveringen i afd. 20. Den sociale vicevært har travlt med at hjælpe beboere, der har brug for hjælp i forhold til aftaler med flyttefirmaet, at forstå breve og procedurer med indflytning og syn mv. Mange beboere kommer forbi helhedsplanens kontor for at stille spørgsmål.

Ringgårdens genhusningskonsulent har i perioden haft en ugentlig kontordag på helhedsplanens kontor. Der har været et godt og givende samarbejde mellem helhedsplanen, varmemesteren og genhusningskonsulenten i forhold til at hjælpe beboerne.

### Indsats – uddannelse og beskæftigelse

#### Iværksætterunge

Iværksætterunge er et valgfag, som udbydes i et samarbejde mellem Fællessekretariatet, Fonden for Entreprenørskab, Den Boligsociale Helhedsplan og Bakkegårdsskolen.

Iværksætterunge har til formål at give elever i 7.-9. klasse iværksætterkompetencer og -erfaringer og give dem et sted, hvor de kan omsætte teori til praksis. Faget udbydes på seks folkeskoler i udsatte boligområder i Aarhus, og eleverne er på denne måde med til at skabe en iværksætterkultur i områderne.

De to undervisere, Mette fra den Boligsociale Helhedsplan og en af skolens lærere, har været på efteruddannelse for at blive klædt på til at undervise eleverne i de ældste klasser i iværksætteri.

De 18 iværksætterunge i Trige arbejder bl.a. med opgradering af den eksisterende tunnel under Randersvej. Den 11. april afholdes en konkurrence i projektet Iværksætterunge, hvor de unge fra Trige skal dyste mod eleverne fra de andre fem områder i Aarhus.

## Indsats – forebyggelse og forældreansvar

### Mødestedet

Mødestedet afholdes hver 2. torsdag eftermiddag, hvor beboerne kan blive ekspederet af en fremskudt medarbejder fra Borgerservice, ex få ordnet den midlertidige adresseændring ifm genhusningen, få tjekket boligstøtten etc. Man kan også få hjælp til dagligdagens udfordringer eller bare mødes med andre beboere i Trigeparken og Trige for at danne netværk.

Endvidere er der forskellige temaer og besøg af fagpersoner, som kan bidrage til at løse forskellige problemer i dagligdagen.

### 1-års eftersyn

Når der skal afholdes 1-års eftersyn af helhedsplanen med Landsbyggefonden, skal der bl.a. tales om flere aktiviteter rettet mod grønlandske beboere. I forbindelse med renoveringen har en del af de mange grønlandske beboere nemlig valgt permanent genhusning i andre afdelinger, hvorfor flere af aktiviteter ikke længere giver mening.

## Møllevangen

I Møllevangen kører aktiviteterne sikkert videre – ganske vidst uden en boligsocial helhedsplan, fortæller Alex, som er boligsocial leder hos Boligkontoret. Vi holder fællesspisninger, frokoster, naturaktiviteter for børnene, byhaver, høns og meget andet.

Vi har igangsat arbejdet med at undersøge, om vi som erstatning for det forfaldne og utidssvarende hus på Peter Fabers Vej 17, kan bygge et nyt beboerhus for beboerne i Møllevangen. Denne proces og dialog med beboerne pågår i 2019.

## Helhedsplan Herredsvang

Projektleder Susanne Bøgelund fortæller, at pejlemærket for helhedsplanen er forankring, da hun forventer, at dette er den sidste helhedsplan, som Landsbyggefonden støtter. Derfor handler det om, at området bliver så robust, at det kan klare sig selv efter 2022. Vi arbejder med flere aktiviteter, der styrker fællesskabet på tværs af bebyggelserne, flere mødesteder osv. for at skabe et solidt og bæredygtigt netværk.

Vi kigger også på, hvordan Kulturhus Herredsvang skal driftes efter 2022. Vi har kontakt med et konsulentfirma, der skal hjælpe os med forankringsprocessen.

## Indsatsområdet Forebyggelse og Forældreansvar

### Lørdagsbrunch med Bamsehospitalet

Familielørdage med brunch er et kæmpehit. I marts var der Bamsehospitalet, hvor børn kunne medbringe deres bamser og få dem undersøgt af en rigtig læge/studerende. Der var mere end 100 til arrangementet, så der var rygende travlt med at lave brunchtallerkener i caféen.

Den 13. april afholdes der falkonershow med falke, høge og ugle i Marienlystparken efter brunchen. 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.

Bamsehospitalet består af frivillige læge- og sundhedsstuderende fra hele landet, og sætter fokus på at afmystificere og præsentere de yngste for sundhedsvæsenet på en sjov og lærerig måde.



### **Forældrecafé**

En ny aktivitet i samarbejde mellem helhedsplanen og områdets institutioner er forældrecafé. Her er fokus på hvad fritidsliv betyder for børnene, bl.a. med besøg af sportstrænere, spejdere mm. og en sidegevinst er, at forældrene får udbygget deres netværk. Caféen rykker hver 14. dag til ny institution.

### **Indsatsområdet Tryghed og Trivsel**

#### **Fædregruppe**

En gruppe af 12 frivillige går rundt i området to gange om ugen for at skabe relationer til de unge.

#### **Et nyt mødested**

I mange år har en stor gruppe unge, nogle med hunde, holdt til forskellige steder i området, foran Fakta eller Kulturhuset, sidste år på kirkepladsen. Det har skabt utryghed i området, selv om de unge egentlig bare hygger sig. Der har nu været afholdt møde med flere forskellige interessenter fra området og en talmænd for gruppen for at finde et egnet sted. Fredag den 12. april indviedes et mødested, som er indrettet på en mindre del af parkeringspladsen. Her er møbler, blomster og grillplads og forhåbentlig blive det en god løsning for alle parter.

### **Indsatsområdet Uddannelse og beskæftigelse**

#### **Ungecafé**

Ungecaféen har eksisteret i mange år, men er populær som aldrig før. Den afholdes 2X10 gange om året, hvor ca. 40 udsatte unge deltager hver gang. Alle caféaftener har et tema og de unge står i kø for at være med til at planlægge. Mange kontroversielle emner diskuteres. For nylig bagte de unge pølsehorn, som de bragte med ud til et Asylcenter, hvor de også lavede aktiviteter med børnene.



## Helhedsplan Frydenlund

I 2018 startede en ny, og denne gang fælles, boligsocial helhedsplan for Frydenlund og Vandtårnsområdet.

Der er givet en 5-årig bevilling fra Landsbygefonden og indgået en række samarbejdsaftaler med Aarhus Kommune. Der er særligt fokus på, at de unge kommer godt igennem folkeskolen og sikkert videre i et uddannelsesforløb.

Derfor er der ansat to job- og uddannelsesvejledere. Der kører også fire lektiecafeer og derudover to lektiecafeer for unge på ungdomsuddannelserne, og det boligsociale projekt betaler personlige lektielæsere og laver eksamenstræning for vores motiverede unge i 9. klasse.

Selvom der bruges mange af de boligsociale ressourcer på de unge og deres skolegang, afholdes der også stadig mange trygheds-, trivsels- og sundhedsindsatser. Der er blandt andet indgået en aftale med hjemmeplejen om flere sociale aktiviteter for de ældre. Ligesom der også afholdes to årlige familiekurser, og småbørnsfamilierne kan hver uge besøge vores tre sundhedsplejersker i beboerlokalerne i Frydenlund og Vandtårnsområdet.

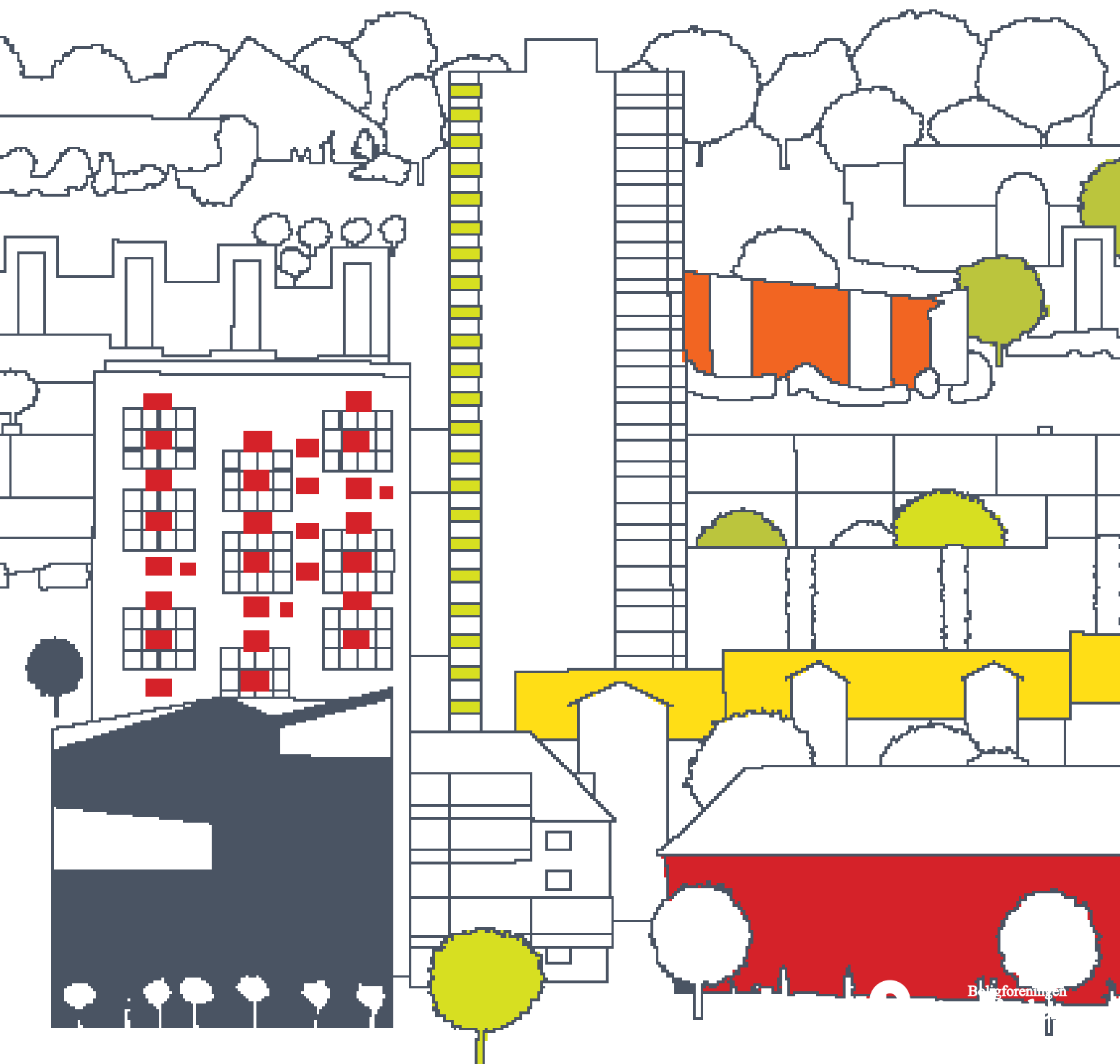
Du kan læse mere her:

[www.frydenlund8210.dk](http://www.frydenlund8210.dk) og [facebook.com/frydenlund8210](https://www.facebook.com/frydenlund8210)





2018  
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.

I år tager vi lidt flere skridt mod at få egenkontrollen implementeret i forvaltningsrapporten og årsberetningen.

## 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 i marts med deltagelse af bestyrelse, ledelse og relevante medarbejdere
- 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 2018-19 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. Digitalt beboerdemokrati
8. Sammenlægning af afdelinger
9. 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 på lønudgifter til ejendomsfunktionærerne 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 på lønudgifter

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

### Hvad har vi gjort

Som udgangspunkt for sammenlægningen af varmemesterkontorerne satte vi i 2017 gang i tre pilotprojekter:

- Trigeparken med afd. 19 og 20
- Aarhus Nord med afd. 24, 25 og 38
- Holme med afd. 15, 15A og 17

På baggrund af de positive erfaringer fra pilotprojekterne, udarbejdede vi i 2018 en plan for sammenlægninger af varmemesterkontorer, som enten ligger i umiddelbar geografisk nærhed af hinanden, eller fordi der er andre forhold, der taler for en sammenlægning. Planen var gennemført december 2018.

### Evaluering

Med den gennemførte plan er de tidligere 23 varmemesterkontorer reduceret til 11 områdekantorer. Herved spares alene på kontortiderne ca. 1.300 mandetimer pr. år.

Vores mål var, at de oprindelige 53 ejendomsfunktionærer ville blive reduceret til 40 (heraf fire faste afløsere) plus to ejendomsserviceteknikerelever.

Vi forventede at nå målet i 2021, men det er allerede nået nu via naturlig afgang.

Der er endnu ikke lavet en samlet evaluering af sammenlægningerne, der for nogle områders vedkommende i skrivende stund kun har fungeret i fire måneder.

Dog kan man sige, at processen generelt er forløbet positivt, uden de store bump på vejen, da medarbejderne generelt har taget forandringerne positivt.

Flere ansatte på områdekontorerne giver mere fleksibilitet i forbindelse med ferie, sygdom og gør det lettere at sende en medarbejder på kursus/efteruddannelse. Hvor vi tidligere oplevede, at både en- og tomandsbetjente afdelinger var meget sårbare.

I modsætning til tidligere har alle nu kolleger – det giver mere sparring i det daglige og opleves af mange som positivt.

Opgaver kan i nogen grad fordeles efter kompetencer.

For varmemestrene er det en udfordring at skulle lære flere afdelinger at kende – ligesom de har fået en del mere kontortid.

For de tre inspektører giver det ro, at antallet af varmemesterkontorer er reduceret til omtrent det halve, både når det handler om ledelsesmæssige aspekter og praktiske ting.

Især i de afdelinger som ikke længere har et varmemesterkontor, skal beboerne vænne sig til, at de har lidt længere, hvis de vil opsøge varmemesteren på kontoret i træffetiden. Ligesom der kan være dage i en afdeling, hvor man ikke ser ejendomsfunktionærerne, fordi de arbejder i en anden afdeling.

### 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

I enkelte områder har det været nødvendigt at tilkøbe større maskiner, som bedre matcher området, ligesom der er solgt maskiner. Men målet om at udarbejde en model, som medvirker til en mere rationel udnyttelse af maskineri, fælles indkøb mv., er vi ikke nået til.

Der er nedlagt telefon og internetforbindelse i de afdelinger, hvor der ikke længere er varmemesterkontorer. Ligesom der er mindre besparelser på antal licenser og hardware.

De nedlagte varmemesterkontorer inddrages til andre formål. I afd. 6 er det tidligere varmemesterkontor nu udlejet til erhverv. I afd. 12 er det tidligere varmemesterkontor overtaget af bestyrelsen, der bruger lokalet til bestyrelsesmøder. og på sigt vil de resterende også blive inddraget til andre formål.

### Evaluering

Sammenlæggingerne har endnu ikke ført til de store besparelser på maskineri til driften. Der vil løbende ske en tilpasning af maskinerne, så de matcher de nye områder.

### Udviklingspotentiale

Vi skal udvikle en model til rationel udvikling af maskinparken.

Vi har tidligere afprøvet et pilotprojekt med robotplæneklipper i Frydenlund, som dog blev opgivet på grund af uheldige omstændigheder med den valgte model.

Men vi vil kigge på robotplæneklippere igen, tage kontakt til kolleger der har gode erfaringer.

På dette område er det sværere at angive et potentiale for besparelser, idet det afhænger af, hvilken model man vil arbejde med, og hvor langt man vil gå.

## 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.

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 langtidspan 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.

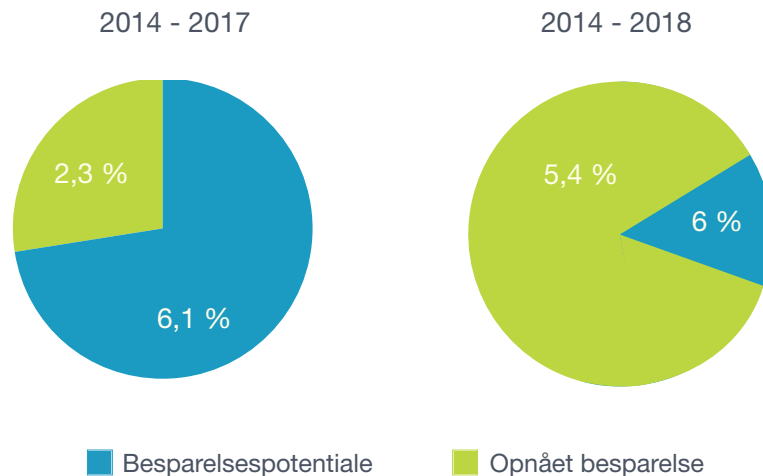
### Egenkontrol/dokumentation

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.

Som det fremgår af diagrammerne nedenfor, blev der i årene fra 2014 til 2017 opnået en besparelse på 2,3% af besparelspotentialet på de 6,1%.

Fra 2017 til 2018 accelererede effektiviseringsprocessen. Pr. 31.12 2018 havde vi opnået en besparelse på 5,4%, eller ca. 11,7 mio. kr, af den forventede besparelse på ca. 13 mio. kr.



## 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.

Alle varmemestre har været på kursus og er udstyret med iPads. Ved indflytningssynet gennemgår beboer og varmemester boligen sammen, ikke som tidligere med papir og pen men med en tablet i hånden.

### 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.

Herudover ligger der en besparelse i efterbehandlingen af synet, som for varmemestrenes vedkommende kan bruges til andre opgaver.

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.

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

### Udviklingspotentiale

Undersøge fordele og ulemper ved en anden organisering af fraflytningssynet, som i dag varetages af inspektørerne.

### 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

**Automatisk sletning** – for at sikre en effektiv rutine for sletning i forhold til persondataforordningens krav har vi integreret automatisk sletning, så alle dokumenter slettes fem år efter fraflytning, med mindre beboeren har et udestående med boligforeningen.

**Implementering af Sikker Mail** – ifm. den nye persondataforordning.

**Genhusningsmodul** – til brug i de fysiske helhedsplaner i afd. 20 og 21 - er indkøbt og taget i brug. Genhusningsmodulet skaber overblik og letter arbejdsgangene, idet bogføringen kører automatisk i forbindelse med tomgang og flytning til midlertidigt lejemål.

**Beboerhåndbøger** – vi arbejder fortsat med at gøre beboerhåndbøger tilgængelige på afdelingshjemmesiderne, som især letter arbejder i forbindelse med opdateringer.

**Notifikationsmulighed** – tilknyttet afdelingshjemmesiderne, som betyder at beboerne kan tilvælge automatisk mailbesked, når der er opdateringer på afdelingshjemmesiderne.

**Indskanning af gamle kontrakter** – for nuværende lejere, fra før vi fik Penneo i november 2016.

Hermed får vi digitaliseret nogle rutiner, som i dag er manuelle. Samtidig sikres, jævnfør persondataforordningen, at systemet automatisk sletter kontrakterne, når de er fem år gamle, med mindre der knytter sig et udestående til boligfor-

eningen. Vi forventer, at alle kontrakter er indskannet, inden vi flytter tilbage til Dybedalen.

**Huslejemodul på Min side på hjemmesiden** - her kan beboerne selv finde diverse info omkring deres individuelle husleje og forbrug.

### Evaluering

Langt de fleste beboere oplever digitaliseringen og selvbetjeningsmuligheder som en god service, de kan springe besværligheder som åbningstider, transport og postvæsen over. Der er færre kunder i butikken, men vi har stadig en rest-gruppe, som ikke er digitale.

Beboerdemokrater benytter sig i stigende grad af afdelingshjemmesiderne og muligheden for at kommunikere digitalt med afdelingens beboere.

Arbejdsgange effektiviseres både internt i administrationen og med områdekantorerne.

Man kan ikke tale om besparelser på porto, da denne er steget eksplosivt, men vi sender langt færre breve.

Vi skærer kraftigt ned på papirforbruget. Ex spares der ved digitale kontrakter ca. 12 kasser papir á 2.500 ark om året.

### Udviklingspotentiale

#### Områdekantorer på terminalløsning

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

**Implementere et 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 afventer stadig EG-bolig.

#### Telefoni

Ringgården skal have et mere fleksibelt telefonsystem og ønsker samtidig at opsigte telefonomstilling hos ekstern virksomhed. Det nye telefonsystem skal træde i kraft pr. 1. august 2019.

IT-udvalget fik præsenteret Telenors omstillingssystem til virksomheder,

som kun bruger mobiltelefoner. Systemet styrer opkald ved at kombinere information fra vores Outlook kalendere med status på de forskellige mobiltelefoner. Alle medarbejdere har et 'omstillingsbord' på computeren og evt. også på telefonen. Fastnettelefoner afskaffes.

Vi opnår en økonomisk besparelse ved at opsigte den eksterne telefonomstilling, til gengæld medfører dette merarbejde for alle medarbejdere.

## 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 fonyes i september 2021.

## 5. FORSIKRINGER

Besparelse på boligafdelingernes udgifter til forsikringer ved at indføre selvrisiko.

### Hvad har vi gjort

Efter gennemgang af vores forsikringer med Ringgårdens forsikringsmægler besluttede bestyrelsen i 2017 at indføre en selvrisiko på henholdsvis 5.000 kr. og 10.000 kr. for samtlige Ringgårdens boligafdelinger.

I skemaet på næste side ses fordelingen af de to typer selvrisici på afdelingerne. Udbud af Ringgårdens forsikringspræmier medio 2017 medførte en betydelig besparelse på 1.721.170 kr.

#### Afdelinger med selvrisko på 5.000 kr.

2	9A	14A	29
3	9C	14B	32
4	9D	15	33
7	10	15A	34
7A	11	25	37
7B	14	27	

#### Afdelinger med selvrisko på 10.000 kr.

1	12	21	30
5	14C	22	31
6	17	23	35
8	18	24	36
9	19	26	38
9B	20	28	

#### Evaluering

Indførelse af selvrisko har naturligvis medført udgifter for de afdelinger, som har har anmeldt skader til forsikringselskabet.

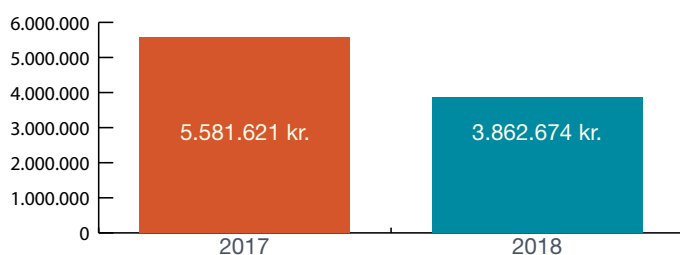
17 afdelinger har samlet set haft udgifter på 170.000 kr. til dækning af selvrisko. Hertil kommer skader, der er mindre end selvriskoen, og som derfor ikke anmeldes til forsikringselskabet. De finansieres via konto 115 i den enkelte afdeling. De ikke-dækkede skader beløber sig samlet set til i alt 115.458 kr. fordelt på 13 afdelinger.

#### Udviklingspotentiale

Undersøge om der vil være et yderligere besparelspotentiale ved at hæve selvriskoen med yderligere 5.000 kr. i boligafdelingerne.

#### Dokumentation

Boligafdelingernes forsikringsudgifter for 2017 og 2018.



## 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, som gennemføres i forbindelse med to større renoveringer i Ringgården samt administrationsbygningen med det formål at sætte fokus på tekniske forbedringer og energiforbrugets udvikling.
- Renovering af afd. 20, Trige Parkvej, som pt. er halvvejs, er inkluderet i Projekt Ready.
- Renovering af afd. 21, Ryde- og Fjældevangen samt 90 nye ungdomboliger på tagene.
- Cirkulær Økonomi – udviklingsprojekt i samarbejde med Aarhus Kommune, Energiakademiet Samsø og AplusB – som er koblet til afd. 38, Bakkehusene. Projektet blev afsluttet med to kataloger, dels et inspirationskatalog til beboere i Bakkehusene, dels et generelt inspirationskatalog. Kommunen står som udgiver.  
For at udbrede CØ-tanken afholdt vi CØ-dag nr. 2 i Bakkehusene i juni 2018, hvor hele repræsentantskabet var inviteret.
- Miljøprisen 2018 - 11 afdelinger ansøgte om midler. Ud over den årlige pulje på 60.000 kr., var der 25.000 kr. fra sidste års pulje og en ekstravilling på 100.000 kr. pga de mange ansøgninger. Altså i alt 185.000 kr. til uddeling. Følgende afdelinger modtog miljøpris:
  - Afd. 4, Silkeborgvej, 60.000 kr. regnvandsanlæg til kalkfrit vaskevand (blev dog trukket tilbage, da projektet ikke kunne realiseres inden for den givne økonomi.
  - Afd. 6, Møllevangen, 9.000 kr. højbede i gården – aktivitet og biodiversitet
  - Afd. 33, 34 og 35 Lærkehaven, 70.000 kr. Lærkehaven goes (more) green
  - Afd. 31, Casa Nova, 10.000 kr. affalds-nudging
  - Afd. 30, Hjortshøj Møllevej, 36.000 kr. dele el-ladcykel
- En ansøgning til NRGis værdipulje gav 137.000 kr. til fire elcykler og cykel-skur i Trigeparken.
- Konkurrence om afd. 39 Søhesten med 148 energioptimerede boliger på Godsbanen – projektering i gang.
- Mange elrenoveringer i kældre, opgange og udendørs, hvor gammeldags pærer udskiftes til LED.
- Gennemgang af alle varmepumper.

## Evaluering

### CØ-udbredelse til afdelinger

På baggrund af de afholdte CØ-arrangementer og et tidligere tiltag med taghaver i afd. 1 må vi konkludere, at det tager tid at udbrede og fastholde CØ-tankegangen i afdelingerne. Det altafgørende er, at der er ildsjæle i afdelingen til at fastholde og videreudvikle eventuelle tiltag.

### Miljøprisen

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

Desuden er det vigtigt, at projekterne vurderes ud fra om de er mulige at realisere inden for den beskrevne økonomi.

## Udviklingspotentiale

Miljøudvalget har diskuteret BL 5. kreds' opfordring til, at vi arbejder med FN's verdensmål.

FN's 17 verdensmål skal ses som måle- og sigtepunkter for den bæredygtige udvikling – med andre ord er de en konkretisering af bæredygtighed – både økonomisk, social og miljømæssig.

Verdensmålene har noget med os alle at gøre – en bæredygtig udvikling for verden er et fælles ansvar, som kræver at alle bidrager. Det er derfor også vores ansvar som boligorganisation – men i bund og grund arbejder vi allerede med verdensmålene og har gjort det længe.

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.

## 7. DIGITALT BEBOERDEMOKRATI

Et formål med digitalt beboerdemokrati er at få flere til at engagere sig i og interessere sig for beboerdemokratiet, både på afdelings- og foreningsniveau. Gør vi, som vi plejer, får vi det, som vi plejer. Et andet mål ved digital understøttede afdelingsmøder kan være en besparelse på de administrative ressourcer.

### Hvad har vi gjort

På afdelingsmøderne i 2017 og 2018 afprøvede vi tre forskellige modeller for digitalt understøttede afdelingsmøder. Fælles for alle tre modeller er dog, at bestyrelsens beretning, regnskab og budget behandles og afsluttes som normalt på mødet.



1. I afd. 36 gik vi all in – der afholdtes ingen valg på selve afdelingsmødet. Man diskuterede forslagene og fastlagde den endelige ordlyd, inden de blev sendt til digital afstemning. Dagen efter åbnede selve valghandlingen: valg til afdelingsbestyrelsen og afstemninger om forslag. Valghandlingen blev afsluttet på 5. dagen. Det var også mulighed for at brevstemme i denne periode.
2. I afd. 12 afprøvede vi en både og løsning. Beboerne kunne aflevere deres stemme skriftligt på selve mødet, eller de kunne stemme digitalt efterfølgende.
3. I afd. 18 afsluttedes den digitale proces efter fire uger og afdelingsmødet foregik på helt normal vis. Her afprøvedes den digitale proces altså kun i forhold til forslagsfasen og opstilling til bestyrelse og eventuelle udvalg – altså en mulighed for at skabe debat inden mødet.

### Evaluering

Efter evaluering af møderne i 2017 satte vi ind på en mere visuel mødeindkaldelse, et bedre samarbejde med bestyrelserne og mere systematiske udsendelse af SMS'er for at lokke beboerne til de digitale stemmeurner.

Som det fremgår af oversigten på næste side, er det kun i ungdomsboligafdelingen, man kan tale om, at det digitale beboerdemokrati er en succes. 90 ud af de 99 boliger har registreret sig på valgsiden, 54 lejemaal har stemt. Afdelingsbestyrelsen her var meget engageret, hvilket helt klart har haft en positiv indvirkning.

I de to andre afdelinger har det digitale beboerdemokrati, som det fremgår af facts på næste side, været en fiasko.

I afd. 12 var 3 ud af de 86 lejemaal inde på siden, ingen stemte elektronisk eller pr. brevstemme.

I afd. 18 var 11 lejemaal ud af 201 inde på siden.

I administrationen er der brugt mange ressourcer især på de to løsninger i afd. 12 og i afd. 18, hvor der skulle arbejdes med forslagene både på den digitale platform og efterfølgende husstandsomdeles i papirform. Og faktisk blev der sendt meget mere papir ud end normalt, da eventuelle kommentarer fra inspektør og beboere også skulle sendes ud.

Der er gjort meget ud af at sende SMS'er for at lokke folk ind på siden. På selve møderne har der været flere repræsentanter fra både administration og hovedbestyrelse for at holde styr på den nye mødeform.

Hovedforeningen havde finansieret pilotprojektet, så skulle det digitale beboerdemokrati fortsætte, vil det være afdelingen selv, der skulle betale.

Det har ingen af dem ønsket.

Eneste relevante afdeling er da også afd. 36, hvor det digitale tydeligvis har styrket beboerdemokratiet, og hvor den helt digitale løsning, ikke medfører dobbeltarbejde.

Det kunne føre til overvejelse om at markedsføre den digitale platform i ungdomsboligafdelingerne. Dog er der her ofte meget hyppig udskiftning i afdelingsbestyrelsen, hvilket kan gøre det digitale beboerdemokrati sårbart.

### Facts om de tre digitalt understøttede afdelingsmøder

Afd 18 – den lille model	Afd 36 – den mellemste model/den mest digitale	Afd 12 – den store model
Lejemål i afdelingen: 201	Lejemål i afdelingen: 99	Lejemål i afdelingen: 86
Deltagere i det fysiske møde 2018: 31 lejemål 2017: 23 lejemål	Deltagere i det fysiske møde 2018: ca. 25 lejemål 2017: ca. 11 lejemål	Deltagere i det fysiske møde 2018: 12 personer/8 lejemål 2017: 13 personer/10 lejemål
Stemmepercent i 2018: 15,4%	Digitale stemmer 2018: 54%	Brevstemmer 2018: 0
Stemmepercent i 2017: 11,5%	2017: 45%	2017: 11
Stemmepercent i 2016: 15,9%	Stemmepercent 2018: 54,5%	Digitale stemmer 2018: 0
	Stemmepercent 2017: 45,5%	2017: 11
	Stemmepercent i 2016: 12%	Stemmepercent 2018: 9,3%
		Stemmepercent 2017: 25,6%
		Stemmepercent i 2016: 33%

## 8. SAMMENLÆGNING AF AFDELINGER - ny indsats

På bestyrelsesseminaret i marts 2019 blev der diskuteret sammenlægning af afdelinger. Der er et besparelspotentiale i at sammenlægge afdelinger, det vil betyde færre regnskaber, budgetter, langtidsplaner, afdelingsmøder osv. osv. Hvad man kan spare på de mange ”færre”, er svært at sige. Desuden bliver der flere til at løfte beboerdemokratiet.

### Hvad skal der ske

Hovedbestyrelsen har nedsat et udvalg bestående af to medlemmer fra hovedbestyrelsen og tre fra administrationen.

Dette udvalg skal komme med oplæg til følgende:

- Hvilke afdelinger vil være relevante at lægge sammen som pilotprojekt/-er.
- Udarbejde en procedure for kommunikation med de involverede afdelingsbestyrelser samt fremlæggelse på afdelingsmøder og efterfølgende repræsentantskabsmøde
- En langsigtet strategi for sammenlægninger, herunder hvilke størrelse er den mest hensigtsmæssige, hvilke afdelinger er relevante
- Undersøge besparelspotentiale ved sammenlægninger

## 9. EGENKONTROL/BENCHMARK

(baseret på 2017-regnskabet)

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

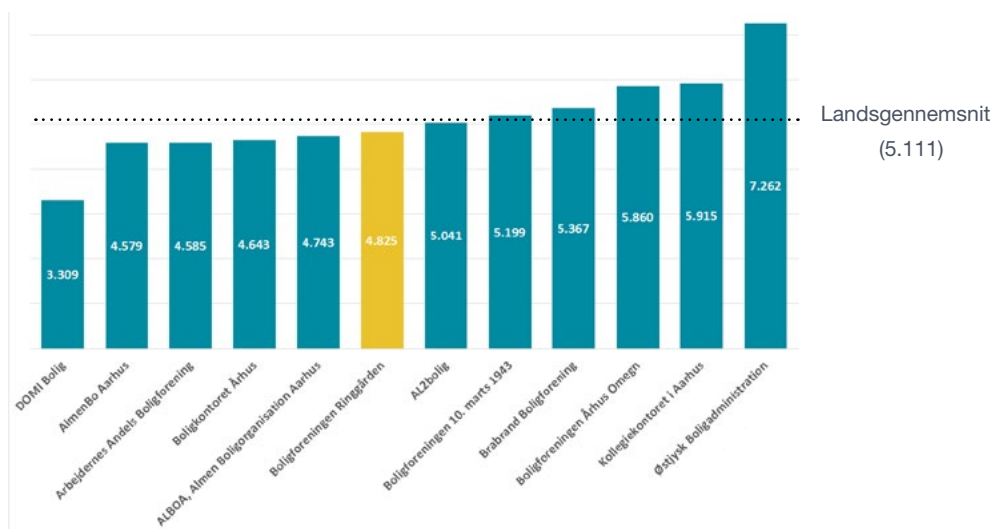
Vejledningen rummer blandt andet en værktøjskasse med relevante metoder og indsatser. Den enkelte boligorganisation kan i vid udstrækning selv tage stilling til, hvilke værktøjer og metoder det er mest hensigtsmæssige at anvende.

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

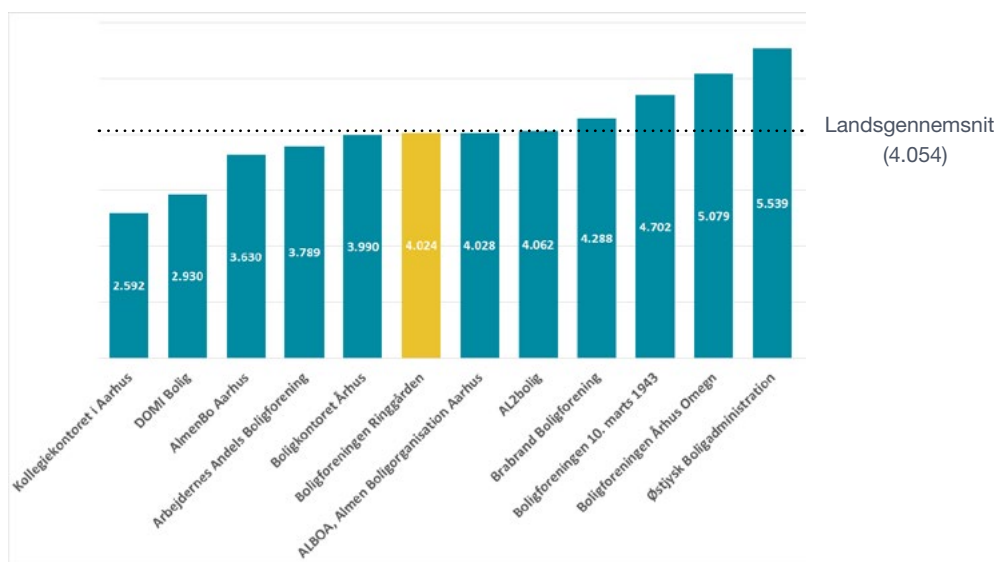
I forhold til kravet om 4-årige udgiftsmål for afdelinger, traf Ringgårdens Hovedbestyrelse på bestyrelsesseminaret i marts 2019 en overordnet beslutning om, der på budgettidspunktet ikke må budgetteres med omkostningsstigninger på over 3% i de enkelte afdelinger i forhold til kontiene 109, 110, 111, 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 2017



## Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed 2017



## Forsikringer (konto 110)

Boligorganisation	Gnsn. afd. udgift/år 2017-tal	Pr. kvm	Pr. lejemålsenhed
Boligkontoret Fredericia	49.456	7	564
Boligkontoret Aarhus	52.365	9	610
AL2bolig	56.274	9	673
Almenbo Aarhus	71.412	13	885
Plus Bolig	95.113	16	1.173
Boligforeningen Ringgården	121.339	19	1.405
Gennemsnit af alle valgte	70.789	12	866
Lands gennemsnit (100,0%) 2016	79.488	14	1.046

Ringgårdens forsikringspræmier blev udbudt medio 2017 og besparelserne slår derfor først igennem i 2018-regnskabet.

## El og varme i fællesarealer (konto 111)

Boligorganisation	Gnsn. afd. udgift/år 2017-tal	Pr. kvm	Pr. lejemålsenhed
Boligforeningen Ringgården	99.369	14	933
AL2bolig	99.135	15	1.031
Boligkontoret Fredericia	120.485	17	1.218
Almenbo Aarhus	106.250	20	1.248
Boligkontoret Aarhus	151.476	28	1.612
Plus Bolig	127.974	24	1.616
Gennemsnit af alle valgte	118.847	20	1.454
Lands gennemsnit (100,0%) 2016	114.692	21	1.509

I sammenligningen med tvillingeboligorganisationerne slår det igennem, at Ringgården i en årrække (siden 2010) har arbejdet med besparelser på el i fællesarealer. I mange afdelinger er fællesarealer udstyret med akustisk og sensorstyret belysning, og mange er gået over til LED-pærer. Erfaringen viser, at selv om det kan være lidt af en investering, er denne hurtigt tjent hjem igen.

## Renholdelse (konto 114)

Boligorganisation	Gnsn. afd. udgift/år 2017-tal I	Pr. kvm	Pr. lejemålsenhed
Boligkontoret Fredericia	392.117	63	4.617
Plus Bolig	392.655	70	4.981
Al2bolig	413.564	74	5.189
Almenbo Aarhus	417.135	77	5.186
Boligkontoret Aarhus	479.136	87	5.569
Boligforeningen Ringgården	583.308	91	6.376
Gennemsnit af alle valgte	447.416	74	5.473
Landsgennemsnit (100,0%) 2016	460.771	83	6.064

Vores effektiviseringsplan med sammenlægning af de tidligere 23 varmemesterkontorer til 11 områdekontorer var fuldt implementeret pr. 1. januar 2019. De oprindelige 53 ejendomsfunktionærer er reduceret til 40 (heraf fire faste afløserer) plus to ejendomsserviceteknikerelever. Effektiviseringen vil slå delvist igennem i regnskab 2018 og fuldt ud i regnskab 2019.









