



Organisationsbestyrelsesmøde

Mødeinfo

 Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 Dato	19. juni 2023 Kl. 17:00
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse Martin Hersom Bien, Maria Adelheid
 Fremmødte	Annie Axelsen, Christian Mariegaard, Morten B. Kjær, Carsten Hegnsvad, Heine Jensen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid (referent)

Referat

1. Sager til beslutning

a. Godkendelse af forretningsordener mv.

- Forretningsorden for OB og FU
- Forretningsorden for byggeudvalget
- Kommissorium for uddannelsesudvalget
- Retningslinjer for Saludvalget

Punktet er: Godkendt

De enkelte forretningsordner for organisationsbestyrelsen og de faste udvalg blev gennemgået:

Forretningsorden for OB og FU:
Godkendt uden bemærkninger.

Forretningsorden for byggeudvalget:
Godkendt med den rettelse, at betegnelsen "Intra" rettes til "Personaleweb/Bestyrelsesweb"

Kommissorium for uddannelsesudvalget:
Kommissoriet forventes at gennemgå en større revision i efteråret på baggrund af den igangværende spørgeskema blandt afdelingsbestyrelsesmedlemmerne. Der var dog behov for en enkelt rettelse allerede nu, idet bestyrelsen ønskede at give suppleant Kim Ohms mulighed for at forsætte i uvalget.

Det fremgår kommissoriet, at;

"Udvalget skal så vidt muligt være bredt sammensat i organisationen og består af fem medlemmer som fordeler sig som følger:

- To fra organisationsbestyrelsen (herefter OB), som hvert år udpeges af OB i forbindelse med konstitueringen."

Dette ændres til;

"... To fra organisationsbestyrelsen eller suppleanter til bestyrelsen (herefter OB)..."

Herefter blev kommissoriet godkendt.

Retningslinjer for Saludvalget:

Godkendt

Forretningsorden for OB og FU bliver offentliggjort på hjemmesiden www.bf-ringgaarden.dk/god-almen-ledelse/ Alle dokumenterne er ellers tilgængelige på Personaleweb/Bestyrelsesweb.

b. **Konstituering af bestyrelsen og tegningsret**

Punktet er: Behandlet

Organisationsbestyrelsen konstituerende sig, og tillidsposterne blev fordelt som følger:

Valg af næstformand

- Annie Axelsen

Valg af et medlem til forretningsudvalget

- Morten Baun Kjær

Valg af referent

- Maria Adelheid

Valg af to medlemmer til byggeudvalget

Formand Morten Baun Kjær og Heine Kirkegaard Jensen.

Derudover deltager projektchef Holger Lunde Jørgensen og driftsleder Helle Bøhl-Møller.

Valg af tre medlemmer til samarbejdsudvalget

Direktør Martin Hersom Bien (formand), sekretariatschef Maria Adelheid og driftschef Helle Bøhl-Møller.

Derudover deltager tre udpegede medarbejderrepræsentanter, og Marianne Nicolaisen er referent.

Valg af to medlemmer til arbejdsmiljøudvalget

- Driftschef Helle Bøhl-Møller og inspektør Ole Andersen. Derudover deltager Lise Kulasingam fra administrationen samt Kent Pedersen og Henrik S. Hansen fra driften.

Valg af to medlemmer til uddannelses- og arrangementsudvalget

- Formand Teddy Weinreich og suppleant til OB Kim Ohms - Derudover deltager Susanne Jensen afd. 14C, Anette Kassow afd. 14C og Troels-Henrik Balslev Krag i møderne.

Valg af et medlem til varmecentral for Aarhus Vest

- Annie Axelsen

Valg af to medlemmer til administrationsudvalget for Frydenlund

- Inspektøren og et medlem fra afdelingsbestyrelsen.

Valg af to medlemmer til redaktionsudvalget

- Formand Christian Mariegaard og Carsten Hegnsvad. Derudover deltager Dorthe Andersen afd. 4, Marianne Barslund Rohde Nielsen afd. 19, Mette Ladegaard og Marianne Nicolaisen.

Valg af tre medlemmer til repræsentantskabet i AARHUSbolig

- Teddy Weinreich, Heine Kirkegaard Jensen og Christian Mariegaard.

Valg af et medlem til repræsentantskabet for BL's 5. kreds

- Morten Baun Kjær (suppleant Annie Axelsen).

Miljøfonden

- Formand Heine Kirkegaard Jensen, direktør Martin Hersom Bien, projektchef Holger Lunde Jørgensen, driftschef Helle Bøhl-Møller, Marianne Nicolaisen, konsulent Rie Øhlenschlæger og Susanne Jensen, afd. 14C.

Udpegning af et medlem til udvalget vedrørende Salen

- Annie Axelsen

IT-udvalget

- Morten Baun Kjær

Kontaktpersoner for afdelingerne:

Christian Mariegaard: 8, 20, 21, 25, 29, 35, 39

Teddy Weinreich: 4, 5, 9+9C, 14+14A, 24, 26, 28

Annie Axelsen: 15, 15A, 12, 19, 27, 30, 34

Carsten Hegnsvad: 2, 6, 11, 17, 32, 38

Morten Baun Kjær: 9B, 9D, 10, 18, 22, 23

Heine Kirkegaard Jensen: 1, 7B, 9A, 14B, 14C, 37

Der er aktuelt ikke valgt nogen medarbejderrepræsentant til organisationsbestyrelsen, hvorfor

der ikke er en fast kontaktperson tilknyttet afdeling 3, 7, 7A, 31, 33 og 36. Indtil et nyt medlem er fundet, kan afdelingerne naturligvis kontakte et af de andre bestyrelsesmedlemmer.

c. **Godkendelse af referat fra OB-møde 25. maj 2023**

Punktet er: Godkendt

d. **Beretning fra forretningsudvalgets møde 6. juni 2023**

Punktet er: Godkendt

Se særskilt referat fra mødet.

e. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for maj**

Punktet er: Behandlet

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

f. **Afdelingsmøder 2023 – herunder bemanding til møderne**

Punktet er: Behandlet

Planen for afdelingsmøderne i 2023 blev gennemgået og OB fordelte afdelingsmøderne mellem sig. Som udgangspunkt fordeles møderne til den faste kontaktperson, for at sikre genkendelighed for afdelingerne og bedst mulig indsigt fra det deltagende OB medlem. Idet det er afdelingerne selv, som ønsker mødedatoen, kan det dog være svært at imødekomme, fordi den samme kontaktperson så kan have møder i flere afdelinger samme dag.

Det blev drøftet, om vi kan finde en bedre måde at fordele møderne på til næste år. OB tager det med i evalueringen af afdelingsmøderne.

g. **Indstilling om støtte til information om ny affaldssortering**

Punktet er: Godkendt

I november 2023 indfører Aarhus Kommune en større ændring af måden vi sorterer affald på i alle husstande. Sorteringen gælder også for alle Boligforeningen Ringgårdens lejemål, og vi har derfor nedsat et renovationsteam. Teamet har gennem det seneste halve år arbejdet med at planlægge tiltag, der skal klæde Ringgårdens beboere på til de forandringer, der kommer. Den nye måde at sortere affald på starter i Ringgårdens afdelinger i november måned. Inden da iværksætter teamet en række indsatser:

- Udstilling i administrationen
- Konkurrencer

- Udflugter til forbrændingen
- "Hilsen til alle beboere"

For mange beboere kan det blive en stor udfordring med de nye affaldssorteringsforhold. Derfor er det vigtigt, at kommunikationen om forandringerne er tydelige og til at forstå for alle beboere. Det er også vigtigt at få fortalt, hvilke konsekvenser det kan få for en afdeling, hvis beboerne ikke sorterer deres affald som Aarhus Kommune anbefaler. Kommunikationen til beboerne sker gennem de beskrevne projekter, på MinSide og i Update.

Renovationsteamet indstiller, at der bevilliges i alt kr. 65.000 til projektet.

Der var enighed i bestyrelsen om, at det er en vigtig opgave. Der blev dog stillet spørgsmålstegn ved, om det reelt er en opgave for boligorganisationen at informere om affaldssortering. Omvendt må vi også gøre en indsats, hvis vi forsat vil bryste os af at være en grøn boligforening.

Indstilling blev herefter enstemmig godkendt, og der bevilliges kr. 65.000 fra dispositionsfonden.

h. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Gennem en årrække har der været arbejdet med et byggeprojekt på en grund, der ligger lige ved afd. 14C Lystruplund. Formålet er at bygge 6-8 boliger, der er mindre end Lystruplunds relativt store familieboliger. Projektet er på et stadium, hvor grunden er ved at blive overdraget til Ringgården. Projektet bliver derfor mere konkret og kommer i stigende grad til at involvere beboerdemokrater gennem et ad hoc byggeudvalg bestående af Holger/Bjarke, repræsentant for afdelingsbestyrelsen, Heine som OB-repræsentant og relevante rådgivere.

OB's medlemmer kan modtage vederlag for arbejde i byggesagen. I forlængelse af OB's tidligere beslutning, skal størrelsen og fordelingen af dette vederlag fastlægges ud fra et forventet tidsforbrug.

Det er vurderet, at ad hoc byggeudvalget samlet vil bruge 44 timer fordelt med 20 timer i den forberedende fase og 24 timer i den udførende fase. Det er vurderet, at OB samlet set vil bruge 31 timer på projektkendelse, løbende status og byggeregnskab. Samlet set giver det med den fastlagte sats på 350 kr. pr. time 26.250 kr. i bestyrelsesvederlag.

Oplæg til beslutning

OB skal overordnet tage stilling til, om der skal udbetales bestyrelsesvederlag i denne byggesag.

Hvis der skal betales bestyrelsesvederlag, skal der tages stilling til fordelingen. Der foreslås to muligheder:

1. Vederlaget fordeles på samme måde som tidligere med en lige del til hvert af de syv medlemmer i OB. Andel til forprojekt og projektkodkendelse udbetales ved godkendt Skema B. Resten udbetales, når OB har godkendt byggerenskab.

2. Vederlaget fordeles med 15.400 kr. til deltageren i ad hoc byggeudvalget. De resterende 10.850 kr. fordeles ligeligt mellem alle syv medlemmer af OB. Andel til forprojekt og projektkodkendelse udbetales ved godkendt Skema B. Resten udbetales, når OB har godkendt byggerenskab.

Morten har tidligere frasagt sig bestyrelsesvederlag i bygge- og renoveringssager generelt. Med mindre han ønsker at fravige dette i den konkrete sag, vil hans andel blive fratrukket i udbetalingen og dermed blive i byggesagen.

OB drøftede beslutningsoplægget. Morten mente ikke, at tidsforbruget var estimeret korrekt. I hvert fald ikke for OB som helhed, men måske nok for medlemmet at ad hoc udvalget. Christian mente omvendt ikke at, at kan bruge mindre tid end det estimerede. Der vil blandt andet blive et OB møde til beslutning af projektet, godkendelse af skema A samt godkendelse af byggerenskab. Derudover vil der være en del forberedelse til denne type møder.

Annie, Teddy og Heine tilsluttede sig Christians vurdering. Det er svært at fastlægge det præcise tidsforbrug på forkant, men beslutningsoplægget fra Christian og Martin indeholdt et kvalificeret bud på, hvor meget tid der må forventes.

Det blev drøftet, om organisationsbestyrelsen skal tidsregistrere deres tidsforbrug. Dette vil dog ikke hjælpe med den nuværende fastsættelse.

Afstemning:

Skal vi tage byggesagshonorar?

For: Teddy, Heine, Annie, Christian

Imod: Morten

Undlader at stemme: Carsten

Herefter var der enighed om, at fordelingen skulle ske i henhold til forslag 2, men en større betaling til deltageren i ad hoc byggeudvalget.

2. Sager til drøftelse

Punktet er: Taget til efterretning

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

Punktet er: Taget til efterretning

Handlingsplan Demokratiet i afdelingerne:

Morten erstatter Kim som tovholder.

b. **God almen ledelse**

Mulighed for deltagelse i online kursus om organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar:
<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Punktet er: Behandlet

Christian gjorde opmærksom på, at BL nu udbyder et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer, hvor medlemmer kan lære om de grundlæggende rammer for organisationsbestyrelsens arbejde formelt og i praksis. BL skriver, at kurset henvender sig både til nye og erfarne organisationsbestyrelsesmedlemmer i en almen boligorganisation eller boligadministration.

Enighed om, at det var en god ide og nyttigt for alle. Hele bestyrelsen vil derfor tage kurset hen over sommeren.

c. **Evaluering af repræsentantskabsmøde den 8. juni 2023**

Punktet er: Behandlet

Organisationsbestyrelsen har tidligere nedsat et hurtigt arbejdende udvalg, som skulle komme med en indstilling om ændret form på årets repræsentantskabsmøde.

På baggrund at udvalgets arbejder blev repræsentantskabsmødet holdt i en ny for, hvor der blev indledt med et oplæg og sang-salon efterfulgt af fællesspisning inden selve repræsentantskabsmødet. Udover repræsentantskabsmedlemmerne deltog og interesserede afdelingsbestyrelsesmedlemmer og medarbejdere. Af yderligere tiltag blev der gjort brug af en ekstern dirigent i form af advokat Lars Wolthers og kl. 20.00 var der indlagt et idéværksted omkring udviklingen af beboerdemokratiet i Ringgården.

Der var overordnet enighed om, at selvom vi måske ikke på alle parameter havde ramt plet, har vi med dette års repræsentantskabsmøde opnået både flere deltager, og en mere livlig debat, hvilket var positivt.

Heine:

Det var et rigtig godt møde. Hyggeligt med fællesspisning, men forplejning havde dog ikke fungeret. Det bord han sad ved var blevet glemt, og blev derfor tidspressede, men selve mødet var rigtig godt.

Teddy:

Synes programmet var blevet for presset og oplevede aftenen som hektisk.

Morten:

Sad selv med i udvalget om repræsentantskabsmødet, som havde lavet tidsplanen, og

udvalget havde nok været for optimistiske. Det var en skam vi ikke nåede ideværkstedet, men det giver mulighed for at afholde det på et andet tidspunkt, som det jo blev efterspurgt.

Carsten:

Synes der har manglet debat tidligere, og det er OBs opgave at sikre både plads og mulighed. Nu kom der i hvert fald noget debat, og det er sundt for organisationen.

Annie:

Synes ikke, at hun fik noget ud af mødet. For hende havde det været en dårlig oplevelse. Der var ikke plads til at komme til orde. Foretrækker den klassiske repræsentantskabsmøde form.

Christian:

Formødet var rigtig godt, og det fungerede fint med både oplæg og sang. Der kom mange flere, end der har gjort de seneste år. Det kan godt være, at vi var for optimistiske med tidsplanen, men omvendt kunne idéværkstedet have skabt debatten, hvis ikke den var kommet naturligt, som den så gjorde i år.

Handlingsplansgruppen for repræsentantskabsmødet arbejder nu videre med formen og kommer med et oplæg til næste års møde. Idéværkstedet afholdes onsdag 20. september kl. 17 - 19

d. **Evaluering af den boligsociale indsats fra 1. april 2022 til 31. marts 2023**

Udskydes pga. manglende afklaring på spørgsmål fra FU.

e. **Almene bolig dage den 30. september 2023**

<https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/almene-boligdage-2023/>

Punktet er: Behandlet

Der afholdes Almene bolig dage 30. september 2023 på Tivoli Hotel København.

Alle i OB deltager undtagen Teddy. Sekretariatet sender forespørgsel ud til såvel OB som suppleanter og ledergruppen samt evt. nominerede til Stjernepriser, og koordinerer overnatning og transport.

Der bliver booket overnatning og tog fælles fredag aften, for dem som ønsker det. Folk booker selv hjemtransport lørdag aften eller søndag, afhængig af hvilke ønsker man har.

3. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Tomgang:

Som det fremgår af oversigten, er der heldigvis en masse af nyudlejninger af ungdomsboliger, og forhåbentlig betyder det, at problematikken omkring tomgang bliver mindre.

Momssagen:

Martin har tidligere orienteret om vores momssag vedrørende køb af grunden til afdeling 39. Vi (Martin og Maria) er sammen med vores og kommunens advokat er ved at forberede svar til Skattestyrelsen på deres foreløbige afgørelse. Martin har haft møde med Bente Lykke Sørensen om processen med kommunen og deres advokat. Bente Lykke har meddelt, at vil holde et møde med kommunens advokat, og Martin afventer tilbagemelding.

AFAA/Stofa:

Vi var blevet varslet yderligere ændringer på grund af uenighed mellem Antenneforening Aarhus (AFAA) og Stofa (Norlys). Vi fik at vide, at Stofa ville give et tilbud til AFAA, og har ikke hørt yderligere om, hvad dette medførte. OB bliver holdt orienteret, når vi kender mere til konsekvenserne.

Afd. 14C og sekretariatsbistandsaftale med LLO:

Martin har sendt kommentarer retur til LLO på deres kontraktoplæg. Vi ønsker at få kontrakten enslydende med den, der er indgået i afd. 29. Martin afventer tilbagemelding fra LLO.

Samarbejdet om Herredsvang:

Der har været afholdt første møde i programgruppen for samarbejdet om Herredsvang, hvor de indledende tanker fra projektgruppen og rådgiver (Grandville) blev præsenteret. Projektgruppen har lavet en analyse af området. Det peger på, at det vigtigste indsats skal ske omkring torvet samt forbindelserne til Marienlystparken, og endelig på tværs af Herredsvang (den nuværende underføring). Meget hænger også sammen med AAB's store projekt for reovering af Trillegården. Dette projekt er dog ikke vedtaget endnu.

Nye regler for kapitalforvaltning:

Der er som bekendt kommet ændrede regler for kapitalforvaltning i almene boligorganisationer. Ifølge driftbekendtgørelsen § 49 skal en boligorganisation forvalte egne og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning. Boligorganisationen skal udfærdige en investeringsstrategi, der tager hensyn til investeringers afkast, risici og bæredygtighed. Der skal udarbejdes prognoser for

den forventede opsparing, herunder tidshorisont for brug af midlerne.

Der er flere udbydere, der inviterer til orienteringsmøder. Vi vil gerne afvente LBF's egne koncepter og nærmere beskrivelse. Det er gode muligheder, men vi behøver ikke være first-mover. Vi følger med, men ser tiden an. Se også LBF nr. 952.

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

Risikoworkshop omkring B-ordning:

Økonomi har taget initiativ til en risikoworkshop omkring brug af B-ordning. Her skal Christian og Annie sammen med repræsentanter fra såvel Kundeservice, Økonomi, Drift og ejendomsfunktionærer og leverandører drøfte og identificere de forskellige risici for snyd ved den nuværende forvaltning af B-ordningen, samt undersøge hvilke tiltag man kan tage, for at imødegå snyd.

Udkast til lokalplan om byggeri på Tage Hansens gade:

Der er høringsfrist ultimo august, og Borgernøde om forslaget 15. august.

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

Punktet er: Behandlet

BL holdt webinar omkring bestyrelsesansvar. Morten opfordrer alle til at deltage næste gang det udbydes, da det var et rigtig godt webinar.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Vi har pt. ikke nogen på barsel, hvilket er første gang i meget lang tid.

AC overenskomsten, som er den sidste overenskomst vi mangler, er forsat ikke forhandlet færdig. Vi har ikke rigtig modtaget oplysninger om årsag eller en forventet tidshorisont fra Dansk Erhverv, så vi afventer blot.

Virksomhedsdag:

Vi holdt virksomhedsdag forrige fredag med stor succes. Fokus var på forståelse af personer med psykiske lidelser og den gode håndtering af dem. Der var virkelig spændende indlæg. Dagen bød også på sejltur i Aarhus Havn og sluttede med fælles frokost.

Carsten spurgte ind til, hvorfor der var medarbejdere, som ikke deltog i virksomhedsdagen, når nu det var så vigtigt emne, der var på dagsordenen. Martin oplyste, at vi er opmærksom på problemstillingen. Det drejede sig om få medarbejdere, som havde bedt om fri af forskellige årsager. Der er dog ingen tvivl om, at virksomhedsdagen er obligatorisk, og det

skal vi selvfølgelig være opmærksom på.

e. **Igangværende byggesager**

- Afdeling 9B
- Afdeling 15
- Afdeling 15A
- Afdeling 21
- Afdeling 33

Punktet er: Taget til efterretning

Afdeling 9B:

Projektet i 9B følger tidsplanen - vi er nu godt halvvejs i renoveringen.

Afdeling 15

Her afventer vi nu blot byggeregnskab.

Afdeling 15

Projektet i 15A følger tidsplanen.

Afdeling 21 og 33:

Intet nyt.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

- Byggeudvalget
- Samarbejdsudvalget
- Uddannelses- og arrangementsudvalget
- Arbejds miljøudvalget
- Udvalget vedrørende Salen

Intet nyt

g. **Efterretning og redegørelser**

Info fra BL nr. 17 - 18 - Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/>

Info fra LBF nr. 951 - 952 - Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:

<https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>

Punktet er: Taget til efterretning

Christian henlede opmærksomheden på LBF nr. 952, Martin omtalte tidligere omkring kapitalforvaltning.

4. Sager til underskrift

Punktet er: Behandlet

Tegningsret og forretningsorden blev underskrevet efter ny konstituering.

Herudover ingen sager til underskrift.