



# Organisationsbestyrelsesmøde

## Mødeinfo

---

 <b>Adresse</b>	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 <b>Dato</b>	24. august 2023 Kl. 17:00
 <b>Lokale</b>	Start i mødelokale Lærkehaven og derefter i bestyrelseslokalet
 <b>Deltagere</b>	Organisationsbestyrelse, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid
 <b>Fremmødte</b>	Annie Axelsen, Teddy Weinreich, Christian Mariegaard, Morten B. Kjær, Carsten Hegnsvad, Heine Jensen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid (referent)

## Referat

---

### 1. Sager til beslutning

a. **Godkendelse af referat fra OB-møde 19. juni 2023**

Punktet er: Godkendt

b. **Beretning fra forretningsudvalgets møde 14. august 2023**

Punktet er: Godkendt

Se særskilt referat fra mødet.

c. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for juni og juli, kvartalsoversigt samt revisionsprotokollat for Helhedsplanen i Trige**

Punktet er: Behandlet

Kvartalsrapporten:

Martin gennemgik kvartalsoversigten for 2. kvartal. Opmærksomheden blev særlig henledt på:

- Konto 502 "Mødeudgifter, kontingenter mv."- Repræsentantskabsmøde betalt af hovedforeningen i år

- Konto 511 "Personaleudgifter" - Vikardækning og forventet lønforhøjelser betyder en stigning

- Konto 513 "Kontorholdsudgifter (inkl. EDB - drift)" Flere IT omkostninger er betalt for længere periode end 1 kvartal. Ny kontering af ekstra udgifter til revisor samt ekstra udgifter til momssagen i afd. 39.

Kapitalforvaltning:

- Status på kapitalforvaltning ultimo 2. kvartal 2023 er et afkast på 3,5 mio kr.

Huslejerykkere/Udsættelser:

Antallet af huslejerykkere følger i første kvartal del vi kendte fra 2021. Dog noget lavere i juni måned. Stadig uændret situation med at afdelingerne 19, 20 og 21 står for ca. 1/3 af rykkerne.

I forhold til udsættelse er vi over det samlede antal udsættelser i hele 2022. Med 11 udsættelse i alt, er der dog stadig tale om et relativt lavt niveau i forhold til mange andre boligorganisationer. Vi følger udviklingen nøje.

Månedsrapport:

Månedsrapport for juni og juli blev gennemgået og taget til efterretning uden bemærkninger.

Revisionsprotokollat for Helhedsplanen Trige:

Revisionsprotokollat af 06.07.2023 vedrørende Reguleringskonto, Helhedsplan Trige blev gennemgået. Protokollatet var forud for mødet sendt til underskrift af revisor, og der var enighed om, at protokollatet nu kunne underskrives.

d. **Økonomisk ramme til konsulent ifm. EG3 opgradering**

Punktet er: Godkendt

Baggrund for indstillingen

Med baggrund i at flere moduler udfases fra EG2 og overgår til EG3, skal EG3 klargøres til at kunne håndtere vores processer omkring generering af dokumenter mv. EG er desuden et ekstremt mangfoldigt program med mange moduler, der kan hjælpe organisationen med at varetage mange processer i organisationen. I forbindelse med vores udvikling, har vi konstateret at der er flere moduler der ikke bliver brugt optimalt, disse kan strømlines og bruges mere effektivt end det vi gør i dag. Vi har de seneste år haft en del udskiftninger i organisationen og den basale viden om EG programmet er derfor blevet forringet i organisationen. Det har heldigvis givet andre øjne på de processer der er og en lyst ved medarbejderne til at udvikle disse.

Der indstilles hermed en økonomisk ramme på kr. 400.000 til brug for, at en ekstern konsulent kan hjælpe os med overgangen og implementeringen af EG3. Det giver os mulighed for at bruge konsulenten i ca. 42 uger af 1,5 dag. Beløbet aktiveres og afskrives som IT-udgift over tre år. Andelen i 2023 og 2024 vil blive en ekstra udgift fra egenkapitalen i forhold til de vedtagne hovedforeningsbudgetter.

Enstemmigt vedtaget.

e. **Fibernet i afdelingerne**

Thomas Brandt-Knudsen fra Karobella deltager under dette punkt på dagsordenen på Teams. Af den årsag starter vi med dette punkt kl. 17 i mødelokalet Lærkehaven.

Punktet er: Behandlet

Thomas Brandt-Knudsen fra firmaet Karobella deltog under dette punkt på dagsordenen på Teams.

Thomas Brandt- Knudsen redegjorde for de forskellige muligheder for TV- og bredbåndsmuligheder for almene boligafdelinger:

1. Fortsætte med det "gamle" coax anlæg
2. Etablering af eget fibernet, hvor afdelingen/Ringgården ejer forbindelsen
3. Etablering af gratis fibernet, hvor udbyderen ejer forbindelsen

Organisationsbestyrelsen drøftede herefter administrationens indstilling.

"BL anbefaler at boligforeninger selv etablerer og ejer fibernet. Vi anbefaler ikke umiddelbart denne løsning, da det er en større strategisk beslutning, der vil sætte vores langtidspaner under pres, ift. de henlæggelser til investeringer som er nødvendige for at fastholde bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand.

Vi anbefaler at der arbejdes videre med at eksterne leverandører etablerer vores fiberforbindelser, men med udgangspunkt i at ejerskabet ikke kan forblive hos leverandøren. Der kan f.eks. aftales eksklusivitet, hvor leverandøren i en årrække på 5-10 år ejer, og har eneret på at levere fiber-ydelserne, og at vi derefter overtager ejerskabet af "den passive del af netværket", som er kabler og stik i boligerne. En anden model kan være at vi beholder ejerskabet over de fysiske kabler, mens udbyderen kan fastholde ejerskab over installationer/bokse/udtag i lejemålene. Der kan være andre relevante varianter, men hovedbudskabet er, at vi ikke ønsker at ejerskabet skal forblive hos leverandøren.

Som grundlag for ovenstående anbefaler vi at der laves en rådgiveraftale med rådgiveren Karobella, som kan hjælpe med at screene udbydere, forberede forhandlinger og udforme forskellige kontraktmodeller jf. ovenstående kriterier."

OB besluttede herefter

- At model 3, om etablering af gratis fibernet hvor udbyderen ejer forbindelsen, generelt ikke kan anvendes i Ringgården.
- At der afsættes midler til en rådgiveraftale med rådgiveren Karobella.

Det blev understreget, at uanset hvilken løsning/leverandør, der vælges til etablering af fiber i en afdeling, skal det besluttes på et afdelingsmøde, ud fra rammerne som organisationsbestyrelsen nu har fastsat.

f. **God almen ledelse**

- Retningslinjer for julefrokost til henholdsvis OB og personale
- Procedure for habilitetserklæring
- Introduktionspolitik for nyvalgte OB-medlemmer

Punktet er: Behandlet

Julefrokost for ansatte og medlemmer af organisationsbestyrelsen:

Julefrokost for ansatte og medlemmer af organisationsbestyrelsen. Der er i Ringgården tradition for at afholde en årlig julefrokost for ansatte og medlemmer af organisationsbestyrelsen. Udgifterne til afholdelse af julefrokoster har i perioden 2019-2022 ligget på mellem kr. 869 og kr. 1.054.

Et flertal i FU indstiller at niveauet fastlægges til 1.100 kr. pr. deltager.

Organisationsbestyrelsen drøftede spørgsmålet. Det kan være svært at fastlægge hvad der er det rigtige beløb, men der er ingen tvivl om, at priserne op til jul er højere, og at det i øvrigt kræver et sted af en vis størrelse, for at der er plads til alle medarbejdere. Det handler om personalepleje, og at vise medarbejderne en mulighed for at ses i en social sammenhæng. Særligt fordi de i hverdagen arbejder på mange lokationer.

På denne baggrund valgte organisationsbestyrelsen at følge forretningsudvalgets indstilling og fastlægge prisen til max 1.100 kr. pr. deltager.

Julefrokost for medlemmer af organisationsbestyrelsen:

I tillæg til julefrokosten for ansatte og medlemmer af organisationsbestyrelsen, afholdes der også en julefrokost kun for organisationsbestyrelsen inkl. direktør. Tidligere har der også været inviteret ægtefæller med, men det har ikke været praksis siden 2019. Udgifterne til afholdelse af julefrokoster har i perioden 2019-2022 ligget på mellem kr. 656 og kr. 1.079.

Et flertal i FU, at niveauet fastlægges til 800 kr. pr. deltager.

Organisationsbestyrelsen besluttede at følge FU's indstilling.

Indstilling om procedure for habilitetserklæring:

Almenboliglovens §17 og §18 indeholder habilitetsregler for beboerdemokrater og ansatte.

For at sikre en god kadence i opdatering af habilitetserklæringerne og overholdelse af reglerne, indstiller administrationen:

1. Alle ansatte underskriver habilitetserklæring ved ansættelse.
2. Umiddelbart efter afholdelse af det årlige ordinære repræsentantskabsmøde udsendes habilitetserklæring til alle ansatte og medlemmer af OB, så oplysningerne opdateres eller registreres for nyvalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer.

3. For afdelingsbestyrelsesmedlemmer ændres proceduren til, at der hvert år efter afholdelse af de ordinære afdelingsmøder sendes information om habilitetsreglerne til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Heri præciseres forpligtelsen til at give besked, hvis der er habilitetsforhold, der skal registreres.

Introduktionspolitik for nyvalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Som en del af arbejdet med God Almen Ledelse er der udarbejdet et forslag til introduktionspolitik for nyvalgte til organisationsbestyrelsen i Ringgården. Meningen er at sikre, at det nye bestyrelsesmedlem bliver klædt bedst muligt på til at varetage bestyrelseshvervet. Introduktionspolitikken indeholder et introforløb med både Introduktionskursus til "Boligjura, beboerdemokrati og Organisationsbestyrelsens rolle", praktisk introduktion til Ringgårdens IT værktøjer og bestyrelsesunivers samt præsentation af BL's temasider om "Ledelse og organisationsbestyrelse" og "God almen ledelse" og kurser for beboerdemokrater.

Forløbet indeholder desuden en mentorordning, hvor det nye medlem får tilknyttet en mentor fra Organisationsbestyrelsen. Mentoren har ansvar for at indkalde det nye medlem til en kort og uformel snak om, hvad det vil sige at være medlem af Ringgårdens organisationsbestyrelse, herunder mødeform, hvilken type arrangementer, der typisk er i årets løb, forventningerne til samarbejdet med Ringgårdens medarbejdere og afdelingsbestyrelser osv.

Organisationsbestyrelsens drøftede oplægget. Der blev stillet spørgsmål ved, om der var behov for en egentlig mentorordning, eller om ansvaret for introduktionen kunne ligge hos den samlede bestyrelse. Administrationen havde dog et ønske om, at der var en fast mentor, som man kunne henvise til vedrørende spørgsmål om bestyrelseshvervet og drift af beboerdemokratiet.

Organisationsbestyrelsen stemte herefter om forslaget til introduktionspolitik.

For: Christian, Annie, Heine, Teddy, Morten

Undlader at stemme: Carsten

g. **Afd. 14c - sekretariatsaftale med LLO**

Punktet er: Taget til efterretning

Organisationsbestyrelsen har tidligere drøftet afdeling 14C's ønske om at indgå en sekretariatsaftale med LLO (Lejernes Landsorganisation)

Afdeling 14C vedtog på afdelingsmødet i september 2022 et forslag om kollektiv indmeldelse i LLO. Forslaget blev vedtaget på trods af at administrationen havde meddelt bestyrelsen, at afdelingsmødet ikke kan træffe beslutning omkring kollektiv indmeldelse i LLO. Dette skyldes, at LLO er en privat interesseorganisation. Et flertal på et afdelingsmøde kan derfor ikke binde beboerne i en almen boligafdeling til at betale kontingent svarende til det sædvanlige

medlemskontingent pr. lejemål. Hvis man som beboer ønsker at være medlemmer af LLO, eller en anden lejerorganisation, skal beboerne derfor hver især melde sig ind personligt. Alternativt kan afdelingen indgå en sekretariatsaftale med en lejerorganisation. En Sekretariatsaftale skal dog godkendes af organisationsbestyrelsen, og der skal være tale om, at lejerorganisationen løser opgaver, som ellers ville have påhvilet afdelingsbestyrelsen.

Efter drøftelser med afd. 14C ønskede afdelingen i stedet en sekretariatsaftale med LLO. Organisationsbestyrelsens afventede herefter en begrundet ansøgning fra afdelingsbestyrelsen om indmeldelse. Ansøgningen blev modtaget af Martin 29. april 2023 og godkendt på organisationsbestyrelsesmødet torsdag 25. maj 2023.

24. maj 2023 modtog Martin udkast sekretariatsaftale mellem LLO og afdeling 14C fra LLO. Den 31. maj 2023 sendte Ringgården sine bemærkninger retur til LLO, men modtager aldrig et svar fra LLO eller en revideret aftale.

Midt i august rykkede Martin afdelingsbestyrelsen for nyt i sagen. Det viste sig i den forbindelse, at afdelingen selv havde modtaget og underskrevet en aftale uden de efterspurgte rettelser. På denne baggrund skrev Martin på ny til LLO, og bad den fremsende en tilrettet aftale til hans underskrift, da afdelingen ikke selv kan underskrive denne type aftaler.

Umiddelbart før dagen organisationsmøde har Martin fået en opdateret aftale fra LLO. Aftalen indeholder de nødvendige rettelser, så den er i overensstemmelse med den aftale vi har i afdeling 29, og LLO har også fremsendt den efterspurgte dokumentation for ansvarsforsikring. Der er derfor ikke behov for, at organisationsbestyrelsen på ny skal tage stilling i sagen. Sekretariatsaftalen bliver nu underskrevet, så den er på plads inden afdelingsmødet.

## 2. Sager til drøftelse

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

Punktet er: Behandlet

Handlingsplan for demokratiet i afdelingen:

Der har været holdt Grillmøde i afdeling 4, hvor Teddy, Christian og en sekretariatsmedarbejder deltog for at gøre lidt reklame for det kommende afdelingsmøde og beboerdemokratiet i det hele taget. Der var desværre kun 7 deltagere, men en rigtig god dialog.

Handlingsplan for OB:

Handlingsplansgruppen har haft møde i dag forud for organisationsbestyrelsesmødet.

Idéværksted om beboerdemokrati:

Idéværkstedet om input til det gode beboerdemokrati, som skulle have været afholdt som en del af repræsentantskabsmødet, men blev udskudt på grund af tidspres, afholdes den 20. september.

**b. Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Lystruplund:

Vi har afventet tinglysning af grundkøbet. Det trækker ud hos den ledende landinspektør, som skal lave det afsluttende arbejde efter ekspropriationsforretningen.

Frederiks Plads:

Vi har haft møde med udvikler og entreprenør i dag for at aftale den videre proces. Der arbejdes med en meget kort tidshorison, og vi håber at være i gang med byggeriet inden årsskiftet.

MCS boliger:

Vi har sendt en pressemeddelelse sammen med Real Dania omkring vores arbejde med byggeriet af boliger til personer med MCS. Der har været stor interesse for projektet og Martin har givet interview til blandt andet TV2 Østjylland og P4. Flere andre medier har vist interesse.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Lederen af det Boligsociale Team har udarbejdet en rapport med evaluering af den boligsociale indsats fra 1. april 2022 til 31. marts 2023.

Opsummering på det første år med boligsocialt arbejde i Boligforeningen Ringgården viser blandt andet:

- Alle Boligforeningen Ringgårdens områder har brugt den boligsociale indsats.
- Områderne har ikke ens behov
- Kendskab til det Boligsociale Team og dets arbejde er vigtigt i forhold til antal henvendelser
- Samarbejdet med områdekontorene fremmer kontakten til beboerne
- Henvendelser til Boligsociale Team kommer lige meget fra beboerne og interne samarbejdspartnere.
- Kun få afdelingsbestyrelser har brugt Boligsociale Team
- Der mangler aftaler om samarbejdsflader med nogle afdelinger i Ringgårdens administrationen
- Boligsociale Team samarbejder med en lang række samarbejdspartnere uden for boligforeningen Ringgården.

Særligt vedrørende Trige:

- De fleste henvendelser til Boligsociale Team sker fra beboerne
- Der god opbakning til aktiviteterne under Boligsociale Team
- Der er udfordringer med samarbejdspartnerne i Trigeparken.

#### d. **Kategoriseringsmodellen 2023**

Punktet er: Taget til efterretning

Kategoriseringen af almene boligområder er et fælles værktøj for Boligforeningernes 5. Kreds (BL's 5. kreds) og Aarhus Kommune, som anvendes til at monitorere udviklingen i de almene boligområder i Aarhus Kommune. Kategoriseringen af almene boligområder i 2023 viser boligområdernes udsathed, og inddeles i to modeller; en model for almene boligområder over 500 beboere (bilag 2), og en model for almene boligområder under 500 beboere (bilag 3). Modellerne indeholder de nyeste tilgængelige data.

Resultaterne:

- Der er flere almene boligområder, der oplever stigning i udsathed relativt til Aarhus Kommune, end der er almene boligområder, der oplever fald i udsathed.
- Almene boligområder oplever fremgang på størstedelen af modellens indikatorer.
- For boligområderne over 500 beboere, og i særdeleshed boligområderne med boligsociale helhedsplaner, opleves en udvikling i arbejdsmarkedstilknytning, der er mere positiv end udviklingen, der er i Aarhus Kommune. Dette skal formentlig også ses i lyset af kombinationen af udlejningsregler i en række af de store områder samt økonomisk opsving i samfundet i øvrigt.
- Almene boligområder oplever en negativ udvikling på børns trivsel samt tryghed. Den negative udvikling for børns trivsel ses også i Aarhus Kommune, mens tryghed imidlertid udvikler sig positivt i Aarhus Kommune.

Martin gennemgik i nedslag i udviklingen vedrørende Ringgårdens boligafdelinger.

Konklusionen var, at på trods af vi har afdelinger, som har rykket sig både i positiv og negativ retning, så er der ikke noget alarmerende for Ringgården.

### **3. Sager til orientering**

#### a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

AarhusBolig:

Der er kommet nyhedsbrev fra AarhusBolig. De oplyser, at nu kommer differentieret gebyr. De er dog meget tilbageholdende med, at melde en præcis dato ud.

Tomgang på ungdomsboliger i afd. 21:

Status på udlejning af ungdomsboliger i afd. 21 er, at tomgangen er nedbragt. Det kan dog



hurtigt vende, og derfor arbejder vi videre med at lave en aftale med Haslekollegiet (Aarhus Kommune) om at de kan anvise sårbare unge til op til 7 boliger i afdelingen.

#### Topledertræf:

Ledergruppen har i denne uge været på det årlige Topledertræf i Nyborg. Hovedtemaerne var:

- sundhed og de almene boligorganisationers rolle
- Ny kredsstruktur - input til boligpolitisk dagsorden

#### Almene Boligdage:

BL holder Almene Boligdage sidste weekend i september. Fra Ringgården deltager Christian, Annie, Carsten, Morten og Maria. Derudover deltager Skraldekællingerne, som er nomineret til Stjerneprisen.

#### Indkøbsaftaler:

Som almen boligorganisation har Ringgården jo en udbudsforpligtelse, da vi er ligestillet med det offentlige. Vi har startet en dialog op med Almen Indkøb, om at blive en del af deres indkøbssamarbejde.

#### NGDP - Næste Generation Digital Post:

EG bolig er nu klar til at håndtere NGDP. I overensstemmelse med organisationens tidligere beslutninger, går vi videre med at forberede det tekniske set-up. Der er dog ikke nogen dato for overgangen til NGDP.

#### Ny planstrategi:

Kommunen har sendt ny planstrategi i høring. Martin vurderer ikke, at der er noget overraskende i forslaget. BL 5. kreds melder samlet ind med bemærkninger.

#### Forsikring:

Bygningsforsikring stiger med 40 % - forsikringsmæglerens anbefaling er ikke at gå i udbud

#### Granskning:

Udkast til første granskningsrapport (afd. 18)

#### Løb Mellem Husene:

BL har arrangeret Løb Mellem Husene 16. september. Det bliver afholdt i Gellerup, og Ringgården vil gerne støtte op. Derfor har vi besluttet at betale deltagergebyret for

medarbejderne og deres nærmeste familie, hvis de ønsker at deltage.

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

Referatet fra repræsentantskabsmødet er udsendt, hvis ikke alle har set

AI2bolig ny formand. Det tidligere formand er blevet ansat som ny direktør i Hadsten bolig.

AarhusBolig skal også have ny formand.

Christian mindede om, at bestyrelsen holder temamøde om afdelingsmøder den 30. august.

BL har udgivet en ny revideret pjece om råderet. den kan ses her:

[https://bl.dk/media/19303/bl\\_ra-deret.pdf](https://bl.dk/media/19303/bl_ra-deret.pdf)

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

Punktet er: Taget til efterretning

Morten oplyser, at arbejdet har været i dvale henover sommeren. Næste møde er i oktober.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Der er valgt ny tillidsrepræsentant for HK'erne. Det er Ann Brødsgaard, som nu indtræder i Samarbejdsudvalget.

Valg af medarbejderrepræsentant til organisationsbestyrelsen er den 15. september. Der er to opstillede, så det bliver kampvalg denne gang.

Overenskomster:

- ESL lokalaftale er ikke færdig forhandlet, men vi forventer at det sker snart.

- 5. kreds aftalen med HK er nu ophørt. Den blev opsagt i forbindelse med overgangen til funktionæroverenskomsten.

- AC overenskomsten er endnu ikke på plads, og forhandlingerne er efter det oplyste gået i stå.

e. **Igangværende byggesager**

- Afdeling 9B

- Afdeling 15

- Afdeling 15A

- Afdeling 21

- Afdeling 33

Punktet er: Taget til efterretning

Afdeling 9B:

Der er endelig aflevering af byggeriet slut oktober.

Afdeling 15A:

I forbindelse med renoveringen, har man desværre konstateret asbest i altanerne.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

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

Punktet er: Taget til efterretning

Der ligger et referat fra møde i Samarbejdsudvalget.

Ellers ikke noget nyt.

g. **Efterretning og redegørelser**

Info fra BL nr. 19 - 20 - Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/>

Info fra LBF nr. 953 - 957 - Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:

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

Punktet er: Taget til efterretning

#### **4. Sager til underskrift**