



# Organisationsbestyrelsesmøde

## Mødeinfo

---

 <b>Adresse</b>	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 <b>Dato</b>	21. februar 2024 Kl. 17:00
 <b>Lokale</b>	Bestyrelseslokalet
 <b>Deltagere</b>	Organisationsbestyrelsen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid
 <b>Fremmødte</b>	Christian Mariegaard (CMP), Annie Axelsen (AA), Morten B. Kjær (MBK), Bente Sørensen (BS), Carsten Hegnsvad (CHE), Heine Jensen (HKJ), Lis Sørensen (LIS), Martin Hersom Bien (MHB) Referent: Maria Adelheid (MAA)

## Referat

---

### 1. Sager til beslutning

- a. **Godkendelse af referat fra OB-møder den 17. januar 2024 og den 31. januar**

Punktet er: Godkendt

- b. **Forslag om ændring i forretningsorden for OB**

Punktet udskydes til næste møde.

c. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 6. februar 2024**

Punktet er: Taget til efterretning

Se særskilt referat fra mødet.

d. **Foreningens økonomi herunder kvartalsoversigt og budgetkontrol for januar 2024**

Punktet er: Taget til efterretning

Månedsrapport:

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

Kvartalsrapporten:

Martin gennemgik kvartalsoversigten for 4. 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. Derudover er der afsat et beløb til efterregulering af løn for medarbejdere omfattet af AC overenskomsten.

Kapitalforvaltning:

- Status på kapitalforvaltning ultimo 4. kvartal 2023 er et afkast på 18,3 mio kr.

Huslejerykkere/Udsættelser:

Antallet af huslejerykkere i november og december følger niveauet fra 2022, mens oktober lå noget højere. Stadig uændret situation med at afdelingerne 19, 20 og 21 står for ca. 1/3 af rykkerne. Samlet set har der været 3-4% færre rykkere i 2023 (845) ift. 963 og 879 de foregående år.

I forhold til udsættelse ligger vi på 18 udsættelser i 2023, hvilket er noget højere end det sædvanlige antal i Ringgården. Der er dog stadig tale om et relativt lavt niveau i forhold til mange andre boligorganisationer, ligesom det bemærkes, at der er i flere af udsættelserne heller ikke alene er tale om restance, men også om beboere, hvor der har været udfordringer med husordensovertrædelser.

e. **God almen ledelse**

Retningslinjer for ekstern repræsentation.

Punktet er: Godkendt

Som drøftet på OB mødet i januar, ønsker OB at få fastlagt retningslinjer for hvor og af hvem

Ringgården lader sig repræsentere eksternt. FU har derfor lavet en indstilling omkring Politik for eksterne repræsentationer.

Politikken omfatter de situationer, hvor Boligforeningen Ringgården har eksempelvis en bestyrelsesplads vedtægtsmæssigt eller på anden vis reserveret i en given forening, organisation eller virksomheds bestyrelse. Ved siden af denne situation er der således eksempler på, at medlemmer af organisationsbestyrelsen eller medarbejdere, typisk ledelsesmedarbejdere, der via deres ansættelse og stilling i Boligforeningen Ringgården, kan være opfordret til eller måske selv har søgt om plads i typisk en bestyrelse i en forening, organisation eller virksomhed.

Forslag til politik:

"Bestyrelsens poster oplyser Boligforeningen Ringgården om i konstitueringsoversigten fra det konstituerende bestyrelsesmøde, der afholdes efter det ordinære repræsentantskabsmøde, typisk ultimo juni måned, ligesom det også oplyses om det er honorarbærende hverv.

I forhold til direktørens eventuelle supplerende poster er disse forudgående godkendt af bestyrelsen og i forhold til øvrige medarbejders supplerende poster, er disse godkendt af direktøren. Endvidere offentliggøres i oversigt med de væsentligste repræsentationer i den årlige forvaltningsrapport. Deltagelse i diverse grundejer- og ejerforeninger, hvor Boligforeningen Ringgården har boliger eller boligafdelinger, indgår ikke i oversigten.

Organisationsbestyrelsen vurderer løbende, om vi er repræsenteret de relevante steder og om eventuelt honorar herunder diæter mv. er af rimeligt omfang. Det enkelte medlem skal holde Organisationsbestyrelsen orienteret om væsentlige information, som opnås gennem den eksterne repræsentation."

OB drøftede politikken, som herefter blev godkendt.

Politikken tilføjes til "Retningslinjer for udgifter i organisationsbestyrelse og afdelinger". Retningslinjer for afdelingsbestyrelsers deltagelse i grundejerforeninger tilføjes til bilag 1 til forretningsordenen, "Fortegnelse over politikker og retningslinjer".

**f. Indstilling om udvidelse af støtte fra trækingsretten til afd. 15**

Punktet er: Godkendt

Baggrund for indstillingen:

I forbindelse med gennemførelsen af et stort renoveringsprojekt i afdelingen opdagede entreprenøren, at de synlige vinduesremme over vinduesbånd/altaner havde en voldsom nedbøjning, samt at der kunne registreres, at der var spor efter bolte, der tilsyneladende var skåret over. Der blev foretaget et omfattende arbejde med at udarbejde et afhjælpningsforslag, som bl.a. indebar, at alle tagremme skulle udskiftes. Dette medførte en merudgift for projektet på i alt 4.2 mio. kr. inkl. moms.

Projektets økonomi er blevet kraftigt udfordret af forskellige forhold såsom prisstigninger på materialer, inflation med deraf følgende store omkostninger til indeksregulering mm. Desuden sker en stor del af finansieringen af projektet ved optagelse af ustøttede lån, da afdelingen ikke har nok henlæggelser til renoveringen. Rentestigningen siden beslutning betyder en stigning i ydelsen på ca. 50%.

Der er tidligere ansøgt om og meddelt trækingsret på i alt kr. 1.000.000 Normalt er dette ikke et beløb, der ændres efter afslutningen af projektet. Vi har været i dialog med Landsbyggefonden og det er muligt at forhøje beløbet.

Indstillingen:

Derfor indstilles det af administrationen at forhøje beløbet fra trækingsretten med 2/3 af den samlede udgift til afhjælpning af skaderne på vinduesremmene; kr. 2.800.000,-

Ved beregningen af den forventede huslejestigning uden forhøjet tilskud ville resultatet være at den enkelte lejer skulle stige 26,12 % imod den på afdelingsmødet udmeldte huslejestigning på 15,77% Med et forhøjet tilskud fra trækingsretten vil man således reducere huslejestigningen til 23,65 %.

OB drøftede sagen og gennemgik oversigten over fremskrivning af trækingsretsmidler. OB godkendte herefter indstillingen.

## 2. Sager til drøftelse

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

Punktet er: Behandlet

MBK oplyste, at der har været holdt møde i den nye handlingsplansgruppe for beboerdemokratiet ude i afdelingerne. Det var et godt møde, og der blev taget godt imod, at de to handlingsplansgrupper om henholdsvis "Afdelingsbestyrelsen" og "Demokratiet i afdelingen" er blevet slået sammen.

AA oplyste, at handlingsplansgruppen for repræsentantskabet holder møde igen på mandag 26. februar.

### b. **Kommende byggesager**

Opfølgning på beslutning om due diligence undersøgelse af projekt i Lystruplund.

Punktet er: Behandlet

MHB redegjorde kort for status på de kommende byggesager.

Lystruplund:

MHB gav en kort status efter OB's tidligere beslutning om at sætte den planlagte due diligence undersøgelse i bero.

Frederiks Hus:

Aftalegrundlaget for Frederiks Plads er godkendt af tilsynet. Skema A er i proces. Byggesagshonorar er forhøjet fra 200 tkr. til 400 tkr., som ønsket af OB på det ekstraordinære møde.

MCS:

Inspirationskataloget for MCS-boliger er tæt på at være færdigt, og vi glæder os til at præsentere det.

Renovering af afd. 2:

Som projektcheften har orienteret om på mail, vil OB snart blive præsenteret for et renoveringsprojekt for afd. 2. Projektet er dog ikke klar til behandling i OB endnu.

#### c. **Gaveliste til orientering**

Punktet er: Taget til efterretning

Oversigt over modtagne gaver og andre fordele fra leverandører og samarbejdspartnere i 2023 blev forelagt OB til orientering.

Oversigten gav ikke anledning til bemærkninger.

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

#### a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

AARHUSbolig:

Nye differentierede gebyrer er nu implementeret. Arbejdet med den nye hjemmeside er efterhånden rigtig langt. Hjemmesiden forventes lanceret til efteråret.

Fleksibel udlejning og intern oprykning:

I 2022 undersøgte BL om reglerne om obligatorisk fleksibel udlejning og konsekvenserne for intern oprykning i egen boligafdeling og i egen boligorganisation. Dengang tilkendegav den daværende Bolig- og Planstyrelse, at bestemmelsen i almenboligloven om obligatorisk fleksibel udlejning, omfatter alle udlejninger, undtagen udlejning via kommunal anvisning eller i udslusningsboliger. Derfor var konklusionen på daværende tidspunkt, at de obligatoriske

fleksible kriterier gælder for alle interne oprykninger og fortrinsrettigheder, dvs. uanset om der søges bolig via interne oprykning i egen afdeling eller egen organisation.

Social- og Boligstyrelsen har nu tilkendegivet, at intern oprykning i en boligafdeling ikke påvirker den samlede beboersammensætning i boligafdelingen, fordi der så frigives en anden bolig i afdelingen til udlejning efter den obligatoriske fleksible udlejning. Derfor kan boligorganisation og kommune aftale at fritage den interne oprykning i en afdeling fra de kriterier, som ellers fastlægges som led i den obligatoriske fleksible udlejning.

Vi er på den baggrund i 5. kreds gået til kommunen med budskab om, at den interne oprykning skal fungerer uafhængigt af udlejningskriterierne i fleksibel udlejning.

#### b. **Nyt fra formand**

Uddybende redegørelse til Tilsynet vedr. bestyrelsesvederlag i byggesager 2020/21 - se også bilag.

Punktet er: Taget til efterretning

Tilsynssagen:

Vi har modtaget supplerende spørgsmål fra Tilsynet vedrørende bestyrelsesvederlag i byggesager 2020/21. CMP redegjorde for status i sagen.

Formandsmøde:

Det næste formandsmøde er aftalt til 13. marts. Det er kommet flere spændende forslag til emner ind fra afdelingerne.

OB drøftede emnerne og blev enige om, at vi denne gang fokuserer på kommunikation og inkludering af beboere med få eller ingen danskkundskaber samt Afdelingsbestyrelsens udgifter / afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

CMP laver dagsorden og Sekretariatet sørger for udsendelse.

Dødsfald:

Vi har fået meddelelse om at pensioneret varmemester, som i mange år var varmemester i Ringgårdens afdeling 15/15A er afgang ved døden. Der er sørget for blomster fra Ringgården og afdelingen og medarbejderne mv. er orienteret om begravelsen.

Kurser:

CMP opfordrede til, at medlemmerne deltager i BL's kursus Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar i Nyborg 19.-20. april, hvis man ikke tidligere har været afsted. Derudover opfordredes LIS også - som nyt OB medlem - til at tage BL's Online kursus, som de øvrige OB medlemmer tog i november forud for bestyrelsesseminariet.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Overenskomster:

Der er opnået enighed om AC-overenskomst, der så kommer til at gælde med tilbagevirkende kraft fra 1. april 2023. Den er i afstemningsproces.

Nyansættelser:

Der har været stillingsopslag til ejendomsfunktionærstillinger, og der er proces med nogle gode kandidater. Vi har også fundet en ny varmemester i område 6 Holme via internt opslag.

e. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Uddannelses- og arrangementsudvalget:

Der afholdes som bekendt weekendkonference for afdelingsbestyrelser i den kommende weekend. Det er fin tilslutning med 33 deltagere fra en lang række forskellige afdelinger, og der er lagt en spændende program. Den administrative medarbejder i udvalget, har lagt et meget stort stykke arbejde.

Arbejds miljøudvalget:

Der har været møde i arbejds miljøudvalget. Det ligger referat i dokumentarkivet på Personale/Bestyrelsesweb.

g. **Efterretning og redegørelser**

Info fra BL nr. 1-8 - Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/>

Info fra LBF nr. 978 - Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:  
<https://lbf.dk/omlbf/lbf-orienterer/>

Punktet er: [Taget til efterretning](#)

**4. Sager til underskrift**