



## Styringsdialog 2017, AL2bolig

3. januar 2018  
Side 1 af 8

Mødedato: 25. oktober 2017  
Mødetid: Kl. 11.00  
Mødested: Kalkværksvej 10  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen:  
Bestyrelsesformand Anette Østerhaab  
Direktør Allan Werge  
Forvaltningschef Charlotte Markussen  
Teknisk chef Peter Brix Westergaard  
Tilstede fra kommunen:  
Jørn Hedeby Nielsen  
Mette Krog-Jensen  
Trine Birk  
Claus Bo Jensen

**TEKNIK OG MILJØ**  
Bolig og Projektudvikling  
Aarhus Kommune

**Grundsalg og Alment Byggeri**  
Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60  
Direkte telefon: 41 85 99 02

E-mail:  
post@mtm.aarhus.dk  
Direkte e-mail:  
cbj@aarhus.dk  
www.aarhus.dk

Sag: 17/029628-9  
Sagsbehandler:  
Claus Bo Jensen

### Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialog 2017 – effektivisering og bevarelse af billige boliger.

Endvidere er fastsat yderligere tre generelle temaer for dialogen – regnskabspraksis, håndtering af eventuel overfinansiering samt bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

AL2bolig oplyser, at organisationen løbende har fokus på effektivisering af driften, der arbejdes med etablering af driftsfællesskaber, digitalisering mv.

I forhold til bevarelse af billige boliger drøftedes kollektiv råderet i AL2bolig. Kollektiv råderet er etableret i næsten alle afdelinger men i kun en enkelt afdeling foretages der kollektive råderetsarbejder ved fraflytning (uden lejerinvolvering).

Årsregnskab for 2016 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2017 vurderet behov for aftaler mellem AL2bolig og Aarhus Kommune.

### På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration



3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektiviseringer
5. Bevarelse af billige boliger
6. Renoveringer og nybyggeri
7. Ledelse og demokrati
8. Diverse
9. Evt. aftale

3. januar 2018  
Side 2 af 8

### 1. Baggrund

I 2017 er der for syvende år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et led i styringsdialog 2017 skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne tog derudover udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2016, årsberetning, spørgeskema, protokollat, bestyrelsesmødereferat, hjemmeside, mv.

Den årlige redegørelse vil have karakter af et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet.

### 2. Økonomi, drift og administration

#### Økonomi i boligorganisationen

Kr. pr. lejemålsenhed	regnskab 2016	regnskab 2015	regnskab 2014	regnskab 2013	regnskab 2012	regnskab 2011
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemål	7.333	5.409	3.870	2.082	2.746	3.754
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	1.697	1.299	1.229	1.476	1.267	1.255

Egenkapital i alt kr./lejemål	15.688	13.007	12.707	10.806	11.126	10.891
-------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



Sum af likvid dispositionsfond og likvid arbejdskapital overstiger benchmark i styringsrapporten.

3. januar 2018  
Side 3 af 8

#### *Samlet egenkapital*

Samlet egenkapital regnskab 2016	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	8.745.083	7.611.425
Dispositionsfond (kr.)	59.609.828	32.891.659

Den samlede egenkapital pr. lejemål er fortsat under det gennemsnitlige niveau for Aarhus men nærmer sig gennemsnittet.

Årets resultat er et overskud på 747 t.kr., som er tilgået arbejdskapitalen. Der er ikke opkrævet ikke bidrag til arbejdskapitalens opbygning i 2016. Det er besluttet fra 2017 at opkræve bidrag fra afdelingerne til opbygning af arbejdskapitalen (158 kr. pr. lejemålsenhed). Den likvide del af arbejdskapitalen er derudover forøget som følge af reduceret kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger.

Den samlede dispositionsfond er forøget fra 48,5 mio. kr. ultimo 2015 til 59,6 mio. kr. ultimo 2016. Forøgelsen ligger primært i dispositionsfondens likvide del, der er forøget med 8,5 mio. kr.

Udviklingen kan tilskrives en mindre tilskudsaktivitet på 900 t.kr. mod 10 mio. kr. i 2015 og en forøget tilgang til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån. Endvidere er tab som følge af lejeledighed reduceret fra ca. 1 mio. kr. i 2015 til 629 t.kr. i 2016.

Det oplystes, at afdelingerne i 2016 har indbetalt 565 kr. pr. lejemålsenhed til dispositionsfondens opbygning efter reglerne herom. Minimumskravet er opfyldt ved udgangen af 2016 hvorfor afdelingerne ikke indbetaler i 2017.

Der er udarbejdet langtidsbudget for dispositionsfonden frem til 2028. Det fremgår af oversigten, at tilgangen som følge af udamortiserede lån fra 2018 og frem er på et konstant niveau. Det skyldes angiveligt, at der ikke længere er yderligere tilgang af udamortiserede IS-20 lån. Alligevel er der forventninger om en stigning i dispositionsfondens likvide del på ca. 1 mio.kr. årligt i de kommende 12 år. Der forventes derfor ikke behov for at afdelingerne i perioden sættes i bidrag til opbygning af dispositionsfonden. Langtidsbudgettet revideres årligt i forhold til de afdelinger, der tildeles støtte på bestyrelsesmødet i november.

#### *Administrationsbidrag*



3. januar 2018

Side 4 af 8

<i>Kr. pr. leje- målsenhed</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2014</i>	<i>Regnskab 2013</i>	<i>Regnskab 2012</i>	<i>Regnskab 2011</i>
Administrati- onsbidrag kr./lejemål	4.231	4.116	4.017	3.913	3.781	3.578
Nettoadmini- strationsud- gift kr./leje- mål	4.199	4.112	4.363	3.967	3.815	3.751

Administrationsbidraget svarer stort set til benchmark i styringsrapporten.

Boligorganisationen oplyser, at der planlægges en stigning på grundbidraget (pr. almen afdeling) over en årrække til 35.000 kr. pr. afdeling fra det nuværende niveau på knap 27.000 kr. Det betyder, at udgiften pr. bolig bliver større i de mindre afdelinger men samtidig bliver incitamentet til afdelings-sammenlægninger større.

#### *Formueforvaltning*

Strategien er baseret på et stabilt afkast med mindst mulig risiko for tab på værdipapirbeholdningen. Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været på 1,7 % (mod -0,53 i 2015 og 2,63 % i 2014). Den løbende forvaltning har været udlagt til 4 kapitalforvaltere under hensyn til de nærmere fastlagte rammer for strategi og risikoprofil. Der foretages løbende evaluering af afkastet. Varigheden udtrykt som risikobegreb er for en enkelt kapitalforvalter op til 7 og for de øvrige op til 3.

#### *Likviditet*

Likviditeten er udfordret som følge af, at endelig finansiering af budgetoverskridelsen i den fysiske helhedsplan i Langkærparken endnu ikke er hjemtaget. Budgetoverskridelsen er på nuværende tidspunkt finansieret ved udlån fra boligorganisationen samt ved byggekredit med sikkerhed i organisationens værdipapirer.

Boligforeningens ledelse vurderer, at den nuværende likviditet er tilstrækkelig til finansiering af organisationens løbende drift i 2017 samt udskiftningen af MGO-pladerne i Langkærparken. Kommunen noterede sig at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen indtil videre ikke er opfyldt.

#### *Forvaltningsrevision*



Revisor anfører, at boligorganisationens forvaltningssystem opfylder kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. hvorfor årsregnskabet er forsynet med en erklæring om forvaltningsrevision uden forbehold eller supplerende oplysninger.

3. januar 2018  
Side 5 af 8

#### *Regnskabs gennemgang LBF*

Kommunen er efterfølgende tilsendt A2Boligs korrespondance med Landsbyggefonden. Materialet er af kommunen taget til efterretning.

### **3. Vedligeholdelsesplaner**

Boligorganisationen har udarbejdet 20. årige vedligeholdelsesplaner, hvor henlæggelsesniveauet fastsættes ud fra afdelingernes individuelle forhold.

Boligorganisationen oplyste, at henlæggelser er fastlagt i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne, hvilket bekræftes af revisor i revisionsprotokollen. Revisor vurderer, at de etablerede procedurer opfylder kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Det fremgår af spørgeskemaet, at 13 afdelinger har utilstrækkelige henlæggelsesmidler og derfor ikke kan finansiere vedligeholdelsesplanerne. Der er derfor behov for at øge henlæggelserne i disse afdelinger. Alternativt vil der være behov for ekstern finansiering eller udskydelse af arbejderne.

Kommunen bemærkede, at forøgede henlæggelser evt. kombineret med udskydelse af arbejderne vil være at foretrække.

Kommende års dialogmøder vil derfor koncentrere sig om de 13 afdelinger hvor henlæggelserne er utilstrækkelige.

Statistikmaterialet fra almenstyringsdialog viser en stigning (om end beskedent) i årlige henlæggelser.

Boligorganisationen var kritisk i forhold til de nye regler om uvildig granskning af vedligeholdelsesplaner. Man er i tvivl om nytteværdien og kritisk overfor de udgifter det vil medføre.

### **4. Effektiviseringer**

Det oplystes, at der havde været etableret et "praktikforløb" for en medarbejder fra ministeriets effektiviseringsenhed. Forløbet havde givet positivt udbytte organisationen. Det var indtrykket, at afdelingerne i baseline-modellen generelt fremstod effektive. Det oplystes i øvrigt, at beboersammensætningen i afdelingerne havde direkte indflydelse på effektivitetsvurderingen.



3. januar 2018  
Side 6 af 8

Tiltagene har indtil videre primært haft sigte på oprettelse af driftscentre. Der har været fungerende driftssamarbejder i Tilst og Favrskov som nu er opgraderet til egentlige driftscentre. I Åbyhøj, Tranbjerg og Hjortshøj gik driftscentre i luften den 18. april 2017.

Besparelsesinitiativer som f.eks. udbud af forsikringer sker løbende.

AL2bolig har igangsat detaljeret opmåling af boligafdelinger med henblik på udbud af arbejder i forbindelse med flytninger. Der vurderes betydelige effektiviseringsgevinster i sådanne opmålinger.

AL2bolig var opmærksom på de nye regler, der bl.a. indebærer fastlæggelse af 4. årige mål for hver afdeling.

## **5. Billige boliger**

AL2bolig oplyste, at stort set alle afdelinger i organisationen har vedtaget kollektiv råderet. Til gengæld er det ind til videre kun en enkelt afdeling, der har besluttet, at der "automatisk" skal foretages kollektive råderetsarbejder ved fraflytning.

## **6. Renoveringer og nybyggeri**

AL2bolig har sammen med en rådgiver udarbejdet et dialogværktøj som skal sikre en prioritering af bæredygtighed. Værktøjet skal sikre en bedre involvering af det politiske niveau.

### Renoveringer

Arbejderne i afd. 111 nærmer sig sin afslutning mens arbejderne i afd. 110 og 310 (Åbyhøjgård) blev påbegyndt ultimo 2015. I begge projekter er der etableret tilgængelighedsboliger.

Afdelingerne 109, 313, 133, 150 og 151 er på forskellige stader i processen.

Afdelingerne. 307, 308, 309, 109 og 108 er stadig "boblere" i forhold til iværksættelse af fysiske helhedsplaner.

Der arbejdes intenst med dialogen med beboerne i bygge- og renoveringsopgaver.

### Nybyggeri

AL2bolig har et tæt samarbejde med ekstern rådgiver om nybyggeri.



3. januar 2018  
Side 7 af 8

AL2bolig ønsker at opføre nybyggeri. Når nye projekter udbydes vurderer bestyrelsen fra gang til gang om man ønsker, at byde ind. Ønske om økonomisk kompensation til de organisationer, der ikke vinder konkurrencerne.

Der er to nybyggerier i hhv. Lisbjerg og Hadsten.

AL2Bolig oplyste at man ikke har oplevet tilfælde af overfinansieringer ved nybyggeri.

### **7. Ledelse og beboerdemokrati**

Generelt set er beboerdemokratiet ifølge oplysningsskemaerne velfungerende. Ifølge oplysningsskemaerne er der alene 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. AL2bolig oplyste, at der aktuelt kun er en afdeling i Aarhus, der er uden afdelingsbestyrelse. Der arbejdes løbende på at udvikle beboerdemokratiet ved bl.a. kursusvirksomhed, for at inddrage beboerne.

Der er forventninger om at nye medlemmer i organisationsbestyrelsen deltager på BL-kurser.

Generationsskiftet på økonomichefposten giver såvel muligheder som udfordringer. I øjeblikket er to mellemledere på vej med en diplomuddannelse i ledelse.

#### Bestyrelsens opgaver og ansvar

Organisationsbestyrelsen har det juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationens drift.

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder om ledelsen af boligorganisationen, men bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.

Bestyrelserne består i stort set alle boligorganisationer udelukkende af beboere. Kommunen lægger stor vægt på den beboerdemokratiske indflydelse som beskrevet i almenboliglovens formålsbestemmelse for den almene sektor. Kommunen lægger samtidig vægt på, at det sikres, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation har de nødvendige kompetencer til at kunne løfte bestyrelsen opgaver og ansvar på betryggende vis.

#### Habilitet

Kommunen anbefaler generelt, at boligorganisationerne sikrer, at der internt er opmærksomhed omkring risikoen for inhabilitet og at indberetninger om habilitetsforhold i boligorganisationen sker skriftligt.



3. januar 2018  
Side 8 af 8

Kommunen skal gøre opmærksom på, at boligorganisationens bestyrelse og ledelsen efter ændringen af almenboligloven i 2009 har et udvidet ansvar for at påse risikoen for inhabilitet. Før lovændringen i 2009 skulle kommunen godkende en række aftaler med en mulig interessekonflikt. Med lovændringen blev bestemmelsen ophævet. Det var vurderingen at lovens generelle habilitetsregler var tilstrækkelige og det blev endvidere lagt til grund, at den enkelte boligorganisation har interne retningslinjer, der indeholder pligt for bestemte persongrupper til at oplyse boligorganisationen om relevante interesser eller engagementer uden for boligorganisationen.

#### Ansættelsesforhold

I henhold til almenboliglovens bestemmelser skal boligorganisationens ledelse (bestyrelsen og direktør) sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen.

Følgende fremgår af driftsvejledningen:

*Boligorganisationernes aflønning af de ansatte, herunder lønnings- og pensionsforhold for den øverste administrative ledelse, skal stå i rimeligt forhold til boligorganisationens størrelse og arbejdsopgaver. Udgifterne må ikke overstige, hvad der efter markedsforholdene er nødvendigt for at sikre en fuldt forsvarlig og rationel drift.*

Kommunen oplyste, at personaleomkostninger er i fokus i tidens effektiviseringsdagsorden.

I den sammenhæng er det især vigtigt løbende have fokus på aflønning af alle medarbejdere herunder den øverste administrative ledelse (direktøren) i boligorganisationen.

I forhold til rådgivning af hovedbestyrelsen om ansættelse af f.eks. direktør, vil der være mulighed for at få rådgivning fra BL.

#### **6. Diverse**

Intet under punktet.

#### **7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation**

Der er ikke i styringsdialog 2017 vurderet behov for aftaler.

13 afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser vil indgå i kommende dialogmøder.