

Styringsdialog 2018 – Århus Omegn

Mødedato: 3. juli 2018
Mødetid: 13.00
Mødested: Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Bestyrelsesformand Jette Holgersen
Direktør Leif Jensen
Administrationschef Ole Juel Nielsen
Teknisk chef Morten Buhrkall
Jurist Marianne Brammer
Informationschef Tina Axelsen
Fuldmægtig Jacob Engholm Bøytler Rahbek
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby Nielsen
Trine Birk
Claus Bo Jensen

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat tre overordnede temaer for styringsdialog 2018 – effektivisering, kollektiv råderet i praksis og habilitet.

Boligforeningen Århus Omegn (ÅO) oplyser, at man har fokus på effektivisering af driften ved oprettelse af centralt servicecenter, nedlæggelse af varmemesterkontorer, udlicitering, udbud, oprettelse af synsteam m.v.

I ÅO har 13 ud af 17 afdelinger truffet beslutning om kollektiv råderet. Der var på mødet enighed om en "model" hvor kommunen godkender økonomiske rammer for det kommende års aktiviteter.

ÅOs årsregnskab 2016/2017 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 2018 vurderet behov for aftale mellem ÅO og Aarhus Kommune.

Dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Effektiviseringer

13. august 2018
Side 1 af 8

TEKNIK OG MILJØ
Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Almene boliger
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60

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

Sag: 18/009603-7
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

4. Kollektiv råderet i praksis
5. Vedligeholdelsesordning (A/B)
6. Ledelse og beboerdemokrati
7. Ansættelser
8. Nybyggeri og renoveringer
9. Diverse
10. Evt. aftale

13. august 2018
Side 2 af 8

1. Baggrund

I 2018 er der for 8 år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

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

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2016/2017, årsberetning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens 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.

2. Økonomi, drift og administration

Årsregnskab kr./ lejemålsenhed	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	776	5.568	1.856	6.343	6.159	6.392	7.003
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	14.362	13.340	29.308	29.655	39.472	39.871	40.134

Egenkapital kr. pr. lejemål	42.697	46.858	45.395	45.871	49.600	50.583	51.491
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2016/2017	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	101.745.431	44.852.269
Dispositionsfond (kr.)	30.975.210	2.423.656

13. august 2018
Side 3 af 8

Årets resultat (2016/2017) viser et underskud på 1.090.t.kr. mod et budgette-
ret resultat på 0 kr. Underskuddet finansieres af arbejdskapitalen.

Regnskabsårets nettoforbrug af dispositionsfonden udgør 13,3 mio. kr.

Samlet set er egenkapitalen i regnskabsåret derfor reduceret med knap 14,4
mio. kr.

Tab ved lejeledighed som tidligere år. Tab ved fraflytning ekstraordinært
stort. Sidstnævnte skyldes ekstraordinære store tab på meget få lejere. Syv
dyreste fraflyttere kostede ca. 1. mio. kr.

ÅO oplyste, at der i oktober 2017 er overført nødvendig kapital fra arbejds-
kapitalen til dispositionsfonden således, at dispositionsfonden kommer over
lovens mindstekrav. Der er derfor ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne til
opbygning af dispositionsfonden.

Henlæggelser til planlagt og periodisk er jævnt stigende, jf. statistisk mate-
riale fra styringsrapporten. Ifølge spørgeskemaet er der alene utilstrækkelige
henlæggelser i to afdelinger mod tidligere syv.

Afkast i 2016/17 er 2,12 %, hvilket er acceptabelt i dagens marked.
Der opereres med tre kapitalforvaltere. Administrationen har mandat til at
operere med en varighed (risiko) fra 3 til 7. Det oplystes, at der er daglig
kontakt mellem to af kapitalforvalterne og ledelsen. Den tredje forvalter er
selvforvaltende men med færre handler end de to første. Sidstnævnte un-
derpræsterer.

Ifølge revisor lever organisationen op til lovens krav om forvaltningsrevision.

ÅO blev ved brev af 10. maj 2017 kontaktet af Landsbyggefonden, der øn-
skede svar på en række spørgsmål i forhold til årsregnskab 2017. ÅO har
svaret på forespørgslen. Korrespondancen er tilgået kommunen, der ikke
havde ikke yderligere kommentarer.

Administrationsbidrag

Aktuel størrelse, jf. årsregnskab 2016/17

Kr. pr lejermåsenhed	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.732	4.654	4.504	4.470	4.146	3.855	3.717
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	5.241	5.211	4.744	4.604	4.813	4.112	4.164

Der er budgetteret kostægte men de realiserede udgifter overstiger budget. Skyldes (jf. beretningen) ny designprofil, og hjemmeside, samt øgede udgifter til løn som følge af bl.a. barsel.

I regnskabsåret er realiseret en bruttoadministrationsudgift, der er ca. 1,6 mio. kr. højere end budgetteret. Derfor overstiger nettoadministrationsudgiften i 2016/17 administrationsbidraget.

Administrationsudgiften er høj sammenlignet med andre i Aarhus. Det drøftedes, at etableringen af et "centralt" servicecenter i administrationen har betydet at telefonbetjening der tidligere lå hos ejendomsfunktionærene (afdelingens konto 114) nu finansieres via administrationsbidraget. Dette betyder – alt andet lige - højere adm.bidrag og lavere udgifter på konto 114. Det bemærkes dog at servicecentret først er etableret oktober 2017 hvorfor det ikke påvirker årsregnskab 2016/17.

3. Effektiviseringer

I 2017 gennemførte ÅO en beboerundersøgelse, der viste at en lavere husleje står øverst på beboernes ønskeliste.

Boligorganisationens andel af de 1,5 mia. kr. som de almene huslejer på landsplan skal reduceres med inden 2010 udgør ca. 8 mio. kr.

I 2017 igangsatte boligorganisationen planen "Fremtidens drift", der indebærer omlægning af driften i organisationen. Primære elementer i planen er:

- Lukning af alle varmemesterkontorer og samling af 17 afdelinger i 5 områder, hvor medarbejderne arbejder på tværs. Oprettelse af servicecenter i administrationen til betjening af samtlige beboerhenvendelser.
- Udlicitering, udbud samt oprettelse af synsteam.

Andre større tiltag:

- Leasing af afdelingernes vaskerier. ÅO oplyste, at modellen er en ubetinget fordel for samtlige beboere.
- Skift til A-ordning i 5 afdelinger.
- Udbud af trappevask. På mødet drøftedes de økonomiske perspektiver, der kan være i genindførelse af pligt for beboerne til trappevask.

13. august 2018
Side 5 af 8

ÅO anslår, at samtlige tiltag vil medføre en årlig omkostningsreduktion på ca. 8 mio.

Kommunen bemærker, at de gennemførte tiltag er i overensstemmelse med anbefalingerne i publikation fra effektiviseringsenheden marts 2018.

Ifølge styringsrapporten har to afdelinger i ÅO (afd. 3 og afd. 22) et stort effektiviseringspotentiale. ÅO er opmærksom at afd. 22 i 2016/17 havde betydelige udgifter på konto 115.

Benchmarkmodellen tager udgangspunkt i et mindre udvalg af driftskontiene – dvs. kontiene 109, 110, 111, 112,1, 114, 115, 117, 121, og 122. Landsbyggefondens tvillingeværktøj indikerer, at vurderingen af de to afdelinger kan have baggrund i relativt store udgifter på kontiene 112,1 (administration) og konto 115 (alm. vedligeholdelse) set i forhold til sammenlignelige almene afdelinger.

ÅO var i 2017 af den opfattelse, at kontiene 114, 115 og 120 bør vurderes under et hvorfor udgiften på konto 115 ikke kan stå alene.

Etableringen af servicecentret i oktober 2017 finansieres via konto 112,1 (og ikke konto 114), og derfor vil udgiften på konto 112,1 for regnskabsår 2017/18 være relativt høj.

Kommunen bemærkede i øvrigt, at ÅO har gennemsnitlige lønudgifter på ca. 650 t.kr. pr. ansat, hvis der bortses fra løn til direktør.

4. Kollektiv råderet i praksis

Alle afdelinger med undtagelse af 4, har truffet beslutning om indførelse af kollektiv råderet.

Eftersom kommunen skal godkende lejestigninger på mere end 5% foreslår ÅO, at Aarhus Kommune en gang årligt godkender maksimale satser for arbejder omfattet af den kollektive råderet.

I det fremsendte forslag lægges der op til differentiering af råderetsbeløbene efter lejlighedernes størrelse. Investeringsmuligheden er mindre i de små lejligheder. Dette valg af hensyn til at bevare en lav husleje i de små lejligheder.

Kommunen kunne tilslutte sig forslaget om en årlig fremsendelse af ansøgning eftersom alternativet – fremsendelse af ansøgning for hver enkelt lejlighed – administrativt er for tungt.

13. august 2018
Side 6 af 8

Det bemærkes, at kommunen i sin godkendelse skal foretage en afvejning af hensynene til beboerne, risiko for tomgang/lejetab og sektorens overordnede formål.

Kommunen godkender ikke lejestigninger i tomme lejligheder, dvs. kollektiv råderet forudsætter, at den lejer, der fortsat bebor lejemålet har tilvalgt arbejderne.

5. Vedligeholdelsesordning (A/B)

ÅO oplyste at ca. en tredjedel af samtlige boliger i boligorganisationen har A-ordning, resten har B-ordning.

Organisationen har i det forløbne halve år arbejdet for, at flest mulige afdelinger overgår fra B til A-ordningen. Baggrunden for dette ønske er følgende:

- B-ordningen bliver stadig mere udfordret bl.a. fordi nye beboere indflytter samme dag som den gamle beboer flytter ud. Nogle gange må nye beboere vente med indflytning. Kan give et dårligt første møde mellem ny beboer og boligforening.
- Der er et besparelspotentiale for afdelingerne ved en overgang til A-ordningen.

ÅO oplyste, at ikke alle afdelingerne har valgt at følge hovedbestyrelsens anbefaling.

ÅO påpegede det problematiske i, at afdelingsmødet vedtager vedligeholdelsesordning og vedligeholdelsesreglement. Organisationsbestyrelsen har ansvaret for at boligerne fortsat kan udlejes, men har ingen indflydelse på vedligeholdelsesreglementet herunder f.eks. hvilken type tapet, der må opsættes. Lejemålenes kommende udlejning indgår ikke nødvendigvis i beboernes overvejelser i.f.m. beslutning om valg af vedligeholdelsesordning eller reglement. Uheldigt, at der kan være et økonomisk incitament for at skifte fra A til B-ordning og at dette valg primært kan have negative konsekvenser i forhold til kommende lejere, som potentielt kan blive dårligere stillet.

Helt generelt bør beslutningskompetence og ansvar følges ad.

Kommunen bemærkede at andre boligorganisationer er enige i dette synspunkt. Tilsynet vil stille krav om forøgede henlæggelser hvis, der fra afdelingens side insisteres på et liberalt vedligeholdelsesreglement.

Spørgsmålet skal rejses politisk hvis der skal ske ændringer af gældende bekendtgørelse.

13. august 2018
Side 7 af 8

6. Ledelse og beboerdemokrati

Der arbejdes i overensstemmelse med den i 2016 vedtagne "Strategi 2019".

Der er løbende kurser for beboerrepræsentanter og i regnskabsåret er der afholdt et heldagsarrangement for beboerdemokrater.

Det fremgår af afdelingsrapporterne, at der er afdelingsbestyrelser i samtlige afdelinger.

Som en opfølgning på temaet herom i dialog 2017 spurgte kommunen til om ÅO sikrer intern opmærksomhed omkring risikoen for inhabilitet og at indberetninger om habilitetsforhold i boligorganisationen sker skriftligt. ÅO oplyste, at disse forhold iagttages. I dialog 2017 blev kommunen præsenteret for skema om habilitet som medarbejdere, bestyrelsesmedlemmer skal udfylde.

7. Ansættelser

ÅO oplyste, at organisationen foretager ansættelse af medarbejdere i det boligsociale arbejde. Man har en rekrutteringspolitik. Der ansættes kun fagligt uddannet personale ligesom der kræves ren straffeattest.

8. Renoveringer og nybyggeri

ÅO oplyste, at byggesagsbehandlingen giver problemer. Systemet forekommer ufleksibelt – selv mindre forespørgsler kommer bagerst i køen. Lang ventetid på telefoniske forespørgsler. Det aftales, at ÅO bringer problemet op i Task Force.

Renoveringer

Fysiske helhedsplaner:

- Afdeling 1 (Præstevangen) vil blive påbegyndt i 2018.
- Afd. 22 står foran vedtagelse i 2018.

Nybyggeri

Igangværende nybyggeri:

- 57 ungdomsboliger i Præstevangen
- 87 ungdomsboliger ved afd. 2, Rosenhøj
- 42 familieboliger i Solbjerg

ÅO ejer grund i Hasselager og ønsker fortsat at bebygge den med en almen afdeling. Der er tidligere meddelt afslag på kvote med baggrund i, at almene boliger i området omfatter mere end 25%. ÅO anmodede om at afslaget genovervejes.

13. august 2018
Side 8 af 8

9. Diverse

ÅO kunne oplyse, at realkrediten var gået ind i sagen om de støttede IS-35 lån. Lånetypen blev anvendt i 1990'erne til finansiering af almene boliger. Trods lavinflation vil afdragstiden typisk blive på 50 år eller mere. Dette umuliggør efterfølgende realkreditbelåning i pågældende afdelinger. I takt med stigende renoveringsbehov bliver problemet stadig mere påtrængende.

10. Evt. aftale

Der er ikke i styringsdialogen vurderet behov for indgåelse af aftaler.