



## Redegørelse

### Styringsdialog 2020 (2018, 2019) Brabrand Boligforening

---

Dato: 9. november 2020  
Tid: 13:00 - 15:00  
Sted: Rådhuset  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Formand Keld Albrechtsen  
Næstformand Erik Bløcher  
Bestyrelsesmedlem Helle Hansen  
Bestyrelsesmedlem Johannes Faghtmann  
Direktør Keld Laursen  
Administrationschef Susanne Witting  
Sekretær Susanne Kjær Graff  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Bente Lykke Sørensen  
Claus Bo Jensen  
Jørn Hedeby  
Trine Birk  
Mette Simonsen  
Claus Michael Krogh  
Johanne Damgaard Sørensen

21. januar 2021

Side 1 af 12

#### **TEKNIK OG MILJØ**

Bystrategi, Arealudvikling og  
Almene Boliger  
Aarhus Kommune

#### **Almene Boliger**

Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60

Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:

[sjod@aarhus.dk](mailto:sjod@aarhus.dk)

[arealogalmene@mtm.aarhus.dk](mailto:arealogalmene@mtm.aarhus.dk)

Sag: 20/060639-9

Sagsbehandler:

Johanne Damgaard Sørensen

## Indledning

Aarhus Kommune har i 2020 (omfattende regnskabsårene 2017, 2018 og 2019) gennemført den obligatoriske styringsdialog med Brabrand Boligforening (BBBO).

Som 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 styringsrapporter, oplysningsskemaer for afdelingerne, årsregnskaber, årsberetninger, spørgeskemaer, revisionsprotokollater, boligorganisationens hjemmeside mv.

21. januar 2021  
Side 2 af 12

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Den i 2019-2020 gennemførte advokatundersøgelse af Brabrand Boligforenings byggesager er ikke drøftet i forbindelse med styringsdialogen udover spørgsmålet om skærpet tilsyn.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

## **Dagsorden**

Der er ikke afholdt dialogmøder i 2018 og 2019, hvorfor emner fra disse år drøftes i relevant omfang på mødet.

### **1. Samarbejde**

Samarbejde mellem Brabrand Boligforening og tilsynet

- Skærpet tilsyn med byggesager
- Servicemål for svar på henvendelser og sagsbehandlingstider (drøftelse mellem Brabrand Boligforening, Bünyamin Simsek og Henrik Seiding den 26. maj 2020)
- Kontaktperson vedr. Gellerup/Toveshøj i tilsynet (drøftelse mellem Brabrand Boligforening, Bünyamin Simsek og Henrik Seiding den 26. maj 2020)

### **2. Økonomi, drift og administration**

Gennemgang af organisationens økonomi i hovedtræk.

- Godkendelsesprocedurer kreditorbilag
- Godkendelsesprocedurer/revision helhedsplan
- Lejetab



LBF har givet tilsagn til, at lejetab i Gellerup og Toveshøj kan finansieres af reguleringskontoen, men Brabrand Boligforening mangler en bekræftelse fra tilsynet.

21. januar 2021  
Side 3 af 12

### **3. Salg af boligforeningens arealer til privat byggeri**

### **4. Vedligeholdelsesplaner**

Henlæggelsesniveau og udvikling.

### **5. Kollektiv råderet**

Opfølgning på tilsynets orienteringsskrivelse primo 2018.

### **6. Effektivisering**

Organisationens tilgang til emnet:

- Tiltag
- Status

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

- Status
- Bestyrelsens opgave og ansvar
- Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører, herunder f.eks. erhvervsnetværk

### **8. Gellerup/Toveshøj**

- Erstatningskvoter

Status for udmøntning af erstatningskvoter, jf. aftale om udviklingsplan for Gellerup/Toveshøj.

### **9. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder**

Følgende af Brabrand Boligforenings afdelinger er omfattet af fleksibel udlejning:

Afd. 1, Hans Broges Parken



Afd. 2, Søvangen  
Afd. 3, Skovgårdsparken  
Afd. 4, Gellerupparken  
Afd. 5, Toveshøj  
Afd. 6, Holmstrup

21. januar 2021  
Side 4 af 12

Ingen af de øvrige afdelinger er for nuværende udpeget som observationsområde. Tilsynet ønsker en overordnet drøftelse, som kan følges op med et efterfølgende møde, såfremt der er behov herfor.

Vedlagt findes nyeste monitoreringsdata: Kategoriseringsmodellen i Excel, monitorering af mindre boligområder i Excel samt områdeprofiler for hver af afdelingerne. Der henvises desuden til LBF's beboerdata, hvor ghettokriterieværdier for en række boligområder findes.

## **10. Ansættelser**

Brabrand Boligforening ønsker en opfølgning på tilsynets skrivelse af 25. juni 2018. I forbindelse med styringsdialogen for 2018 har tilsynet tilkendegivet, at der ønskes en drøftelse af boligorganisationernes håndtering af ansættelser, primært i forbindelse med det boligsociale arbejde.

## **11. Evt.**



## 1. Samarbejde

21. januar 2021  
Side 5 af 12

### Skærpet tilsyn med byggesager

BBBO ønsker at ophæve det skærpede tilsyn med boligforeningens byggesager. På baggrund af mødet d. 26. maj 2020 mellem Brabrand Boligforening, Bünyamin Simsek og Henrik Seiding fik BBBO opfattelsen af, at samarbejdet er normaliseret.

Det var tilsynets udmelding, at spørgsmålet om skærpet tilsyn vil afvente behandlingen af byggeregnskab (skema C) for blok A17 i Toveshøj, da afdelingens renoveringssag var et væsentligt punkt i advokatundersøgelsen.

BBBO forventede, at arbejdet med byggeregnskabet kunne afsluttes inden jul, afhængigt af revisionen.

### Servicemål for svar på henvendelser og sagsbehandlingstider

Ifølge BBBO kan sagsbehandlingstiden i tilsynet være lang og foreslog, at der vedtages servicemål for udvalgte sagsbehandlingstider med henblik på at kunne tage højde herfor.

Det er tilsynets opfattelse, at den administrative sagsbehandlingstid generelt er kort, hvis ansøgningsmaterialet er fyldestgørende.

### Kontaktperson vedr. Gellerup/Toveshøj i tilsynet

BBBO foreslår, at der udpeges en kontaktperson i tilsynet, herunder en mere direkte kontakt med tilsynet med henblik på en mere effektiv sagsbehandling.

Tilsynet bemærkede, at det pga. begrænsede ressourcer er vanskeligt at imødekomme.

Spørgsmålet om det administrative samarbejde omkring kommende renoveringssager i Gellerup/Toveshøj vil blive overvejet.



## 2. Økonomi, drift og administration

21. januar 2021

Side 6 af 12

### Gennemgang af organisationens økonomi i hovedtræk

Oversigt over udvikling i likvid egenkapital:

Kr. pr. lejermålsenhed	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	6.559	6.976	6.901	6.144	5.928
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	8.756	9.302	9.085	8.824	8.702

Egenkapital i alt pr. lejermålsenhed

Regnskabsår	2019	2018	2017	2016	2015
Egenkapital kr./lejermål	23.970	24.804	23.848	22.333	21.072

Regnskab 2019	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	55.953.039	45.408.716
Dispositionsfond (kr.)	65.163.023	34.015.775

Året resultat i 2019 er et overskud på ca. 0,7 mio. kr.

Likvid dispositionsfond udgør 6.559 kr. pr. lejermålsenhed i 2019 (benchmark 7.616 kr. pr. lejermålsenhed). Niveaueet i likvid dispositionsfond betyder, at afdelingerne aktuelt ikke bidrager til dispositionsfondens opbygning. Likvid arbejdskapital udgør 8.756 kr. pr. lejermålsenhed (benchmark 2.519 kr. pr. lejermålsenhed). Kommunen bemærkede, at niveaueet for likvid egenkapital overstiger benchmark og det gennemsnitlige niveau for boligorganisationerne i Aarhus.

BBBO anførte, at der kun vanskeligt kan opstilles realistiske scenarier for egenkapitalens udvikling, hvilket primært har baggrund i følgende:



21. januar 2021  
Side 7 af 12

- I 2019 er der givet (obligatorisk) støtte fra dispositionsfonden til afdelingerne i form tilskud til tab ved lejeledighed (tomgang) og fraflytning på hhv. 2 mio. kr. og 3,4 mio. kr. Tomgangstabet i 2019 var væsentlig større end i 2018. Et udtryk for, at der i Aarhus er et stort udbud af boliger pga. en stor byggeaktivitet de senere år. Usikkert hvordan disse strukturelle forhold udvikler sig, men BBBO vurderede generelt en større risiko for tomgang i organisationens boliger de kommende år.
- Flere lån vil blive udamortiserede de kommende år, men der vil også være afdelinger, der bliver fritaget for indbetaling af udamortiserede lån i forbindelse med vedtagelse af helhedsplaner i afdelingerne.

BBBO vurderede, at der indenfor en kortere årrække igen skal indbetales dispositionsfondsbidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden. Fonden skal over den kommende årrække bidrage med ca. 100 mio. kr. som medfinansiering til de allerede vedtagne renoveringsprojekter.

Tilsynet bemærkede, at BBBO's betydelige arbejdskapital kan overføres til dispositionsfonden og dermed forhindre eller udskyde, at afdelingerne sættes i bidrag.

#### Kapitalforvaltning

Siden 2015 er formuen placeret hos 4 forskellige kapitalforvaltere på ens vilkår, således det er muligt at foretage en løbende benchmark. Kapitaldepotet udgjorde 577 mio. kr. pr. 31. december 2019.

Midlerne i fællesforvaltning er i 2019 forrentet med 0,8%.

Revisor bemærker, at pr. 31. december 2019 har der været en likviditetsmæssig underdækning på 45,3 mio. kr. BBBO oplyste, at underdækningen er håndteret.

#### Forvaltningsrevision

BBBO har udarbejdet 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter og har efterfølgende fremsendt dem til tilsynet.



21. januar 2021  
Side 8 af 12

### Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.956	4.841	4.748	4.264	4.264
(netto) administrationsudgift kr. pr. lejemål	4.737	4.553	4.530	4.381	4.104

Administrationsbidraget ligger over benchmark for 2019. BBBO oplyste, at det bl.a. skyldes flere medarbejderressourcer, eksempelvis afdelingssekretærer, og at advokatsager, primært sager vedr. tilgodehavender hos lejere og fraflyttere, håndteres internt i organisationen. BBBO vurderede, at nettoadministrationsudgifterne er på niveau med sammenlignelige boligorganisationer. Der blev henvist til en udbygning af forholdet i revisionsprotokollat for 2017.

#### Godkendelsesprocedurer (fuldmagtsforhold/funktionsadskillelse):

I revisionsprotokollat for 2019 er der anbefalinger foranlediget af, at en medarbejder har fået betalt en privat faktura på 50 t.kr. Revisor har i revisionsprotokollat for 2017 og 2018 påtalt, at BBBO ikke har fulgt egne forretningsgange, dvs. krav om godkendelse af minimum to medarbejdere.

BBBO opridsede kort forløbet, og boligforeningen oplyste, at deres advokat har lavet et notat om forløbet, som blev udleveret til tilsynet.

BBBO nævnte, at der årligt indhentes habilitetserklæringer fra bestyrelse og medarbejdere.

#### Godkendelsesprocedurer/revision helhedsplan

I årsregnskab 2019 er der under personaleudgifter fratrukket 2,5 mio. kr. BBBO oplyste, at udgifter til projektmedarbejdere er konteret på helhedsplanen. Til gengæld opkræves der ikke byggesagsgebyr på HH45. Tilsagnene på 911 mio. kr. består af en lang række projekter som alle skal ende i et samlet skema C. BBBO havde ønske om regnskabsgodkendelse (skema C) af de enkelte projekter.

Tilsynet bemærkede, at kompleksiteten i helhedsplanen generelt øger risikoen for fejl og uregelmæssigheder.





21. januar 2021  
Side 9 af 12

#### Lejetab afd. 4/5:

BBBO nævnte, at LBF har godkendt, at lejetab i afd. 4 og 5 kan midlertidigt finansieres via reguleringskontoen. Pt. er lejetabet 1,5 mio. kr. pr. md. i de to afdelinger.

Kommunen har ikke godkendt, at finansieringen kan ske via reguleringskontoen.

BBBO oplyste, at lejetabet i afdeling 4 og 5 i sidste halvår af 2019 var midlertidigt finansieret via reguleringskontoen i de to afdelinger.

Tilsynet sender en mail til BBBO omkring yderligere dokumentation, der skal fremsendes i forbindelse med sagen.

### **3. Salg af boligforeningens arealer til privat byggeri**

BBBO's salg af arealer i Gellerup til private blev drøftet. Processen i de forskellige salg (Ringvejen, Syd for Globus, Trille Luccassens Vej m.fl.) var ikke ens, men generelt sælges arealer med betingelser om, at boligforeningen skal godkende lokalplanen og kvaliteten. I forbindelse med tilsynets godkendelse af salget udarbejdes som regel mæglervurdering, som medsendes til tilsynet.

### **4. Vedligeholdelsesplaner**

Årlige henlæggelser vurderes at være på niveau med gennemsnittet i Aarhus Kommune.

BBBO arbejder med at hæve henlæggelsesniveauet. Det blev oplyst, at der arbejdes med en mindre stigning. Niveauet er pt. ca. 156 kr./m<sup>2</sup> som forventes øget til 170 kr./m<sup>2</sup>.

### **5. Kollektiv råderet**

BBBO oplyste, at der er indført kollektiv råderet i ca. en tredjedel af boligforeningens afdelinger. Der er p.t. udelukkende tale om køkkener. I forbindelse med renoveringer i afd. 1 og 2 er der tale om andre



råderetsarbejder som fx gulve. Foreningsbestyrelsen har vedr. køkkener fastsat minimumskriterier vedr. levetid, suppleringsgaranti m.v. Arbejderne finansieres af lån af egne midler over 10-15 år.

21. januar 2021  
Side 10 af 12

Tilsynet påpegede, at kollektiv råderet alene kan anvendes på arbejder som forøger brugsværdien af det lejede (forbedringsarbejder). Det er tilsynets umiddelbare vurdering at udskiftning af gulve ikke er forbedringer.

## 6. Effektivisering

BBBO har fokus på effektivisering, bl.a. ved robotplæneklippere og etablering af driftscentre. Det er kun få afdelinger, som ikke er en del af et driftscenter. Derudover bliver der arbejdet med udlicitering af vinterberedskabet, som medfører besparelser på maskinpark og tilkaldevagter.

Ifølge oplysninger fra effektiviseringsstyrelsen var BBBO mere "effektiv" end regionen. Ifølge styringsrapporten fra 2020, der baserer sig på årsregnskab 2019 er BBBO imidlertid mindre effektiv end regionen.

## 7. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og håndtering af gaver fra leverandører.

### Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det driftsmæssige, juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

Kommunen spurgte ind til beboerdemokratiudvalget. BBBO oplyste, at det er et udvalg under bestyrelsen. Beboerdemokratiudvalgets op-



gaver er bl.a. forberedelse af møder og kurser, som vedrører beboerdemokratiet.

21. januar 2021  
Side 11 af 12

BBBO oplyste, at de har fokus på videreuddannelse af bestyrelsesmedlemmer og inddragelse af beboere og afdelingsbestyrelser.

#### Medarbejderfordele og deltagelse i erhvervsnetværk

BBBO har ikke nogen aftaler med leverandører omkring medarbejderfordele eller personaleindkøb med rabat.

Direktør Keld Laursen deltager i få erhvervsnetværk, som har et fagligt sigte og kan henvises til boligorganisationens formål.

BBBO har en gavepolitik, hvor medarbejdere skal orientere ledelsen ved modtagelse af gaver til en værdi på mere end 300 kr.

Boligforeningen har aktuelt haft revisionen til at foretage et serviceeftersyn på forretningsgange. Redegørelse om eftersyn er afleveret til bestyrelsen. Redegørelsens hovedkonklusion er, at forretningsgange generelt anses for tilfredsstillende, og at de bliver overholdt.

### **8. Gellerup/Toveshøj**

Drøftelse af erstatningskvoter i Hasselager. Det var BBBO's opfattelse, at omkostningerne ved fortætning vil blive for store for boligforeningen.

BBBO nævnte et muligt projekt med en privat developer omkring et seniorbofællesskab svarende til ca. 50 kvoter i 2022/2023 i Harlev. Det er ikke et perspektivareal og skal forelægges planafdelingen.

### **9. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder**

Afd. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 er omfattet af fleksibel udlejning. Andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet er faldende for afd. 2-6, mens det i afd. 1 er svagt stigende. Tilsynet spurgte ind til udviklingen, og ifølge BBBO er dette formentlig aldersbetinget. Statistikken opgøres for beboere mellem 18-64 år, hvorfor alderspensionister ikke påvirker



udviklingen. Der vil løbende være opmærksomhed på afdelingen. Ingen af boligorganisationens afdelinger er udpeget som observationsområder.

21. januar 2021  
Side 12 af 12

Det blev af BBBO fremlagt, at en boligsøgende, som er afvist i Gellerup efter reglerne om fleksibel udlejning, er flyttet ind i Bispehaven, som også er omfattet af fleksibel udlejning. Tilsynet undersøger sagen nærmere.

## **10. Ansættelser**

BBBO ønskede en opfølgning på tilsynets skrivelse af 25. juni 2018 pba. en konkret sag i København.

Tilsynets skrivelse havde til hensigt at afdække, hvorledes boligforeningen sikrer sig i forbindelse med ansættelser til boligsocialt arbejde.

Tilsynet oplyste, at det var en generel drøftelse med boligorganisationerne til styringsdialog 2018, og sagen er afsluttet.

## **11. Evt.**

Tilsynet oplyste, at næste møde er om cirka et år og styringsdialogmødet alene var en del af den samlede dialog mellem boligforening og kommunen.