



Styringsdialog 2018 – Almenbo

5. oktober 2018
Side 1 af 7

Mødedato: 24. september 2018
Mødetid: 16.00
Mødested: Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Bestyrelsesformand Chris Cully
Direktør Steffen Espersen
Driftschef Sanne Madsen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Bo Jensen

TEKNIK OG MILJØ

Arealudvikling og Almene Boliger
Aarhus Kommune

Resumé

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

Boligforeningen Almenbo Århus (BA) oplyser, at man har fokus på effektivisering af driften og anslår at udgiftsniveauet siden 2014 er reduceret med ca. 6,7%

I BA har ca. 60% af afdelingerne truffet beslutning om kollektiv råderet. Det er taget til efterretning at der også skal henlægges til forbedringsarbejder, der kan omfattes af kollektiv råderet som f.eks. køkkener og badeværelser.

BA's årsregnskab 2017 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til særlige bemærkninger i forhold til ufinansierede vedligeholdelsesplaner i en række afdelinger.

Der er ikke i styringsdialog 2018 vurderet behov for aftale mellem BA og Aarhus Kommune.

Dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Henlæggelser
3. Effektiviseringer
4. Kollektiv råderet
6. Ledelse og beboerdemokrati
7. Ansættelser
8. Nybyggeri og renoveringer
9. Diverse
10. Evt. aftale

Almene Boliger
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: 18/037622-13
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen



5. oktober 2018
Side 2 af 7

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 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

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	2.314	1.670	1.927	806	392
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	4.522	3.978	3.656	3.488	3.550

Egenkapital kr. pr. lejemål	18.644	16.934	14.335	13.118	13.340
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2017	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	16.513.009	16.025.925
Dispositionsfond (kr.)	46.624.233	8.202.745

Den samlede likvide egenkapital opgjort pr. lejemålsenhed er lavere end benchmark i styringsrapporten og det gennemsnitlige niveau i Aarhus.



Årets resultat er på 1.924 t.kr., der er tilgået arbejdskapitalen. Næsten hele arbejdskapitalen er likvid. Arbejdskapitalen overstiger benchmark.

5. oktober 2018
Side 3 af 7

Den samlede dispositionsfond er forøget fra ca. 42,4 mio. kr. ultimo 2016 til ca. 46,6 mio. kr. ultimo 2017. Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med ca. 2,3 mio.kr. fra 2016 til 2017.

Udviklingen i likvid dispositionsfond er i 2017 primært påvirket af følgende udgifter og indtægter:

- Der er tilført dispositionsfonden ca. 5,8 mio. kr. i bidrag fra afdelingerne og udamortiserede ydelser (netto).
- Der er tilført dispositionsfonden ca. 5,2 mio. kr. i pligtmæssige bidrag
- Der er ydet tilskud til afdelingerne på ca. 6,16 mio. kr.
- Heraf udgør tab ved fraflytninger ca. 192 t.kr.

BA har ultimo 2017 har bundet 13 mio. kr. i finansieringen af administrationsbygningen – uændret i forhold til 2016.

På dialogmødet i 2016 præsenterede BA på dialogmødet en fremskrivning af likvid dispositionsfond til 2025. Det fremgik af fremskrivningen, at minimumsniveauet for dispositionsfond forventedes at være nået i 2020-21 hvorfor grundlaget for opkrævning af bidrag til opbygning af dispositionsfonden ophører på dette tidspunkt. Det er fortsat forventningen, at minimumsniveauet vil været opnået i 2020. Udlån af dispositionsfonden (afd. 22 og adm.bygning) vil blive erstattet af lån i hhv. afdelingen og administrationsbygningen.

Revisor oplyser, at likviditetsbestemmelsen i driftsbekendtgørelsens § 49, stk. 3 er iagttaget. Der er overskydende likviditet på 17,9 mio. kr.

Kapitalforvaltning

BA oplyste, at der i 2016 er opereret med 4 ligeværdige kapitalforvaltere. Kapitalforvalterne har mandat til at agere inden for en varighed på mellem 0 og 5. Dårligste forvalter skiftes hver 3. år. Der var i 2017 et afkast på 2,66%

Forvaltningsrevision mv.

Pr. 1. januar 2017 indført krav om egenkontrol. Egenkontrollen er en del af den forvaltningsrevision revisor skal udføre.

Egenkontrol skal fremme effektivitet og kvalitet. Analyser/tiltag skal dokumenteres.

Revisor anfører, at egenkontrol ikke er gennemført i 2017 – kun traditionel forvaltningsrevision. BA oplyste på mødet, at man endnu ikke har gennemført egenkontrollen – dvs. afgivet en årsberetning med de krav til indholdet, der stilles i §73 i driftsbekendtgørelsen. BA tilkendegav at dette primært skyldtes en prioritering af organisationens ressourcer.



Brev fra LBF til Almenbo

5. oktober 2018

Side 4 af 7

LBFs regnskabstjeneste har tilskrevet BA på grund af flere forhold i årsregnskab 2017. Aftalt at AB videresender korrespondancen med LBF til kommunen.

2.2 Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed (styringsrapport)	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.050	4.000	4.000	4.060	4.060
(netto)administrationsudgift kr. pr. lejemål	3.658	3.651	3.763	3.576	3.919

Indtægterne i form af byggesagsgebyrer mv. har været ca. 530 t.kr. større end budgetteret.

Samtidig har bruttoadministrationsudgifterne været ca. 950 t.kr. lavere end budgetteret. Dette forklarer, at nettoadministrationsudgiften er lavere end administrationsbidraget.

3. Vedligeholdelsesplaner

BA oplyste, at organisationen generelt opererer med en 20. årig planlægningsperiode.

BA arbejder hen imod at kategorisere samtlige afdelinger i følgende model. Arbejdet har indtil videre omfattet 46 afdelinger (ud af 51):

Kategori	Bekrivelse	Antal
Rød	Ej finansieret 0-5 år	9
Orange	Fuldt finansieret 5 års langtidsplaner	0
Gul	Fuldt finansieret 10 års langtidsplaner	25
Lys grøn	Fuldt finansieret 20 års langtidsplaner	3
Grøn	Fuldt finansieret 30 års langtidsplaner	9

Ved den årlige gennemgang af afdelingens udfordringer vil den enkelte afdeling blive kategoriseret i modellen. Afdelingens placering er essentiel i forhold til drøftelser med afdelingen om henlæggelsernes størrelse i det kommende år – og dermed huslejeudviklingen i afdelingen.

Kommunen noterede, at det er relativt få afdelinger, der opfylder lovgivningens aktuelle krav om fuld likvid vedligeholdelsesplan i 15 år. Minimumsperioden er i 2020, 20 år, 2022, 25 år og i 2024, 30 år.



5. oktober 2018
Side 5 af 7

36 af afdelingerne havde i 2017 fuldt finansierede planer. Et krav om fuldt finansierede planer i minimum 10 år, der forøges til 30 år over en 6 – 7 årig periode vil betyde, at færre afdelinger vil have fuldt finansierede planer indenfor minimumsperioden. Derfor er antallet af afdelinger med ufinansierede planer forøget i 2018.

Kommunen præsenteredes på mødet for handlingsplaner for afdelingerne. Planerne har som forudsætning, at "sparede" ydelser på udamortiserede forbedringslån giver mulighed for optagelse af nye lån til finansiering af "ufinansierede" vedligeholdelsesplaner. Optagelse af langfristede vedligeholdelseslån er i strid med princippet om at nuværende beboere betaler for deres slid på ejendommen. Fremgangsmåden betyder at regningen videre til kommende lejere. Samtidig er der "ikke" plads til fremtidige forbedringer i samme omfang som der ellers ville være. Det bliver sværere fremover at løfte boligerne til nutidig standard.

Problemet er opstået fordi der historisk er afsat utilstrækkelige beløb til periodisk og planlagt vedligeholdelse. Der vil derfor være behov for lån til finansiering af vedligeholdelsesplanerne. Generelt vurderer kommunen dog, at aktuelle årlige henlæggelser på under ca. 180 kr./m² ikke bør forekomme i afdelinger med ufinansierede planer. Hvis dette niveau er nået bør der selv sagt ved optagelse af vedligeholdelseslån tages hensyn til udamortiserede forbedringslån for at opnå en lejeudvikling uden de store udsving.

Handlingsplanerne er endnu ikke gennemarbejdede men tilsyneladende anses f.eks. årlige henlæggelser på 111 kr./m² (afd. 1) for passende selvom der kalkuleres med supplerende lån til finansiering af vedligeholdelsesplanen.

Punktet drøftes på dialogmødet i 2019.

4. Effektiviseringer

BA er som alle øvrige boligorganisationer i Danmark blevet pålagt at finde besparelser svarende til ca. 8% af udgiftsniveauet i 2014 og måltallet skal være indfriet i årsregnskab 2020. Der er igangsat en proces hvor alle i organisationen skal hjælpe til med at nå målet uden at gå på akkord med kvalitet/servicen.

Der er igangsat debat i afdelingsbestyrelserne, der er nedsat arbejdsgrupper i driftsafdelingen i samarbejde med ejendomsfunktionærer samtidig med at administrationen har investeret i ressourcebesparende tiltag og iværksat større driftssamarbejder. Der er pt. etableret 8 driftssamarbejder hvilket boligorganisationen vurderer som tæt på det ideelle. BA havde foretaget en egen beregning, der viste at man i perioden 2014-2017 har sparet ca. 6,7% ift. udgiftsniveau 2014.



5. oktober 2018
Side 6 af 7

BA har ikke et bud på årsagen til, at to af afdelingerne har røde markeringer (stort effektiviseringspotentiale). Det er opfattelsen, at beregningen/kategoriseringen ikke er gennemsigtig eller forståelig, hvorfor der vanskeligt kan tages relevante tiltag (som f.eks. handleplan) for disse afdelinger.

Som nævnt i afsnit 2 har BA endnu ikke fastlagt 4. årige mål for afdelingerne jf. §73 i driftsbekendtgørelsen. Disse vil blive fastlagt konkrete og individuelt for hver afdeling, dvs. målene vil tage højde for hver afdelings specifikke forhold.

Kommunen bemærkede i øvrigt, at BA i administrationen har gennemsnitlige lønudgifter på ca. 585 t.kr. pr. ansat, hvis der bortses fra løn til direktør.

5. Kollektiv råderet i praksis

BA oplyste, at kommunens beslutning om, at fratage boligorganisationerne muligheden for at anvende den kollektive råderet i tomme lejemål (uden indflytters accept) giver visse udfordringer. Dog ikke udfordringer større end at de kan håndteres.

BA har tillige indarbejdet praksis hvorefter der – i modsætning til tidligere - henlægges til køkkener og bad.

Kommunen spurgte ind til om man i organisationen har formået, at få rådereglerne (kollektiv/individuel) til at spille hensigtsmæssigt sammen med reglerne om f.eks. vedligeholdelsesreglement. BA oplyste, at dette er et fokusområde og der arbejdes på det.

6. Fleksibel udlejning

BA oplyste, at man har en særlig bekymring for Frydenlund, der har en andel af ikke-vestlige beboere nær ved ghettokriteriet. Der fremlagdes en statistik over indflyttere, der i en af Frydenlunds-afdelingerne afslørede en massiv overvægt af tilflyttere med tilsyneladende anden baggrund end dansk. I en anden afdeling i Frydenlund ses en modsatrettet tendens

Kommunen er opmærksom på problemstillingen og såfremt en uheldig udvikling forstærkes kan der aftales et møde i foråret 2019.

7. Ledelse og beboerdemokrati

BA oplyste, at der er udfyldt erklæring om habilitet af medlemmerne af organisationsbestyrelsen og de ledende medarbejdere.

BA oplyste, at der pt. er 8 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Det er et fokusområde for organisationsbestyrelsen.



5. oktober 2018
Side 7 af 7

8. Ansættelser

BA oplyste, at organisationen ikke foretager selvstændig ansættelse af bolig-sociale medarbejder. Man indgår i samarbejder med andre boligorganisatio-ner for områder omfattende flere almene afdelinger.

9. Renoveringer og nybyggeri

Der er 33 familieboliger på Skødstrupbakken, 8541 Skødstrup under opfø-relse. Boligerne forventes indflytningsklare i sommeren 2019.

BA har fået kvote til at opføre 135 ungdomsboliger i området ved Sandkå-svej (lokalplan 1030). Boligerne forventes klar til udlejning i 2019/2020.

MSO skal ved plejehjemmet Kløvervangen opføre 16 "ældrevenlige" boliger (boligplan Aarhus Kommune).

Der pågår renoveringer i 8 af BAs afdelinger.

10. Diverse

Kommunen ønskede afdækket om Plejehjemmet Kløvervangen er en selv-vejende institution, en almen afdeling under BA eller andet. Det aftaltes at BA vil fremsende relevant materiale herunder vedtægter mv.

11. Evt. aftale

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