



Styringsdialog 2016, Boligforeningen Århus Omegn

7. juni 2016
Side 1 af 9

Mødedato: 6. juni 2016
Mødetid: Kl. 13.00
Mødested: Skanderborgvej 168

Deltagere: Fra boligforeningen:
Bestyrelsesformand Søren Embregts
Direktør Leif Jensen
Administrationschef Ole Juul Nielsen
Fuldmægtig Jacob Engholm Bøytler Rahbek
Jurist Marianne Brammer
Informationschef Tina Axelsen

Fra Aarhus Kommune:
Arkitekt Claus Michael Krogh
Jurist Claus Bo Jensen
Jurist Mette Krog-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 98 08

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

Sag: 16/013172-6
Sagsbehandler:
Mette Krog-Jensen

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialogen i 2016 - effektivisering af driften og energirenoveringer.

Århus Omegn (i det følgende kaldet ÅO) oplyser, at de har fokus på effektivisering af driften. Senest er der på organisationens hjemmeside givet beboerne adgang til "min side" på boligforeningens hjemmeside. Forventes at give effektiviseringsgevinst.

ÅO har ikke en egentlig formuleret strategi i forhold til grøn omstilling, dvs. valg af energimæssige rigtige løsninger ved renoveringer. I praksis har man i vid udstrækning valgt energirigtige løsninger ved renoveringer.

ÅO's årsregnskab for 2015 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.



Aarhus Kommune har i styringsdialog 2016 ønsket aftale om, at ÅO indberetter evt. reduktioner i afdelingernes årlige henlæggelser til vedligeholdelse (konto 120).

7. juni 2016
Side 2 af 9

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration
3. Ledelse og demokrati
4. Renoveringer/nybyggeri
5. Energirenoveringer
6. Diverse
7. Evt. aftale

1. Baggrund

I 2016 er der for sjette 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.

Der har været drøftelser med BL's 5 kreds om mulige temaer i dialog 2016. Mod forventning er der endnu ikke vedtaget ny lovgivning i kølvandet på de udarbejdede rapporter om effektiviseringer inden for den almene sektor. Der foretages imidlertid en opfølgning på dialog 2015 eftersom emnet tillige blev drøftet i 2014.

I sammenhæng med byrådets vedtagelse af klimaplan 2016 – 2020 vil boligorganisationens syn på valg af korrekte energimæssige løsninger i forbindelse med renoveringer i almene afdelinger indgå i drøftelserne.

ÅO ønskede at drøfte henlæggelser til vedligeholdelse og IS-lån og konsekvenser i dialogen.

Dialogen tog udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2014/15, årsberetning, spørgeskema, protokollat, bestyrelsesmødereferat, hjemmeside, Forvaltningsrapport 2015, ÅO's redegørelse om styringsdialog 2016 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.

7. juni 2016
Side 3 af 9

På kommunens hjemmeside vil kun være den seneste redegørelse.

Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet.

2. Økonomi, drift og administration

Årsregnskab kr./ lejemålsenhed	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	1.856	6.343	6.159	6.392	7.003	7.272
Arbejdskapital (li- kvid del) kr. pr. le- jemål	29.308	29.655	39.472	39.871	40.134	39.530

Egenkapital kr. pr. lejemål	45.395	45.871	49.600	50.583	51.491	51.220
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Årets resultat (2014/2015) viser et underskud på 1.066.t.kr. mod et budgette-
ret negativt resultat på 732 t.kr. Driftsunderskuddet finansieres af arbejdska-
pitalen. ÅO har i al væsentlighed balance mellem indtægter og udgifter.

ÅO har finansieret boligsocialt arbejde for ca. 2,4 mio. kr. Beløbet er afholdt
over årets drift i organisationen.

Ændringen i likvid dispositionsfond skyldes, at midler på konto 716 i tidligere
regnskabsår indgik som likvid dispositionsfond, hvilket korrekt er korrigeret i
regnskabsår 2014/15. I årsregnskab 2015/16 vil der blive overført nødvendig
kapital fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden således, at dispositionsfon-
den kommer over mindstekravet.

Der har været en tilgang til dispositionsfonden pga. af udamortiserede lån på
ca. 11,4 mio. kr. mod 10,8 mio. kr. i 2013/14 og 2012/13.

Der har været en nettoafgang på dispositionsfonden på 1,4 mio. kr.



Arbejdskapitalen har haft en nettoafgang på 1,06 mio. kr. hvilket skyldes årets negative driftsresultat.

7. juni 2016
Side 4 af 9

Egenkapitalen er i året reduceret med 1,5 mio. kr. til 143,3 mio. kr.

Egenkapitalen for de fleste boligorganisationer i Aarhus ligger mellem 10- og 20.000 kr. pr. lejemålsenhed. ÅO har med 45.395 kr. pr. lejemålsenhed fortsat den største egenkapital i Aarhus kommune opgjort pr. lejemålsenhed. Boligforeningen anser ikke en stor egenkapital som et mål i sig selv. Der er af boligforeningens øverste myndighed truffet beslutning om, at foreningens formue skal bidrage til at forbedre beboernes forhold.

Hovedforeningens øverste myndighed får løbende forelagt en gennemgang i hovedforeningens økonomi de kommende 15 år. Der er bl.a. afsat midler til følgende projekter:

- Det oplystes, at Rosenhøj i de kommende 15 år har behov for tilskud på ikke under 80 mio. kr. i forbindelse med realiseringen af den fysiske og boligsociale helhedsplan.
- Renovering af afdeling 21, Møllevangen – tilskuddet vil i første 10 år ikke udgøre mindre end 15 mio. kr.
- Tilskud til afd. 25 Finsensgade. Renovering af vinduer og tag.
- Afd. 14, Majsmarken i Lystrup, der er bygget i 1993/1999 har beboerne oplevet betydelige problemer med indeklimaet. Hovedforeningen yder større engangsbeløb samt indfasning til den huslejestigning der er en følge af renoveringen af afdelingen
- Større renovering af afd. 10, Skovhøj. Samlet pris 31 mio.- kr.
- Der er afsat ca. 3 mio. kr. årligt til løsning af boligsociale udfordringer i foreningens 3 store afdelinger i perioden 2016 til 2019. Det forventningen, at udgiften over tid overtages af afdelingerne.
- Renoveringsprojekterne og de deraf følgende genhusninger i boligorganisationen har betydet merudgifter til personale.

Med de forudsætninger, der er kendte på nuværende tidspunkt forventes det, at ÅO også i 2030 vil være yderst velkonsolideret.



Midlerne i fællesforvaltning er i 2014/15 forrentet med -0,3% (2,79% i 2013/14, 2,75 i 2012/13 og 3,15% i 2011/12). Der opereres med to kapitalforvaltere. Administrationen har mandat til at operere med en varighed (risiko) fra 3 til 7. Det oplystes, at der er daglig kontakt mellem de to kapitalforvaltere og ledelsen. Foretages der transaktioner i obligationsporteføljen sker det efter råd og vejledning fra kapitalforvalteren men beslutningskompetencen ligger hos ledelsen i ÅO.

7. juni 2016
Side 5 af 9

Man adskiller sig derfor fra de øvrige boligorganisationer, der typisk har givet kapitalforvalteren selvstændigt mandat til køb og salg.

Det oplystes, at ÅO har placeret ca. 20 mio. kr. i strukturerede indlånsprodukter. Investeringen i disse obligationer følger de ministerielle anvisninger fra 2005.

Administrationsbidrag

Aktuel størrelse, jf. årsregnskab 2013/14

<i>Kr. pr lejermåsenhed</i>	<i>2014/15</i>	<i>2013/14</i>	<i>2012/13</i>	<i>2011/12</i>	<i>2010/11</i>	<i>2009/10</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejermål	4.504	4.470	4.146	3.855	3.717	3.523
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejermål	4.744	4.604	4.813	4.112	4.164	4.484

Der er fokus på administrationsomkostningerne, men genhusning i forbindelse med helhedsplanerne kræver mange ressourcer. Generelt kræver den betydelige boligsociale indsats flere ansatte. Denne indsats finansieres dog over driften.

I regnskabsåret er realiseret en bruttoadministrationsudgift, der er ca. 0,757 mio. kr. højere end budgetteret. Derfor overstiger nettoadministrationsudgiften i 2014/15 administrationsbidraget.

Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse



7. juni 2016
Side 6 af 9

Af revisionsprotokollen s. 462 fremgår, at afdelingerne 1, 5 og 23 har væsentlige fremtidige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, der ikke kan finansieres via nuværende forbedrings- og vedligeholdelsesbudgetter. (Revisor henledte opmærksomheden på afd. 1, 9, 10 og 22 i 2013/14)

ÅO oplyste, at der i afdelingerne 1, 10, 23 vil være behov for at supplere henlæggelserne med låneoptagelse i forbindelse med større planlagte vedligeholdelsesarbejder. Efterslæbet er så stort, at det ikke kan finansieres via huslejestigninger. Der arbejdes konkret med en "trappemodel", der indebærer forøgede henlæggelser ud over de ordinære henlæggelser. De øgede henlæggelser afløses herefter af et realkreditlån til finansiering af kommende arbejder. Fordelen er en jævn huslejeudvikling.

Afdeling 11 og 14 har IS35 lån, hvilket er særligt problematisk, da lånene først er udamortiseret efter 50 år eller mere. Utilstrækkelige henlæggelser i ejendomme med IS35-lån er problematiske eftersom kommunen ikke yder garanti på evt. efterstående lån. ÅO oplyste, at man på vegne af 5. kreds ville tage kontakt til Landsbyggefonden for nærmere drøftelser. Kommunen bemærkede at der er tale om en principiel problemstilling, som kræver overordnede politiske overvejelser.

ÅO bemærkede i øvrigt, at afdelingernes gæld til boligforeningen (konto 821) er dobbelt så store (målt pr. lejemålsenhed) som de øvrige boligorganisationer i kreds og at gælden stort set er et udtryk for afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. ÅO bemærkede, at den førte politik i organisationen har til følge, at der kunne være plads til lejenedsættelser i størrelsesordenen 420 kr. pr. måned i 10 år hvorefter ÅO var nede på et gennemsnitligt niveau for 5. kreds. Kommunen bemærkede heroverfor, at billedet ikke var entydigt. Som netop anført ovenfor er der en række af ÅO's afdelinger der ikke har tilstrækkelige henlæggelser og årligt henlægger beskedent. Omvendt har enkelte afdelinger betydelige henlæggelser men det må forudsættes, at bero på de pågældende afdelingers bygningsmæssige tilstand og vedligeholdelsesplan. Det bemærkes ligeledes, at flere afdelinger med betydelige opsparede henlæggelser allerede har beskedne årlige henlæggelser.

Såfremt ÅO foretager nedsættelse af afdelingernes årlige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse med begrundelse som anført netop ovenfor skal dette indberettes til kommunen. Indberetningen skal ske når budgetforslaget for den konkrete afdeling er udarbejdet.



7. juni 2016
Side 7 af 9

Forvaltningsrevision

Der arbejdes på revision af de handlingsplaner, der ligger i forlængelse af Strategi 2019. (Målet er at lave en tættere kobling mellem strategi, handlingsplaner, styringsdialog, forvaltningsrevision og forretningsgange.)

Revisor anbefaler løbende budgetkontrol for hver afdeling. Kommunen kan tilslutte sig anbefalingen.

Det er revisors vurdering, at forvaltningsrevisionen i regnskabsåret 2014/15 er forbedret væsentligt.

Effektiviseringer

- Status

Lovgivningen om effektiviseringen i den almene sektor er ikke på plads endnu. Men det forventes at huslejen skal reduceres med 1,5 mia. kr. over i 4 år, når der sammenholdes med en neutral fremskrivning af huslejen. For ÅO vil det betyde en besparelse på 8 mio. kr. over 4 år.

- Organisering af ejendomsfunktionærer

Det forventes, at en gennemgang af området vil afdække, at der kan opnås effektiviseringer i driften.

- Digitalisering

Et nyudviklet kommunikationskoncept er godkendt af bestyrelsen. Et element i konceptet er en ny hjemmeside, hvor beboerne har adgang til "min side", hvor de kan se vedligeholdelseskonto, forbrug, vasketider mv. Ud over serviceforbedringer forventes færre henvendelser til boligforeningen hvilket sparer ressourcer. Kommunen fik et positivt indtryk af den nye hjemmeside, som præsenteredes på mødet.

Elektronisk flyttesyn er nu en realitet.

Årsregnskab 2014/2015

Årsregnskabet er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

3. Ledelse og beboerdemokrati



ÅO har ifølge styringsrapporten en vision om at være blandt de allerbedste boligorganisationer i landet. I Strategi 2019 er der fokus på ledelse og beboerdemokrati. Der er nedsat 3 udvalg, Den gode bolig, Livet i afdelingerne og beboerdemokrati og drift.

7. juni 2016
Side 8 af 9

På weekendkonference april 2015 introduceredes nye måder at tænke beboerdemokrati på bl.a. med involvering af flere beboere, som ikke nødvendigvis er medlem af en afdelingsbestyrelse.

I forhold til referater og dagsordener, så er administrationen behjælpelig alt efter kompleksiteten i de sager de behandles på afdelingsmøder.

Referater for afdelingsmøder og organisationsbestyrelse var at finde på hjemmesiden.

4. Renoveringer og nybyg

ÅO har udviklet et analyseværktøj, "strategisk fremtidsanalyse", som kan give fingerpeg om hvilke indsatser, der evt. skal iværksættes i de enkelte afdelinger. Analyserne skal medvirke til at sikre attraktive boligområder og modvirke udlejningsvanskeligheder.

Helhedsplaner

Der arbejdes aktuelt med fysiske helhedsplaner i afd. 1, 2 og 21. Afdeling 1 er senest tilkomne. Udførelsen fremrykkes muligvis til 2019.

Landsbyggefonden på besøg i afd. 22 i efteråret. Der arbejdes på en energirenoveringsplan støttet af ministeriet kombineret med driftsstøtte fra Landsbyggefonden.

Nybyggeri

ÅO vil opføre 48 boliger i Solbjerg. Lokalplan er under udarbejdelse.

Endvidere planlægges 90 nye ungdomsboliger.

I forbindelse med den strategiske fremtidssikring af afd. 1, Præstevangen indgår planer om fortætning – opførelse af 70 ungdomsboliger.

5. Klimarenoveringer



Der er ikke på organisationsniveau vedtaget en egentlig strategi for energirenoveringer. I praksis vil valg af energirigtige løsninger ved renovering indgå i vurderingen når der bevilges tilskud fra egenkapitalen.

7. juni 2016
Side 9 af 9

Imidlertid har flere af de større renoveringsprojekter i afdelingen karakter af energirenoveringer. Projektet i Møllevangen er et godt eksempel herpå. Det er også klart, at beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger næppe vil vedtage renoveringsløsninger hvor der er usikkerhed i forhold til rentabiliteten, dvs. energibesparelsens størrelse.

6. Diverse

Intet under punktet

7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Der indgås aftale om, at kommunen skal underrettes såfremt de årlige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse (konto 120) i kommende budgetter reduceres.

Dialogen har ikke afdækket behov for indgåelse af yderligere aftaler.