



2. november 2017  
Side 1 af 7

## Styringsdialog Boligkontoret Århus 2017

Mødedato: 2. november 2017

Mødetid: 10:00

Mødsted: Kalkværksvej 10

Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:

Formand Søren Høgsberg  
Næstformand Henrik Autzen  
Direktør Morten Homann

Tilstede fra Aarhus Kommune:

Jørn Hedeby Nielsen  
Claus Bo Jensen  
Mette Krog-Jensen

### TEKNIK OG MILJØ

Bolig og Projektudvikling  
Aarhus Kommune

### Alment Byggeri

Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Direkte e-mail:  
metkr@aarhus.dk  
www.aarhus.dk

Sag: 17/029502-6  
Sagsbehandler:  
Mette Krog-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 tema for dialogen – regnskabspraksis, håndtering af eventuel overfinansiering samt bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

Boligkontoret oplyser, at organisationen har fokus på effektivisering af driften, herunder i forhold til medarbejderes kompetencer og ansvar samt systematisk indkøb og udbud

Boligkontorets 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 aftale mellem Boligkontoret og Aarhus Kommune.

### Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Regnskabspraksis
4. Effektivisering
5. Bevarelse af billige boliger
6. Renoveringer og nybyggeri



- 7. Ledelse og beboerdemokrati
- 8. Diverse
- 9. Evt. aftale

2. november 2017  
Side 2 af 7

## 1. Baggrund

I 2017 er der for 6 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, 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.

Redegørelse bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

## 2. Økonomi, drift og regnskab

### Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2013
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	7.410	6.621	5.871	5.904
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	2.647	3.139	3.393	3.397

Dispositionsfonden udgør 7.410 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 5.667 kr.). Der er krav om beboerindbetaling indtil fonden udgør 5.572 kr. pr. lejemålsenhed.

Boligkontoret oplyser, at det er et mål at dispositionsfonden til alle tider har en størrelse der gør, at der ikke skal opkræves bidrag.



2. november 2017  
Side 3 af 7

Der er to afdelinger der skal likvideres og byggeretten bliver solgt til nybyggeri, hvilket medfører, at dispositionsfonden vil få tilført midler på mellem 9 og 10 mio. kr.

Tilgangen til dispositionsfonden har i regnskabsåret samlet set været på ca. 3,4 mio. kr.

Der er bevilget tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden på 2,6 mio. kr. Endvidere er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning på 1,44 mio. kr.

Revisors likviditetskontrol viser en overskydende likviditet på 18,6 mio. kr.

#### *Egenkapital pr. lejemålsenhed*

Regnskabsår	2016	2015	2014	2013
Egenkapital kr./lejemålsenhed	19.972	19.626	18.588	19.454

#### *Samlet egenkapital*

Regnskab 2016	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	15.221.918	14.973.090
Dispositionsfond (kr.)	95.038.644	42.617.055

Årets resultat er et overskud på 1,7 mio. kr. som er tilgået arbejdskapitalen.

Afdelingernes midler i fællesforvaltning er forrentet med 3,17% i 2016 mod -0,22% i 2015.

Boligkontoret har Danske Bank, Sydbank, SEB og Nordea som kapitalforvaltere. Der foretages en årlig benchmarking på rullende 3 års gennemsnit op i mod otte andre kapitalforvaltere. De fire kapital forvaltere har præsteret bedst. Man anvender en varighed på 3-5.

#### *Administrationsbidrag*

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2013
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.113	4.106	4.126	4.046
nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	3.895	3.758	4.183	3.682

Administrationsbidraget har de senere år ligget nogenlunde konstant og ligger lidt over benchmark i styringsrapporten.



Det er bevidst at boligorganisationen har holdt administrationsbidraget i ro, da man har en strategi om at være tilbageholdende med omkostningerne. For 2018 vil administrationsbidraget blive sænket en smule.

2. november 2017  
Side 4 af 7

### **3. Regnskabspraksis**

Landsbyggefonden har foretaget regnskabs gennemgang af årsregnskab 2016 og har nogle bemærkninger ved gennemgangen til kontering. Boligkontoret har besvaret Landsbyggefondens henvendelse og Landsbyggefonden har herefter afsluttet regnskabs gennemgangen.

### **4. Effektivisering**

I den nye lovgivning på almenboligområdet er der fastsat nogle krav som boligorganisationerne fremover skal være opmærksom på. Det er implementering af mål, økonomistyring/egenkontrol, henlæggelser og vedligeholdelsesplan for mindst 15 år, ejendoms tilstandsrapport, årsrapport, årsberetning om 4-årige mål for afdelinger samt forvaltningsrevision.

Boligorganisationen oplyser, at man ikke har lavet driftscentre, men opnået besparelser på anden vis. Organisering af personalet er ændret således, at der er geografiske områder med selvorganisering. Endvidere er brug af afløserne reduceret betydeligt, hvilket har medført en stor besparelse.

I forhold til indkøb, så har boligorganisationen lavet udbud på istandsættelser inkl. gulvarbejde som har medført en besparelse på omkring 20%.

Håndværksydelser og rengøring udbydes også. Der er flere tiltag i gang som vil reducere omkostningerne og give pæne besparelser.

Boligorganisationen har øget henlæggelserne i afdelingerne efter en trappestigningsmodel, idet der har været et behov for at hæve henlæggelsesniveauet. Boligorganisationens lånebehov er reduceret fra 45% til 33%.

Boligorganisationen har rullende vedligeholdelsesplaner der kan strækkes ud i overensstemmelse med de nye regler på området.

Henlæggelserne har generelt et fint niveau, kun to nyere afdelinger ligger lavt. Fremover vil der i nybyggeri også blive henlagt i forhold til livstidsanalyser.

Ejendoms tilstandsrapporter opfatter boligorganisationen som overflødig, idet boligorganisationen laver planer for alle bygningsdele.

### **5. Bevarelse af billige boliger**



Kommunen har fokus på bevarelse af billige boliger både i forhold til renoveringer og råderet. Endvidere er der fokus på renovering ved fraflytning, da det kan medføre at der forsvinder billige boliger.

2. november 2017  
Side 5 af 7

Boligorganisationen markedsfører muligheden for kollektiv råderet i familieboligafdelinger. Der er mulighed for at låne i afdelingen af egne midler. Der er fastsat en grænse for lån pr. afdeling i forhold til hvor mange henlæggelser der er i afdelingen. Hvis der er mulighed for at optage et realkreditlån, så det det boligorganisationen gør. Der er i hver afdeling angivet et max på hvor meget huslejen må være. Køkkener bliver skiftet ved fraflytning når der er tale om gamle køkkener.

## **6. Renoveringer og nybyggeri**

Boligkontoret har mere fokus på nybyggeri og det fylder også en del på personalefronten.

Skema A for Bassin 7, Randersvej, Knudrigsgade og muligvis Jens Baggesensvej forventes at kunne fremsendes i indeværende år.

Skema A for Nye forventes ikke at kunne nås i indeværende år.

Byggesagshåndtering er i fokus og der er ugentlige møder for at få overblik over byggesager. Der er indført et system med milepæle der registreres og opfølgning på økonomi.

Byggesagshonorar burde kunne dække omkostningerne efter der er udarbejdet nye budgetter for byggesagshonorar.

Håndtering af overfinansiering på nybyggeri blev drøftet og kommunen oplyste, at lån skal afvikles hvis der er en overfinansiering. Boligkontoret oplyste, at det ikke er noget de oplever, de har haft en enkelt sag 5 år tilbage med en overfinansiering på 100.000 kr. som blev afklaret.

## **7. Ledelse og beboerdemokrati**

I styringsdialogen for 2017 er bestyrelsens opgaver og ansvar, habilitetsspørgsmål samt ansættelsesforhold (lønningsniveau) og direktørkontrakten sat på dagsordenen som et generelt tema til drøftelse med alle boligorganisationerne.

Kommunen vil følge op på teamet i styringsdialogen i efterfølgende år.

Bestyrelses opgaver og ansvar



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.

2. november 2017  
Side 6 af 7

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 bestyrelsens 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.

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 aftale med en mulig interessekonflikt. Med lovændringen blev bestemmelsen ophævet. Baggrund herfor var, at 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 endvidere 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.*

Angående bestyrelsens habilitet, så oplyser boligorganisationen, at der arrangeres et informationsmøde for nye bestyrelsesmedlemmer omkring habilitet mv.

I forhold til direktøren så fremgår det af ansættelseskontrakten, at direktøren ikke må påtage sig opgaver uden for boligorganisationen der kan medføre inhabilitet.



Kommunen foreslår, at boligorganisationen kan overveje at bestyrelsesmedlemmer skriver under på et dokument om habilitet samt bestyrelsesansvar mv.

2. november 2017  
Side 7 af 7

## **8. Diverse**

Delebilsordningen er etableret i 17 afdelinger. Organisationsbestyrelsen har besluttet at udgifter til etablering af delebilsordninger i afdelingerne bliver afholdt af boligorganisationen. Endvidere har boligkontoret et samarbejde med AlmenBo hvor der er naboafdelinger.

Der er mulighed for at aftale med boligkontoret at man som beboer kan udleje sin bolig i op til 6 uger om året. Beboeren hæfter selv for skader ved udlejning. Boligorganisationen kan se på Airbnb, at mange boliger udlejes uden aftale med boligorganisationen, men det er umuligt at kontrollere dette.

Boligorganisationen har indgået aftale om levering af strøm fra Vindstød, som er leverandør af vindmøllestrøm. De er billigere i forhold til andre leverandører. Alt foregår digitalt hvilket også er en besparelse.

## **9. Evt. aftale mellem Boligorganisationen og Kommunen**

Der er ikke i styringsdialog 2017 vurderet behov for aftaler.