



1. oktober 2018
Side 1 af 7

Styringsdialog Boligkontoret 2018

Mødedato: 1. oktober 2018

Mødetid: 09:00

Mødested: Kalkværksvej 10

Deltagere: Tilstede fra Boligorganisationen:

Formand Søren Høgsberg
Næstformand Henrik Autzen
Direktør Morten Homann
Økonomi- og udlejningschef Morten Kraft

Tilstede fra Aarhus Kommune:

Jørn Hedeby
Claus Bo Jensen
Claus Michael Krogh
Trine Birk
Julia Beck Søndergaard
Mette Krog-Jensen

Resumé

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

Boligkontoret Aarhus oplyser, at organisationen på flere fronter er opmærksom på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Boligkontorets årsregnskab for 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 Boligkontoret Aarhus og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Økonomi, drift og administration

Regnskabspraksis

Effektivisering

Kollektiv råderet

Ledelse og beboerdemokrati

Nybyggeri og renovering

Diverse

TEKNIK OG MILJØ

Arealudvikling og Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Direkte telefon: 41 85 98 08

E-mail:

post@mtm.aarhus.dk

Direkte e-mail:

metkr@aarhus.dk

www.aarhus.dk

Sag: 18/043694-6

Sagsbehandler:

Mette Krog-Jensen



1. oktober 2018
Side 2 af 7

1. Baggrund

I 2018 er der for 7. 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	7.844	7.410	6.621	5.871
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	2.080	2.647	3.139	3.393

Dispositionsfonden udgør 7.844 kr. pr lejemålsenhed (benchmark 6.803)

Tilgangen til dispositionsfonden har i regnskabsåret samlet set været på ca. 3, 2 mio. kr.

Der er bevilget tilskud til afdelingerne på 3,3 mio. kr. Endvidere er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning på ca. 2,8 mio. kr.

Egenkapital pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2017	2016	2015	2014
-------------	------	------	------	------



Egenkapital kr./lejemålsenhed	18.426	19.972	19.626	18.588
----------------------------------	--------	--------	--------	--------

1. oktober 2018
Side 3 af 7

Samlet egenkapital

Regnskab 2017	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	12.062.909	11.814.081
Dispositionsfond	92.598.044	44.553.681

Årets resultat er et underskud på 197.704 kr. der er finansieret af arbejdskapitalen.

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 2,26% i 2017 mod 3,17% i 2016. Forrentningen er bedre end forventet i forhold til det budgettede. Det forventes ikke at der i 2018 opnås en lige så høj forrentning.

Boligorganisationen har fire kapitalforvaltere; Nordea, SEB, Danske Bank og Sydbank og er i gang med at evaluere hvor mange kapitalforvaltere boligorganisationen fremadrettet skal have.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.148	4.113	4.106	4.126
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.238	3.895	3.758	4.183

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

Boligorganisationens ambition er at holde administrationsbidraget konstant.

3. Regnskabspraksis

Revisor skriver i revisionsprotokollatet at boligorganisationen i forbindelse med fremtidige budgetlægninger, vil søge at nedbringe de realiserede overskud i afdelingerne. I forhold til budget 2018 og 2019 oplyser boligorganisationen, at der er budgetteret mere realistisk end tidligere, hvor der blev budgetteret meget konservativt.

Flere afdelinger har brug for ekstern lånefinansiering til arbejder i afdelingen. Der er dog sket en væsentlig forøgelse af henlæggelserne i forhold til planlagt og periodisk vedligeholdelse over de senere år.



1. oktober 2018
Side 4 af 7

4. Effektivisering

Boligkontoret beskriver i årsberetningen at der på flere fronter er opmærksomhed på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Målsætningen er at driftsudgifterne de næste år holdes konstant, uafhængigt af løn og prisudviklingen i samfundet.

Endvidere er der fokus på at sikre effektiv drift, f.eks. ved indgåelse af ny rammeaftale om normalstandsættelse, EU-udbud på rengøring og håndværksydelser, udbud om indkøbs- og rammeaftaler på en række større områder af materialer og serviceydelser mv.

To afdelinger har ifølge styringsrapporten (benchmarkmodellen) et effektiviseringspotentiale.

Afdeling 61 Chokoladen har en effektivitetsprocent på 61 og afdeling 60 Paludan-Müllersvej har en effektivitetsprocent på 66. Begge har røde markeringer i styringsrapporten, da der er en beregnet effektivitet på under 70% (dvs. afdelingen har særlig høje udgifter sammenlignet med andre afdelinger).

Boligorganisationen oplyser, at begge afdelinger er ungdomsboliger og det måske er på grund af beregningsmodellen, at de får røde markeringer i styringsrapporten. Boligorganisationen vil se nærmere på, om de kan finde årsagen.

I tilslutning til regnskabet skal boligorganisationen afgive en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Boligorganisationen har redegjort for ovenstående i årsberetningen samt fastsat 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter på de ni konti der indgår i benchmarkmodellen.

Det er ikke muligt at opgøre den gennemsnitlige løn for ansatte i administrationen i boligorganisationen, da boligorganisationen ikke har angivet i noten i regnskabet hvor mange ansatte der er i regnskabsåret.

5. Kollektiv råderet i praksis

Kommunen har sendt et skriv ud om kollektiv råderet i januar 2018.

Boligorganisationen har fået godkendelse af model for kollektiv råderet i august 2018.



Modellen omfatter ikke afdelingerne 2, 6, 10 (villa-afdelingerne). I disse afdelinger er der af historiske årsager udført mange arbejder af lejerne før reglerne om råderet blev indført i 1993. Derfor er boligerne af vidt forskellig standard og der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem standard og lejeniveau i de enkelte boliger.

1. oktober 2018
Side 5 af 7

Boligorganisationen fastholder, at der kan være behov for at anvende kollektiv råderet ved fraflytning i disse afdelinger. Aftales at drøfte problemstillingen efterhånden som den opstår.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen anbefaler generelt, at boligorganisationen sikrer, at der internt er opmærksomhed omkring risikoen for inhabilitet og at indberetninger om habilitetsforhold i boligorganisationen sker skriftligt.

Boligorganisationen oplyser, at nye organisationsbestyrelsesmedlemmer samt direktøren underskriver habilitetserklæring.

Boligorganisationen er desuden opmærksom på konkret inhabilitet, så dette ikke opstår.

7. Nybyggeri og renovering

Boligorganisationen har fokus på arkitektur og bæredygtighed (bl.a. gennem DGNB-certificering) indarbejdet i udbudsprocesser på nybyggeri. Arbejde med upcycling på renovering og nybyggeri. Flere bæredygtighedsprocesser vedr. renovering, bl.a. i samarbejde med LBF.

Nybyggeri

Afd. 76 – Helsingforsgade: Der er opnået byggetilladelse og forventet indflytning medio 2020.

Afd. 77 – Paludan Müllers vej: Byggetilladelse er lige op over. Indflytning forventes medio 2020.

Afd. 78 – Jens Baggesens vej. Planlovsmodel anvendt. Købsaftalen er på plads. Skema A fremsendes snarest.

Afd. 79 – Randersvej. Boligorganisationen forventer at afholde udbud i uge 44.

Afd. 80 – Knudrigsgade. Totalentreprise hvor upcycling indgår som en del. Boligorganisationen har en dommerkomité med eksterne fagdommere til at vurdere.



1. oktober 2018
Side 6 af 7

Bassin 7: Der bygges på det mindste af to byggefeltet.

Nye: Er på pause, i det der er en udfordring i forhold til Tækker Groups model for grundejerforening.

Campus Katrinebjerg: Byggeretten er købt og overtages primo 2020.

Nørre Boulevard: Der forhandles købsaftale og det forventes at skema A er klar i ultimo 2018 eller primo 2019.

Renovering

Rydevænget: Helhedsplan

Kalmargade: Byggeteknisk udfordring og flere overvejelser er i gang.

8. Diverse

Boligorganisationen oplyser, at de ikke forstår reduktionen i fleksibel udlejningsaftaler, da der er et behov for dem, bl.a. i Vandtårnsområdet. Boligorganisationen oplever en positiv effekt når der anvendes fleksibel udlejning.

Endvidere bør man se aftale om udsatte boligområder og fleksibel udlejning sammen. Boligorganisationen og kommunen vil drøfte mulighederne nærmere.

I afdeling 41 – Viruplund overvejer boligorganisationen ommærkning til familieboliger.

Afdeling 38 – Visbjerg Hegn og afdeling 48 Skæring Parkvej har begyndende udfordringer på grund af huslejeniveauet, der skyldes oprindelige lån.

9. Evt. aftale mellem Boligorganisationen og Kommunen

Der er ikke i styringsdialog 2018 vurderet behov for aftaler



1. oktober 2018
Side 7 af 7