



Styringsdialog Boligforeningen af 10. marts 2018

5. november 2018

Side 1 af 5

Mødedato: 5. november 2018

Mødetid: 09:00

Mødested: Kalkværksvej 10

Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen:

Direktør Bjarne Wissing

Tilstede fra Aarhus Kommune:

Jørn Hedeby Nielsen

Claus Michael Krogh

Claus Bo Jensen

Mette Krog-Jensen

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: 18/043697-6

Sagsbehandler:

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.

Boligforeningen af 10. marts oplyser, at organisationen har fokus på at optimere driftsområdet.

Boligforening af 10. mart 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 boligforeningen af 10. marts og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Økonomi, drift og administration

Regnskabspraksis

Effektivisering

Kollektiv råderet

Ansættelser

Ledelse og beboerdemokrati

Nybyggeri og renovering

Diverse

1. Baggrund

I 2018 er der for 7. år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.



Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

5. november 2018
Side 2 af 5

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. lejemaalsheden	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemaal	16.731	18.393	14.879	12.811
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemaal	17.238	19.449	37.116	34.949

Dispositionsfonden udgør 16.731 kr. pr. lejemaalsheden (benchmark 6.803) minimumskravet er 5.588 pr. lejemaalsheden.

Der har i regnskabsåret været en tilgang til dispositionsfonden på ca. 4,7 mio. kr.

Der er udbetalt tilskud i 2017 til tab ved lejeledighed på 265.000 kr.

Egenkapital pr. lejemaalsheden

Regnskabsår	2017	2016	2015	2014
Egenkapital kr./lejemaal	39.357	41.866	37.116	34.949



Regnskab 2017	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	22.419.410	22.357.051
Dispositionsfond (kr.)	27.779.466	21.700.284

5. november 2018
Side 3 af 5

Årets resultat er 2017 er et underskud på 1,59 mio. kr. der er finansieret af arbejdskapitalen.

Boligorganisationens værdipapirer har i 2017 været udlagt til tre kapitalforvaltere; Nordea, Nykredit og Danske Capital.

Midlerne i fællesforvaltning er i 2017 forrentet med 1,89% mod 3,27% i 2016.

I henhold til boligorganisationens fastlagte strategi for kapitalforvaltningen må varigheden af depoterne ikke overstige 5.

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014
Administrationsbidrag kr./lejemålsenhed	4.177	4.366	4.072	4.030
Nettoadministrationsudgift Kr./lejemål	4.842	4.175	4.420	3.490

Administrationsudgiften er steget og kan primært henføres til de afholdte omkostninger til konsulentassistance som led i effektiviseringsanalyse, aflønning af studentermedhjælp, rekruttering af ansatte mv.

3. Regnskabspraksis

Revisor skrev sidste år, at der på grund af underbemanding i regnskabsafdelingen har betydet perioder hvor der ikke har kunne opretholdes normale procedurer og afstemninger.

Boligorganisationen oplyser, at regnskabsafdelingen er fuldt bemandet og man har ansat to meget erfarne medarbejdere.

4. Effektivisering

Det fremgår af boligorganisationens årsberetning, at der er fokus på at optimere driftsområdet. Målet er bedre beboerservice, mere værdi for huslejen, bevaring af driftspersonalets tryghedsskabende og boligsociale indsats samt at sikre at boligorganisationen er en attraktiv arbejdsplads.



5. november 2018
Side 4 af 5

Boligorganisationen vil gennem indgåelse af indkøbs- og rammeaftaler med leverandører få en væsentlig besparelse.

På baggrund af en række anbefalinger skal boligorganisationen effektivisere driften med 8,2%. Administrationen trimmes ved vækst således, at der fortsat vil være samme antal medarbejdere selv om boligorganisationen vokser.

I driftsafdelingen er der dobbeltbemanding frem mod 2020 for at sikre overlevering.

Gennemsnitslønnen for ansatte i administrationen inkl. pension er 472.000 kr. Beløbet er opgjort i henhold til det oplyste i noten i regnskabet.

Afdeling 9 Spangsvej/Tværmarksvej har ifølge styringsrapporten (benchmarkmodellen) et effektiviseringspotentiale. Afdelingen har en effektivitetsprocent på 64 og har en rød markering i styringsrapporten da der er en beregnet effektivitet på under 70% (dvs. afdelingen har særlig høje udgifter sammenlignet med andre afdelinger).

Boligorganisationen oplyser, at der er tale om en gammel afdeling der ikke adskiller sig driftsmæssigt fra de andre afdelinger.

Der skal ifølge driftsbekendtgørelsen afgives en årsberetning hvori der nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt udøvede økonomistyring og for de fastsatte 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter.

Boligorganisationen har redegjort for den økonomiske udvikling samt økonomistyringen men har ikke redegjort for de 4-årige mål. Kommunen gjorde opmærksom på, at det er et krav, at boligorganisationen redegør for de fastsatte 4-årige mål for afdelingerne og henstiller til at boligorganisationen gør det næste år.

5. Kollektiv råderet i praksis

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

Boligorganisationen oplyser, at der ved fraflytning sker automatisk udskiftning af køkken. Kommunen oplyser, at man gerne ser, at det er den indflyttende beboer der tager stilling til nyt køkken, da der stadig er fokus på bevaring af billige boliger.

Kommunen gør endvidere opmærksom på, at boligorganisationen i forbindelse med kollektiv råderet i en afdeling, skal indsende ansøgning til godkendelse.



5. november 2018
Side 5 af 5

6. Ledelse og beboerdemokrati

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

Boligorganisationen oplyser, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne underskriver habilitetserklæring.

7. Ansættelser

Boligorganisationen har ingen ansatte til det boligsociale arbejde, men anvender de faciliteter som Det Boligsociale Fællessekretariat stiller til rådighed.

8. Nybyggeri og renovering

Boligorganisationen har planlagt nybyggeri på Asmusgårdsvej, Bytoften og Arresøvej. Boligforeningen har derudover en række andre projekter i pipelinen men de er endnu på et meget forberedende niveau. Boligorganisationen har en byggepolitik der betyder, at boligorganisationen arbejder aktivt for at sikre attraktive byggemuligheder, fortrinsvis i, Aarhus N, Risskov og området nord herfor men inden for kommunegrænsen. Udbud/konkurrencer fra Aarhus Kommune vurderes fra sag til sag.

Renoveringen på Dybbølvej er halvvejs og forventes afsluttet september 2019.

På Tværmarksvej/Stenagervej er boligerne utidssvarende og det anbefales at afdelingen får udarbejdet en helhedsplan med renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

Vejlby Hus skal have udarbejdet en helhedsplan og boligorganisationen ønsker i den forbindelse at boligerne i stueetagen omdannes fra handicapboliger til familieboliger.

Da boligerne ved tilsagnet er vurderet velegnet som ældre- og handicapboliger kan der ikke gives dispensation til at boligerne omdannes til familieboliger.

9. Diverse

Intet under punktet.