



Styringsdialog 2018 – Lejerbo Århus

Mødedato: 31. maj 2018

Mødetid: 10:00

Mødested: Kalkværksvej 10

Deltagere: Tilstede fra Lejerbo

Formand Inge Køster

Forretningsfører Pia Hesselvig

Tilstede fra Aarhus Kommune

Jørn Hedeby Nielsen

Claus Bo Jensen

Claus Michael Krogh

Trine Birk

Mette Krog-Jensen

Resumé

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

Lejerbo Århus oplyser, at man har fokus på effektivisering af driften, herunder udbud af håndværksydelser og istandsættelse ved fraflytninger via fælles indkøbsordning.

Lejerbo Århus har kun én afdeling der har benyttet kollektiv råderet i forbindelse med køkkenudskiftninger.

Lejerbo Århus årsregnskab 2016/2017 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 Lejerbo Århus og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Regnskabspraksis
4. Effektivisering
5. Kollektiv råderet i praksis
6. Ledelse og beboerdemokrati

31. maj 2018

Side 1 af 5

TEKNIK OG MILJØ

Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Alment Byggeri

Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Direkte telefon: 41 85 98 08

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

Sag: 18/017325-8
Sagsbehandler:
Mette Krog-Jensen



7. Nybyggeri og renoveringer
8. Diverse
9. Evt. aftale

31. maj 2018
Side 2 af 5

1. Baggrund

I 2018 er der for syvende 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.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2016/2017, årsberetning, spørgeskema, protokollat 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2016/2017	Regnskab 2015/2016	Regnskab 2014/2015	Regnskab 2013/2014	Regnskab 2012/2013
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemål	12.460	10.961	10.849	10.117	7.033
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	5.336	4.816	4.721	4.618	4.154

Dispositionsfond 12.460 (benchmark 6.253) der skal ske indbetaling indtil 5.655 (2017 niveau).

Dispositionsfonden har en størrelse, der betyder at afdelingerne ikke skal betale bidrag til dispositionsfonden.

Der har i regnskabsåret været et tilskud til lejeledighed på 49.935 kr.



31. maj 2018
Side 3 af 5

Der er tilsagn fra dispositionsfonden til afdelingerne på samlet ca. 1 mio. kr. i 2016/2017.

Egenkapital pr. lejermålsenhed

Egenkapital Kr. pr. lejermålsenhed	26.957	24.083	23.082	21.881	23.063
---------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2016/2017	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	1.649.272	1.649.072
Dispositionsfond (kr.)	6.680.523	3.850.031

Årets resultat er et overskud på 161.000 kr. der overføres til arbejdskapitalen.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejermålsenhed	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Administrationsbidrag kr./lejermål	4.750	4.045	3.973	3.863	3.946
Nettoadministrationsudgift kr. lejermål	4.579	4.180	3.973	3.787	3.921

Administrationsbidragets størrelse er påvirket af, at administrationsudgiften er inkl. moms, da Lejerbo Aarhus administreres af forretningsførerorganisationen Lejerbo. Organisationen oplyser endvidere, at forbrugsregnskaber indgår i administrationsbidraget. Dette bliver ændret og administrationsbidraget vil således blive lavere næste år.

Afdelingernes fællesforvaltede midler er forrentet med 0,39%. Lejerbo Århus kapital indgår i fællesforvaltning med øvrige boligorganisationer i Lejerbo. Der investeres med samme risiko for alle boligorganisationerne i fælles forvaltning.

3. Regnskabspraksis

Landsbyggefonden har fremsendt brev af 15. maj 2018 vedrørende regnskabs gennemgang. Lejerbo Århus har svaret Landsbyggefonden, der har taget svaret til efterretning. Kommunen har modtaget kopi af svaret og har herefter ikke yderligere til sagen.



Revisor skriver i revisionsprotokollatet, at afdeling 0-482 Hjortshøj ikke har henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 6.685 kr. Lejerbo skriver i årsberetningen, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås. Afdelingen har haft en uvildig rådgiver ude og se på afdelingen og på den baggrund er det besluttet at øge henlæggelserne.

31. maj 2018
Side 4 af 5

4. Effektivisering

Lejerbo oplyser, at der i det forløbne år har været fokus på effektivitet, herunder har der været udbud på håndværksydelser og istandsættelse ved fraflytninger via fælles indkøbsordning. Der pågår udbud på forsikringer. Der er fokus på effektiviseringer og optimeringer i den daglige drift.

Afdeling 482-0 Hjortshøj har en effektivitetsprocent på 68 og har derfor en rød markering i styringsrapporten da der er beregnet en effektivitet på under 70% (dvs. afdelingen har en særlig høje udgifter sammenlignet med andre afdelinger). Andre afdelinger har gule markeringer i styringsrapporten og har derfor effektiviseringspotentiale.

Lejerbo oplyser, at man sikrer korrekt prissætning på indkøb af service- og håndværksydelser. Derudover er der driftsfællesskab for alle afdelinger og Lejerbo er ved at se på potentialet for deling af maskiner mv. Forsikringer udbydes hvert 3-4 år og der bliver holdt øje med administrationsbidraget. Alt sammen en måde at øge effektiviseringen i boligorganisationen.

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. Lejerbo har redegjort for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret.

I forhold til de 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter, så fremgår det ikke af årsberetningen at der er fastsat 4-årige mål. Kommunen indskærpede, at der i henhold til lovgivningen skal fastsættes 4-årige mål. Lejerbo oplyste, at der fremadrettet vil blive fastsat 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter.

Den gennemsnitlige personaleudgift pr. medarbejder er 578.000 kr. i administrationsorganisationen Lejerbo.

5. Kollektiv råderet i praksis



Lejerbo fremsender puljeansøgninger og indtil videre er det kun afdeling 0-163 der har anvendt kollektiv råderet. I afdeling 0-482 drøftes muligheden og i afdeling 0-70 afventer man renoveringen af afdelingen.

31. maj 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.

Kommunen oplyser samtidig om reglerne i almenboligloven omkring habilitet.

Lejerbo oplyser, at alle nye medlem af organisationsbestyrelsen skriftligt bliver gjort opmærksom på reglerne om habilitet. Administrationen underskriver et skema der udfyldes ved ansættelse (tro og love erklæring) og den ansatte forpligter sig til at oplyse hvis der sker ændringer i forhold til den pågældendes habilitet.

Lejerbo har efterfølgende fremsendt skema om habilitet, som afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer skal udfylde, når de bliver valgt ind.

7. Nybyggeri og renoveringer

Lejerbo har udarbejdet en visionsplan for hvad man fremadrettet vil med organisationen, da den vokser meget de kommende år.

Lejerbo har planlagt en del nybyggeri i Aarhus Kommune og kommunen har indkaldt til møde i juni måned for at få en opdatering på Lejerbos projekter. I forhold til både nybyggeri og renoveringer er det vigtigt, at kommunen inddrages på et tidligt tidspunkt.

Lille Ravnsbjerg får en helhedsplan og der har været en proces med en workshop for beboerne.

8. Diverse

Intet under punktet.

9. Evt. aftale mellem Boligorganisationen og Kommunen

Der er ikke ved styringsdialog 2018 vurderet behov for aftaler.