

6. oktober 2016  
Side 1 af 8

## Styringsdialog 2016, Boligforeningen Ringgården

Mødedato: 6. oktober 2016  
Mødetid: 12.30  
Mødested: Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C  
Deltagere: Fra Boligorganisationen:  
Formand Christian Mariegaard  
Direktør Palle Jørgensen  
Økonomichef Mikkel Østergaard  
Teknisk Chef Holger Lunde Jørgensen  
Fra Kommunen:  
Jørn Hedeby Nielsen  
Mette Krog-Jensen  
Claus Bo Jensen

**TEKNIK OG MILJØ**  
Bolig og Projektudvikling  
Aarhus Kommune

**Grundsalg og Alment Byggeri**  
Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60

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

Sag: 16/029941-5  
Sagsbehandler:  
Claus Bo Jensen

### På mødet blev følgende punkter drøftet:

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

### Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialogen i 2016 - effektivisering af driften og energirenoveringer. Endvidere følger kommunen op på et tidligere tema (henlæggelsesniveau).

Boligforeningen Ringgården (i det følgende benævnt BR) oplyser, at der er et fortsat fokus på effektivisering af driften herunder digitaliseringer, udbud af håndværker- samt rådgiverydelser, konflikthåndtering mv.

BR har en miljøhandlingsplan og –politik med det formål at gøre boligforeningen grønne profil endnu grønnere. Miljøtiltag i 2015 er bl.a. opførelse af afd. 38 (energistandard 2020), nye lavenergivinduer i afd. 8., belysningsprojekt afdeling 19, projekt Ready mv.

BR'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.

6. oktober 2016  
Side 2 af 8

Der er ikke i styringsdialog 2016 vurderet behov for aftaler mellem BR og Aarhus Kommune.

## 1. Baggrund

I 2016 er der for sjette år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et led i styringsdialog 2016 skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven.

Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningskemaerne for afdelingerne samt årsregnskab 2015, beretning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens hjemmeside mv. BR udleverede desuden rapport om udført forvaltningsrevision.

Den årlige redegørelse er et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

På kommunens hjemmeside vil alene være den seneste redegørelse.

Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet.

## 2. Økonomi, drift og administration

### Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls- enhed	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2012	Årsregnskab 2011	Årsregnskab 2010
Dispositionsfond (likvid) kr. pr. le- jemål	3.666	3.729	3.310	3.333	3.278	457
Arbejdskapital (likvid) kr. pr. le- jemål	4.645	5.036	5.490	5.383	4.726	4.318
Egenkapital kr. pr. lejemål	15.672	15.316	15.992	15.226	14.643	11.702

Årsregnskab 2015 udviser et underskud på 1,1 mio. kr., som er finansieret af arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er derfor reduceret tilsvarende.

Dispositionsfondens disponible del er reduceret med ca. 0,14 mio. i forhold til årsregnskab 2014.

Den beskedne reduktion af dispositionsfondens likvide del har baggrund i følgende tillæg og fradrag:

- Afdelingerne har i 2015 indbetalt bidrag til dispositionsfondens opbygning på i alt 2,15 mio. kr. og indbetalingerne er pga. fondens beskedne størrelse fortsat i 2016. Det forventes, at der vil være behov for afdelingsbidrag også de kommende år.
- Tilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån er på (brutto) 7 mio., hvilket er en forøgelse på ca. 2,3 mio. kr. i forhold til 2014. Det har primært baggrund i, at Landsbyggefonden har givet boligorganisationen tilladelse til at lade halvdelen af de udamortiserede ydelser tilgå dispositionsfonden (mod ellers kun en tredjedel).
- Afd. 1 har efter aftale med Landsbyggefonden modtaget driftstilskud på 1,25 mio. kr. (pga. væsentlig fordyrelse af ombygningsprojekt). Tale om et løbende tilskud, der årligt udgør samme beløb.
- Afd. 31 har modtaget driftstilskud på ca. 1,6 mio. kr. pga. udbedring af byggeskader. Byggeskadefonden har ud fra en samlet vurdering krævet egenfinansiering fra organisationens side. Der er tale om en engangsudgift.
- Der er ydet obligatorisk tilskud til afdelingerne som følge af afdelingernes tab ved lejeledighed. Tilskuddet var i 2015 på 350 t.kr. mod 114 t.kr. i 2014 og 300 t.kr. i 2013.
- Tilskud til tab ved fraflytninger var i 2015 på ca. 1,1 mio. kr. hvilket svarer til udgiften i 2014.
- Dispositionsfonden er belastet med 0,6 mio. kr. pga. aftalen mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds (frikøb tilbagefaldsklausuler). I 2016 vil udgiften vil belaste dispositionsfonden med 0,4 mio. kr. og er derefter udfaset.
- Øvrige skud til afdelingerne udgør ca. 1,1 mio. kr. mod ca. 2,8 mio. kr. i 2014.

Revisor bemærker i protokollen, at overskydende likviditet ultimo 2015 er opgjort til 22 mio. kr.

Midler i fællesforvaltning er i 2015 forrentet med -0,82% mod 2,18% i 2014 og 0,9% i 2013.

Det oplystes, at midlerne er placeret i obligationer fordelt mellem 3 kapitalforvaltere. Hver kapitalforvalter har opereret inden for en varighed på højst 5.

6. oktober 2016  
Side 4 af 8

#### Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemåsenhed	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013	Regnskab 2012	Regnskab 2011
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.306	4.314	4.246	4.420	4.428
Nettoadministrationsud- gift kr. pr. lejemål	4.326	4.345	4.088	3.694	3.916

Administrationsbidraget, der ikke er steget de seneste år, overstiger fortsat benchmark og er i den dyre halvdel i forhold til det generelle niveau i Aarhus. Det var kommunens opfattelse, at udgiftsniveauet for de administrative ydelser, alt andet lige, afspejler det serviceniveau man ønsker i boligorganisationen.

BR anførte, at bruttoadministrationsudgiften er et mere reelt tal for hvad en boligorganisation koster at administrere. Kommunen medgav, at forskellig konteringspraksis mv., at sammenligninger ikke i alle tilfælde viser det rette billede.

BR har indført differentieret administrationsbidrag således, at afdelingerne betaler særskilt for særydelser. Formålet har været at få dækket merudgifter til ekstraopgaver samt generelt skabe en større omkostningsbevidsthed i afdelingerne. Kun en beskedent andel (ca. 50 t.kr.) af den samlede administrationsudgift i 2015 var ekstraydelser, der udløste egenbetaling. Det vurderes dog, at indførelsen af det differentierede administrationsbidrag i sig selv har skærpet afdelingernes bevidsthed om de særydelser, der kan udløse ekstrabetaling. Ordningen evalueres løbende.

#### Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Revisor har ved revisionen af afdelingerne kontrolleret om der inden for de kommende 10 år planlægges brug af samme års henlæggelser og/eller er behov for fremmedkapital for at finansiere planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Det er konstateret, at dette er tilfældet for et stort antal afdelinger inden for planlægningsperioden. Kommunen noterede, at det af spørgeskemaet fremgår, at der tages hensyn hertil i kommende års budget.

Kommunen bemærkede, at der generelt bør være fokus på de afdelinger, der er kendetegnet ved ufinansierede vedligeholdelsesplaner og samtidig lave årlige henlæggelser.

I dialog 2015 identificeredes 16 afdelinger med ufinansierede planer. Kommunen vil fremadrettet have fokus på, at henlæggelser i disse afdelinger forøges.

Kommunen bemærkede, at det er atypisk, at der kun opereres med en planperiode på 10 år (lovens minimum). Det anbefales derfor, at der ved fastlæggelse af de årlige henlæggelser tages hensyn til større arbejder efter udløbet af de 10 år. Kommunen bemærker særligt, at driftsvejledningen anbefaler, at afdelinger hvor henlæggelser kun er beregnet for "minimumsperioden" gør bemærkning under eventualforpligtelser (i regnskab) vedrørende større påkrævede arbejder, som evt. forestår på et tidspunkt efter 10 års perioden.

Det oplystes, at problemstillingen drøftes årligt med afdelingsbestyrelse og der iværksættes tiltag via de kommende års budgetter. Fastlæggelse af øgede henlæggelser sker med særlig hensyntagen til risiko for lejeledighed.

Punktet drøftes på det årlige dialogmøde.

#### Forvaltningsrevision

Boligforeningen udarbejder årligt en forvaltningsrapport om den udførte forvaltningsrevision. Rapporten er udleveret på mødet.

Rapporten kobler den obligatoriske forvaltningsrevision med boligforeningens Vision, Strategi og Handleplan. Implementeringen sker løbende.

Kommunen noterede sig, at revisor vurderer, at boligorganisationen udviser stor vilje til løbende effektiviseringer og forbedringer og agerer effektivt, produktivt og sparsommeligt.

Revisor har ikke bemærkninger til forvaltningsrapporten, der er udarbejdet af administrationen.

#### Effektiviseringer

Der er forventet opstart på arbejdet med driftsbesparelser fra efteråret 2016. Handler i bund og grund om at sikre en afdæmpet huslejudvikling.

Følgende er en aktuel status i forhold til drøftelserne i dialog 2015:

- I afdelingerne vil fokus i første omgang være på konto 114 og 115.
- Elektronisk syn har været et pilotprojekt i 4 afdelinger og vil med virkning fra 2017 være indført i samtlige afdelinger.
- Etablering af IT-udvalg med det formål at skabe sammenhængende digital udvikling på tværs.

- Konfliktmægling i forhold til husordenssager. Formålet er at undgå at husordenssager eskalerer. 2 medarbejdere været på kursus og første mæglingsmøde afholdt.
- Miniudbud af håndværkerydelser. Afventer udvikling af Almenindkøb.
- Differentieret administrationsbidrag. Filosofien er at afdelingerne betaler for de ydelser der ikke er standardydelser. Formålet er at skærpe bevidstheden om særydelser. Ordningen anses for afgørende for at administrationsudgiften holdes i ro. Ordningen fortsætter.
- Der arbejdes sammen med organisationens advokat på rammeudbud af rådgiverydelser.
- Nyt intranet kører fornuftigt for politisk niveau og hovedbestyrelsen. For beboerne er der mulighed for at udskrive rekvisitioner. Der er stadig mangler men det er ambitionen at alle afdelinger skal være klar 1/1-17.

Digitalt beboerdemokrati ses ikke som en effektivisering men mere en måde at få flere til at deltage i beboerdemokratiet.

### Årsregnskab 2015

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

### **3. Ledelse og beboerdemokrati**

Beboerdemokrati er i fokus i Ringgårdens Vision, strategi og handleplan, der blev til i 2015. Første etape er gennemført og anden etape er påbegyndt i 2015 med følgende 3 indsatsområder:

- En god og effektiv service
- Fysiske rammer for et godt og grønt liv
- En god organisation

Der er undersøgt muligheder for tilvejebringelse af et "digitalt beboerdemokrati". En spørgeundersøgelse i 2 afdelinger viste generel positiv interesse og i ungdomsboligafdelingen var der fuld opbakning blandt beboerne. Der er erfaringer for at flere deltager når afdelingsmødet foregår digitalt. Der opstartes tre pilotprojekter i 2016 (afd. 12, 18, 36), som efter 2-3 år vil blive evalueret.

Generelt set vurderes beboerdemokratiet ifølge oplysningsskemaerne at være velfungerende.

En enkelt afdeling (afd. 25) er uden afdelingsbestyrelse. Afdelingen indeholder ungdomsboliger, som traditionelt er vanskelige at mobilisere til bestyrelsesarbejde.

6. oktober 2016  
Side 7 af 8

Aktuelt er der heller ikke i afd. 22 en afdelingsbestyrelse. Det oplystes, at der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på valg af ny afdelingsbestyrelse.

I de tilfælde hvor beboerdemokratiet vurderes mindre velfungerende er det typisk manglende engagement/opbakning fra beboernes side, der er tale om.

For at styrke beboerdemokratiet sker der løbende uddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

BR oplyste, at afdelingsmøder typisk har deltagelse af medlem fra hovedbestyrelsen, inspektør og varmemester.

#### **4. Renoveringer/nybyggeri**

##### Renoveringer

Afdeling 20. Den kommunale godkendelse har trukket ud men fysisk opstart i 2017 er realistisk.

Afd. 21 og afd. 9b. Sagerne er ved Landsbyggefonden med henblik på fastlæggelse af ustøttede arbejders omfang mv. – forventes at drøftelserne vil blive afsluttet i indeværende år.

Afd. 31 Casa Nova: Fejl i tagkonstruktion. Sagen har medført en strafbetalning fra Byggeskadefonden på 1,6 mio. kr. til boligforeningen ud af samlede omkostninger i sagen på 6,5 mio. kr. Det oplystes, at løbende fugtmålinger i tagkonstruktion foretages i flere af de nyere afdelinger i Lystrup.

På renoveringsfronten har den omfattende renovering af afd. 1 pga. komplikationer været i centrum i en årrække. En løsning har indebåret løbende betaling fra dispositionsfonden.

##### Nybyggeri

Nybyggeri på Lisbjerg Bakke hvor indflytning ifølge foreløbig tidsplan er omkring 1. marts 2017.

Iværksat evalueringer af nybyggeri og større renoveringsarbejder med fokus på økonomi, arkitektur, aptering mv. Første evaluering er afd. 11 er påbegyndt.

6. oktober 2016  
Side 8 af 8

## **5. Energirenoveringer mv.**

BR har en miljøpolitik, der omfatter såvel nybyggeri, renoveringer og daglig drift.

Trækningsretten bliver prioriteret til energirenoveringer.

I forbindelse med renoveringer bliver der set på mest energivenlige løsninger. Beboerdemokratiet vil typisk kræve, at investeringen være rentabel og give tilbagebetaling inden for en rimelig tid. Samtidig må huslejestigningen ikke blive for høj.

Der er fokus på el- og varmekonsum i den daglige drift. Energimedarbejdernes funktion er at holde øje med energiregnskaber i systemet Min Energi.

Projekt Ready omhandler at optimere energiforbruget i et helt distrikt i Aarhus, omfattende bl.a. afd. 20 i Trige, afd. 21 Aarhus V og administrationsbygningen Dybedalen. Projekt Ready supplerer Landsbygefondens finansiering med avancerede smart-house teknologier, som ikke normalt støttes af landsbygefonden.

## **6. Diverse**

Intet under punktet.

## **7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation**

Der er ikke i styringsdialog 2016 vurderet behov for aftaler.

Der vil i kommende dialoger være fokus på de årlige henlæggelses størrelse.