



## Styringsdialog 2018, ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus

Mødedato: 22. november 2018  
Mødetid: 13.30  
Mødested: Kalkværksvej 10, Aarhus  
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:  
Formand Michael Korsholm  
Bestyrelsesmedlem Troels Munthe  
Direktør Svend Erik Møller  
Administrationschef Peter Hebroe

Tilstede fra Aarhus Kommune:

Jørn Hedeby Nielsen  
Claus Michael Krogh  
Trine Birk  
Claus Bo Jensen

### På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektivisering
5. Råderet i praksis
6. Ledelse og beboerdemokrati
7. Ansættelser
8. Nybyggeri
9. Renoveringer
10. Diverse
11. Evt. aftale

### Resumé

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

ALBOA vurderer, at effektiviseringsmålet på 8,2% er realistisk. Der satses på driftssamarbejder – store driftscentre er ikke målet. Ejendomsfunktionær med lokal forankring er vigtigt. Digitaliseringstiltag i forhold til selvbetjening, digitale tegninger mv. implementeres løbende.

ALBOA ser med tilfredshed på, at den kollektive råderet er blevet mere strømlinet.

Ledere og organisationsbestyrelsesmedlemmer underskriver habilitetserklæring.

15. januar 2019

Side 1 af 7

## TEKNIK OG MILJØ

Arealudvikling og Almene Boliger  
Aarhus Kommune

### Almene Boliger

Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60

Direkte telefon: 41 85 99 02

Direkte e-mail:

[cbj@aarhus.dk](mailto:cbj@aarhus.dk)

Sag: 18/060502-11

Sagsbehandler:

Claus Bo Jensen



ALBOAs årsregnskab 2017 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Kommunen opfordrede til fortsat fokus på henlæggelser.

15. januar 2019  
Side 2 af 7

Der er ikke i styringsdialog 2018 vurderet behov for aftale mellem ALBOA og Aarhus Kommune.

## 1. Baggrund

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

Som et led i styringsdialog 2018 skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

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

Grundlaget for drøftelsen er årsregnskab 2017, revisionsprotokollat, spørgeskema, styringsrapport og beretning.

I øvrigt tog drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne i almenboligloven.

I det følgende er redegjort for de punkter, der blev drøftet.

## 2. Økonomi, drift og administration

### Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Årsregnskab 2017</i>	<i>Årsregnskab 2016</i>	<i>Årsregnskab 2015</i>	<i>Årsregnskab 2014</i>
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	7.117	7.369	7.906	7.085
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	3.065	2.052	2.575	2.430
Egenkapital kr. pr. lejemål	22.067	21.944	21.678	20.314



### Samlet egenkapital

15. januar 2019

Regnskab 2017	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	32.927.175	23.350.083
Dispositionsfond (kr.)	129.647.494	54.209.647
Boligforeningsandele	5.512.760	5.512.320

Side 3 af 7

Egenkapitalen ligger fortsat inden for normalområdet for boligorganisationerne i Aarhus.

### Arbejdskapital

Der har været en tilgang på arbejdskapitalen på 1,8 mio. kr. svarende til boligorganisationens overskud på driften i 2017. Den likvide arbejdskapital er påvirket positivt af, at 5,3 mio. kr. ikke længere (som i 2016) er bundet i "nybyggeri og projekter". Den likvide arbejdskapital (3.065 kr./lejemålsenhed) ligger lige under det aktuelle maksimum for opkrævning af bidrag på 3.119 kr./lejemålsenhed (2018-niveau). Der opkræves ikke bidrag til opbygning af arbejdskapitalen i 2018.

### Dispositionsfond

Afgangen fra dispositionsfonden har i 2018 været på 0,8 mio. kr.

Denne udvikling i dispositionsfonden i 2017 skyldes følgende:

- Tilgang som følge af udamortiserede lån var ultimo 2017 på brutto 39,8 mio. kr. (mod 38,2 i 2016 og 33,2 mio. kr. i 2015). Svarer til en nettotilgang på ca. 13 mio. kr.
- Afgang som følge af tilskud var i 2016 på 13,5 mio.kr. mod ca. 14,5 mio. kr. i 2015.
- Udlån fra dispositionsfonden er uændret på 23,7 mio. kr. i forhold til 2015.
- Overført 5,9 mio.kr. (egen trækingsret) til afdelingerne mod 0 kr. i 2016.
- Der er ikke som i 2016 tilgået bidrag fra afdelingerne til opbygning af dispositionsfonden eftersom minimumsniveauet var opnået ultimo 2016.

Der har været en reduktion i likvid dispositionsfond på 1,9 mio. kr. Reduktionen kan tilskrives en relativ stor tilskudsaktivitet i 2017 i kombination med fravær af bidrag fra afdelingerne til fondens opbygning. Der er pga. dispositionsfondens størrelse ikke muligt at sætte afdelingerne i bidrag.

Dispositionsfonden bruges aktivt til sikring af tidssvarende boliger, fornuftigt huslejeniveau og som sikkerhedsnet ved pludseligt opståede ekstraordinære



udgifter. Organisationsbestyrelsen lægger i sin vurdering af ansøgninger vægt på formålet, huslejeniveau, vedligeholdelsestilstand, moderniseringsgrad, henlæggelsesniveau, egen vilje mv.

15. januar 2019  
Side 4 af 7

Landsbyggefondens praksis med reduktion af driftsstøtte i fysiske helhedsplaner så længe ALBOAs likvide egenkapital er over ca. 8.800 kr./lejemålsenhed giver fortsat anledning til undren hos ALBOA. Kommunen bekræftede, at 8.800 kr./lejemålsenhed ikke efter Aarhus-standard er en høj egenkapital.

Kommunen konstaterede, at ALBOA's årsberetning (endnu) ikke opfylder kravene i §73 i driftsbekendtgørelsen.

Revisor har foretaget likviditetskontrol, som bekræfter, at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været på 1,83 % (2017: 2,34%) Der er budgetteret med et afkast på 0,5%.

ALBOAs disponible formue på ca. 83 mio.kr. forvaltes af 3 forvaltere (Alm. Brand, Nykredit og Sydbank), der evalueres løbende via deres månedlige afkastrapporteringer. Der er indgået 3-4 årige aftaler, der i aftaleperioden disponerer selvstændigt inden for en varighed på 0 til 5.

Alm. Brand praktiserer fortsat en "modsat" strategi. I tilfælde af rentestigninger vil denne investeringsstrategi – i modsætning til de to andre kapitalforvaltere - kunne generere overskud dvs. reducere risici for samlet tab.

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Årsregnskab 2017</i>	<i>Årsregnskab 2016</i>	<i>Årsregnskab 2015</i>	<i>Årsregnskab 2014</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.080	4.080	4.020	3.934
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.040	4.218	4.041	3.878

Administrationsbidraget svarer til benchmark i styringsrapporten.

### **3. Vedligeholdelsesplaner**

Det anføres i det obligatoriske spørgeskema til årsregnskabet, at 36 afdelinger ikke har henlæggelser nok til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Antallet er uændret i forhold til det oplyste på tidligere års dialogmøder.



I 11 af disse afdelinger er der ansøgt om renoveringsstøtte hos Landsbyggefonden.

15. januar 2019  
Side 5 af 7

ALBOA oplyste, at der er fokus på stigning i PPV-niveau. Styringsplatformens statistikværktøj bekræftede, at der generelt havde været stigninger i de årlige henlæggelser i ALBOA i perioden 2014-2017. Kommunen bemærkede dog, at nogle andre organisationer årligt henlægger mere. I forhold til opsparede henlæggelser ligger ALBOA på et gennemsnitligt Aarhus-niveau.

Kommunen opfordrede til at sikre en fortsat stigning i afdelinger hvor vedligeholdelsesplaner og henlæggelser er utilstrækkelige. Der opfordres til et særligt fokus på de ældre afdelinger hvor udfordringerne er størst.

#### **4. Effektiviseringer**

Samlet 18 mio.kr. (8,2%) er målet for de effektiviseringer ALBOA skal gennemgå i de kommende år frem til 2020. ALBOA er af den opfattelse, at målet er realistisk.

Eksempler på effektiviseringsinitiativer:

- Driftssamarbejder mellem ejendomsfunktionærer herunder optimering ved deling af maskiner, kompetencer, ferieafløsning mv.
- Store driftscentre er ikke målet, der ønskes fortsat ejendomsinspektører med lokal forankring.
- Digitalisering af tegninger medfører mulighed for udbud af flyttelejligheder og andre udbud. Udgiften på 5,6 mio. kr. vurderes tjent ind over kortere årrække.
- Digital opsigelse og digital underskrift på lejekontrakt.
- Digital selvbetjening udvikles og implementeres løbende.

Plan om at starte forsøg med 4. årige mål i enkelte afdelinger jf. §73 i driftsbekendtgørelsen. Lovgiver er ikke præcis i forhold formål/karakter af de 4. årige mål. Det var derfor planen at starte ud med en "light-model" omfattende et mindre antal afdelinger

En afdeling skilte sig ud med et særligt stort effektiviseringspotentiale. Ikke overraskende tale om de tidligere lette kollektivboliger i afdelingen Stenhøj Beder med et lille antal boliger. ALBOA var som andre organisationer ikke i stand til at se forklare forskelle i effektiviseringspotentialer i andre mere sammenlignelige afdelinger. Det er et generelt problem.

Den gennemsnitlige lønudgift pr. ansat i administrationen er ca. 536.000 kr. Det svarer ca. til gennemsnittet i Aarhus. ALBOA følger udviklingen som drøftes med BLs 5. kreds.



15. januar 2019  
Side 6 af 7

## **5. Kollektiv råderet**

ALBOA var tilfreds med den kollektive råderet efter drøftelser med kommunen nu var strømlinet og på flere områder var præciseret.

Kommunen forventer, at kollektive råderetsarbejder i tomme lejligheder ikke længere sker uden accept af indflyttende lejer. ALBOA mener, at tidligere afdelingsmøde-beslutninger om kollektiv råderet står ved magt og at de kommunale retningslinier kun omfatter beslutninger om kollektiv råderet vedtaget efter 2017. Punktet til drøftelse i det kommende års dialogmøde.

Diskussion af om etablering af altaner mest hensigtsmæssigt burde gennemføres efter den kollektiv råderet, dvs. efter den enkelte lejers ønske eller gennemføres samlet for hele ejendommen. ALBOA har ikke tradition for at anvende kollektiv råderet til altaner og henviste bl.a. til omkostningsspørgsmålet pr. enhed samt æstetiske hensyn. Kommunen anførte heroverfor, at kollektiv råderet gav mulighed for fravalg af den enkelte lejer og billigere husleje hvor lejer ikke tilvælger.

## **6. Ledelse og beboerdemokrati**

ALBOA oplyste, at 6 afdelinger var uden afdelingsbestyrelse hvilket er uændret i forhold til tidligere.

ALBOA har en målsætning om et aktivt og levende beboerdemokrati. Deltagelsen i årets afdelingsmøder var på ca. 1900.

Kursusudvalget understøtter ALBOAs næsten 300 frivillige beboerdemokrater temamøder og andre begivenheder. Det er målet at gøre bestyrelsesarbejdet sjovt, spændende og inspirerende.

Der er procedurer i forhold til habilitet for organisationsbestyrelsesmedlemmer og ledere, der indgår kontrakter. På mødet præsenteredes en habilitetserklæring for ansatte. Kommunen vurderede, at erklæringen lever op til lovgivningen.

## **7. Ansættelser**

ALBOA oplyste, at der ikke er ansat boligsociale medarbejdere i ALBOA med anmærkninger i straffeattesten

## **8. Nybyggeri**

ALBOA havde stort ønske om nybyggerier og udtrykte frustration over manglende aktivitet de senere år.



15. januar 2019  
Side 7 af 7

Man ønsker fra ALBOAs side fortætning i områder hvor ALBOA har almene boliger i forvejen eller udvidelse af bestående afdelinger i forbindelse med renoveringer, f.eks.:

- Tanker om udvikling af Viby Torv.
- Salg af jordstykker til privat byggeri og alment nybyggeri andre steder.
- Evt. privat byggeri ovenpå bestående alment byggeri
- Fortætning med almene 1. plans-boliger i udsatte områder. Varierede boligområder og differentieret beboersammensætning kan også opnås ved blanding af boligtyper og ikke kun ejerformer.
- Anvendelse af planlovens krav om 25% almene boliger i de for ALBOA relevante skoledistrikter.

Kommunen havde forståelse for ønskerne og opfordrede til egentlige grundopkøb i de relevante områder. ALBOA mente ikke tiden var til opkøb af grunde pga. prisniveauet.

## **9. Renoveringer**

I forbindelse med et kommunalt påbud om kloakseparering spurgte ALBOA til muligheden for kommunal lånegaranti som er en forudsætning for gennemførelse.

Kommunen fortsat af den opfattelse, at der næppe er hjemmel til at give en kommunal garanti.

## **10. Diverse**

Intet under punktet.

## **11. Evt. aftale**

Der er ikke i styringsdialog 2018 vurderet behov for aftaler. Henlæggelsesspørgsmålet vil indgå i kommende dialogmøder.