

15. september 2016  
Side 1 af 8

**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: 16/039534-2  
Sagsbehandler:  
Claus Bo Jensen

## Styringsdialog 2016, AL2Bolig

Mødedato: 15. september 2016  
Mødetid: Kl. 11.00  
Mødested: Kalkværksvej 10  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen:  
Bestyrelsesformand Anette Østerhaab  
Direktør Allan Werge  
Forvaltningschef Charlotte Markussen  
Teknisk chef Peter Brix Westergaard

Tilstede fra kommunen:  
Claus Michael Krogh  
Mette Krog-Jensen  
Claus Bo Jensen

### Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialogen i 2016 - effektivisering af driften og energirenoveringer.

AL2Bolig har i det forløbne år arbejdet videre med etablering af 3 driftscentre samt hjemmeside med forskellige digitale selvbetjeningsmuligheder.

AL2Bolig vægter energioekonomiske renoveringsløsninger i sin tilskudspolitik og som medlem af administrationsorganisationen Energi og Miljø tilbydes afdelingerne en række ydelser til minimering af energiforbruget

AL2Bolíg'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.

Der er ikke i styringsdialog 2016 vurderet behov for aftaler mellem AL2Bolíg og Aarhus Kommune.

**På mødet blev følgende punkter drøftet:**

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

**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.

AL2bolig ønskede på mødet drøftelse af udlejningsaftalen i Åbyhøjgaard.

Drøftelserne tog derudover udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2015, årsberetning, spørgeskema, protokollat, bestyrelsesmødereferat, hjemmeside, 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.

På kommunens hjemmeside vil kun stå den seneste redegørelse.

Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet.

**2. Økonomi, drift og administration**

<i>Kr. pr. leje- målsenhed</i>	<i>regnskab 2015</i>	<i>regnskab 2014</i>	<i>regnskab 2013</i>	<i>regnskab 2012</i>	<i>regnskab 2011</i>	<i>regnskab 2010</i>
Dispositions- fond (likvid del) kr./ leje- mål	5.409	3.870	2.082	2.746	3.754	3.261
Arbejdskapi- tal (likvid del) kr./lejemål	1.299	1.229	1.476	1.267	1.255	2.288

Egenkapital i alt kr./ leje- mål	13.007	12.707	10.806	11.126	10.891	14.800
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Både den likvide del af dispositionsfond og likvide del arbejdskapital er under benchmark og under det gennemsnitlige niveau i Aarhus.

Den samlede egenkapital er ligeledes under det gennemsnitlige niveau for Aarhus.

Årets resultat er et overskud på 69 t.kr., som tilgår arbejdskapitalen. Der er ikke opkrævet ikke bidrag til arbejdskapitalen i 2014 og det forventes heller ikke de kommende år.

Den samlede dispositionsfond er forøget fra 47 mio. kr. ultimo 2014 til 48,5 mio. kr. ultimo 2015.

Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med samlet 7 mio. kr. i forhold til 2014, hvilket primært kan tilskrives en forøget tilgang som følge af udamortiserede lån i afdelingerne.

AL2bolig oplyste, at der i de kommende 1-4 år ligeledes vil være en stigning i tilvæksten til dispositionsfonden som følge af udamortiseringen af en række IS20-lån i afdelingerne. Efter 2020 vil tilgangen til dispositionsfonden (som følge af udamortiserede lån) være på et konstant, men højere niveau.

Det oplystes, at afdelingerne i 2015 har indbetalt 554 kr. pr. lejemålsenhed til dispositionsfondens opbygning efter reglerne herom. Dispositionsfonden er under lovens minimumskrav. Det forventes, at minimumsniveauet er nået i 2016 hvorefter der ikke længere skal betales bidrag til dispositionsfonden.

Det er besluttet fra 2017 at opkræve bidrag fra afdelingerne til opbygning af arbejdskapitalen.

15. september 2016  
Side 4 af 8

Der er udarbejdet langtidsbudget for dispositionsfonden frem til 2026. På dette tidspunkt er dispositionsfondens disponible del med tillæg af indestående på trækingsretten estimeret til 43 mio. kr. mod 48 mio. kr. i dag. Langtidsbudgettet revideres årligt i forhold til de afdelinger, der tildeles støtte på bestyrelsesmødet i november.

Ifølge revisors likviditetsberegning er der overskydende likviditet på 2,6 mio. kr.

Nuværende tilskudspolitik støtter afdelingernes investeringer i følgende prioriterede rækkefølge:

- energioekonomiske forbedringsarbejder og
- forbedringsarbejder, der reelt sikrer bedre tilgængelighed og
- badeværelsesrenoveringer

Fremadrettet vil analyseredskabet "Strategisk Fremtidsanalyse" få betydning for tilskudspolitikken. Analysen vil give mulighed for at sætte ind hvor behovet er størst således, at størst mulig effekt opnås.

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været på - 0,53 (mod 2,63 % i 2014, 1,17% i 2013 og 3,09% i 2012). Forventningerne i dialog 2015 om en negativ forrentning for regnskabsåret er derfor en realitet og svarer til det generelle niveau i året.

Den løbende forvaltning har været udlagt til 4 kapitalforvaltere under hensyn til de nærmere fastlagte rammer for strategi og risikoprofil. Der foretages løbende evaluering af afkastet. Varigheden udtrykt som risikobegreb er for en enkelt kapitalforvalter op til 7 og for de øvrige op til 3.

#### Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2014</i>	<i>Regnskab 2013</i>	<i>Regnskab 2012</i>	<i>Regnskab 2011</i>	<i>Regnskab 2010</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.116	4.017	3.913	3.781	3.578	3.481
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.112	4.363	3.967	3.815	3.751	3.523

Administrationsbidraget svarer stort set til benchmark i styringsrapporten. Ifølge revisionsprotokollat s. 311 overstiger administrationsudgiften gennemsnittet for Aarhus med ca. 10%.

15. september 2016  
Side 5 af 8

Boligorganisationen varsler en stigning på grundbidraget over en årrække op til 35.000 kr. pr. afdeling. Det betyder, at udgiften pr. bolig bliver større i de mindre afdelinger men samtidig bliver det økonomiske incitament til afdelingssammenlægninger større.

#### Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Boligorganisationen oplyste i brev af 30. maj 2013, at der er udarbejdet 20. årlige vedligeholdelsesplaner, hvor henlæggelsesniveauet fastsættes ud fra afdelingernes individuelle forhold, og hvor det samtidig forsøges at fastlægge en behersket stigningstakst i boligudgiften.

Boligorganisationen oplyste, at henlæggelser er fastlagt i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne, hvilket bekræftes af revisor i revisionsprotokollen. Revisor vurderer, at de etablerede procedurer opfylder kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Det fremgår imidlertid af det obligatoriske spørgeskema til regnskabet, at visse afdelinger må udskyde arbejder pga. manglende henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Det drejer sig om afdelingerne 101, 156 og 318.

Det er noteret, at henlæggelserne i afd. 101 er hævet væsentligt i det forløbne år. Henlæggelserne i de andre 2 afdelinger ligger "kun" omkring 100 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

De årlige henlæggelser bør i videst mulige omfang reguleres mere end den almindelige prisudvikling i kommende budgetter. Der bør generelt være særligt fokus på afdelinger med ufinansierede vedligeholdelsesplaner, hvor de årlige henlæggelser er under gennemsnittet.

Spørgsmålet om passende henlæggelser vil være til drøftelse i kommende dialogmøder.

#### Forvaltningsrevision

Revisor anfører, at boligorganisationens forvaltningssystem opfylder kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. hvorfor årsregnskabet er forsynet med en erklæring om forvaltningsrevision uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Resultat af målinger mv. er forelagt bestyrelsen.

#### Effektiviseringer

Organisationsændringen, der trådte i kraft den 4. januar 2016 vil bl.a. betyde mere effektiv drift.

15. september 2016  
Side 6 af 8

Det oplystes på mødet, at implementeringen af de tre driftscentre (Favrskov, Tilst og Åbyhøj) sker planmæssigt.

Ny hjemmeside er under udarbejdelse. Den vil indeholde selvbetjeningsløsninger for såvel afdelingsbestyrelse som beboere.

Forsikringsudbud på forsikringer medførte 10% besparelse, hvilket betragtes som tilfredsstillende.

Landsbyggefondens tvillingeværktøj anvendes regelmæssigt i administrationen.

#### Årsregnskab 2015

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

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

Der har februar 2015 på initiativ af hovedbestyrelsen været afholdt temadag om demokrati. Formålet har været at inspirere afdelingsbestyrelserne i deres arbejde og skabe netværk på tværs af afdelingerne. Det vurderes tillige, at der er behov for nytænkning af beboerdemokrati og frivillighed – rammerne herfor har ikke ændret sig i årtier.

Det er lykkedes at få valgt flere yngre mennesker ind i hovedbestyrelsen. De pågældende har bidraget positivt til bestyrelsens arbejde også selvom medlemsskabet i et tilfælde har været af kortere varighed pga. fraflytninger. Bestyrelsesarbejdet bør være attraktivt for yngre mennesker ud fra en karrieremæssig synsvinkel. Bestyrelsesarbejdet har betydelig tyngde.

Som et led i organisationsændringer er der sket ændringer i markvandringen. Det nye er, at afdelingerne skal tage stilling til en række forhold som de ønsker at prioritere eller fravælge. Hermed sikres indflydelse.

Hovedbestyrelsen har i 2015 afholdt 3 kurser med henblik på uddannelse af beboerdemokrater.

Der har været afholdt strategiseminar i november måned 2015 med deltagelse af administrativ ledelse og bestyrelse. Det er hensigten, at der på baggrund af disse drøftelser skal udarbejdes en strategi dækkende frem til 2025.

Det er boligforeningens mål, at der skal være velfungerende afdelingsbestyrelser i alle afdelinger således, at afdelingsbestyrelserne understøttet af både bestyrelse og administration kan forvalte de formelle regler for beboerdemokratiet. I 3 af afdelingerne i Aarhus Kommune er det ikke lykkedes, at etablere en afdelingsbestyrelse.

Beboernes deltagelse i afdelingsmøderne har været målt siden 2006 og har i perioden været på et ret konstant niveau. Deltagelsen i 2015 svarer til gennemsnittet i perioden. Generelt ses vurderes beboerdemokratiet at være velfungerende.

AL2Bolig har siden 2006 praktiseret åbne dagsordner og referater på hjemmesiden for hovedbestyrelsens møder samt repræsentantskabsmøderne. Fra 2010 er det et krav i normalvedtægten, at alle beboere skal have adgang til dagsordner og referater af både afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder. Administrationen bistår afdelingerne med at opfylde disse krav

#### **4. Renoveringer, nybyggeri mv**

I afdelingerne. 307, 308, 309, 109, 108 er det besluttet, at der skal arbejdes videre med fysiske helhedsplaner.

Afdelingerne 109, 313, 133, 150 og 151 er på forskellige stader i den beboerdemokratiske proces i forhold til renoveringstiltag.

Arbejderne i afd. 111 nærmer sig sin afslutning mens arbejderne i afd. 110 og 310 (Åbyhøjgård) blev påbegyndt ultimo 2015.

MGO-plader i Langkærparken (afd. 111) giver udfordringer for økonomien. Huslejen er aftalt og Landsbyggefonden har givet tilsagn om driftsstøtte for at holde huslejen nede.

Voldgift i Tranbjerg mod BM Byggeteknik (facader). Afventer udfald.

Afd. 156 i Favrskov overtaget gammel skole i slut 90'erne. Afdelingen er finansieret med indeksslån så bygningerne kan ikke umiddelbart sælges fordi restgælden overstiger værdien af ejendommene. Landsbyggefonden ser på muligheden for om de kan bidrage. Der er besigtigelse 6. oktober 2016.

#### **5. Energiforbedringer**

AL2boligs tilskudspolitik tilgodeser arbejder, der forbedrer afdelingernes energioekonomi.

AL2Bolig er medlem af administrationsorganisationen "Energi og Miljø" hvis kerneaktivitet er at vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri til

fremme af energirigtig og miljørigtig ejendomsdrift. Aktiviteterne, der kan til- eller fravælges af afdelingerne er bl.a.:

- webbaseret energisystem til synliggørelse af energiforbruget
- kursusvirksomhed for ejendomsfunktionærer
- årligt energisyn
- lovpligtig energimærkning

15. september 2016  
Side 8 af 8

I praksis anvendes "Energi og Miljø" i forbindelse med større renoveringer med henblik på at optimere afdelingernes energioekonomi.

## **6. Diverse**

AL2BOLIG forelagde endnu engang ønsket om at udlejningsaftale vedr. Åbyhøjgård anvendes på 100% af ledige lejemål mod aktuelt 75%. Kommunen oplyste, at forespørgslen vil blive overvejet i forbindelse med evalueringen af udlejningsredskaberne og en kommende ny 4-årig aftale med kredsen.

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

Der er ikke i styringsdialog 2016 indgået aftaler om realisering af styringsmålsætningerne.

Henlæggesspørgsmålet vil indgå i dialogen i de kommende år.