



Styringsdialog 2017 – Lejerbo Århus

7. august 2017
Side 1 af 8

Mødedato: 29. juni 2017
Mødetid: 10.00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra Lejerbo
Adm. Direktør Palle Adamsen
Forretningsfører Pia Hesselvig
Formand Inge Køster

Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Bo Jensen
Mette Krog-Jensen

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: 17/023202-30
Sagsbehandler:
Mette Krog-Jensen

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialog 2017 – effektivisering og bevarelse af billige boliger.

Lejerbo oplyser, at organisationen har fokus på effektivisering af driften – bl.a. inden for it og digitalisering.

I forhold til bevarelse af billige boliger drøftedes kollektiv råderet i Lejerbo. Det blev oplyst, at Lejerbo anvender kollektiv råderet i tomme boliger.

Lejerbos årsregnskab for 2015/2016 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 2017 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. Bevarelse af billige boliger
6. Renoveringer og nybyggeri
7. Ledelse og beboerdemokrati
8. Diverse
9. Evt. aftale



1. Baggrund

7. august 2017
Side 2 af 8

I 2017 er der for 6 år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et 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 2015/2016, årsberetning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens 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.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejds kapital

Dispositionsfond/arbejds kapital pr. lejemålsenhed

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2015/16</i>	<i>Regnskab 2014/15</i>	<i>Regnskab 2013/14</i>	<i>Regnskab 2012/13</i>	<i>Regnskab 2011/12</i>	<i>Regnskab 2010/1</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemål	10.961	10.849	10.117	7.033	8.716	6.883
Arbejds kapital (likvid del) kr./lejemål	4.816	4.721	4.618	4.154	3.707	3.277

Dispositionsfond 10.961 kr./lejemålsenhed (benchmark 5.667) indbetaling indtil 5.572.

Tilgang til dispositionsfondens likvide del er beskedne 30.000 kr.

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

Der har i regnskabsår 2015/2016 været et tilskud til lejetab og fraflytninger på ca. 120.000 kr.



Der ligger tilsagn fra dispositionsfonden til helhedsplan for Store Ravnsbjerg, driftsstøtte, renovering og nybyggeri på ca.1 mio. kr. i 2015/2016.

7. august 2017
Side 3 af 8

Egenkapital pr. lejemålsenhed

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2015/16</i>	<i>Regnskab 2014/15</i>	<i>Regnskab 2013/14</i>	<i>Regnskab 2012/13</i>	<i>Regnskab 2011/12</i>	<i>Regnskab 2010/1</i>
Egenkapital i alt kr./ lejemål	24.083	23.082	21.881	23.063	21.526	18.227

Samlet egenkapital

<i>Regnskab 2015/2016</i>	<i>I alt</i>	<i>Disponibel</i>
Arbejdskapital (kr.)	1.488.297	1.488.097
Dispositionsfond (kr.)	5.953.381	3.387.054

Årets resultat er et overskud på 27.000 kr. som overføres til arbejdskapitalen. Egenkapitalen anses for passende.

I årsberetningen for 2015/2016 fremgår det, at der sker en yderligere konsolidering af egenkapitalen frem mod 2024/2025.

Det fremgår af det obligatoriske spørgeskema, at der ikke vurderes at være likviditetsproblemer. Vurderingen er tiltrådt af revisor.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>regnskab 2014/15</i>	<i>regnskab 2013/14</i>	<i>regnskab 2012/13</i>	<i>regnskab 2011/12</i>	<i>regnskab 2010/11</i>	<i>regnskab 2009/10</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.045	3.973	3.863	3.946	3.561	3.195
Nettoadministrationsudgift kr./ lejemål	4.180	3.973	3.787	3.921	3.526	3.214

Administrationsbidragets størrelse er påvirket af, at administrationsudgiften er inkl. moms, da Lejerbo Aarhus administreres af forretningsførerorganisationen Lejerbo. BL på vegne af administrationsorganisation i hovedstadsområdet har pt. en sag i retten mod Staten om moms på administration, man afventer dom i sagen.

Administrationsbidraget for regnskabsåret er budgettet kostægte.



Der har været budgetteret med en forrentning af afdelingernes fællesforvaltede midler på 1%. Markedsrenten har i regnskabsåret været 0%.

7. august 2017
Side 4 af 8

Lejerbo investerer midlerne sammen med KAB. Der er 4 kapitalforvaltere; Nordea, Nykredit, Alm. Brand samt Danske Kapital. Lejerbo har en samlet obligationsbeholdning på 1,9 mia. kr. Der er valgt en kort varighed på ca. 1,7 for at mindske risikoen.

3. Regnskabspraksis

Henvendelsen fra Københavns Kommune omkring AOFs'er bliver drøftet i forhold til hvilken betydning det har for Lejerbo Århus byggesager. Revisor har oplyst, at forretningsførerorganisationen ikke hæfter for overskridelser ved indgåelse af en AOSF (aftale om sagens forudsætninger) der er indgået mellem forretningsførerorganisationen og de enkelte boligorganisationers byggeprojekter.

Revisor har også oplyst i redegørelsen, at der ikke på nuværende tidspunkt er usikkerhed i forhold til Lejerbos økonomiske status., hverken i kraft af værdisætningerne SAM-BO eller Almen Indkøb eller eventuelle eventualforpligtelser i forbindelse med AOSFer.

Aarhus Kommune interesserer sig for ovenstående i forhold til Lejerbo, der er blevet meget byggeaktiv i Aarhus.

4. Effektivisering

I den nye lovgivning på almenområdet er der fastsat nogle krav som boligorganisationerne fremover skal være opmærksom på. Det er implementering af mål, økonomistyring/egenkontrol, henlæggelser og vedligeholdelsesplan for mindst 15 år, ejendomsstilstandsrapport, årsberetning om 4-årige mål for afdelinger samt forvaltningsrevision.

Lejerbo oplyser, at den enkelte organisation bestemmer hvordan man vil gøre i forhold til effektivisering. Lejerbo Århus er ved at se på effektivisering. Administrationsudgifter kan være et område hvor der kan være besparelser. Man vil f.eks. forsøge at undgå lønstigninger for at holde omkostningerne nede. I forhold til IT investeringer, så har man valgt én platform således at man har en koncernløsning der anvendes helt ude på ejendomskontorerne, hvilket er en effektivisering.

Endvidere har man i Aarhus og Odder et driftsfælleskab omkring vedligeholdelse.

Istandsættelsesudgifter til fraflytning er digitaliseret og alle lejemaal er målt op og dermed kan man ved syn af boligerne se direkte hvad prisen er ved sy-



nets afslutning. Lejerbo har endvidere påbegyndt opmåling af tagflader mv. så man bedre kan vurdere hvor meget der skal henlægges.

7. august 2017
Side 5 af 8

Det fremgår af styringsrapporten for afdeling 482-0, at det er en udfordring at øge henlæggelser.

Revisor skriver i revisionsprotokollatet at det ifølge langtidsbudgettet for afdelingen ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Revisor har tidligere påpeget problemer med henlæggelser, bl.a. i revisionsprotokollat for 2014/2015.

I årsberetningen for 2015/2016 er angivet at afdelingen bør overveje at hæve henlæggelserne.

Lejerbo oplyser, at der stadig pågår en drøftelse af henlæggelserne med afdelingsbestyrelsen. I yderste konsekvens vil organisationen stille krav til henlæggelserne.

5. Bevarelse af billige boliger

Lejerbo er opmærksom på at renoveringer vil medføre en forøgelse af huslejen, men det er nødvendigt med renoveringer f.eks. af klimaskærmen.

I forhold til kollektiv råderet så anvendes det i nogle af Lejerbo Århus afdelinger. Det er vedtaget at der ved fraflytning sættes nyt køkken ind. Det er samtidig en overvejelse i forhold til at bygningsmassen skal have en vis standard. Kommunen påpeger, at det kan have betydning for bevarelse af billige boliger hvis man ved fraflytning altid anvender kollektiv råderet.

6. Renoveringer og nybyggeri

Renoveringer

Helhedsplanen for afd. 70 har fortsat ikke været til afstemning. Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen kan ikke komme overens om projektet. Organisationsbestyrelsen har udarbejdet fakta ark som er blevet husstandsomdelt så beboerne får de relevante oplysninger om projektet, idet afdelingsbestyrelsen ikke har informeret korrekt på afdelingsmøderne. Man overvejer at repræsentantskabet beslutter at uopsættelige arbejder skal laves.

Afdeling 238 forventer at få tilsagn til helhedsplan i 2017/2018.



Nybyggeri

7. august 2017
Side 6 af 8

Tulip grunden og Trianglen mangler lokalplan. Skejby er helt ny. Circle House er ved at blive udviklet og der er udpeget en grund i Lisbjerg.

Håndtering af overfinansiering på nybyggeri blev drøftet og kommunen oplyste, at lån skal indfries i det omfang der er tale om overfinansiering. Hvis en udgift ikke er betalt så er det et skyldigt beløb. Afsatte beløb er ikke endeligt opgjorte på regnskabstidspunktet. Lejerbo oplyste, at det også er den måde boligorganisationen håndterer overfinansiering.

7. Ledelse og beboerdemokrati

I styringsdialogen for 2017 er bestyrelsens opgaver og ansvar, habilitets-spørgsmål samt ansættelsesforhold (lønningsniveau) og direktørkontrakten sat på dagsordenen som et generelt tema til drøftelse med alle boligorganisationerne.

Kommunen vil følge op på teamet i styringsdialogen i efterfølgende år.

Bestyrelses opgaver og ansvar

Bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen samt det juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationen.

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder om ledelsen af boligorganisationen, men bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.

Bestyrelserne består i stort set alle boligorganisationer udelukkende af beboere. Kommunen lægger stor vægt på den beboerdemokratiske indflydelse som beskrevet i almenboliglovens formålsbestemmelse for den almene sektor. Kommunen lægger samtidig vægt på, at det sikres, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation har de nødvendige kompetencer til at kunne løfte bestyrelsen opgaver og ansvar på betryggende vis.

Habilitet

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 skal gøre opmærksom på, at boligorganisationens bestyrelse og ledelsen efter ændringen af almenboligloven i 2009 har et udvidet ansvar for at påse risikoen for inhabilitet. Før lovændringen i 2009 skulle kommunen godkende en række aftaler med en mulig interessekonflikt. Med lovændrin-



7. august 2017
Side 7 af 8

gen blev bestemmelsen ophævet. Baggrund herfor var, at det var vurderingen at lovens generelle habilitetsregler var tilstrækkelige og det blev endvidere lagt til grund, at den enkelte boligorganisation har interne retningslinjer, der indeholder pligt for bestemte persongrupper til at oplyse boligorganisationen om relevante interesser eller engagementer uden for boligorganisationen.

Lejerbo har defineret risikoområder som er; kapitalforvaltning, IT, bygherre og udlejning. Det er indarbejdet i et årshjul, hvor det bliver drøftet 2 gange årligt. Organisationsbestyrelsen påser kontrakter.

Organisationsbestyrelsen får ikke rådgivning fra BL men der er et bestyrelsesakademi som bestyrelsesmedlemmer deltager i.

Alle ansatte i administrationen underskriver habilitetserklæringer.

Ansættelsesforhold

I henhold til almenboliglovens bestemmelser skal boligorganisationens ledelse (bestyrelsen og direktør) sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen.

Følgende fremgår af driftsvejledningen:

Boligorganisationernes aflønning af de ansatte, herunder lønnings- og pensionsforhold for den øverste administrative ledelse, skal stå i rimeligt forhold til boligorganisationens størrelse og arbejdsopgaver. Udgifterne må ikke overstige, hvad der efter markedsforholdene er nødvendigt for at sikre en fuldt forsvarlig og rationel drift.

Punktet indgår i samtlige dialoger i 2017. Lejerbo oplyste at de har en liste over lønniveauet i boligorganisationen for ledelsen som de gerne vil sende til tilsynet. Kommunen bemærkede, at dette er betænkeligt at lønniveauet generelt ligger højt i boligorganisationerne ikke mindst i lyset af tidens effektiviseringsdagsorden. Samtidig er bestyrelserne indenfor sektoren ikke professionelle men beboervalgte.

I den sammenhæng er det især vigtigt løbende have fokus på aflønning af den øverste administrative ledelse (direktøren) i boligorganisationen.

I forhold til rådgivning af hovedbestyrelsen om ansættelse af f.eks. direktør, vil der være mulighed for rådgivning fra BL.

Efter forslag fra Lejerbo blev det aftalt, at en oversigt over aflønningen af direktøren og den øvrige administrative ledelse i Lejerbo fremsendes til kommunen.

8. Diverse



Intet under punktet.

7. august 2017
Side 8 af 8

9. Evt. aftale mellem Boligorganisationen og Kommunen

Der er i styringsdialog 2017 ikke vurderet behov for aftaler.