



12. marts 2019
Side 1 af 6

Mødedato: 11. marts 2019
Mødetid: 9:00
Mødested: Karen Blixens Boulevard 7
Deltagere: Tilstede fra AAB:
Direktør Anders Rønnebro
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Projektchef Morten Strunge
Driftschef Allan Overgaard
Sekretariatsleder Vivi Hofsted

Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Julia Beck Søndergaard
Mette Krog-Jensen

TEKNIK OG MILJØ
Arealudvikling og Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 98 08

Direkte e-mail:
metkr@aarhus.dk

Sag: 18/043698-5
Sagsbehandler:
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.

AAB oplyser, at man har fokus på effektivisering og har i det forløbne år lavet en omorganisering af driften i fire driftscentre, fælles maskiner på tværs af afdelinger, nye digitale værktøjer mv.

AABs regnskab 2017 er taget til efterretning med de bemærkninger der fremgår af denne redegørelse. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

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

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

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



12. marts 2019
Side 2 af 6

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 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. lejermålsenhed	2017	2016	2015	2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	12.296	12.577	27.010	12.224
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	11.785	10.731	9.121	11.411

Dispositionsfonden udgør 12.296 kr. pr. lejermålsenhed (benchmark 6.803 kr.)

Tilgangen til dispositionsfonden har i regnskabsåret været på 15,6 mio. kr.

Den likvide del af dispositionsfonden er mindsket med ca. 2 mio. kr.

Der er udbetalt tilskud i 2017 på lejeledighed og fraflytning på 1,9 mio. kr.

Egenkapital pr. lejermålsenhed

Regnskabsår	2017	2016	2015	2014
Egenkapital kr./lejermål	24.081	23.308	36.131	49.517



12. marts 2019
Side 3 af 6

Samlet egenkapital

Regnskab 2017	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	108.270.827	101.194.931
Dispositionsfond	462.321.573	105.587.933

Årets resultat er et overskud på ca. 9,1 mio. kr. der overføres til arbejdskapitalen.

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 2,78% i 2017 mod 3,82% i 2016.

AAB har fire kapitalforvaltere Nykredit, Arbejdernes Landsbank, Danske Capital og SEB.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2017	2016	2015	2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.736	3.743	3.759	3.705
Netto administrationsudgift pr. lejemål	3.891	3.800	3.727	3.628

Administrationsbidraget ligger på 3.736 og er under benchmark i styringsrapporten (4.031).

3. Regnskabspraksis

Boligorganisationen har angivet i spørgeskemaet til regnskabet, at der samlet set over de seneste 5 år har været underskud vedrørende byggesagshonorar. Dette skyldes, at man på enkelte byggesager har været nødsaget til at nedsætte byggesagshonoraret for at få projektet gennemført.

Boligorganisationen oplyser, at nogle sager er tungere end andre og derudover vil der allerede være brugt mange timer forud for byggesagen i forbindelse med forhandlinger, anskaffelse af grund mv.

4. Effektivisering

AAB har i 2018-20 fastsat mål for udviklingen i administrationsbidraget, mandskabsforbrug i forhold til lejemålsenheder mv. således, at udgifterne på de konti, der anvendes i ministeriets benchmarking formindskes.



AAB har seks afdelinger hvor effektivitetsprocenten ligger under 70% (røde afdelinger) hvilket indikerer stort effektiviseringspotentiale.

12. marts 2019
Side 4 af 6

Boligorganisationen oplyser, at der er tale om ældreboliger og erhvervsafdelinger og det er derfor at afdelingerne er røde.

Boligorganisationen har flere grønne afdelinger i 2016 end i 2017 og det går derfor den rigtige vej i forhold til effektiviseringer. Der er foretaget en målrettet indsats i forhold til de konti, der indgår i dialogværktøjets benchmarking.

Kommunen bemærkede, at AAB er den første boligorganisation i Aarhus der målrettet er gået efter at minimere antallet af "røde" afdelinger.

Der er fokus på, at der henlægges nok og i 2019 hæves henlæggelserne men det medfører kun en lav huslejestigning. I 2020 vil henlæggelserne hæves væsentligt og det vil ikke medføre en huslejestigning da det kan holdes inden for de øvrige besparelser.

AAB har fire mål inden for effektivisering:

- Udgifterne på de konti der anvendes i ministeriets benchmarking skal formindskes i alle afdelinger (medmindre der er helt særlige forhold i afdelingen).
- Udviklingen i administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal holdes under pris/låntallet.
- AABs placering på listen over store almene boligorganisationers effektivisering skal forbedres.
- Det samlede mandskabsforbrug i forhold til antallet af lejemålsenheder skal formindskes.

Boligorganisationen har indført A-ordning for nye afdelinger, herunder for psykiatrisk hospital på grund af det er en fredet bygning, da det er mere hensigtsmæssigt end B-ordningen.

AAB har redegjort for den økonomiske udvikling og udøvede økonomistyring og egenkontrol, men har ikke redegjort for de fastsatte 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Kommunen påpegede at det er et lovkrav at boligorganisationen redegør for dette i årsberetningen.

5. Kollektiv råderet

Boligorganisationen er ved at udarbejde råderetskataloger for afdelingerne. Det er en stor opgave og indtil videre er der udarbejdet råderetskatalog for seks afdelinger. Kataloget er en samlet oversigt over de muligheder den



enkelte beboer har for at indrette sin bolig efter egne ønsker og behov. Kataloget omfatter derfor både kollektiv og individuel råderet, installationsret mv.

12. marts 2019
Side 5 af 6

Kommunen bemærkede, at kataloget var et yderst relevant tiltag.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen anbefaler generelt, at boligorganisationerne sikrer, at der internt er opmærksomhed omkring risikoen for inhabilitet og at indberetningerne om habilitetsforhold i boligorganisationen sker skriftligt.

Boligorganisationen oplyser, at ledelsen og organisationsbestyrelsen fremadrettet vil underskrive habilitetserklæring ved henholdsvis ansættelse og indtræden i organisationsbestyrelsen.

Boligorganisationen oplyser at der ved ansættelse af boligsociale medarbejdere sikres at der ikke ansættes nogle med tilhørsforhold til kriminelle.

7. Nybyggeri og renovering

Nybyggeri

Byggeriet af ungdomsboliger på godsbanen forventes at gå i gang i foråret 2019. Der har været en udfordring med støjkrav.

Skæring Bæk er i gang, der opføres 94 rækkehuse.

Risskovbrynet er i gang og psykiatrisk hospital blev overtaget februar 2019. Skema B bliver ikke klar inden for 15 måneder fristen. Kommunen har godkendt en forlængelse af fristen.

Renovering

I afdeling 25 er der blevet indhentet priser og der har været en snak med Landsbyggefonden. Projektet bliver dyrere end først forventet.

Skæringbæk 2. etape forberedes og det kræver en ny lokalplan.

Fjellvænget forventes at blive renoveret for egne midler uden om Landsbyggefonden. Dispositionsfonden yder tilskud.

8. Diverse

En beboer i afdeling 15 har henvendt sig til kommunen angående afdelingens salg af maskiner til driftscenter. Boligorganisationen har modtaget til-



bud fra to forskellige maskinforretninger og den pris der er betalt til afdelingen er i overensstemmelse med de afgivne tilbud. Kommunen vil træffe afgørelse i sagen.

12. marts 2019
Side 6 af 6

Boligorganisationen oplyser, at man gerne vil drøfte udlejningsaftaler i Frydenlund og Klostervangen.

9. Aftale mellem boligorganisationen og kommunen

Der blev ikke ved styringsdialog 2018 vurderet behov for aftaler.