



## Styringsdialog 2018, AL2bolig

12. oktober 2018  
Side 1 af 8

Mødedato: 8. oktober 2018  
Mødetid: Kl. 14.00  
Mødested: Kalkværksvej 10  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen:  
Bestyrelsesformand Anette Østerhaab  
Direktør Allan Werge  
Forvaltningschef Charlotte Markussen  
Teknisk chef Peter Brix Westergaard  
Tilstede fra kommunen:  
Jørn Hedeby Nielsen  
Trine Birk  
Claus Bo Jensen

### 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

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

Sag: 18/035786-8  
Sagsbehandler:  
Claus Bo Jensen

### Resumé

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

AL2bolig oplyser, at der er etableret 3 driftscentre i organisationen. Et mix af faglige kompetencer i de enkelte centre giver effektiviseringspotentiale. Antallet af "røde" afdelinger reduceret til 12 siden 2017 – heraf ligger 10 i Favrskov Kommune. AL2bolig vil analysere forholdet nærmere men kan f.eks. skyldes mindre afdelinger i Favrskov.

AL2bolig efterlever kommunens ønske om, at indflyttende lejer tiltræder kollektive råderetsarbejder inden de udføres. Det tilstræbes, at der på hjemmesiden for den enkelte afdeling laves et råderetskatalog.

AL2boligs årsregnskab 2017 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til særlige bemærkninger om henlæggelser.

Der er ikke i styringsdialog 2018 vurderet behov for aftale mellem AL2bolig og Aarhus Kommune.

### På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektiviseringer
5. Råderet i praksis



6. Boligsociale udfordringer
7. Ledelse og demokrati
8. Ansættelser
9. Banely - ekspropriation
10. Renoveringer og nybyggeri
11. Diverse
12. Evt. aftale

12. oktober 2018  
Side 2 af 8

### 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.

Drøftelserne tog derudover udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2017, 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.

### 2. Økonomi, drift og administration

#### *Økonomi i boligorganisationen*

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>regnskab 2017</i>	<i>regnskab 2016</i>	<i>regnskab 2015</i>	<i>regnskab 2014</i>	<i>regnskab 2013</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejemål	5.103	7.333	5.409	3.870	2.082
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	2.208	1.697	1.299	1.229	1.476

Egenkapital i alt kr./ lejemål	12.964	15.688	13.007	12.707	10.806
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------



### Samlet egenkapital

12. oktober 2018

Samlet egenkapital regnskab 2017	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	10.902.776	9.924.118
Dispositionsfond (kr.)	45.365.279	22.941.398

Side 3 af 8

Den samlede egenkapital pr. lejemål er fortsat under det gennemsnitlige niveau for Aarhus. Egenkapitalen er faldet med ca. 12 mio. kr. siden ultimo 2016.

Årets resultat er et overskud på 1.448 t.kr., som tilgår arbejdskapitalen. Der er – efter organisationens beslutning - opkrævet bidrag til opbygning af arbejdskapitalen i 2017. Arbejdskapitalen er fortsat under det minimum, der giver organisationen mulighed for at træffe denne beslutning.

Den samlede dispositionsfond er reduceret fra 59,6 mio. kr. ultimo 2016 til 45,4 mio. kr. ultimo 2017.

Den likvide del af dispositionsfonden er reduceret med ca. 10 mio. kr. i forhold til 2016. Reduktionen skyldes primært en større tilskudsaktivitet (helhedsplan/driftsstøtte) samt flere udlån af dispositionsfonden. Tilgangen som følge af udamortiserede lån er på niveau med 2016. Der forventes en uændret konstant tilgang pga. udløb af IS20-lån indtil 2028. Tilskudsaktiviteten er i forhold til 2016 forøget med ca. 22 mio. kr. og udlån af dispositionsfonden er forøget med 5,4 mio. kr.

Afdelingerne har ikke i 2017 indbetalt til dispositionsfondens opbygning efter reglerne herom. Dispositionsfonden er nu under lovens minimumskrav hvorfor der nu er pligt for organisationen at opkræve bidrag.

Organisationen udarbejdede i 2017 langtidsbudget for dispositionsfonden frem til 2028. Langtidsbudgettet revideres årligt i forhold til de afdelinger, der tildeles støtte på bestyrelsesmødet i november. Kommunen konstaterede, at likvid dispositionsfond i årsregnskab 2017 er væsentlig under langtidsbudgettet.



<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2014</i>	<i>Regnskab 2013</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.338	4.231	4.116	4.017	3.913
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.141	4.199	4.112	4.363	3.967

Administrationsbidraget svarer stort set til benchmark i styringsrapporten.

Boligorganisationen oplyser, at der planlægges en stigning på grundbidraget (pr. almen afdeling) over en årrække til 35.000 kr. pr. afdeling fra det nuværende niveau på knap 30.000 kr. Det betyder, at udgiften pr. bolig bliver større i de mindre afdelinger men samtidig bliver incitamentet til afdelingssammenlægninger større.

#### *Formueforvaltning*

Strategien er baseret på et stabilt afkast med mindst mulig risiko. Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været på 1,7 % (mod 1,7% i 2016 og -0,53 % i 2015). Den løbende forvaltning har i 2017 været udlagt til 4 kapitalforvaltere under hensyn til de nærmere fastlagte rammer for strategi og risikoprofil. Fremover er det planen, at 3 kapitalforvaltere skal forvalte ca. 100 mio.kr. hver. Der er entreret med uvildig konsulent, der har bistået organisationen med udvælgelse af kapitalforvaltere og generel vejledning.

#### *Likviditet*

Likviditeten er udfordret som følge af, at endelig finansiering af budgetoverskridelsen (MGO-plader) i helhedsplanen i Langkærparken endnu ikke er hjemtaget. Det betyder, at likviditetsbestemmelsen i driftsbekendtgørelsen ultimo 2017 ikke er opfyldt.

Forventes kun at være et midlertidigt problem eftersom nuværende likviditetsmæssige reserver vurderes tilstrækkelige til den løbende drift i 2018.

#### *Forvaltningsrevision*

Revisors rolle er at foretage en vurdering af om AL2bolig tager skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af deres midler og drift. Grundlaget herfor er bl.a. organisationens udøvede økonomistyring og egenkontrol, som der nærmere skal redegøres i årsberetningen. AL2bolig har imidlertid ikke



fået fastlagt mål for afdelingerne for den kommende 4 års periode ligesom der heller ikke i årsberetningen er redegjort for den økonomiske udvikling og den udøvede økonomistyring mv. Dette vil ske for det kommende regnskabsår.

12. oktober 2018  
Side 5 af 8

Revisor har for regnskabsåret derfor alene medtaget en bemærkning om, at AL2bolig har tilrettelagt systemer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen.

### **3. Vedligeholdelsesplaner**

Boligorganisationen har udarbejdet 20. årige vedligeholdelsesplaner, hvor henlæggelsesniveauet fastsættes ud fra afdelingernes individuelle forhold.

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 af spørgeskemaet, at 36 afdelinger har utilstrækkelige henlæggelsesmidler og derfor ikke kan finansiere vedligeholdelsesplanerne. Kommunen bemærkede, at alene 13 afdelinger i 2017 havde ufinansierede planer. AL2bolig oplyste, at flere poster i vedligeholdelsesplanerne (køkken, bad, tag) var den direkte årsag til at flere afdelinger havde ufinansierede planer.

Det er revisors vurdering, at lejeniveauet i de 36 afdelinger er relativt lavt. Revisor bemærkede i øvrigt, at de årlige henlæggelser 2017 i al væsentlighed ligger på niveau med de årlige henlæggelser i 2016 selvom ledelsen de senere år har haft fokus på at styrke henlæggelser.

Kommunen bemærkede, at forøgede henlæggelser evt. kombineret med udskydelse af arbejderne vil være at foretrække fremfor lånefinansiering.

Kommunen bad om fremsendelse af det samme materiale som lå til grund for revisors bemærkninger.

### **4. Effektiviseringer**

Effektiviseringstiltagene har indtil videre primært haft sigte på oprettelse af 3 driftscentre. Driftscentrene har arbejdet med at løse flere af de daglige vedligeholdelsesopgaver selv. Det har således været muligt at ansatte medarbejdere med relevante faglige kompetencer. Det har betydet en merudgift på konto 114 men en mindreudgift på konto 115 som følge af mindre brug af



eksterne håndværkere. Det oplystes, at der afregnes moms når egne ansatte udfører egentlige håndværkerarbejder. Dette er efter reglerne.

12. oktober 2018  
Side 6 af 8

AL2bolig oplyste, at effektiviseringstiltagene så småt kunne aflæses i afdelingernes årsregnskaber. Ikke alt kørte lige optimalt i alle driftscentre og der var kritik fra flere afdelingsbestyrelser. Det var dog forventningen og målet, at man kunne fastlægge nogle fornuftige forretningsgange alle kunne leve med.

I 2017 var der 12 "røde" afdelinger, dvs. afdelinger med effektiviseringspotentiale – dvs. en reduktion på 5 i forhold til 2016. 10 af de røde afdelinger ligger i Hammel. AL2bolig havde ikke konkrete bud på hvorfor de 12 afdelinger var mindre effektive. Det var derfor ikke muligt at opstille konkrete tiltag for at gøre afdelingerne mere effektive. Det aftaltes, at AL2bolig ville undersøge sagen nærmere via effektiviseringsenheden med det formål at reducere antallet af "røde" afdelinger.

Som anført ovenfor havde man endnu ikke fastlagt 4. årige mål for afdelingerne. Det var opfattelsen, at disse mål skulle fastsættes for hver enkelt afdeling med udgangspunkt i afdelingens konkrete forhold.

Det oplystes i øvrigt, at gennemsnitslønnen for hver ansatte i administrationen (eksl. direktør) var på ca. 526.000 kr.

## **5. Råderet i praksis**

Man efterlever kommunens ønske om at indflyttende lejere tiltræder kollektive råderetsarbejder inden de udføres.

AL2bolig oplyste, at man var opmærksom på de formelle krav ved kollektiv råderet ift. beslutningsprocedure. Der arbejdes på udvikling af et komplet råderetskatalog mv. således at beboerne kunne tilgå relevante oplysninger på hjemmesiden. Kommunen bemærkede, at hjemmesiden ikke indeholder oplysninger om kollektiv råderet.

## **6. Boligsociale udfordringer**

AL2bolig var bekymret for at hele Åbyhøjområdet - herunder afdelingerne Tousparken, Åbyhøjgård, Anker Jensens Vej og Henrik Hertz Vej - er inde i en uheldig gænge med risiko for udvikling til udsat boligområde. I en af afdelingerne var tilflytningen af beboere med ikke-vestlig baggrund voldsomt stigende. Tendensen gælder både anviste efter ventelisten og boligsocialt anviste.

Kommunen var åben for en efterfølgende dialog herom.



12. oktober 2018  
Side 7 af 8

## **7. Ledelse og beboerdemokrati**

I formandens beretning henledes opmærksomheden på habilitetsspørgsmål. Det oplystes, at den øverste ledelse ikke indgår i sammenhænge, der kan skabe tvivl om habilitet.

AL2bolig oplyste, at der pt. er 4 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Fremmødet på afdelingsmøderne - som man siden 2007 har ført statistik over - er fortsat vigende. Organisationsbestyrelsen har besluttet en indsats, som skal styrke fællesskabet i afdelingerne og øge deltagelsen i beboerdemokratiet. Indsatsen skal løbe i tre år med forventet opstart i 2019.

## **8. Ansættelser**

Ved ansættelse af boligsociale medarbejdere indhentes straffeattest. De boligsociale medarbejdere, der kender området og dets særlige problemstillinger har særlige muligheder for at etablere kontakter til de unge i området. Der er løbende tæt dialog og opfølgning med boligforeningen.

Det er lykkedes, at ansætte flere beboere fra Langkærparken i forbindelse med renoveringen.

## **9. Banely**

AL2bolig havde ønske om nybyggeri i forbindelse med Banedanmarks ekspropriation af 4 ud af 8 boliger. Det aftaltes, at AL2bolig kontaktede planafdelingen når ekspropriationen var gennemført med henblik på belysning af om fortætning er muligt i forhold til det planmæssige grundlag for området.

Allerede nu undersøges mulighederne for sammenlægning med anden afdeling i området.

## **10. Renoveringer og nybyggeri**

AL2bolig har etableret et tæt samarbejde med ekstern rådgiver om nybyggeri og andre store renoveringer.

Afd. 128, Lisbjerg Bakke stod klar til indflytning 1. april 2018.

Afd. 148 i Hadsten står klar til indflytning i efteråret 2018.

Afd. 132, Lauritshøj. Projektet udbydes i december 2018.



Der arbejdes med et projekt i Åbyen efter en delegeret bygherre-model. Det almene er en del af en større samlet bebyggelse som det næppe er muligt at udskille.

12. oktober 2018  
Side 8 af 8

En række afdelinger går og venter på svar fra Landsbyggefonden vedr. deres renoveringer. Det vurderes, at lovforslaget og debatten om parallelsamfund har sat mange fysiske helhedsplaner på "stand-by"..

#### **11. Evt.**

AL2bolig oplyste, at 4 afd. har indgået aftale med privat investor om etablering af solceller. Etableringen medfører ikke merudgifter for afdelingen (eller beboerne) men det vil efter 15 år være muligt for afdelingen at overtage anlægget vederlagsfrit.

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

Der er ikke i styringsdialog 2018 vurderet behov for aftaler.

36 afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser vil indgå i kommende dialogmøder.