

Styringsdialog 2017, Almenbo Aarhus

Mødedato: 30. november 2017
Mødetid: 13.00
Mødested: Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Deltagere: Fra boligorganisationen:
Bestyrelsesformand Chris Cully
Direktør Steffen Espersen
Driftschef Sanne Madsen
Fra Aarhus Kommune:
Claus Bo Jensen

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: 17/029662-6
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektiviseringer
5. Bevarelse af billige boliger
6. Renoveringer/nybyggeri
7. Boligsociale helhedsplaner
8. Ledelse og beboerdemokrati
9. Diverse
10. Evt. aftale

Resumé

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

Endvidere er fastsat yderligere tre generelle temaer for dialogen – regnskabspraksis, håndtering af eventuel overfinansiering samt bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

Boligorganisationen Almenbo (BA) oplyser, at organisationen løbende har fokus på effektivisering af driften, der arbejdes med etablering af driftsfællesskaber hvor dette er hensigtsmæssigt, digitalisering mv.

I forhold til bevarelse af billige boliger drøftedes kollektiv råderet i BA. Kollektiv råderet er etableret i 50-60% af afdelingerne.

4. december 2017
Side 2 af 8

Årsregnskab for 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.

Årsregnskabet for 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 2016 vurderet behov for aftaler mellem BA og Aarhus Kommune.

1. Baggrund

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

Drøftelserne tog derudover udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, diverse notater, årsregnskab 2016, årsberetning, spørgeskemaer, protokollat, Almenbo's hjemmeside mv.

Som et led i styringsdialog 2017 skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Den årlige redegørelse er 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

2.1 Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013	Regnskab 2012
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	1.670	1.927	806	392	-1.760
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.978	3.656	3.488	3.550	3.200

Egenkapital kr. pr. lejemål	16.934	14.335	13.118	13.340	13.117
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2016	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	14.588.183	14.101.059
Dispositionsfond (kr.)	42.489.481	5.920.082

Den samlede likvide egenkapital opgjort pr. lejemålsenhed er lavere end benchmark i styringsrapporten og det gennemsnitlige niveau i Aarhus.

Årets resultat er på 1.765 t.kr., der er tilgået arbejdskapitalen. Næsten hele arbejdskapitalen er likvid. Arbejdskapitalen overstiger benchmark.

Den samlede dispositionsfond er forøget fra ca. 34,4 mio. kr. ultimo 2015 til ca. 42,4 mio. kr. ultimo 2016. Den likvide del af dispositionsfonden er reduceret med ca. 900 t.kr. fra 2015 til 2016.

BA oplyste på mødet at årets reduktion af den likvide dispositionsfond skyldes, at revisor har revurderet en tidligere praksis i forhold til udlån (kr. 5,7 mio. kr.) til afdelingerne. I 2015 blev dette udlån betragtet som likvid egenkapital. Kommunen bekræftede, at udlån til afdelinger ikke bør betragtes som disponibel/likvid egenkapital. Regnskab 2016 er derfor retvisende.

Udviklingen i likvid dispositionsfond er i 2016 primært påvirket af følgende udgifter og indtægter:

- Der er tilført dispositionsfonden ca. 6,7 mio. kr. i bidrag fra afdelingerne og udamortiserede ydelser (netto).
- Der er ydet tilskud til afdelingerne på ca. 1,7 mio. kr.
- Tab ved fraflytninger mv. er på 108. t.kr. Udgiften er mere end halveret i forhold til 2015.

BA har ultimo 2016 har bundet 13 mio. kr. i finansieringen af administrationsbygningen.

På dialogmødet i 2016 præsenterede Almenbo på dialogmødet en fremskrivning af likvid dispositionsfond til 2025. Det fremgik af fremskrivningen, at minimumsniveauet for dispositionsfond forventedes at være nået i 2020-21 hvorfor grundlaget for opkrævning af bidrag til opbygning af dispositionsfonden ophører på dette tidspunkt. Fremskrivningen indeholdte bl.a. at dispositionsfonden fra 2017 skal yde tilskud på 1,7 mio. kr. årligt til Græsvangen. Kravet fra Landsbyggefonden fremkommet trods tidligere tilsagn om støtte og trods den kendsgerning at BA's likvide egenkapital er af relativ beskeden størrelse.

Revisor oplyser, at likviditetsbestemmelsen i driftsbekendtgørelsens §

49, stk. 3 er iagttaget. Der er overskydende likviditet på 15,4 mio. kr.

4. december 2017
Side 4 af 8

Kapitalforvaltning

BA oplyste, at der i 2016 er opereret med 4 ligeværdige kapitalforvaltere. Kapitalforvalterne har mandat til at agere inden for en varighed på mellem 0 og 5. Afkast 2,84% i 2016. Det overvejes på baggrund af en analyse af de seneste års resultater at reducere antallet til 3.

Forvaltningsrevision

BA har følgende vision:

- Vedligeholdelse af boliger i god kvalitet og med en bæredygtig økonomi
- Bevare et højt serviceniveau med let adgang til relevant information
- Attraktivt nybyggeri med fornuft, kontrol og fremsynethed

I forlængelse heraf er der i forvaltningsrevisionen bl.a. opstillet målsætninger til afdelingernes henlæggelser, lejetab, gendulejning og forbrugsudgifter samtidig med, at der udarbejdes målsætninger i forhold til tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere og fra fraflyttere.

Der er foretaget rapportering i overensstemmelse med reglerne.

Revisor har ikke bemærkninger til den udførte forvaltningsrevision.

2.2 Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed (styringsrapport)	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013	Regnskab 2012
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.000	4.000	4.060	4.060	3.968
(netto)administrationsudgift kr. pr. lejemål	3.651	3.763	3.576	3.919	3.614

Indtægterne i form af byggesagsgebyrer mv. har været ca. 700 t.kr. større end budgetteret.

Samtidig har bruttoadministrationsudgifterne været ca. 500 t.kr. lavere end budgetteret. Derfor er nettoadministrationsudgiften lavere end administrationsbidraget.

BA præsenterede oversigt til dokumentation for, at budgetteringen af administrationsbidraget var kostægte.

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

4. december 2017
Side 5 af 8

3. Vedligeholdelsesplaner

Nyt lovgivningsmæssigt krav om en minimumsperiode på 15 år vurderes ikke at give problemer da der i forvejen opereres med en 20. årig planlægningsperiode.

BA oplyste, at ud af 51 afdelinger har 10 afdelinger lavere årlige henlæggelser end gennemsnittet for Aarhus men trods relativt lave årlige henlæggelser har 7 af disse afdelinger alligevel fuldt finansierede vedligeholdelsesplaner.

14 afdelinger har ikke fuldt finansierede vedligeholdelsesplaner. Det forventes derfor, at henlæggelserne forøges også de kommende år.

Antallet af afdelinger med ufinansierede vedligeholdelsesplaner er forøget fra 8 til 14 siden dialog 2016. BA oplyste, at der år for år vil forekomme en variation af antallet af afdelinger med ufinansierede planer eftersom samtlige afdelingers vedligeholdelsesplaner årligt analyseres teknisk og økonomisk.

Ifølge revisor er det et generelt indtryk, at henlæggelserne skal suppleres med ekstern låneoptagelse når større vedligeholdelsesarbejder skal iværksættes.

Derfor er punktet er til drøftelse også de kommende år med henblik på identifikation af afdelinger med fortsat lave henlæggelser.

BA vurderer, at de nye krav om uvildig granskning af vedligeholdelsesplaner kan medføre udgifter på ca. 50.000 kr. pr. afdeling.

4. Effektiviseringer

Der udfoldes fortsat bestræbelser på, at effektivisere driften. Effektiviseringer fylder en del i det daglige arbejde.

Administrationsbidraget er ikke steget de seneste år og vil heller ikke gøre det i 2018.

Ejendomsfunktionærområdet har særlig bevågenhed eftersom effektiviseringspotentialet vurderes betydeligt. Boligorganisationerne i Aarhus har grebet opgaven meget forskelligt. BA vurderer, at medarbejdertilfredshed/produktivitet har nær sammenhæng med bl.a. mulighederne for at påvirke egne forhold. Lokale forhold bør inddrages i vurderingen når ændringer i organisationen sker. Ikke sikkert at samme model skal anvendes i hele BA. Nogle steder kan der oprettes teams/driftssamarbejder men det er ikke løsningen for alle.

Der er aktuelt etableret 5 driftssamarbejder. Det vurderes, at det ideelle antal er 7.

I forhold til digitaliseringer vurderes der fortsat potentiale i forhold til timeregistreringer mv.

BA præsenterede på mødet Landsbyggefondens baselinemodel, der er udarbejdet som en opfølgning på effektiviseringsmålet på 1,5 mia. kr. i 2010. Formålet med modellen er at give en indikation af besparelspotentialet på afdelingsniveau.

5. Bevarelse af billige boliger

Bevarelse af billige boliger har været et tema i 2017. BA vurderer, at 50-60% af afdelingerne har truffet beslutning om kollektiv råderet. Beslutningerne vedrører udelukkende køkken og/eller bad.

Kommunen har haft fokus på "automatiske" renoveringer ved fraflytninger. Et kommunalt krav om tilflyttende lejers til- eller fravalg af sådanne arbejder vurderes at kunne håndteres i organisationen.

6. Renoveringer/nybyggeri

Der er pt. 6 afdelinger med større igangværende, afsluttede eller påtænkte renoveringer.

BA oplyser, at det er et mål at fastholde andele af almene nybyggerier i Aarhus. Nybyggerier på Skødstrupbakken og Sandkåsvej på vej.

BA oplyste, at overfinansiering ved nybyggeri i praksis ikke er et problem i BA. Et enkeltstående tilfælde er håndteret i overensstemmelse med reglerne.

7. Boligsociale helhedsplaner mv.

BA's afdelinger omfattet af helhedsplaner i Herredsvang + Frydenlund og vandtårnsområdet.

Neptunvej i Viby samt Vistoftparken m.fl. i Sabro er såkaldte "højdespringere" i kommunens kategoriseringsmodel. Ikke vurderet behov for særlige tiltag pt. men der er naturligvis fokus på udviklingen fremadrettet.

Det fremgår af oplysningskemaerne, at afdelingerne med undtagelse af afd. 19 og 22, er overvejende socialt velfungerende. Afd. 19 og 22 er omfattet af igangværende initiativer.

8. Ledelse og beboerdemokrati

Generelt set er beboerdemokratiet ifølge oplysningskemaerne velfungerende. Ifølge oplysningskemaerne er der alene 2 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

4. december 2017
Side 7 af 8

Organisationsbestyrelsen har ladet udarbejde et såkaldt årshjul med det formål at synliggøre opgaver/pligter for afdelingsbestyrelsen i årets løb.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Organisationsbestyrelsen har det juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationens drift.

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 bestyrelsens 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 lovændringen blev bestemmelsen ophævet. 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.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne, direktør samt ledende medarbejdere informeres alle om habilitetsreglerne og udfylder et spørgeskema herom årligt.

Ansættelsesforhold

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

4. december 2017
Side 8 af 8

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.

Kommunen oplyste, at personaleomkostninger er i fokus i tidens effektiviseringsdagsorden.

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

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

6. Diverse

Intet under punktet.

7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Der er ikke i styringsdialog 2017 vurderet behov for aftaler.

Niveauet på henlæggelserne i afdelingerne vil indgå i kommende dialogmøder.