

7. august 2017  
Side 1 af 9

## Styringsdialog 2017 – Århus Omegn

Mødedato: 14. juni 2017  
Mødetid: 10.00  
Mødested: Skanderborgvej 168, 8260 Viby J  
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen  
Bestyrelsesformand Jette Holgersen  
Direktør Leif Jensen  
Administrationschef Ole Juel Nielsen  
Jurist Marianne Brammer  
Informationschef Tina Axelsen  
Fuldmægtig Jacob Engholm Bøytler Rahbek  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Jørn Hedeby Nielsen  
Julie Beck Søndergaard  
Trine Birk  
Claus Bo Jensen

**TEKNIK OG MILJØ**  
Bolig og Projektudvikling  
Aarhus Kommune

**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: 17/014943-7  
Sagsbehandler:  
Claus Bo 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.

Århus Omegn (ÅO) oplyser, at organisationen hele tiden har fokus på effektivisering af driften – senest har hovedbestyrelsen godkendt en indstilling, der på sigt vil medføre reduktion af afdelingernes udgifter på ca. 5,1 mio. kr. Blandt initiativerne er udliciteringer af afdelingernes grønne områder.

I forhold til bevarelse af billige boliger drøftedes kollektiv råderet i ÅO. Det oplystes, at ÅO ikke anvender råderet i tomme boliger

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 2016 vurderet behov for aftale mellem ÅO og Aarhus Kommune.

## Mødet og udgangspunkt i følgende dagsorden:

7. august 2017

Side 2 af 9

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

### 1. Baggrund

I 2017 er der for 7 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/arbejdskapital pr. lejermålsenhed

Årsregnskab kr./ lejermålsenhed	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	5.568	1.856	6.343	6.159	6.392	7.003	7.272
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	13.340	29.308	29.655	39.472	39.871	40.134	39.530

Egenkapital pr. lejemålsenhed

Egenkapital kr. pr. lejemål	46.858	45.395	45.871	49.600	50.583	51.491	51.220
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

<i>Regnskab 2015/2016</i>	<i>I alt</i>	<i>Disponibel</i>
Arbejdskapital (kr.)	102.836.021	43.951.943
Dispositionsfond (kr.)	44.586.147	17.556.147

Årets resultat (2015/2016) viser et overskud på 2,259 mio.kr. mod et budgetteret resultat på -0,45 mio. kr. Den samlede arbejdskapital er derfor reduceret med overførslen på 11 mio. kr. (se nedenfor) til dispositionsfonden og forøget med årets positive driftsresultat.

Likvid arbejdskapital er reduceret med ca. 48,5 mio. kr. i forhold til seneste årsregnskab. Det skyldes, at udlån til afdelingerne i årsregnskab 2014/15 fejlagtigt er blevet betragtet som likvid arbejdskapital. I årsregnskabet er udlån til afdelinger af arbejdskapital forøget fra 1 mio. kr. til 39,8 mio. kr.

ÅO har finansieret boligsociale indsatser for ca. 1,5 mio. kr. Beløbet er afholdt over årets drift.

I årsregnskab 2015/16 er der overført nødvendig kapital fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden (11 mio. kr.) således, at dispositionsfonden kommer over minimumskravet. Afdelingerne – og dermed lejerne – har derfor undgået lejestigninger i form af bidrag til opbygning af dispositionsfonden.

Der har været en tilgang til dispositionsfonden pga. af udamortiserede lån på ca. 15 mio. kr. uændret i forhold til 2014/15.

Der har været en samlet tilgang til dispositionsfonden på 13 mio. kr. hvilket primært skyldes overførsel af 11 mio. kr. fra arbejdskapitalen.

Den samlede egenkapital er forøget med ca. 4,5 mio. kr.

Midlerne i fællesforvaltning er i 2015/16 forrentet med 1,75% (-0,3% i 2014/15, 2,79% i 2013/14, 2,75 i 2012/13 og 3,15% i 2011/12). Der opereres med tre kapitalforvaltere. Administrationen har mandat til at operere med en varighed (risiko) fra 3 til 7. Det oplystes, at der er daglig kontakt mellem de to kapitalforvaltere og ledelsen. Foretages der transaktioner i obligationsporteføljen sker det efter råd og vejledning fra kapitalforvalteren men beslutningskompetencen ligger hos den administrative ledelse i ÅO. Der har været tilgang af en kapitalforvalter, der administrerer selvstændigt. Derfor er der mulighed for at benchmarke denne kapitalforvalter i forhold til de øvrige.

#### Administrationsbidrag

##### Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed

Kr. pr lejemålsenhed	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.654	4.504	4.470	4.146	3.855	3.717	3.523
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	5.211	4.744	4.604	4.813	4.112	4.164	4.484

Der er budgetteret kostægte men realiserede administrationsudgifter overstiger budget 2015/16. Skyldes (jf. beretningen) ny designprofil, og hjemmeside, samt øgede udgifter til løn som følge af bl.a. barsel

Der er derfor realiseret en bruttoadministrationsudgift, der er ca. 1,757 mio. kr. højere end budgetteret hvorfor nettoadministrationsudgiften i 2015/16 overstiger administrationsbidraget.

### **3. Regnskabspraksis**

Kommunen konstaterede, at byggesagshonorar i budget 2015/16 svarede til den realiserede udgift. Dette er helt efter reglerne men denne praksis er ikke slået igennem i sektoren.

ÅO kunne desuden oplyse, at en genhusningsmedarbejder i Rosenhøj var aflønnet af helhedsplanen og derfor ikke belastede administrationsudgiften (konto 511). ÅO oplyste, at lønudgiften til alle øvrige administrative medarbejdere var konteret på konto 511.

ÅO blev ved brev af 10. maj 2017 kontaktet af Landsbyggefonden, der ønskede svar på en række spørgsmål i forhold til årsregnskab 2017. ÅO har svaret på forespørgslen. Korrespondancen er tilgået kommunen, der ikke havde ikke yderligere kommentarer.

7. august 2017  
Side 5 af 9

#### **4. Vedligeholdelsesplaner**

Af revisionsprotokollen s. 484 fremgår, at afdelingerne 3, 9, 10, 11, 17, 22 og 23 har væsentlige fremtidige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, der ikke kan finansieres via nuværende forbedrings- og vedligeholdelsesbudgetter. Revisor henledte opmærksomheden på afd. 1, 9, 10 og 22 i 2013/14 og 1, 5 og 23 i 2014/15. Kommunen bemærkede, at det er muligt, at ÅO har flere henlæggelser end gennemsnittet i Aarhus men at man samtidig har udfordringer i forhold til at skaffe tilstrækkelig likviditet i en del af planerne.

Der arbejdes fortsat med "trappemodell" i de afdelinger hvor henlæggelser er lave. Henlæggelser forøges – og forøgelsen anvendes til at finansiere ydelserne på et lån. Modellen anvendes for at sikre en jævn lejeudvikling.

Kommunen bemærkede i den forbindelse, at det på bestyrelsesmødet 7. februar 2017 blev nævnt, at gennemførelsen af digitalisering ville kunne give en reduktion af henlæggelser med 1,5 mio. kr. ÅO oplyste supplerende, at besparelserne alene ville kunne opstå som følge af mere nøjagtige opmålinger af tagflader mv. Men en mere nøjagtig opmåling kan selvfølgelig også afføde et behov for yderligere henlæggelser.

På mødet drøftedes kort de nye regler der indebærer minimum 15. årige vedligeholdelsesplaner, uvildig granskning af vedligeholdelsesplaner. Punktet indgår i de følgende års dialogmøder. ÅO bemærkede, at granskningen første gang skal være gennemført inden 1. januar 2020.

#### **5. Effektiviseringer**

I den nye lovgivning på almenområdet er der en række forhold som boligorganisationerne fremover skal være opmærksom på. Det er bl.a. implementering af mål, økonomistyring/egenkontrol, årsberetning om 4-årige mål for afdelinger samt forvaltningsrevision.

ÅO har de senere år særligt haft fokus på organisering af ejendomsfunktionærer og digitalisering. Det bemærkedes, at effektiviseringsenheden havde vurderet, at ÅO har potentiale for effektiviseringer. ÅO var af den opfattelse,

at enhedens udspil bl.a. vedr. Rosenhøj var mangelfuld. Enheden bliver nødt til at vurdere kontiene 114, 115 og 120 under et.

7. august 2017  
Side 6 af 9

I januar 2016 er opstartet en proces i forhold til at afdække potentiale for en mere effektiv drift. Der er sket inddragelse af medarbejdere. Der etableres et driftscenter og 5 teams. Medarbejderne vil få mulighed for at specialisere sig. Grønne områder og snerydning udliciteres. Der vil ske hjemtagelse af visse arbejder – typisk vedligeholdelse (konto 116). Samlet set forventes en besparelse på 1,7 mio. kr. årligt. Der forventes en reduktion på 5 medarbejdere.

## **6. Bevarelse af billige boliger**

ÅO var opmærksom på, at der vil komme et pres på mindre boliger, der er billigere (men ikke opgjort i kr. pr. m<sup>2</sup>). ÅO bemærkede, at man ikke anvender kollektiv råderet i tomme boliger.

På mødet drøftedes det forhold, at mange boligorganisationer undlader at henlægge til køkken og bad pga. kollektiv råderet. Kommunen er af den opfattelse, at det næppe er i overensstemmelse med reglerne. Et skift af f.eks. køkken/bad indebærer både forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter. Kollektiv råderet kan kun anvendes på forbedringsarbejder. ÅO oplyste, at vedligeholdelsesudgifterne afholdes af afdelingen (henlæggelser) – hvorfor reglerne iagttages.

## **7. Renoveringer og nybyggeri**

### Renoveringer

Der arbejdes aktuelt med fysiske helhedsplaner i afd. 1, 2 og 22. Afdeling 2 (Rosenhøj) færdiggøres i 2017. Afdeling 1 (Præstevangen) vil blive gennemført de kommende år. Afd. 22 står foran beboerdemokratisk afstemning.

Endelig er en renovering på trapperne i afd. 10, (Skovhøj) i Hasselager.

### Nybyggeri

ÅO ønskede drøftelse af kommunal prioritering af kvoter. Kommunen gjorde særligt opmærksom, at der i regi af forhandlingsudvalget var aftalt en prioriteret "boblerliste".

ÅO har jord i Hasselager og man ønsker fortsat denne grund anvendt til nybyggeri. Kommunen bemærkede, at sagen vil blive vurderet i forbindelse med fremtidige kvotetildelinger.

Håndtering af overfinansiering på nybyggeri blev drøftet og kommunen oplyste, at lån skal afvikles hvis der er en overfinansiering. ÅO oplyste, at man havde håndteret problemet efter reglerne de få gange der var overfinansieringer.

7. august 2017  
Side 7 af 9

## **8. Boligsociale helhedsplaner**

ÅO havde ønsket en drøftelse af afdelingerne Præstevangen og Elstedhøj på baggrund af en uheldig udvikling i de to områder. I Præstevangen er der stigende uro blandt de unge og i kommunens kategoriseringsmodel er markeringen ændret fra grøn til orange. Samme forhold gør sig gældende i forhold til Elstedhøj. Det er et udtryk for, at indikatorerne uddannelse og beskæftigelse har haft en bekymrende udvikling.

Der er pt. syv sociale helhedsplaner i Aarhus men ingen i de to områder. Der er forebyggende indsatser primært finansieret af ÅO. Det kommunale bidrag blev stadig mere beskedent.

Kommunen anbefalede, at problemerne drøftes i den kommunale styregruppe – og evt. bringes videre til bestyrelsen.

På trods af udviklingen sker der fortsat boligsocial anvisning til områderne. Det bør rejses overfor den boligsociale anvisning.

Der er ikke udlejningsproblemer i de to afdelinger men Præstevangen havde et lejetab på knap 500.000 kr. Skyldes ikke udlejningsproblemer men primært lejetab ved lejerskifte pga. B-ordningen (istandsættelsesperiode på 14 dage).

## **9. Ledelse og beboerdemokrati**

ÅO har ifølge styringsrapporten en vision om at være blandt de allerbedste boligorganisationer i landet. I Strategi 2019 er der fokus på ledelse og beboerdemokrati. Der er nedsat 3 udvalg, Den gode bolig, Livet i afdelingerne og beboerdemokrati og drift.

Der er afdelingsbestyrelser i samtlige afdelinger og generelt anses beboerdemokratiet som velfungerende.

I styringsdialogen for 2017 er bestyrelsens opgaver og ansvar, habilitetsspørgsmål 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.

### Bestyrelsens 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 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. 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.

ÅO udleverede skema om habilitet som medarbejdere, bestyrelsesmedlemmer skal udfylde. Det drøftedes om skemaet evt. skal underskrives årligt af samtlige. Kommunen havde ikke bemærkninger til det fremlagte materiale.

### 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.*

7. august 2017  
Side 9 af 9

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.

#### **10. Diverse**

Intet under punktet.

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

Der er ikke i styringsdialogen vurderet behov for indgåelse af aftaler.