



Styringsdialog 2017 - Boligforeningen af 10. marts

26. oktober 2017
Side 1 af 7

Mødedato: 5. oktober 2017
Mødetid: 10.00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen 10. marts
Direktør Bjarne Wissing
Tilstede fra Aarhus Kommune:
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Michael Krogh
Claus Bo Jensen
Mette Krog-Jensen

TEKNIK OG MILJØ
Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Grundsalg og Alment Byggeri
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

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 tema for dialogen – regnskabspraksis, håndtering af eventuel overfinansiering samt bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

Boligforeningen af 10. marts oplyser, at organisationen hele tiden har fokus på effektivisering af driften og organisationen er i gang med digitalisering af arbejdsprocesser.

Boligorganisationen af 10. marts 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. Der er ikke i styringsdialog 2017 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen af 10. marts 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

Direkte e-mail:
metkr@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 17/029632-13
Sagsbehandler:
Mette Krog-Jensen



26. oktober 2017
Side 2 af 7

1. Baggrund

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 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.

Redegørelse bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

2. Økonomi, drift og regnskab

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013	Regnskab 2012
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemål	18.393	14.879	12.811	13.092	10.307
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	19.449	37.116	34.949	35.195	31.578

Dispositionsfonden udgør 18.893 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 5.667 kr.) der er krav om beboerindbetaling indtil fonden udgør 5.572 kr./lejemålsenhed.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb forøget med ca. 5,2 mio. kr.

Den likvide del er forøget med ca. 4,3 mio. kr.



26. oktober 2017
Side 3 af 7

Der er udbetalt tilskud i 2016 der fordeler sig på følgende hovedposter:

- 727.361 kr. – Tilskud (finansiering af ombygning afd. 17 samt dækning af tab ved fraflytning).
- 194.908 kr. – Tilskud til tab ved lejeledighed

Egenkapital pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2016	2015	2014	2013	2012
Egenkapital kr./lejemål	41.866	37.116	34.949	35.195	31.578

Samlet egenkapital

Regnskab 2016	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	24.004.559	24.004.559
Dispositionsfond (kr.)	27.658.378	22.700.805

Årets resultat 2016 er et overskud på 1,29 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 730 t.kr. Det positive resultat er tilgået arbejdskapitalen.

Afvigelsen skyldes primært den gode forrentning på 3,27% som boligforeningen har opnået på sine obligationer. Derudover har der været anvendt færre midler til mødeudgifter og personaleudgifterne har grundet særlige forhold i administrationen i 2016, være lavere end budgetteret.

I styringsrapporten er der en kritisk anmærkning på arbejdskapitalens størrelse da den er for høj. Arbejdskapitalen (likvid del pr. lejemålsenhed) er dog reduceret til næsten det halve af sidste års regnskab. Boligorganisationen oplyser i styringsrapporten, at man finder at arbejdskapitalen har en passende størrelse og at den er en god sikkerhed at have for en mindre organisation.

Midler i fællesforvaltning er i 2016 forrentet med 3,27% mod -1,17% i 2015. Boligorganisationen forventer ikke at få samme afkast i 2017 og det er der heller ikke budgetteret med.

Boligorganisationen har tre kapitalforvaltere, Nykredit, Danske Bank og Nordea. Kapitalforvalterne opererer med en varighed på 3-5. Boligorganisationen oplever, at det er vanskeligt at skelne mellem held og dygtighed i finansielle markeder, hvorfor boligforeningen har valgt tre store anerkendte kapitalforvaltere.



26. oktober 2017
Side 4 af 7

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejermålsenhed	regnskab 2016	regnskab 2015	regnskab 2014	regnskab 2013	regnskab 2012
Administrationsbidrag kr./lejermålsenhed	4.366	4.072	4.030	3.696	4.016
Nettoadministrationsudgift kr./lejermål	4.175	4.420	3.490	3.424	3.100

Der er budgetteret kostægte i forhold til administrationsbidraget. Nettoadministrationsudgiften har været lidt mindre end det opkrævede bidrag i regnskabsåret. Administrationsbidraget er blevet sænket i budget 2017.

3. Regnskabspraksis

Revisor skriver i revisionsprotokollatet, at underbemanding i regnskabsafdelingen har betydet at der i store perioder ikke har kunnet opretholdes normale procedurer og afstemninger. Revisor anbefaler, at direktør og bestyrelse har særlig opmærksomhed på området, så eventuelle problemstillinger identificeres straks og der handles derpå. Boligorganisationen oplyser, at der på grund af sygdom blandt personalet har været underbemanding i regnskabsafdelingen som nu er ved at komme ovenpå igen.

4. Effektivisering

I den nye lovgivning på almenboligområdet 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, årsrapport, årsberetning om 4-årige mål for afdelinger samt forvaltningsrevision.

Boligorganisationen oplyser, at man er i gang med at digitalisere arbejdsprocesser, reorganisere administrationen for at sikre bedre overlap, fleksibilitet og udnyttelse af de ansattes kompetencer.

For driftsområdet er der ved at blive udarbejdet en analyse for at identificere mulige driftsforbedringer. I den forbindelse er boligorganisationens indkøbsaftaler, håndværkerforbrug samt maskinpark blevet gennemgået. Vinterberedskabet er blevet udliciteret, varmemestrene skal fremadrettet udføre flere



opgaver selv fremfor at rekvirere eksterne håndværkere, der udover iværksættes forsøg med fælles drift mellem afdelinger.

26. oktober 2017
Side 5 af 7

Boligministeriets effektiviseringsenhed har vurderet, at boligorganisationen vil kunne spare ca. 2,3 mio. kr. gennem effektivisering.

Boligorganisationen har indført en henlæggelsespolitik for alle afdelinger og henlæggelserne er samtidig blevet hævet. Der bliver set på muligheden for at få et nyt system til henlæggelser som er mere detaljeret og som går op til 30 år.

5. Bevarelse af billige boliger

Det blev drøftet at Aarhus Kommune har fokus på bevarelse af billige boliger og at det samtidig er en udfordring at boligerne har en vis stand.

Boligorganisationens afdelinger har generelt aftalt kollektiv råderet som omfatter udvendige altaner, køkkener mv. der er fastsat et maksimumbeløb på 30.000 kr., hvilket er meget lavt. Der er automatisk renovering af køkkener ved fraflytning i flere afdelinger.

6. Renoveringer og nybyggeri

Boligorganisationens afdeling på Dybbølvej er under renovering til 109 mio. kr. Det forventes, at renoveringen vil tage ca. 2 år. Beboerne vil få en huslejestigning på 46%, men det skal ses i lyset af at huslejen har været meget lav. Dispositionsfonden yder løbende huslejestøtte over 13 år på i alt 20 mio. kr.

Vejlby Hus' helhedsplan ligger stadig ved Landsbyggefonden.

Afdeling 12 Kildehøjen skal renoveres for egne midler, låneoptagning samt støtte fra hovedforeningen. Når renoveringen er færdig vil der komme en huslejestigning.

I forhold til nybyggeri, så afventer man at lokalplan i Lystrup bliver godkendt forventeligt i november 2017. Herefter vil skema A kunne sendes ind umiddelbart efter.

Derudover er Vikærsvej i pipeline, der skal ske afklaring af små boliger samt parkeringsforhold.

Boligorganisationen har en byggepolitik der betyder, at boligforeningen arbejder aktivt for at sikre attraktive byggemuligheder fortrinsvis i Aarhus N, Risskov og området nord herfor, men inden for kommunegrænsen. Udbud/konkurrencer fra Aarhus Kommune vurderes fra sag til sag.



26. oktober 2017
Side 6 af 7

7. Ledelse og beboerdemokrati

Bestyrelsens opgaver og ansvar

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

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder med 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 ledelse 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.

Ansættelsesforhold

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

Følgende fremgår endvidere af driftsvejledningen:

Boligorganisationens aflønning af de ansatte, herunder lønnings- og pensionsforhold for den øverste administrative ledelse, skal stå i rimeligt forhold til bolig-



organisationens størrelse og arbejdsopgaver. Udgifterne må ikke overstige, hvad der for markedsforholdene er nødvendigt for at sikre en fuldt forsvarlig og rationel drift.

26. oktober 2017
Side 7 af 7

Kommunen oplyste, at aflønning af administrativt personale selvsagt er i fokus i tidens effektiviseringsdagsorden

I den sammenhæng er det især vigtigt løbende at 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 at få rådgivning fra BL.

Boligorganisationen oplyser, at man har en honorarpolitik, men ikke en habilitetspolitik. Der bliver udfyldt en tro og love erklæring for nye bestyrelsesmedlemmer.

Boligorganisationen medbragte på mødet en kopi til kommunen af direktørens ansættelseskontrakt.

8. Diverse

Klimasekretariatet i Aarhus Kommune har holdt møde med boligorganisationen omkring klimatiltag.

Boligorganisationen har etableret el-stander til opladning af elbiler i en afdeling. Tadaa står for en 3-årig kontrakt om udlejning af delebiler.

9. Evt aftale mellem boligorganisationen og kommunen

Der er ikke i styringsdialog 2017 vurderet behov for aftaler.