



5. januar 2021
Side 1 af 7

Redegørelse

Styringsdialog 2020 Østjysk Bolig

Dato: 14. december 2020
Tid: 09.30 –11:00
Sted: MS Teams
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Katja Hillers
Konstitueret direktør Torben Krogh
Controller Brian Kjellerup
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Mette Simonsen
Trine Birk
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Al-
mene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 20/060633-8
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Mødet tog udgangspunkt i dagsordenen for mødet, og forinden blev der gjort opmærksom på, at kommunen i forbindelse med dialogen ikke ville forholde sig til den aktuelle sag om advokatundersøgelse af Østjysk Bolig, som på nuværende tidspunkt håndteres i andet regi.

Østjysk Bolig oplyste, at der er fokus at få et overblik over boligorganisationens økonomiske råderum og på henlæggelsesniveauet i afdelingerne.

Østjysk Boligs årsregnskab 2018/19 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskaberne har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Der er ikke i styringsdialog 2020 vurderet behov for aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune.



Da der ikke er afholdt dialogmøde i 2019, blev emner fra dette år drøftet i relevant omgang på mødet.

5. januar 2021
Side 2 af 7

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
- Egenkapital
- Forvaltningsrevision/egenkontrol og "§73"
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status

3. Effektivisering

- Status

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Nybyggeri og renoveringer

- Status Storbylandsbyen

6. Opfølgning på afdeling med fleksibel udlejning og observationsområder

- Tilsynet ønsker en overordnet drøftelse af afdelingen omfattet af fleksibel udlejning. Ingen af boligorganisationens afdelinger er udpeget som observationsområde. Drøftelsen kan følges op med et efterfølgende møde, såfremt der er behov herfor.

7. Evt.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som et led i styringsdialog 2020 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



2018/19, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

5. januar 2021
Side 3 af 7

Den årlige redegørelse vil være et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuell status på en række centrale punkter.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemaalsheden	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemaal	1.104	1.183	2.583	3.304	8.054	9.382
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemaal	226	715	1.565	3.149	5.575	5.846

Egenkapital kr./pr. lejemaal	9.878	13.572	16.568	17.964	17.548	19.347
------------------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2019	I alt	disponibel
Arbejdskapital kr.	3.809.191	654.915
Dispositionsfond kr.	24.825.886	3.199.470

Årets resultat i 2019 er et underskud på ca. 2 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 727 t.kr. Årets underskud finansieres af arbejdskapitalen.

Afvigelsen skyldes primært lavere indtægter fra byggesagshonorarer og lavere renteindtægter.

Egenkapitalen er faldet med ca. 10,7 mio. kr. fra 2018 til 2019.

Den samlede dispositionsfond er faldet med ca. 8,7 mio. fra 2018 til 2019.

Tilgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:



- 1,7 mio. kr. – bidrag afd.
- 5,1 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
- 3,7 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

5. januar 2021
Side 4 af 7

Afgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 4,7 mio. kr. – tilskud til afd.
- 1,4 mio. kr. – tilskud til fraflytning/lejetab
- 3,5 mio. kr. – indbetaling til LBF
- 1,2 mio. kr. – indbetaling til nybyggerifonden
- 8,3 mio. kr. – tilskud fra LBF (egen trækningsret)

Den likvide del af dispositionsfonden udgør 1.104 kr. pr. lejemålsenhed i 2019 (benchmark i styringsrapporten er 7.616). Der er krav om indbetaling til dispositionsfonden indtil minimumskravet på 5.700 kr. pr. lejemålsenhed er opnået. Boligorganisationen har indbetalt til dispositionsfondens opbygning efter reglerne i 2019, ligesom der er budgetteret med bidrag fra afdelingerne i 2020.

Revisor bemærker, at boligorganisationens scenarie for udviklingen i dispositionsfonden i de næste fem år viser, at den disponible dispositionsfond bliver negativ i 2021. Der er ikke taget højde for evt. reduktion i støtten til Tryghedsrenoveringen og provenu fra grundsalg i afd. 6, Bispehaven. Det fremhæves, at boligorganisationen bør følge udviklingen i egenkapitalen nøje i de kommende år og løbende ajourføre fremskrivningen af udviklingen i egenkapitalen.

Arbejdskapitalens likvide del udgør 226 kr. pr. lejemålsenhed. I henhold til lovgivningen kan boligorganisationen beslutte, at afdelingerne skal betale bidrag til opbygning af arbejdskapitalen. Der er ikke opkrævet bidrag i 2019 og 2020. Der er budgetteret med bidrag i 2021.

Indtægter fra byggesagshonorar er ca. 1,3 mio. kr. lavere end budgetteret i 2019. Bestyrelsen har fokus på en mere retvisende budgettering.

Forvaltningsrevision/egenkontrol og §73

Der arbejdes videre med de 4 mål, som bestyrelsen i 2018 har fastsat for driften:

1. Sikre en god trivsel i Drifts- og Håndværkerafdelingen
2. En effektiv drift
3. En service, som beboerne er tilfredse med
4. Tage et socialt ansvar i forhold til beboerne

Boligorganisationen planlægger at nedsætte et udvalg med deltagelse af bestyrelsen, hvor målene uddybes og defineres.



5. januar 2021
Side 5 af 7

Revisor bemærker, at der bør være fokus på at rapportere på de fastsatte mål i beretningen for 2019.

Boligorganisationen har ikke redegjort for de 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Boligorganisationen oplyste, at der arbejdes videre med udarbejdelse af de 4-årige mål i 2021.

Formueforvaltning

Boligorganisationen har haft et negativt renteafkast på afdelingernes midler i fællesforvaltning i 2019 mod et afkast på 0,72% i 2018.

Boligorganisationen har i 2019 fire kapitalforvaltere; Nykredit, Spar Nord, Alm. Brand og Djurslands Bank. Fra 2020 er antallet af kapitalforvaltere reduceret til to, Nykredit og Djurslands Bank. Der foretages løbende evaluering af afkastet.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.129	4.125	4.112	4.022	4.034	4.049
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.666	4.728	5.579	5.018	3.901	4.094

Administrationsbidraget i 2019 ligger lidt over benchmark i styringsrapporten (4.090 kr./lejemålsenhed). Kommunen bemærkede, at nettoadministrationsudgifterne siden 2015 væsentligt har oversteget indtægterne i form af administrationsbidrag.

2. Vedligeholdelsesplaner

Revisor bemærker, at de årlige og opsparede henlæggelser er øget fra 2018 til 2019. Henlæggelsesniveauet for årlige og opsparede henlæggelser ligger generelt under gennemsnittet for boligorganisationer i landet og sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

Boligorganisationen arbejder pt. med 50 års vedligeholdelsesplaner. Der er fokus på at styrke henlæggelserne i afdelingerne og at tilpasse henlæggelserne til de enkelte afdelingers forhold. Der er et overordnet mål om, at henlæggelserne i afdelingerne skal stige til at udgøre ca. 500 kr./m², hvilket revisor vurderer er muligt for de fleste afdelinger inden for de kommende ca. 4 år.



Kommunen oplyste, at henlæggelsesniveauet i Østjysk Bolig har været drøftet over en årrække med boligorganisationen, bl.a. på baggrund af det lave henlæggelsesniveau i forhold til de øvrige boligorganisationer i Aarhus. Kommunen oplyste endvidere, at henlæggelsesniveauet skal drøftes igen efter boligorganisationens egen gennemgang af henlæggelserne.

5. januar 2021
Side 6 af 7

3. Effektivisering

Boligorganisationens effektivitet ligger på niveau med regionsgennemsnittet i 2019 og lidt under regionsgennemsnittet i 2018. I 2019 er der syv afdelinger med et stort effektiviseringspotentiale, hvor effektivitetsprocenten er 70% eller under (røde afdelinger) mod 12 afdelinger i 2018.

Der arbejdes med effektivisering i forbindelse med omlægning af driftscenteret. Der er endnu ikke fulgt op på eventuelle besparelser.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Østjysk Bolig vurderer, at beboerdemokratiet i afdelingerne er velfungerende. Der arbejdes løbende på at opkvalificere medlemmer af afdelingsbestyrelserne.

Boligorganisationen oplyste, at der er 8 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

5. Nybyggeri og renovering

Storbylandsbyen

Entreprenøren er gået konkurs. Boligorganisationen oplyste, at der er 2-3, som er interesseret i at påtage sig opgaven.

Bjørnholms Alle

Kommunen bemærkede, at der er risiko for en overudbud af ungdomsboliger i Aarhus Kommune med tomgang og lejetab til følge. Det overvejes, om der fortsat skal bygges ungdomsboliger på bl.a. Bjørnholms Alle. Tilsynet vender tilbage med en afklaring i det nye år.

Journalisthøjskolen

Boligorganisationen oplyste, at det går efter planen.

Bispehaven



Den forventede slutdato for renoveringen er juni 2021.

5. januar 2021
Side 7 af 7

6. Opfølgning på afdeling med fleksibel udlejning og observationsområder

Bispehaven har haft en fin udvikling i forhold til Kategoriseringsmodellen, og der er opnået gode resultater med den boligsociale helhedsplan. Der er netop givet tilsagn til at iværksætte en ny helhedsplan fra januar 2021. Afdelingen har en positiv udvikling i forhold til arbejdsmarkedstilknytning, men ligger fortsat væsentligt over det almene gennemsnit. Boligorganisationen har ingen yderligere bemærkninger.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.