



22. december 2021
Side 1 af 9

Redegørelse

Styringsdialog 2021 AL2bolig

Dato: 5. oktober 2021
Tid: 10:30 - 12:00
Sted: Blixens mødelokale Y3-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Allan Werge
Forvaltningschef Charlotte Markussen
Teknisk chef Peter Brix Westergaard
Formand Anette Østerhaab
Tilstede fra Aarhus Kommune
Trine Birk
Johanne Damgaard Sørensen
Cecilie Kjærgaard
Torsten Kjær Ravn
Claus Bo Jensen

TEKNIK OG MILJØ
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 99 02

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

Sag: 21/043610-5
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

Resumé

Til styringsdialog 2021 oplyste AL2bolig, at der løbende arbejdes med effektivisering af driften, og der er fokus på at styrke henlæggelserne i afdelingerne.

AL2boligs årsregnskab 2020 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til særlige bemærkninger vedr. egenkapitalens størrelse.

Der er ikke i styringsdialog 2021 vurderet behov for aftale mellem AL2bolig og Aarhus Kommune.

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.

22. december 2021
Side 2 af 9

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2020, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Driftsbekendtgørelsens §73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag

2. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- Drøftelse potentialer ift. indkøb
- Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020
 - Transparens
 - Opgavefordeling direktør/bestyrelse
- Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision
- Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer



22. december 2021
Side 3 af 9

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

- Drøftelse af afdelinger omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder, såfremt der er behov herfor.

7. Evt.

- Høring af AL2bolig ifm. klager

1. Økonomi, drift og administration

Økonomi i boligorganisationen

Kr. pr. lejemaalsenhed	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejemaal	4.274	1.960	5.200	5.103	7.333	5.409	3.870
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemaal	-377	383	1.494	2.208	1.697	1.299	1.229

Egenkapital i alt kr./ lejemaal	12.904	11.027	13.622	12.964	15.688	13.007	12.707
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Samlet egenkapital regnskab 2020	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	7.464.842	-1.720.094
Dispositionsfond (kr.)	49.392.923	19.495.215

Årets resultat er et underskud på ca. 2 mio. kr., som dækkes af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært færre indtægter fra byggesagshonorarer end det budgetterede, forøgede personaleudgifter grundet nyansættelse, diverse fratrædelser m.m.

Der er ikke opkrævet bidrag til opbygning af arbejdskapitalen i 2020, og der er ikke budgetteret med bidrag fra afdelingerne i 2021 og 2022, hvilket tilskrives de opkrævede bidrag til dispositionsfonden, se nærmere nedenfor.

Egenkapitalen (konto 810) er steget med ca. 8,5 mio. kr. i 2020 ift. 2019.



Den samlede dispositionsfond er forøget med ca. 10,5 mio. kr. i 2020. Den likvide del af dispositionsfonden er ligeledes forøget med ca. 10,5 mio. kr. i forhold til 2019.

22. december 2021
Side 4 af 9

Tilgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,6 mio. kr. – bidrag, afdelinger.
- 57 t.kr. – rentetilskrivning.
- 30,6 mio.kr. – udamortiserede lån.
- 4,8 mio. kr. – pligtmæssige bidrag.
- 5 mio. kr. – provenu ved salg af ejendom (engangsindtægt).

Afgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,3 mio. kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 3 mio. kr. – tilskud mv.
- 1 mio. kr. – tab v. lejeledighed/fracflytning.
- 2,5 mio. kr. – diverse
- 23,6 mio. kr. – indbetalinger til Landsbyggefonden.

Som det fremgår ovenfor, er udviklingen i dispositionsfonden i 2020 påvirket positivt af dels et provenu ved salg af en afdeling samt en væsentlig reduceret tilskudsaktivitet ift. 2019.

Dispositionsfonden er under lovens minimumskrav (5.763 kr. pr. lejemålsenhed), hvorfor afdelingerne har indbetalt til dispositionsfondens opbygning i 2020, og der er budgetteret med bidrag i 2021 og 2022.

Boligorganisationen forventer de kommende år at igangsætte en række helhedsplaner, hvor det må forventes, at dispositionsfonden skal bidrage med tilskud. Samtidig er der usikkerhed om, i hvilket omfang de uafklarede forhold (tvist, budgetoverskridelse) i afdeling 132, Lauritshøj vil kræve tilskud fra dispositionsfonden.

Revisor bemærkede, at boligorganisationens fremskrivning for dispositionsfonden viser en positiv udvikling frem til 2031. Revisor bemærkede samtidig, at grundet den manglende støttefastsættelse fra Landsbyggefonden i relation til helhedsplanerne 110/310, Åbyhøjgården er der fortsat usikkerhed omkring, hvor stor en støtte dispositionsfonden skal yde til disse afdelinger de kommende år, og dermed udviklingen i dispositionsfondens størrelse. Revisor påpeger endeligt, at udviklingen i dispositionsfondens størrelse bør følges, herunder i forbindelse med igangsætning af yderligere større helhedsplaner, nybyggerisager m.v.

Kommunen kunne på baggrund af regnskabsmaterialet for 2020 fuldt ud tilslutte sig revisors vurderinger.



Tilsynet udbad sig på den baggrund, at fremskrivningen af dispositionsfondens frem til 2031 fremsendes til kommunen.

22. december 2021
Side 5 af 9

Kommunen bemærkede, at egenkapitalen var beskeden og organisationens råderum var begrænset heraf samt at tilskudsniveauet for tidligere år ikke kan videreføres.

Revisor bemærker endeligt, at boligorganisationens frie likviditet ikke er tilstrækkelig til, at afdelingernes henlæggelser og dispositionsfondens frie midler kan frigøres med kort varsel. Dette skyldes et udlån fra boligorganisationen til afd. 110/310, Åbyhøjgård på 22,6 mio. kr. Tilgodehavendet forventes indfriet i 2021.

Driftsbekendtgørelsens §73

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 73 skal der fastsættes 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Boligorganisationens overordnede målsætning for udviklingen i huslejen er, at huslejen minus årlige henlæggelser ikke må stige mere end den gennemsnitlige pris- og lønstigning. Ud fra målsætningen er der fastsat mål for udviklingen i huslejen i de kommende 4 år (2020-2023). Der følges løbende op på målsætning og måltal.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 0,23% i 2020 mod 0,27% i 2019. Forvaltningen er udlagt til 3 forvaltere.

Boligorganisationen har i 2020 fortsat investeringsstrategien, hvor boligorganisationens og afdelingernes overskydende likviditet i fælles forvaltning primært anbringes i realkreditobligationer. Strategien er baseret på et ønske om et stabilt renteafkast med mindst mulig risiko for tab på værdipapirbeholdningen. Evaluering af afkastet foretages løbende.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2020</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2014</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.500	4.436	4.396	4.338	4.231	4.116	4.017
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.945	4.629	4.353	4.141	4.199	4.112	4.363

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten i 2020 (4.114 kr. pr. lejemålsenhed) og generelt over niveauet i Aarhus, jf. revisionsprotokol. Nettoadministrationsudgiften er ligeledes høj og over niveauet i Aarhus.



Afvigelsen har baggrund i højere realiserede personaleudgifter, afskrivninger, særlige aktiviteter samt færre byggesagshonorarer.

2. Vedligeholdelsesplaner

Ufinansierede planer

Boligorganisationen har udarbejdet 20-årige vedligeholdelsesplaner, hvor henlæggelsesniveauet er fastsat ud fra de enkelte afdelingers forhold. Henlæggelsesproceduren er ifølge revisor i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Det fremgår af det obligatoriske spørgeskema, at 37 afdelinger har utilstrækkelige henlæggelsesmidler i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der vil således være behov for forøgelse af henlæggelserne eller udskydelse af vedligeholdelsesarbejder. Fra 2019 til 2020 er der sket en stigning i antallet af afdelinger med utilstrækkelige henlæggelser fra 35 til 37 afdelinger.

Revisor bemærker, at ledelsen de seneste år har haft fokus på at styrke henlæggelserne i afdelingerne, så de kan dække de fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Ifølge statistikdatabasen på almenstyringsdialog.dk var årlige henlæggelser ikke forøget nævneværdigt de senere år. Tilsynet bemærkede, at kommunens godkendelse af lånefinansiering af vedligeholdelsesarbejder forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

Status obligatorisk granskning

Er endnu ikke påbegyndt.

3. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger - handleplaner

Ifølge styringsrapporten er organisationen 75% effektiv mod regionens 81%. Der er 17 røde afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (mod 21 røde afdelinger i 2019).

AL2bolig har analyseret de 17 afdelinger, der ifølge styringsrapporten er mindre effektive. AL2bolig er ikke ved en analyse af de 7 benchmarkede konti i de mindre effektive afdelinger kommet nærmere en forståelse af forholdene. Det er derfor vanskeligt at sætte målet ind i forhold til det kommende års krav om handleplaner.



AL2bolig anfægtede grundlaget for beregningen og bemærkede, at man ville tage kontakt til effektiviseringsenheden med henblik på en nærmere belysning. Det aftaltes, at AL2bolig ville informere kommunen om resultatet af disse drøftelser.

22. december 2021
Side 7 af 9

Potentialer - tiltag

AL2bolig har løbende fokus på effektivisering af driften. Boligorganisationen har afsluttet et stort projekt med opmåling og digitalisering af boligafdelingerne samt udbud af flyttelejligheder for at sikre bedst mulige priser på istandsættelser ved fraflytninger. I samme forbindelse er der foretaget en opmåling af fællesarealerne i boligafdelinger således, at disse ligeledes kan driftes mest effektivt.

Endelig har boligorganisationen påbegyndt implementeringen af en helt ny digital platform til drift af boligafdelingerne og styring af opgaverne i driftscentre. Alle vedligeholdelsesplaner fra 2022 og frem vil blive oprettet i den nye platform.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020

Til styringsdialog 2020 ønskede kommunen en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar.

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.

Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar. Trods nedlukningen har AL2bolig søgt at holde gang i processen. Der er færdiggjort en håndbog i beboerdemokrati til afdelingsbestyrelserne. I forlængelse af den løbende debat om kompetencer i organisationsbestyrelserne har samtlige organisationsbestyrelsesmedlemmer udarbejdet et CV, som på sigt kan fremfindes på hjemmesiden.

Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

I forbindelse med revisionen er der foretaget dobbeltbetaling af tre fakturaer i afdelinger under opførelse med i alt 8,9 mio. kr. Fejlene burde være blevet



opdaget i forbindelse med medarbejdergodkendelse af fakturaerne. Fejlene er efterfølgende blevet opdaget, hvorfor AL2bolig ikke har lidt noget tab.

22. december 2021
Side 8 af 9

Desuden er konstateret en indlæsning af en faktura med et forkert beløb i økonomisystemet, hvilket har medført en merbetaling på 47 t.kr. Der forventes tilbagebetaling fra leverandøren.

Bestyrelsen er informeret om forholdet og har imødekommet revisionens anbefalinger om præcisering af forretningsgangen og systemopsætning.

Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

Intet til punktet ift. 2020.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

I AL2bolig er der 8 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Tilstedeværelse af en afdelingsbestyrelse er et fokus for boligorganisationen.

AL2bolig arbejder løbende med uddannelse af beboerdemokrater. Nyvalgte beboerdemokrater inviteres til et introduktionsmøde med administrationen og afdelingsbestyrelsen, og der tilbydes kortere kurser med forskellige temaer til afdelingsbestyrelsen, hvor organisationsbestyrelsen står for kursusprogrammet. I 2020 har møde- og kursusaktivitet været begrænset pga. covid-19.

5. Byggesager

Nybyggeri

- Afd. 132, Lauritshøj – indflytning 2020
- Afd. 129, Åbyen – indflytning 2022
- I Hinnerup har AL2bolig erhvervet et areal af kommunen med henblik på opførelse af 75 almene boliger.

Renoveringer

- Afd. 310, Åbyhøjgård – opstart 2020, færdig 2021
- Afd. 152, Kappelsdal – opstart 2021
- Afd. 156, Hammel Midtby – beboerproces opstart 2021
- Afd. 108/109, Lindeparken og Digtergangen – beboerproces opstart 2020
- Afd. 125, Tranbjerg Syd, gennemføres i 2021/22
- Afd. 307/308, Henrik Hertzvej/Vibyvej igangsættes i 2023
- Afd. 309, Henrik Hertzvej/Vibyvej er på vej.

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder



22. december 2021

Side 9 af 9

Der er sket positiv udvikling i andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet blandt de 18-64-årige i afdeling 310, som nu er under gennemsnittet for de almene boliger i Aarhus Kommune. Igennem flere år har der været en positiv udvikling i andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet i afdeling 110 og 111, men fra 2019-2020 er der en svag stigning.

Græsvangen/Søhøjen har oplevet en stor stigning i kategoriseringsmodellen fra 2019-2021, men det skyldes primært utryghed, kriminalitetssigtede unge og skolefravær, mens der er fornuftige tal for andelen udenfor arbejdsmarkedet. Tøusparken ligger stabilt i kategoriseringsmodellen, men har oplevet en stor stigning i andelen udenfor arbejdsmarkedet.

7. Evt.

AL2bolig bemærkede, at kommunens høring af boligforeningen i forbindelse med klagesager lægger beslag på betydelige ressourcer. Kommunen bemærkede, at det er et vilkår for både kommune og boligforeninger efter sagen i Østjysk Bolig.

DSB's ekspropriation af boliger i afd. 4, Banely, er sat i bero. Det vurderes nu, at elektrificeringen af banelegemet kan ske uden ekspropriation og nedrivning.