

## Styringsdialog 2016, Almenbo Aarhus

Mødedato: 6. december 2016  
Mødetid: 10.00  
Mødested: Kalkværksvej 10  
Deltagere: Fra boligorganisationen:  
Bestyrelsesformand Chris Cully  
Direktør Steffen Espersen  
Driftschef Sanne Madsen  
Fra Aarhus Kommune:  
Claus Bo Jensen  
Trine Birk  
Julia Beck Søndergaard  
Mette Krog-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: 16/031577-4  
Sagsbehandler:  
Claus Bo Jensen

### På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration
3. Ledelse og demokrati
4. Renoveringer/nybyggeri
5. Energirenoveringer
6. Diverse
7. Evt. aftale

### Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialogen i 2016 - effektivisering af driften og energirenoveringer.

ALMENBO (i det følgende benævnt AB) oplyser, at boligorganisationen har fortsat fokus på effektivisering af driften. Ejendomsfunktionærområdet har særligt fokus grundet stort effektiviseringspotentiale.

AB er åben for energirenoveringer i den bestående bygningsmasse såfremt merinvesteringen kan finansieres ved besparelser i energiforbruget inden for en kortere årrække.

15. december 2016  
Side 2 af 7

ABs årsregnskab for 2015 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 AB og Aarhus Kommune.

## 1. Baggrund

I 2016 er der for sjette 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 2015, årsberetninger, spørgeskemaer, protokollat, Almenbo's hjemmeside mv. Temaet i årets dialogmøde var effektiviseringer.

Som et led i styringsdialog 2016 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.

På kommunens hjemmeside vil der derfor kun være den seneste redegørelse.

## 2. Økonomi, drift og administration

### 2.1 Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013	Regnskab 2012
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	1.927	806	392	-1.760
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.656	3.488	3.550	3.200
Egenkapital kr. pr. lejemål	14.335	13.118	13.340	13.117

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

Årets resultat er på 594 t.kr. Beløbet er tilgået arbejdskapitalen. Næsten hele arbejdskapitalen er likvid.

Den samlede dispositionsfond er forøget fra ca. 30,7 mio. kr. ultimo 2014 til ca. 34,4 mio. kr. ultimo 2015. Den likvide del af dispositionsfonden er mere end fordoblet.

Udviklingen i likvid dispositionsfond er i 2015 primært påvirket af følgende udgifter og indtægter:

- Der er tilført dispositionsfonden ca. 9,1 mio. kr. i bidrag og udamortiserede ydelser (netto).
- Der er ydet tilskud til afdelingerne på ca. 1,7 mio. kr. mod ca. 3 mio. kr. i 2014.

Dispositionsfondens likvide del udgør mindre end 20% af den samlede dispositionsfond hvilket skyldes, at AB har pr. 31. december 2015 har bundet 13 mio. kr. i finansieringen af administrationsbygningen.

På dialogmødet i 2015 præsenterede AB en fremskrivning af dispositionsfonden til 2025. Fremskrivningen var baseret på et uændret tilskudsniveau i forhold til 2014 og væsentlige stigninger i udamortiserede prioritetsydelser allerede fra 2016 og 2017. Det fremgik af fremskrivningen, at minimumsniveauet for dispositionsfond forventedes at være nået i 2019 hvorfor grundlaget for opkrævning af bidrag allerede ophører på dette tidspunkt. På mødet oplystes, at fremskrivningen fra 2015 fortsat var vejledende med den modifikation, 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 anbefaler at ledelsen skal være opmærksom på §49 stk. 3 i driftsbekendtgørelsen som bl.a. kræver at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler samt at disse midler kan frigøres med kort varsel. Kommunen kunne tilslutte sig revisors anbefaling.

Boligorganisationen har i 2015 forrentet afdelingernes mellemregninger med -1,57% (2 % i 2014). AB var klar over, at forrentningen var lavt i forhold til niveauet i Aarhus. AB oplyste, at forrentningen i 2016 ifølge de foreløbige opgørelser var væsentligt højere. AB oplyste, at der nu opereres med 4 ligeværdige kapitalforvaltere. Kapitalforvalterne har mandat til at agere inden for en varighed på mellem 3 og 5.

## 2.2 Administrationsbidrag

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

Indtægterne i form af byggesagsgebyrer mv. har været væsentlig større end budgetteret. Derfor er nettoadministrationsudgiften lavere end administrationsbidraget.

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

## 2.3 Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

I brev af 31. maj 2013 redegjorde AB på baggrund af kommunens brev af 25. marts 2013 for henlæggelsessituationen i boligorganisationen.

Der arbejdes med vedligeholdelsesplaner af 10 års varighed til beboerne og vedligeholdelsesplaner med op til 20 års varighed i driftsafdelingen.

AB oplyste, at ud af 51 afdelinger har 9 afdelinger lavere årlige henlæggelser end gennemsnittet for Aarhus men trods relativt lave årlige henlæggelser har 7 af disse afdelinger fuldt finansierede vedligeholdelsesplaner.

8 afdelinger har ikke fuldt finansierede vedligeholdelsesplaner. Disse afdelinger har alle forøget deres årlige henlæggelser fra 2013 til 2016 med mellem 10 og 130%. Der er en gennemsnitlig forøgelse af de årlige henlæggelser i disse 8 afdelinger i perioden på mere end 30%. Det forventes, at henlæggelserne forøges også de kommende år.

Antallet af afdelinger med ufinansierede vedligeholdelsesplaner er reduceret siden dialog 2015.

På mødet præsenteredes et eksempel på en vedligeholdelsesplan, der er individuelt udformet for hver enkelt afdeling.

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.

#### 2.4 Effektiviseringer

Der udfoldes fortsat bestræbelser på, at effektivisere driften.

Administrationsbidraget er ikke steget de seneste år og vil heller ikke gøre det i 2017.

Ejendomsfunktionærområdet har særlig bevågenhed eftersom effektiviseringspotentialet vurderes betydeligt. Boligorganisationerne i Aarhus har grebet opgaven meget forskelligt. I AB har man startet processen ved at inddrage repræsentanter for ejendomsfunktionærerne. Tanken er at lade funktionærerne få indflydelse på en proces, der i høj grad kommer til at påvirke deres hverdag. Det vurderes, at medarbejdertilfredshed/produktivitet har nær sammenhæng med bl.a. mulighederne for at påvirke egne forhold. Lokale forhold bør inddrages i vurderingen når ændringer i organiseringen sker. Ikke sikkert at samme model skal anvendes i hele AB. Nogle steder kan der oprettes teams men det er ikke løsningen for alle.

Udgiften til ejendomsfunktionærer afviger ikke væsentligt i forhold til andre boligorganisationer.

#### 2.5 Forvaltningsrevision

AB 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 og forbrugsudgifter samtidig med, at der udarbejdes målsætninger i forhold til tilfredshedsundersøgelser blandt personale, bestyrelser, beboere og fra fraflyttere.

Revisor har ikke bemærkninger til den udførte forvaltningsrevision.

#### 2.6 Årsregnskab 2015

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

### **3. Ledelse og beboerdemokrati**

Repræsentantskabsmøde: På valg var Morten Glud, Vicky E. Jensen og Birthe Blach, som alle var villige til genvalg.

Formand Chris Cully oplyste, at organisationsbestyrelsen er klar over, at gennemsnitsalderen i organisationsbestyrelsen er ret høj og at der inden så længe skal yngre kræfter til.

Generelt set er beboerdemokratiet ifølge oplysningsskemaerne velfungerende.

Ifølge oplysningsskemaerne var der 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. AB oplyste, at dette antal nu var reduceret til 2:

- Afd. 20 - familieboliger
- Afd. 38 - ungdomsboliger

Det fremgår af oplysningsskemaerne, at afdelingerne med undtagelse af afd. 19 og 22, er overvejende er socialt velfungerende. Afd. 19 og 22 er omfattet af igangværende initiativer (kombineret udlejning).

Kommunen konstaterede, at AB's hjemmeside indeholder relevante mødereferater.

### **4. Renoveringer/nybyggerier**

#### Renoveringer:

- Afd. 16 Græsvangen: Gennemgribende renovering. Færdig medio 2016.
- Afd. 7 Illerupvej: Renovering af tag, ventilation, vinduer mv. Færdig medio 2016.
- Afd. 14 Frydenlund: Renovering af stigstreng og faldstammer. Udføres i 2017.
- Afd. 31 Hjelmagerparken: Tagudskiftning. Færdig 2015.
- Afd. 6 Silkeborgvej: Renovering af vand og varmeanlæg. Færdig 2015.

Kommunen konstaterede, at afdelingerne ifølge oplysningsskemaerne overvejende er i fornuftig vedligeholdelsesmæssig stand.

#### Nybyggeri:

Skødstrup: Der foreligger nu afklaring i forhold til lokalplan. Byggeprocessen kan starte.

Sandkåsvej 136 ungdomsboliger. Lokalplan står over for byrådsbehandling.

15. december 2016  
Side 7 af 7

## **5. Energirenoveringer**

I forbindelse med renovering af den bestående bebyggelse, bliver muligheden for energirigtige løsninger altid vurderet. Merinvesteringen skal ifølge AB have en rimelig tilbagebetalingstid. Det skal med andre ord kunne betale sig.

AB skal have møde med Tadaa omkring muligheden for el-delebiler i de enkelte afdelinger. AB forventes at yde tilskud til en ladestation hvis afdelingen beslutter at få el-delebiler. Beboerne kan tilmelde sig ordningen og der afregnes efter forbrug.

## **6. Diverse**

Fraflytningsfrekvens i ungdomsboligafdelinger på hel op til 64%.

Frydenlund, Herredsvang og Illerupvej har udlejningsaftaler der udløber 2017. Der skal afholdes møde omkring mulighederne for nye udlejningsaftaler. BA lægger vægt på få aftaler og mere ensartethed.

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

Der er ikke i styringsdialog 2016 vurderet behov for aftaler.

Niveauet på henlæggelserne i afdelingerne vil indgå i kommende dialogmøder.