

Styringsdialog 2016, Arbejdernes Andels Boligforening

Mødedato: 7. september 2016
Mødetid: 13.30
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:
Direktør Anders Rønnebro
Projektchef Morten Strunge
Jurist Katrine Sørensen

Tilstede fra Aarhus Kommune:
Mette Krog Jensen
Trine Birk
Claus Bo Jensen

På mødet blev følgende punkter drøftet:

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

Arbejdernes Andels Boligforening (i det følgende benævnt AAB) oplyser, at boligorganisationen har fortsat fokus på effektiviseringer – i særlig grad de muligheder, der ligger i digitaliseringer.

AAB oplyste, at man har målsætninger for energirigtige renoveringsløsninger. I praksis gennemføres tiltag, der kan betale sig – dvs. med kort tilbagebetalingstid.

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: 16/034505-7

Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

AAB's årsregnskab for 2015 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til bemærkninger om forholdet mellem administrative ydelser og tilskud via dispositionsfonden.

Der er ikke i styringsdialog 2016 vurderet behov for aftaler mellem AAB og Aarhus Kommune.

1. Baggrund

I 2016 er der for sjette 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.

Efter aftale med BL's 5. kreds vil effektivitet og energirenovering indgå i dialogen med samtlige boligorganisationer i Aarhus.

AAB havde ikke ønsker om dagsordenpunkter til dialogen.

Drøftelserne tog udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2015, beretning, spørgeskema, protokollat, diverse referater, 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.

Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2012	Årsregnskab 2011	Årsregnskab 2010
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	27.010	12.224	12.526	16.983	16.392	16.358
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	9.121	11.411	10.320	9.743	10.295	8.803

Egenkapital kr./lejemål	62.599	49.517	49.577	45.557	44.890	42.771
-------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Den likvide del af dispositionsfond og arbejdskapital er ca. 5 gange større end benchmark i styringsrapporten.

Den samlede egenkapital har i en årrække haft et konstant højt niveau. Salget af hhv. Kridthøjcenteret og Vericenteret har i regnskabsåret medført en tilvækst til dispositionsfonden på 141 mio. kr., hvorefter likvid dispositionsfond er mere end fordoblet.

Egenkapitalens andrager 536 mio. kr. pr. 31.12.2015. En økonomisk buffer er ifølge AAB central henset til de betydelige udfordringer i den ældre del af organisationens ejendomsportefølje og de talrige nybyggerier/ombygninger, der er i støbeskeen. I renoveringsprojekter vil dispositionsfonden kunne anvendes til mellemfinansiering mv. når henlæggelser først skal opbygges hvorved lejeudsving undgås.

Det oplystes, at AAB vægter soliditet på både organisations- og afdelingsniveau.

Årets resultat viser et underskud på 20,4 mio. kr. som er finansieret af arbejdskapitalen. Har primært baggrund i en bonusrente til afdelingerne på 2,75% - se side 4, nederst.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb forøget med ca. 130 mio. kr.

Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med ca. 126 mio. kr.

Dette har baggrund i stadig større tilskudsaktivitet til afdelingerne end tidligere. AAB oplyste, at man også fremadrettet påregner større udlånsaktivitet til afdelingerne.

Der er bevilget tilskud på ca. 29,4 mio. kr. finansieret af dispositionsfonden (konto 803). En mindre del af beløbet er udbetalt i 2015 (konto 541) men langt hovedparten overføres ifølge praksis til konto 830 (kortfristet gæld). Kommunen har fået overdraget organisationens korrespondance med LBF og noterer sig i den sammenhæng, at AAB fremadrettet ikke vil føre godkendte tilskud på kortfristet gæld (konto 830). Godkendte tilskud vil i stedet vil blive vist som eventualforpligtelse i regnskabet. Det betyder konkret, at afgangen på konto 803 fremadrettet vil svare til indtægten på konto 611 (og udgiften på konto 541). Denne kontering er i overensstemmelse med den almindelige praksis i sektoren og vurderes også i overensstemmelse med driftsvejledningen samt krav om gennemsigthed mv.

Det udbetalte tilskud i 2015 fordeler sig på følgende hovedposter (konto 541):

- 0,449 mio.kr. - ydelsesstøtte afdelinger.
- 0,99 mio. kr. - tilskud til byudvalg
- 9 mio. kr. - tilskud afdelingerne mv.
- 1,8 mio. kr. - dækning af lejetab

AAB oplyste, at boligsociale tiltag herunder boligsociale helhedsplaner som hovedregel dækkes via tilskud fra dispositionsfonden.

Andelen af udamortiserede lån i afdelingerne bliver større, hvilket medfører voksende tilgang til dispositionsfonden. I 2015 var den samlede nettotilgang pga. udamortiserede lån ca. 12,5 mio. – en stigning på ca. 1,5 mio. kr. i forhold til 2014.

Konsolideringen i 2015 vil fremadrettet gøre det muligt at øge støtteintensiteten fra egenkapitalen.

AAB har betydelige midler i fællesforvaltning. Organisationen har i 2015 fortsat den hidtidige investeringsstrategi, der indebærer, at organisationens værdipapirer, er opdelt i 4 lukkede depoter, som administreres af hver sin kapitalforvalter (bank). Bankerne har fuldmagt til at kunne nyplacere og omplacere formuen på depot og konti efter eget initiativ med henblik på at opnå maksimalt afkast. Varigheden, udtrykt som risikobegreb, må ikke overstige 7.

Det samlede afkast af de fællesforvaltede midler for 2015 er 0,25% (2,9% i 2014, 1,8% i 2013, 4,38% i 2012). Foreningsbestyrelsen har besluttet at tildele afdelingerne en bonusrente på 2,75%, hvorefter den samlede forrentning af afdelingsmidlerne er 3%.

AAB har særligt fokus på, at kapitalforvalteren på intet tidspunkt ligger i kon-tanter med mere end 100.000 euro, da der er statsgaranti for indestående op til denne grænse.

Revisors likviditetsberegning gav ikke anledning til bemærkninger.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemåls- enhed	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2012	Årsregnskab 2011
Administrations- bidrag kr. pr. le- jemål	3.751	3.705	3.611	3.549	3.430
(netto)admini- strationsudgift kr. pr. lejemål	3.720	3.628	3.649	3.442	3.430

Administrationsbidraget er under benchmark i styringsrapporten.

Der er i 2015 budgetteret kostægte for så vidt angår administrationsbidraget. I året svarer administrationsbidraget til nettoadministrationsudgiften.

Personaleudgiften (på organisationens resultatopgørelse) er opgjort eksklusiv udgift til projektmedarbejdere på ca. 2,6 mio. kr. Udgiften er finansieret bl.a. via tilskud fra dispositionsfonden (udarbejdelse af grundmateriale, projektforslag, byggesager mv.). Kommunen bemærkede, at konsekvensen er, at man i administrationen har medarbejdere, der helt (eller delvist) er aflønnet direkte af dispositionsfonden (eller byggesager). AAB oplyste, at de pågældende projektmedarbejdere registrerer timer på sager – også i det omfang der udføres administrative opgaver. Kommunen bemærkede, at det bør vurderes om de pågældende medarbejdere ikke burde tilknyttes en særlig afdeling af boligorganisationen, jf. §20 i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

En række projekter, som ikke direkte vedrører afdelingerne på ca. 1,3 mio. kr. er finansieret af tilskud fra dispositionsfonden (serviceviften, database mv.). AAB henviser i den forbindelse til driftsbekendtgørelsen §41, stk. 4. (*dispositionsfondens midler kan anvendes af boligorganisationen selv såfremt midlerne medgår til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af nye afdelinger mv.*). Kommunen bemærkede, at afgrænsningen mellem administrative ydelser og de udgifter AAB finansierer af dispositionsfonden efter jf. 41, stk. 4 er hårfin. Der henvises til driftsvejledningen side 87, pkt. 3 og 4.

Konteringspraksis har betydning for muligheden for udgiftssammenligninger på tværs af organisationerne i Aarhus. I en effektiviseringsanalyse er der essentielt, at udgifterne til organisationens administrative ydelser er fuldstændig transparente og opgjorte efter standardiserede principper. Kommunen oplyste, at emnet derfor vil indgå i styringsdialog 2017.

Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Revisor har i sin gennemgang foretaget sammenligninger af henlæggelsesniveau i AAB i forhold til det generelle i niveau Aarhus. De årlige henlæggelser i AAB er højere end højere end det generelle niveau i Aarhus. De opsparede henlæggelser svarer omtrentligt til gennemsnittet i Aarhus.

I styringsrapporten er der enkelte røde markeringer. Markeringerne angiver, at henlæggelsesniveauet er for højt i forhold til benchmarks. Boligforeningen oplyste, at henlæggelser er fastlagt i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne, hvilket bekræftes af revisor i revisionsprotokollen.

Det er revisors opfattelse, at de af boligorganisationen etablerede procedurer vedr. henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, opfylder kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Forvaltningsrevision

Boligorganisationen har i 2014 vedtaget en ny strategi for perioden 2015-2018. Ifølge strategien vil der være fokus på to primære områder, som er Nærhed og Ansvar.

Revisor anfører i revisionsprotokollen, at forvaltningssystemet efter hans opfattelse opfylder kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Effektiviseringer

Der sker fortsat udvikling af boligorganisationens IT-systemer.

Hjemmesiden udvikles fortsat. Nye muligheder for at uploade afdelingsmødereferater via hjemmesiden udnyttes allerede af mere end en ¼ af delingerne.

Alle fraflytninger håndteres fra 2016 i systemet iSYN. Systemet indeholder alle oplysninger samt tegninger om det pågældende lejemål.

Andre løbende effektiviseringsbestrebelse er

- Der arbejdes på at udnytte stordriftsfordele ved at udvalgte fællesopgaver løses på tværs af afdelinger

- Løbende forbedring af håndværkeraftaler for bedst mulig kvalitet/pris

AAB imødeser nye lovinitiativer på effektiviseringsområdet.

Årsregnskab 2015

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

3. Ledelse og beboerdemokrati

AAB har udarbejdet en strategiplan for 2015-18. Ifølge strategien vil der være fokus på to primære områder - Nærhed og Ansvar. Digitaliseringen vil gå hånd i hånd med udvidet service således, at personlige møder er en mulighed for de beboere, der måtte ønske det. Digitaliseringen skal samtidig skabe bedre kommunikation i organisationen.

Det fremgår af styringsrapporten, at væsentligste udfordring er rekruttering og opkvalificering af beboervalgte. Det er ikke lykkedes, at få mobiliseret de unge i beboerdemokratiet og opgaven ser noget svær ud.

Alle afdelinger har egen hjemmeside hvor afdelingsbestyrelserne selv kan uploade referater og artikler.

Kommunen konstaterede, at boligorganisationens hjemmeside indeholder relevante mødereferater fra alle niveauer i organisationen.

Ifølge de udfyldte oplysningsskemaer er der ikke afdelingsbestyrelse i afd. 17, 33 og 36. Sidstnævnte er ældreboliger, hvor det typisk er vanskeligt at mobilisere beboerdemokratiet.

4. Renoveringer og nybyggeri

Nybyggeri

AAB oplyste, at man anvender DGNB-certificering som styringsværktøj i forbindelse med nybyggeri. Derfor vil nybyggeri som hovedregel altid opfylde kravene til bygningsreglementets krav til bygningsklasse 2020.

Følgende nybyggerier planlagte:

- Risskovbrynet. Udbydes i fagentrepriser. Projektering i EU-udbud. Projektet indeholder såvel handicapboliger som små boliger. Forventet indflytning december 2018.

- Afd. 66 – Skæring. Første del af større bebyggelse. Kører parallelt med Risskovbrynet. Hele arealet (efter yderligere areal) kan rumme anslået 180 boliger.
- Kollegie – Godsbanen. Udbydes i totalentreprise. Fælles projekt mellem Kollegiekontoret (1/3) og AAB (2/3). Inden nytår er totalentreprisekontrakt på plads.
- Bindesebøll/Risskov. Projektleder er på opgaven således, at processen kan opstartes. Klar til ombygning 1. januar 2019.
- Afd. 40 – Vikærsvej. Opførelse af ungdomsboliger i bestående afdeling. Ekstraordinært afdelingsmøde november. Lokalplan forventes på plads i december 2016.

Renoveringer

Afd. 25, Klostervangen er omfattet af en helhedsplan. LBF har efterspurgt skema A for en nærmere granskning af hvad der kan støttes. Stadsarkitekten ind over facadeudformning.

Afd. 37, Herredsvang. Igangsat forberedende arbejder til helhedsplan.

5. Energirenoveringer

Organisationen har målsætninger om valg af energirigtige løsninger ved kommende renoveringer af afdelingerne.

Det er vurderingen, at beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger næppe vil vedtage renoveringsløsninger hvor der er stor usikkerhed i forhold til rentabiliteten, dvs. energibesparelsens størrelse. Omvendt vil energirenoveringer, der vurderes rentable altid blive gennemført. AAB anfører, at afdelingernes overvejelser ikke adskiller sig væsentligt fra de overvejelser som enhver parcelhusejer måtte have.

6. Diverse

I retssagen mellem afdeling 12 og AAB er der intet nyt. Udveksling af svarskrifter er tilendebragt. Sagen endnu ikke berammet.

7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Der er ikke i styringsdialog 2016 vurderet behov for aftaler.