



Styringsdialog 2017 - Boligforeningen Ringgården

Mødedato: 25. september 2017
Mødetid: 13.00
Mødested: Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Deltagere: Fra Boligorganisationen:
Direktør Palle Jørgensen
Økonomichef Mikkel Østergaard
Teknisk Chef Holger Lunde Jørgensen
Fra Kommunen:
Jørn Hedeby Nielsen
Mette Krog-Jensen
Claus Michael Krogh
Claus Bo Jensen

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektiviseringer
5. Bevarelse af billige boliger
6. Renoveringer og nybyggeri
7. Boligsociale helhedsplaner
8. Ledelse og demokrati
9. Diverse
10. Evt. aftale

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 temaer for dialogen – regnskabs-praksis, håndtering af eventuel overfinansiering samt bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

Boligforeningen Ringgården (BR) oplyser, at organisationen løbende har fokus på effektivisering af driften – senest er der sparet betydelige beløb på forsikringer ved at indføre selvrisko på ejendomsforsikringer, der arbejdes med etablering af driftsfællesskaber ved naturlig afgang af ejendomsfunktionærer, elektronisk syn mv.

9. oktober 2017
Side 1 af 10

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: 17/029320-7
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen



I forhold til bevarelse af billige boliger drøftedes kollektiv råderet i BR. BR oplyste, at kollektiv råderet primært betragtes som et beboerdemokratisk anliggende.

9. oktober 2017
Side 2 af 10

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 2016 vurderet behov for aftale mellem BR og Aarhus Kommune.

1. Baggrund

I 2017 er der for syvende år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et led i styringsdialog 2017 skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven.

Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningskemaerne for afdelingerne samt årsregnskab 2016, beretning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens hjemmeside mv. BR udleverede desuden rapport om udført forvaltningsrevision.

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.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls- enhed	Årsregn- skab 2016	Årsregn- skab 2015	Årsregn- skab 2014	Årsregn- skab 2013	Årsregn- skab 2012	Årsregn- skab 2011
Dispositionsfond (likvid) kr./lejemål	4.862	3.666	3.729	3.310	3.333	3.278
Arbejdskapital (likvid) kr./lejemål	4.884	4.645	5.036	5.490	5.383	4.726



Egenkapital pr. lejermåsenhed

9. oktober 2017
Side 3 af 10

Regnskabsår	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Egenkapital kr./lejemål	17.967	15.672	15.316	15.992	15.226	14.643

Samlet egenkapital

Regnskab 2016	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	19.786.155	18.809.384
Dispositionsfond (kr.)	41.634.236	18.725.547

Årsregnskab 2016 udviser et overskud på 0,5 mio. kr., som er tilgået arbejdskapitalen.

Dispositionsfondens disponible del er forøget med ca. 4,6 mio. kr. i forhold til årsregnskab 2015. Der er forventninger om, at afdelingerne kan fritages indbetalingspligt til dispositionsfonden fra 2019.

Tilvæksten i dispositionsfondens likvide del har baggrund i følgende tillæg og fradrag:

- Afdelingerne har i 2016 indbetalt bidrag til dispositionsfondens opbygning på i alt 2,15 mio. kr. og indbetalingerne er pga. fondens beskudne størrelse fortsat i 2017. Det forventes, at der vil være behov for afdelingsbidrag til og med 2018.
- Tilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån er på (brutto) 8,2 mio., hvilket er en forøgelse på ca. 1,2 mio. kr. i forhold til 2014. Det har primært baggrund i, at Landsbyggefonden har givet boligorganisationen tilladelse til at lade halvdelen af de udamortiserede ydelser tilgå dispositionsfonden (mod ellers kun en tredjedel).
- Afd. 1 har efter aftale med Landsbyggefonden modtaget driftstilskud på 1,16 mio. kr. (pga. væsentlig fordyrelse af ombygningsprojekt).
- Afd. 31 har modtaget driftstilskud på ca. 1,6 mio. kr. pga. udbedring af byggeskader. Byggeskadefonden har ud fra en samlet vurdering krævet egenfinansiering fra organisationens side. Der er tale om en engangsudgift.
- Der er ydet obligatorisk tilskud til afdelingerne som følge af afdelingernes tab ved lejeledighed. Tilskuddet var i 2016 51 t. kr. mod 350 t.kr. i 2015, 114 t.kr. i 2014 og 300 t.kr. i 2013.



- Tilskud til tab ved fraflytninger var i 2016, 287 t.kr. mod ca. 1,1 mio. kr. i 2015.
- Dispositionsfonden er belastet med 0,4 mio. kr. pga. aftalen mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds (frikøb tilbagefaldsklausuler). Udgiften er udfaset efter 2016.
- Øvrige skud til afdelingerne udgør ca. 0,8 mio. kr.

9. oktober 2017
Side 4 af 10

Revisor bemærker i protokollen, at overskydende likviditet ultimo 2016 er opgjort til 20,9 mio. kr.

Midler i fællesforvaltning er i 2016 forrentet med 2,6% mod -0,82% i 2015 og 2,18% i 2014.

Det oplystes, at midlerne er placeret i obligationer fordelt mellem 3 kapitalforvaltere. Hver kapitalforvalter er i 2016 pålagt en varighed på højst 3 mod tidligere 5-7. Organisationsbestyrelsen lægger vægt at minimere risiko for tab på investeringen.

Forvaltningsrevision

Boligforeningen udarbejder årligt en forvaltningsrapport om den udførte forvaltningsrevision. Rapporten er udleveret på mødet.

Rapporten kobler den obligatoriske forvaltningsrevision med boligforeningens Vision, Strategi og Handleplan. Implementeringen sker løbende.

Kommunen noterede sig, at revisor vurderer, at boligforeningen udviser stor vilje til løbende effektiviseringer og forbedringer og agerer effektivt, produktivt og sparsommeligt.

Revisor har ikke bemærkninger til forvaltningsrapporten, der er udarbejdet af administrationen.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013	Regnskab 2012
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.319	4.306	4.314	4.246	4.420
Nettoadministrationsud- gift kr. pr. lejemål	4.157	4.326	4.345	4.088	3.694

Administrationsbidraget, der ikke er steget de seneste år, overstiger benchmark i styringsrapporten. Der er budgetteret kostægte og afvigelsen mellem



bidrag og udgift skyldes merindtægt - byggesagshonorarer - i forhold til budget.

9. oktober 2017
Side 5 af 10

BR anførte, at bruttoadministrationsudgiften (uden fradrag byggesagshonorarer) er et mere reelt tal for hvad en boligforening koster at administrere. Kommunen medgav, at forskellig konteringspraksis mv., at sammenligninger ikke i alle tilfælde viser det rette billede.

BR har indført differentieret administrationsbidrag således, at afdelingerne betaler særskilt for særydelser. Formålet har været at få dækket merudgifter til ekstraopgaver samt generelt skabe en større omkostningsbevidsthed i afdelingerne. Kun en beskedent andel (ca. 50 t.kr.) af den samlede administrationsudgift i 2016 var ekstraydelser, der udløste egenbetaling. Det vurderes dog, at indførelsen af det differentierede administrationsbidrag i sig selv har skærpet afdelingernes bevidsthed om de særydelser, der kan udløse ekstrabetaling. Ordningen evalueres løbende.

3. Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Revisor har ved revisionen af afdelingerne kontrolleret om der inden for de kommende 10 år planlægges brug af samme års henlæggelser og/eller er behov for fremmedkapital for at finansiere planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Revisor konstaterer, at der er behov for fremmedkapital i ca. halvdelen af Ringgårdens afdelinger inden for de kommende 10 år. Dette er ikke helt i overensstemmelse med spørgeskemaet hvoraf fremgår, at kun enkelte afdelinger har behov for fremmedkapital.

Kommunen noterede sig, at der tages hensyn hertil i kommende års budget, jf. det obligatoriske spørgeskema.

Kommunen bemærkede, at fokus bør være på de afdelinger, der har ufinansierede vedligeholdelsesplaner og samtidig lave årlige henlæggelser. Statistikmaterialet fra styringsplatformen for de seneste 5 år viser, at nogle afdelinger har øget henlæggelserne mens andre har uændret niveau.

I dialog 2015 identificeredes 16 afdelinger med ufinansierede planer. Kommunen vil fremadrettet have fokus på, at henlæggelser i disse afdelinger forøges. Det er dog ikke på baggrund af regnskabsmaterialet muligt at identificere afdelingerne med lave henlæggelser og behov for fremmedfinansiering.

Kommunen bemærkede, at det er atypisk, at der kun opereres med en planperiode på 10 år (lovens minimum). Det anbefales derfor, at der ved fastlæggelse af de årlige henlæggelser tages hensyn til større arbejder efter udløbet af de 10 år. Kommunen bemærker særligt, at driftsvejledningen anbefaler, at afdelinger hvor henlæggelser kun er beregnet for "minimums-



perioden" gør bemærkning under eventualforpligtigelser (i regnskab) vedrørende større påkrævede arbejder, som evt. forestår på et tidspunkt efter 10 års perioden.

9. oktober 2017
Side 6 af 10

Det oplystes, at problemstillingen drøftes årligt med afdelingsbestyrelse og der iværksættes tiltag via de kommende års budgetter. Fastlæggelse af øgede henlæggelser sker med særlig hensyntagen til risiko for lejeledighed.

Nye regler på området i form af krav om uvildig granskning og en planlægningsperiode på minimum 15 år. BR bemærkede, at kravet om uvildig granskning vil medføre meromkostninger for organisationen.

Punktet drøftes på det årlige dialogmøde.

Årsregnskab 2016

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

Det anmodes om, at Aarhus Kommunes revisionserklæring om indgriben mm. og kontrol af, at hver 4. lejlighed stilles til rådighed for boligsocial anvisning indarbejdes i revisionsprotokollen fremover.

4. Effektiviseringer

Arbejdet effektiviseringer er opstartet ultimo 2016.

Følgende er en aktuell status i forhold til drøftelserne i dialog 2016:

- I forhold til konto 114 arbejdes der med etablering af driftsfællesskaber mellem flere afdelinger. Der gennemføres 3 pilotprojekter. Ny driftschef vil få ansvaret for udarbejdelse af en overordnet plan
- Elektronisk syn er fra 2017 være indført i samtlige afdelinger.
- Etablering af IT-udvalg med det formål at skabe sammenhængende digital udvikling på tværs.
- Differentieret administrationsbidrag. Filosofien er at afdelingerne betaler for de ydelser der ikke er standardydelser. Formålet er at skærpe bevidstheden om særydelser. Ordningen anses for afgørende for at administrationsudgiften holdes i ro. Ordningen fortsætter.
- Rammeudbud på køb af rådgiverydelser gennemført.
- I samarbejde med forsikringsmægler er der indført selvrisko på forsikringer i samtlige boligafdelinger, hvilket forventes at give besparelser.

På mødet drøftedes de nye regler på området, der vil få betydning for den kommende regnskabsaflæggelse for 2017. Det betyder bl.a., at der for samtlige afdelinger skal fastlægges 4. årlige mål mv.



9. oktober 2017
Side 7 af 10

BR oplyste, at man endnu ikke havde gjort sig overvejelser i forhold til de nye regler.

5. Bevarelse af billige boliger

På mødet drøftedes særligt det forhold, at reglerne om kollektiv råderet anvendes i tomme boliger – dvs. uden involvering af tilflyttende lejer. BR gav udtryk for, at dette primært er et beboerdemokratisk anliggende. Kommunen bemærkede, at kravet om godkendelse af lejestigninger på mere end 5% afkræver kommunen en stillingtagen.

På mødet drøftedes det forhold, at mange boligorganisationer undlader at henlægge til køkken og bad pga. kollektiv råderet. Kommunen er af den opfattelse, at det næppe er i overensstemmelse med reglerne. Et skift af f.eks. køkken/bad indebærer både forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter. Kollektiv råderet kan alene anvendes på forbedringsarbejder.

6. Renoveringer/nybyggeri

Der er generelle udfordringer i forhold til priser på udbud.

Renoveringer

Afdeling 20. Sagen endelig så langt, at der er indhentet priser. Udfordringer med økonomiske overskridelser - evt. anvendelse af trækingsret. Forventet byggestart 2018.

Afd. 21. Grønt lys fra Landsbyggefonden.

Afd. 32. Afdelingen er udfordret af en del byggetekniske udfordringer. Byggeskadefonden er inde over.

Organisationsbestyrelsen har vedtaget retningslinier for hvilke arbejder BR vil prioritere, når byggeudvalget skal vurdere en ansøgning til trækingsretten. Der er fokus på energibesparende og grønne tiltag i overensstemmelse med BR's miljøpolitik.

Nybyggeri

Nybyggeri på Lisbjerg Bakke (afd. 38) hvor indflytning er sket 1. april 2017.

BR er involveret i nybyggerier på Godsbanen og i Saltholmsgade.



Der er udarbejdet spørgeskema til evaluering af nybyggeri og større renovringsarbejder med fokus på økonomi, arkitektur, aptering mv. Det har været afprøvet i forbindelse med et enkelt projekt.

9. oktober 2017
Side 8 af 10

Håndtering af overfinansiering på nybyggeri blev drøftet og kommunen oplyste, at lån skal afvikles hvis der er en overfinansiering. BR oplyste, at man havde håndteret problemet efter reglerne de få gange der var overfinansieringer.

7. Boligsociale helhedsplaner

BR er involveret i 3 helhedsplaner. Helhedsplan Trigeparken vedrører alene almene boligafdelinger i BR.

Helhedsplan Trigeparken

Udløber 31. marts 2018 men prækvalificeret til en ny (og reduceret) helhedsplan. Der er aktuelle forhandlinger herom i LBF.

Det er målet at koble aktiviteterne i den boligsociale helhedsplan med den fysiske helhedsplan.

Helhedsplan Herredsvang

Der er gang i processen med en ny helhedsplan for perioden 2018-2022. Nøgleordene i den nye plan er forankring, netværk, og bæredygtighed. Målet er at området skal kunne klare sig selv uden ansatte.

Helhedsplan Frydenlund

Planen har kørt 3 år i træk og mange nye ting er sat i værk. Der fokuseres på, at tilbuddene skal være målrettet samtlige beboergrupper.

8. Ledelse og beboerdemokrati

Første etape af BR's Vision, Strategi og Handleplan er gennemført.

Anden etape er påbegyndt i 2015 med følgende 3 indsatsområder:

- En god og effektiv service
- Fysiske rammer for et godt og grønt liv
- En god organisation

Der er iværksat pilotprojekter i tre afdelinger med det formål at undersøge mulighederne for "digitalt beboerdemokrati". Evaluering forventes 2019.

Generelt set vurderes beboerdemokratiet ifølge oplysningskemaerne at være velfungerende.



En enkelt afdeling (afd. 25) er uden afdelingsbestyrelse. Afdelingen indeholder ungdomsboliger, som traditionelt er vanskelige at mobilisere til bestyrelsesarbejde.

9. oktober 2017
Side 9 af 10

Bestyrelsens opgaver og ansvar

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

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder om 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 ledelsen 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. 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.

BR har aktuelt ikke skriftlighed om habilitetsregler, men var imødekomende overfor kommunens ønske.

Ansættelsesforhold

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

Følgende fremgår af driftsvejledningen:



Boligorganisationernes aflønning af de ansatte, herunder lønnings- og pensionsforhold for den øverste administrative ledelse, skal stå i rimeligt forhold til boligorganisationens størrelse og arbejdsopgaver. Udgifterne må ikke overstige, hvad der efter markedsforholdene er nødvendigt for at sikre en fuldt forsvarlig og rationel drift.

9. oktober 2017
Side 10 af 10

Kommunen oplyste, at personaleomkostninger er i fokus i tidens effektiviseringsdagsorden.

I den sammenhæng er det især vigtigt løbende have fokus på aflønning af alle medarbejdere herunder 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.

Årsregnskab 2016 i LBF's regnskabsdatabase er uden specifikation af ledelsesudgifter. BR oplyste, at årsregnskabet er indberettet til Landsbyggefondens regnskabsdatabase med denne specifikation. Det må bero på en fejl hos LBF, at beløbet ikke fremgår af note 511.

9. Diverse

Intet under punktet.

10. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Der er ikke i styringsdialog 2017 vurderet behov for aftaler.

Der vil i kommende dialoger være fokus på de årlige henlæggelsers størrelse.