



12. oktober 2016  
Side 1 af 9

**TEKNIK OG MILJØ**  
Boliger og Projektudvikling  
Aarhus Kommune

### **Styringsdialog 2016, Boligkontoret Århus**

Mødedato: 12. oktober 2015  
Mødetid: 10.00  
Mødested: Kalkværksvej 10  
Deltagere: Tilstede fra Boligorganisationen:  
Formand Søren Høgsberg  
Næstformand Henrik Autzen  
Direktør Morten Homann  
Økonomichef Carl Danielsen  
  
Tilstede fra Aarhus Kommune:  
Claus Michael Krogh  
Trine Birk  
Julia Beck Søndergaard  
Mette Krog-Jensen  
Claus Bo Jensen

**Alment Byggeri**  
Kalkværksvej 10  
8100 Aarhus C  
  
Telefon: 89 40 23 60  
Direkte telefon: 41 85 99 02

E-mail:  
post@mtm.aarhus.dk  
Direkte e-mail:  
cbj@aarhus.dk  
www.aarhus.dk

Sag: 16/039526-11  
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.



12. oktober 2016  
Side 2 af 9

I det forløbne år er der arbejdet med at flytte arbejdsprocesser, kommunikation og selvbetjening over i den digitale verden. Målet er at opnå serviceforbedringer for beboerne og samtidig blive mere effektive.

BKÅ er opmærksom på, at de store energigevinster kan indhentes ved renoveringer af den bestående bygningsmasse. Der er vedtaget målsætning om at alle renoveringer af klimaskærm eller tekniske installationer fører til en reduktion i afdelingens samlede energiforbrug.

BKÅ's 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 BKÅ og Aarhus Kommune.

## **1. Baggrund**

I 2016 er der for femte 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.

Boligkontoret Århus er resultatet af en fusion mellem administrationsorganisationen Boligkontoret Århus, Boligforeningen Vesterbo, Boligforeningen BO83 og Boligforeningen Højbo i 2012.

Grundlaget for dialogen var årsregnskab 2015, som er boligorganisationens 4. regnskabsår.

Drøftelserne tog i øvrigt udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, notat om styringsdialog, notat om effektiviseringer, årsregnskab 2015, årsberetning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens hjemmeside mv.

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.



Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet:

12. oktober 2016  
Side 3 af 9

## 2. Økonomi, drift og administration

### 2.1 Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2012
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.621	5.871	5.904	5.951
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.139	3.393	3.397	2.922
Egenkapital kr. pr. lejemål	19.626	18.588	19.451	18.628

Den likvide del af dispositionsfond og arbejdskapital overstiger benchmark i styringsrapporten. Egenkapitalen vurderes at være på et pænt gennemsnitligt Aarhus-niveau.

Årsregnskabet udviser et overskud på 2,07 mio. kr. I budget 2015 er der budgetteret med et 0-resultat. Overskuddet er tilgået arbejdskapitalen. Reduktionen af arbejdskapitalen siden 2014 har baggrund i tilskud til afdelinger på 3,47 mio.kr.

Arbejdskapitalen er fuldt likvid. Der er ikke opkrævet bidrag til opbygning af arbejdskapitalen, hvilket heller ikke vil ske i de kommende år.

Der er forventninger om, at arbejdskapitalen uændret andrager mellem 18 og 20 mio. kr. i perioden indtil 2019 men vil i praksis afhænge af om organisationen præsterer overskud eller underskud de kommende år.

Den samlede dispositionsfond er ultimo 2015 forøget med ca. 7,5 mio. kr. og udgør ultimo 2015 ca. 91 mio. kr. Den likvide del af dispositionsfonden er på ca. 38,5 mio. kr. – en tilvækst på 4,4 mio. kr. i forhold til 2014.

Der er i regnskabsåret realiseret et lejetab på 346 t.kr. (526 t.kr. i 2014, 543 t.kr. i 2013 og 643 t.kr. i 2012), som finansieres over dispositionsfonden. Lejetabet skyldes primært ledige erhvervslokaler (tidligere administrationsbygning).



12. oktober 2016  
Side 4 af 9

Afdelingerne dækker kun op til 322 kr./m<sup>2</sup> (2016-niveau) pr. lejemålsenhed på tab ved fraflytninger. Dispositionsfonden dækker hvad der ligger derudover. Det yderligere træk på dispositionsfonden har i 2015 været ca. 740 t.kr.

Tilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån var i 2015 på ca. 7,2 mio. kr. Forventes i at stige til 8,3 mio. kr. i 2016, 8,4 mio. kr. i 2017, 8,6 mio. kr. i 2018 og 10 mio. kr. i 2019.

Dispositionsfonden (likvid del) forventes bl.a. derfor at stige jævnt fra det nuværende niveau på ca. 38 mio. kr. til ca. 50 mio. kr. ved udgangen af 2019.

Der er bevilget tilskud på 2,2 mio. kr. til afdelingerne finansieret af dispositionsfonden (8,9 mio. kr. i 2012, 6,6 mio. kr. i 2013 og 6 mio. kr. i 2014). Beløbet er primært tilskud som følge af hjemfald. Dispositionsfonden vil fremadrettet blive belastet af ca. 1 mio. kr. om året pga. økonomiske overskridelse i forbindelse med reoveringen af afd. 54, Norsgade.

Kravet til likvid dispositionsfond er 5.588 kr. pr. lejemålsenhed (2016-niveau). Kommer BKÅ under dette niveau skal afdelingerne betale bidrag til dispositionsfonden. BKÅ regner med at kunne undgå at sætte afdelingerne i bidrag. Tidligere planer om udlån af organisationens egenkapital (dispositionsfond) er af samme årsag sat i bero.

Revisors likviditetskontrol udviser overskydende likviditet på 21,8 mio. kr.

BKÅ udlåner ikke af organisationens egenkapitalen men afdelingerne låner af egne midler (henlæggelser) i det omfang, der er overskydende likviditet i afdelingernes vedligeholdelsesplanlægning. Der fastlægges konkrete lånegrænser for de enkelte afdelinger. Ordningen er et "must" for de afdelinger, der oprindeligt er finansieret med IS-35 lån. Disse realkreditlån er stort set ikke afdraget siden optagelsen

Boligorganisationen har i årets løb forrentet midler i fællesforvaltning med -0,216%. Sektoren har generelt haft vanskeligheder med at præstere et positivt resultat i 2015.

BKÅ oplyste, at midler i fællesforvaltning er overladt 4 kapitalforvaltere (Danske Bank, Nordea, Sydbank og SEB Bank). Det oplystes, at de 4 kapitalforvaltere har mandat til at agere indenfor en varighed (som risikobegreb) fra 1 til 5. Kapitalforvalterne bliver løbende evalueret.



12. oktober 2016  
Side 5 af 9

## 2.2 Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed (styringsrapport)	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2012
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.106	4.126	4.046	3.963
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	3.757	4.183	3.682	3.761

Administrationsbidraget svarer til benchmark i styringsrapporten. Der er indgået flere byggesagshonorarer end budgetteret, hvilket er baggrunden for afvigelsen mellem bidrag og nettoadministrationsudgift.

## 2.3 Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Punktet var et tema i styringsdialog 2012. Ved brev af 24. maj 2013 har BKÅ udførligt redegjort for status på henlæggelser. I afdelinger med årlige henlæggelser under Aarhus-gennemsnit var der en del eksempler på, at vedligeholdelsesplanerne ikke var fuldt finansierede af henlæggelser.

Efter at næsten samtlige afdelinger har vedtaget en fremtidsstrategi vil henlæggelserne blive forhøjet væsentligt i perioden 2016-2019. Kommunen bemærkede, at henlæggelser i afd. 50 var beskedne i forhold til benchmark og niveauet i andre afdelinger. Det fremgår af det indsendte materiale fra dialogmødet i 2015, at afdelingen har vedtaget en fremtidsstrategi og henlæggelserne også i afd. 50 forøges væsentlig i de kommende år.

Fremtidsstrategien er udarbejdet i tæt samarbejde mellem administration og afdelinger, således at beboerdemokratiet har været inddraget i prioriteringerne af hvilke arbejder, der skal udføres og hvornår.

Oversigt over fremtidige henlæggelser, udarbejdet af BKÅ viser at årlige henlæggelser er jævnt stigende indtil 2019. Kommunen konstaterede, at BKÅ siden 2012 havde sikret en tilgang i de årlige henlæggelser, der var noget større end prisudviklingen.

BKÅ oplyste, at der fortsat er udfordringer i nogle afdelinger og, at afdelingsbestyrelserne søges inddraget mest muligt i det videre arbejde. Der er kun



11 afdelinger, der kan finansiere vedligeholdelsesplanerne uden eksterne lån.

12. oktober 2016  
Side 6 af 9

Lånebehovet er forøget med ca. 95 mio. kr. siden 2015, hvilket er et udtryk for at planerne løbende revurderes og udbygges.

#### 2.4 Forvaltningsrevision

Den overordnede vision for organisationen frem mod 2019 lyder: "Vi skaber hjem, der samler Aarhus". Visionen omfatter følgende målsætninger:

- Nemt
- Fælles
- Attraktivt

Med udgangspunkt heri er der udarbejdet 19 målepunkter. Resultatet af den udførte forvaltningsrevision fremgår af beretningen. Den udførte forvaltningsrevision har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisor.

#### 2.5 Effektiviseringer

Effektiviseringsbestræbelserne i den almene sektor betyder ifølge fremlagte lovforslag, at huslejen i sektoren skal reduceres med 1,5 mia. kr. over i 4 år. Emnet vil forventeligt indgå i kommende års dialogmøder men det fordrer udarbejdelse af supplerende benchmarks, bekendtgørelser mv.

Organisationens digitaliseringsstrategi fra 2012 har sigte på at mindske forbruget af ressourcer ift. realisering af målene (forbedret service/mindske ressourceforbruget). I det seneste år er der indført følgende tiltag:

- digitalt indflytnings- og fraflytningssyn
- elektronisk kommunikation med de beboere, der har tilmeldt sig ordningen (pt. 60%)
- udvikling af bestyrelsesweb for afdelingsbestyrelser
- beboerweb vil ifølge planen blive søsat i 2017

#### 2.6 Årsregnskab 2015

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

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

Udvikling og styrkelse af beboerdemokratiet er et fokusområde for organisationsbestyrelsen. Materialet til afdelingsmøderne forbedres løbende og der er fokus på uddannelse af organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer.



12. oktober 2016  
Side 7 af 9

Generelt set er det målet at øge interessen for beboerdemokratiet og en stigning i mødedeltagelsen på 8% i afdelingsmøderne i 2015, anses for positivt.

Der tilknyttes en medarbejder eller et bestyrelsesmedlem som udgangspunkt til *alle* afdelingsmøder. Samtidig afstemmes forventning med afdelingsbestyrelsen til, om vedkommende skal fremlægge budget og vedligeholdelsesplan eller fungere som dirigent

Der er flere aktive udvalg, der har til formål at aktivere flest mulige beboere i beboerdemokratiet.

Kommunen konstaterede, at boligorganisationens hjemmeside indeholder relevante mødereferater fra såvel repræsentantskabsmøder som hovedbestyrelsesmøder. Det bemærkedes i øvrigt, at referaterne udmærker sig ved en stor grad af læsevenlighed og giver beboerne reel mulighed for at gøre sig bekendt med de beslutninger, der tages på organisationsbestyrelsesniveau.

Generelt set er beboerdemokratiet ifølge oplysningsskemaerne velfungerende.

Det fremgår af oplysningsskemaerne, at der p.t. er 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelser. Typisk er der tale om ungdomsboliger eller afdelinger beboet af ældre.

#### **4. Renoveringer/nybyggeri**

23 afdelinger er omfattet af større igangværende, afsluttede eller påtænkte renoveringer.

3 afdelinger er omfattet af fysiske helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden:

- Afd. 54 (Norsgade). Merudgifter bl.a. finansieret ved en yderligere lejestigning og træk på dispositionsfond. Indflytning pr. september 2016.
- Afd. 23 (Nydamsparken). Reduktion af lejligheder. Ny klimaskærm suppleret med individuelle ventilationsanlæg. Færdig ultimo 2017.
- Afd. 44 (Hjulby Hegn) – fysiske arbejder i gang. Afdelingen kan ikke bære yderligere lejeforhøjelser - opnået via tilskud fra trækningstien mv.

Derudover arbejdes mod støtte fra Landsbyggefonden til fysiske helhedsplaner i



- Afd. 31 (Rydevænget) – afventer Aarhus Kommunes afklaring vedr. evt. etablering af nye boliger
- Afd. 29 (Kalmargade) – processen netop opstartet.

12. oktober 2016  
Side 8 af 9

I forlængelse af strategien om fokus på attraktive og fremtidssikrede boliger stilles ved nybyggeri bl.a. krav om DGNB-certificering, bygningsklasse 2020 mv.

Nybyggerier på vej, særligt:

- Helsingforsgade 3 – 7 med studie og forskerboliger
- Omdannelse af afd. 21 til moderne ungdomsboliger
- Udviklingsprojekt i karreen Randersvej-Stockholmegade-Kalmargade-Malmøgade
- Almene boliger i Nye ved Elev. Afklaring i kommende periode

## 5. Energirenoveringer

BKÅ har en klimastrategi ved renovering af de eksisterende boliger. Det er målsætningen, at alle renoveringer af klimaskærmen eller tekniske installationer fører til en reduktion i afdelingens samlede energiforbrug, og dermed i beboernes udgift til el og varme.

Der er indført energisyn af samtlige afdelinger med det formål at identificere energibesparelser- og forbedringer med korte tilbagebetalingstider.

Der er udarbejdet energisynsrapporter og energimærkning i alle afdelinger og diverse energibesparende tiltag er indarbejdet i vedligeholdelsesplanerne.

Der er indført elektroniske registreringssystemer for forbrug men der afventes fortsat en teknisk løsning fra særligt forsyningsselskaberne i forhold til at kunne få adgang til detaljerede data på afdelingsniveau.

Der er senest etableret solceller i afdelingerne 8, 27 og 73.

## 6. Diverse

Der er lavet pilotprojekter med delebilordninger for at understøtte det strategiske fokus på fællesskab i boligområderne.

Kommunen bemærkede, at delebilordninger tillige understøtter kommunens arbejde for grøn omstilling og CO<sub>2</sub>-neutralitet.

Ordnningen prøves i første omgang af i afd. 48 og 55, Skæring Parkvej samt 29 Kalmargade. Etableringen af fire ladestandere i de tre afdelinger finansie-





res af organisationen således at etableringen er udgiftsneutral for afdelingen. Beboerne kan tilslutte sig ordningen og betaler for de kørte km.

12. oktober 2016  
Side 9 af 9

Det vurderes, at der er potentiale for ordningen både i midtbyafdelinger og i afdelinger lokaliseret uden for byen, og ordningen fortsætter med yderligere etableringer i resten af 2016.

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

Der vurderes ikke at være behov for aftaler.