



Styringsdialog Østjysk Bolig 2018

Mødedato: 19. marts 2019

Mødested: Karen Blixens Boulevard 7

Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen:

Direktør Allan Søstrøm
Bestyrelsesformand Katja Hillers
Udlejningschef Connie Koppel
Controller Rikke Wortmann

Tilstede fra kommunen:

Claus Bo Jensen
Mette Krog-Jensen
Julia Beck Søndergaard

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialog 2018 - effektivisering, kollektiv råderet i praksis og habilitet.

Boligorganisationen oplyser, at man i forbindelse med effektivisering har oprettet et driftscenter og man har foretaget besparelser på medarbejdersiden.

Østjysk Boligs årsregnskab for 2017 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 2018 vurderet behov for aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Regnskabspraksis
4. Effektivisering
5. Kollektiv råderet
6. Ledelse og beboerdemokrati
7. Nybyggeri og renovering
8. Diverse

1. Baggrund

19. marts 2019

Side 1 af 5

TEKNIK OG MILJØ

Arealudvikling og Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 98 08

Direkte e-mail:
metkr@aarhus.dk

Sag: 18/043696-7
Sagsbehandler:
Mette Krog-Jensen



2018 er der for 7. 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. Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2017, årsberetning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens hjemmeside mv. Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

19. marts 2019
Side 2 af 5

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemaalsheden	2017	2016	2015	2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemaal	2.583	3.304	8.054	9.382
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemaal	1.565	3.149	5.575	5.846

Dispositionsfonden udgør 2.583 kr. pr. lejemaalsheden (benchmark i styringsrapporten er 6.802). Der er krav om indbetaling til dispositionsfonden indtil minimumskravet på 5.588 kr. pr. lejemaalsheden er opnået.

Boligorganisationen oplyser, at der er opmærksomhed på dispositionsfondens størrelse og at der sker indbetaling efter reglerne.

Midler fra grundsalg tilgår endvidere dispositionsfonden.

Årets resultat er et underskud på ca. 4.7 mio. kr. der finansieres af arbejdskapitalen.

Egenkapital pr. lejemaalsheden

Egenkapital kr./pr. lejemaal	16.568	17.964	17.548	19.347
------------------------------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2017	I alt	disponibel
Arbejdskapital kr.	9.263.716	4.500.962
Dispositionsfond kr.	38.386.951	7.427.364



Afdelingernes midler i fællesforvaltning er forrentet med 1.74%.

19. marts 2019
Side 3 af 5

Boligorganisationen har fire kapitalforvaltere; Nykredit, Spar Nord, Alm. Brand og Djurslands Bank. De investerede midler er placeret med en varighed på 0-3.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejermålsenhed	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejermål	4.112	4.022	4.034	4.049
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejermål	5.579	5.018	3.901	4.094

Administrationsbidraget har de senere år ligget konstant og ligger lidt over benchmark i styringsrapporten. Nettoadministrationsudgiften har for regnskabsåret ligger ca. 1.000 kr. højere pr. lejermålsenhed end administrationsbidraget. Dette var også tilfældet for sidste år.

Boligorganisationen oplyser, at administrationsbidraget bliver hævet lidt de kommende år, der er desuden sket reduktion i antal medarbejdere, hvilket også giver en besparelse.

3. Regnskabspraksis

Byggesagshonorar, budgetteret med høje indtægter:

Journalisthøjskolen: 1.047 t.kr. (realiseret 0 kr.)
Jens Baggesens vej: 322 t.kr. (realiseret 0 kr.)
Fragtmandscentralen: 959 t.kr. (realiseret 0 kr.)
Halmstadgade, Storbylandsbyen 748 t.kr. (realiseret 0 kr.)
Bjørnholms alle: 812 t.kr. (realiseret 0 kr.)

Revisor skriver i revisionsprotokollatet, at revisor har drøftet reduktionen i indtægter fra byggesager med boligorganisationens ledelse, der oplyser, at man er opmærksomme på situationen og som følge heraf i 2017 har gennemført en række besparelser i organisationen for at tilpasse omkostningsniveauet, således at der i 2018 og fremover skulle være balance mellem indtægts- og omkostningsniveau.

Boligorganisationen oplyser, at medarbejdere fremadrettet aflønnes efter tidsforbrug hver måned.

4. Effektivisering



Boligorganisationen har fire afdelinger hvor effektivitetsprocenten ligger under 70% (røde afdelinger) hvilket indikerer stort effektiviseringspotentiale.

19. marts 2019
Side 4 af 5

Boligorganisationen oplyser, at der i Rytoften/Ryhaven er tale om ungdomsboliger hvorfor der er mange flyttesyn. Atriumhuset har haft for mange medarbejdere i forhold til afdelingens størrelse. Oprettelse af driftscenter har betydet en reduktion i medarbejdere.

Boligorganisationen har meget kort beskrevet økonomien, men har ikke beskrevet den udøvede økonomistyring og egenkontrol.

Boligorganisationen har ikke redegjort for de fastsatte 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Kommunen påpegede at det er et lovkrav at boligorganisationen redegør for dette i årsberetningen.

Gennemsnitslønnen for ansatte i administrationen inkl. pension er 642.000 kr. Beløbet er opgjort i henhold til det oplyste i noten i regnskabet.

5. Kollektiv råderet

Boligorganisationen har kun en afdeling der har vedtaget kollektiv rådet, det er den nyrenoverede afdeling Ryhaven.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Boligorganisationen oplyser, at nye medlemmer af organisationsbestyrelsen underskriver habilitetserklæring ved indtrædelse i organisationsbestyrelsen. Medarbejdere i administrationen underskriver ligeledes habilitetserklæring såfremt de har en bestillerfunktion hvor der kan opstå inhabilitet.

Boligorganisationen oplyser, at der ved ansættelse af medarbejdere herunder ansættelse af boligsociale medarbejdere indhentes straffeattest. For medarbejdere der tillige skal arbejde med børn under 15 år indhentes også børneattest.

Beboerdemokratiet i afdelingerne er velfungerende. I Ry-afdelingerne har mange afdelinger ikke haft afdelingsbestyrelser men det er blevet bedre. I Aarhus er der kun en afdeling uden afdelingsbestyrelse.

7. Nybyggeri og renovering

Renoveringer

Ryhaven er helt afsluttet.



Bispehaven tryghedsrenovering er i fase 2 og forventes afsluttet inden for 1 ½ år. Herefter fortsætter udviklingsplanen i forlængelse heraf.

19. marts 2019
Side 5 af 5

Nybyggeri

Journalisthøjskolen:

Boligorganisationen mangler godkendelse af købsaftale.

Halmstadgade:

Boligorganisationen udsender udbudsmaterialet ultimo marts og skema B forventes i midt maj.

Bjørnholms Allé:

Boligorganisationen afventer høringssvar vedrørende lokalplanen for området.

Status for udlejningskriterier for Storbylandsby 2 er, at der er afholdt indledende møde hvor boligorganisationen har et ønske om at beboere fra intern venteliste skal kvalificeres ved interview i forbindelse med vurdering af udlejningskriterier.

8. Diverse

Intet under punktet.