



Styringsdialog 2018 - Boligforeningen Ringgården

Mødedato: 30. oktober 2018
Mødetid: 13.00
Mødested: Kalkværksvej 10, 8000 Aarhus C
Deltagere: Fra Boligorganisationen:
Bestyrelsesformand Christian Mariegaard
Direktør Palle Jørgensen
Økonomichef Uffe Vithen
Teknisk Chef Holger Lunde Jørgensen
Fra Kommunen:
Jørn Hedeby Nielsen
Trine Birk
Claus Michael Krogh
Claus Bo Jensen

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektiviseringer
5. Kollektiv råderet
6. Ledelse og beboerdemokrati
7. Ansættelser
8. Nybyggeri
9. Renoveringer
10. Evt.

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat tre overordnede temaer for styringsdialog 2018 – effektivisering, kollektiv råderet og habilitet.

Boligforeningen Ringgården (BR) oplyser, at der er vedtaget en plan for etablering af 11 fælleskontorer, der hver især betjener flere afdelinger. Planen giver et besparelspotentiale på ca. 20% og løser samtidig problematikken med sårbare enmandsbetjente afdelinger.

BR har truffet beslutning om, at kollektive råderetsarbejder først må gennemføres når en almen afdeling er minimum 20 år.

BRs årsregnskab 2017 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har givet anledning til særlige bemærkninger om henlæggelser.

6. november 2018

Side 1 af 8

TEKNIK OG MILJØ

Arealudvikling og Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Kalkværksvej 10
8000 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: 18/035070-6

Sagsbehandler:

Claus Bo Jensen



6. november 2018
Side 2 af 8

1. Baggrund

I 2018 er der for ottende år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et led i styringsdialog 2018 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, oplysningskemaerne for afdelingerne samt årsregnskab 2017, 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. lejermålsenhed	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejermål	5.223	4.862	3.666	3.729	3.310	3.333
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejermål	5.222	4.884	4.645	5.036	5.490	5.383

Egenkapital pr. lejermålsenhed

Egenkapital kr./lejermål	19.554	17.967	15.672	15.316	15.992	15226
--------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	-------



6. november 2018
Side 3 af 8

Samlet egenkapital

Regnskab 2016	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	21.306.667	20.422183
Dispositionsfond (kr.)	47.397.912	20.425450

Egenkapitalen er steget med ca. 7,3 mio. kr. siden sidste år. Dette skyldes en tilgang på såvel dispositionsfond som arbejdskapital.

Årets resultat 2017 - i boligorganisationen - er et overskud på 1,5 mio. kr. mod et budgetteret nulresultat. Arbejdskapitalen er forøget med årets driftsresultat.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb forøget med ca. 5,8 mio. kr.

Den likvide del af dispositionsfonden er forøget med ca. 1,7 mio. kr.

Afgang dispositionsfond 2017, der fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,4 mio. kr. – tilskud mv.
- 1,3 mio. kr. – fraflytning/lejetab
- 4,6 mio. kr. LBF

Tilgang dispositionsfond 2017, der fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,2 mio. kr. bidrag afdelinger - til opbygning af dispositionsfond.
- 0,5 mio. kr. renter
- 8,4 mio.kr. udamortiserede lån
- 3,8 mio. kr. pligtmæssige bidrag

Der er opkrævet bidrag fra afdelingerne til opbygning af dispositionsfonden i budget 2018. Minimumsniveauet forventes opnået ultimo 2018 hvorfor der ikke opkræves bidrag fra afdelingerne i 2019.

Revisor oplyser i protokollen, at overskydende likviditet ultimo 2017 22.601.000 kr. Likviditetsbestemmelsen således overholdt.

Midler i fællesforvaltning er forrentet med 2,18% i 2017. Midlerne er forvaltet af 3 kapitalforvaltere som hver især er pålagt en varighed på højst 3.



6. november 2018
Side 4 af 8

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.291	4.319	4.306	4.314	4,246	4.420
Netto administrati- onsudgift pr. lejemål	4.050	4.157	4.326	4.345	4.088	3.694

Administrationsbidraget er budgetteret kostægte. Forskellen skyldes primært færre personaleudgifter end forventet.

Administrationsudgiften stort set uændret i de seneste 5 år.

BR opretholder princippet om differentieret administrationsbidrag således, at afdelingerne betaler for særydelser. Det vurderes, at tiltaget fortsat bidrager til større omkostningsbevidsthed i afdelingerne. Ordningen evalueres løbende.

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.

Kommunen bemærkede, at forvaltningsrevision fra 1. januar 2018 udføres af revisor på baggrund organisationens rapportering (i årsberetningen) om den udøvede økonomistyring og gennemførte egenkontrol i henhold til §73 i driftsbekendtgørelsen.

Årsregnskab 2017

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



3. Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

BR oplyste, at organisationens budget for 2019 indebærer forøgede henlæggelser i afdelingerne. Kommunen konstaterede, at afdelingernes årlige henlæggelser ifølge styringsrapporten (IT-plattformen) var stigende i nogle afdelinger mens niveauet i andre afdelinger var konstant.

Revisor konstaterer i protokollen, at der er behov for fremmedkapital i ca. halvdelen af Ringgårdens afdelinger inden for de kommende 10 år, hvilket svarer til ledelsens oplysninger i det obligatoriske spørgeskema til årsregnskabet.

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 forøget de årlige henlæggelser mens andre har uændret lavt niveau.

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 i 2018 og 2019 stigende til 30 år i 2024.

Punktet til drøftelse på det årlige dialogmøde.

4. Effektiviseringer

Arbejdet med effektiviseringer er opstartet ultimo 2016.

Aktuel status på området:

- I forhold til konto 114 arbejdes der med etablering af driftsfællesskaber mellem flere afdelinger. De tre gennemførte pilotprojekter har ført til plan om oprettelse af 11 "nye områder". Den samlede besparelse på konto forventes ved udgangen af 2018 at være på ca. 20%. Problematikken med enmandsbetjente afdelinger, der er meget sårbare ved sygdom, orlov mv. løses samtidig.
- Der skal udarbejdes en model, som medvirker til mere rationel udnyttelse af maskineri og indførsel af smart technology mv. Besparelspotentiale på langt sigt 20-25%.
- Der er positive erfaringer med tidligere udbud af VVS-opgaver i afdelingerne og den gældende politik for gennemførelse af miniudbud. Det skal derfor afdækkes hvilke typer af opgaver det fremadrettet vil



6. november 2018
Side 6 af 8

være muligt og hensigtsmæssigt at konkurrenceudsætte. Besparel-
sespotentialer kan på nuværende tidspunkt ikke fastsættes præcist.

- Det elektronisk fraflytningssyn indført i 2017. Elektronisk indflyt-
ningssyn forventes i brug i alle afdelinger ultimo 2018.
- Ringgårdens IT-udvalg arbejder for en sammenhængende digital
udvikling på tværs af organisationen med sigte på bl.a. at effektivise-
re arbejdsgange.
- Rammeudbud på arkitekt-, ingeniør- og bygherrerådgivning.
- I samarbejde med forsikringsmægler er der indført selvrisiko på for-
sikringer i samtlige boligafdelinger, hvilket umiddelbart har givet be-
tydelige besparelser.
- Miljøhandlingsplan og politik med det formål at gøre organisationens
profil endnu grønnere ved nybyggeri, renoveringer og daglig drift.

BR oplyste, at 6 afdelinger i 2017 havde rød markering ifølge effektivise-
ringsenheden. I 2018 har kun 3 afdelinger rød markering. Det skyldes ifølge
BRs umiddelbare vurdering relativt store udgifter på konto 114 og konto 115.
Styringsrapporten giver ikke svar på spørgsmålet.

Kommunen gjorde opmærksom på, at der for samtlige afdelinger skal fast-
lægges 4. årlige mål mv. og rapporteres herom i årsberetningen. BR oplyste
at dette vil ske i forhold til regnskab 2018.

Kommunen oplyste at gennemsnitslønnen pr. ansat (ekskl. direktør) i admi-
nistrationen i 2018 var på ca. 503.000 kr.

5. Kollektiv råderet

BR oplyste, at organisationsbestyrelsen i forlængelse af kommunens initiati-
ver har truffet beslutning om at kollektiv råderet kun anvendes i afdelinger
der minimum er 20 år gamle. Hermed er BR kommet kommunen i møde i
bestræbelserne på at fastholde billige boliger.

BR tilkendegav – som sidste år - at anvendelse af kollektiv råderet er et be-
boerdemokratisk anliggende som kommunen ikke bør blande sig i.

Kommunen anførte heroverfor, at der er et lovkrav om at lejestigninger på
mere end 5% som følge af forbedringsarbejder skal godkendes af kommu-
nen og at godkendelsen tilsyneladende er en gyldighedsbetingelse i forhold
til varslingen af lejestigningen. Kommunen fastholder tidligere udmelding om
at indflyttende lejere skal tiltræde kollektive råderetsarbejder i tomme boliger.



6. Ledelse og beboerdemokrati

6. november 2018
Side 7 af 8

Der er igangsat en proces i forhold til ansættelse af ny direktør i foråret 2019.

BR har procedurer i forhold til at sikre at habilitetsreglerne iagttages.

Kommunen konstaterede, at der alene er en afdeling uden afdelingsbestyrelse.

BR har arbejdet med det digitale beboerdemokrati i tre pilotprojekter. De tre projekter gentages i 2018 og det er forhåbningen at indhentede erfaringer kan bidrage positivt til udviklingen af en hensigtsmæssig model.

7. Ansættelser i det boligsociale arbejde

Der er procedure for, at der skal fremvises ren straffeattest i forbindelse med ansættelse af boligsociale medarbejdere.

8. Nybyggeri

BR efterlyste bedre muligheder for at konvertere tidligere kap. 12 institutioner til almene boliger (nybyggeri/ombygning). Aktuelt har man afd. 16 E Trige Centervej – lejemålet opsagt af kommunen og står umiddelbart foran nedrivning. Derudover har BR en institution på Peter Fabers Vej 35, afd. 16F, som i 2020 vil blive ledig. Afdelingen ligger tæt på midtbyen men i postnr. 8210. Placeringen udelukker muligheden for at etablere almene familieboliger. Baggrunden for dette er en politisk beslutning.

BR har opgivet gennemførelsen af et nybyggeri af almene boliger i midtbyen. Rammebeløbet simpelthen ikke stort nok, hvilket i den konkrete sag primært tilskrives et krav om p-kælder samt problematiske jordbundsforhold. BR gjorde opmærksom på at sagen havde været bekostelig og vil være svær at løfte for enhver almen boligorganisation.

BR efterlyste en principiel holdning til opførelse af almene bolig for personer med multialergi, MCS. Der er behov for almene boliger til dette segment eftersom personer med diagnosen er uden for arbejdsmarkedet. Mangler afklaring i forhold til udlejningsreglerne. Konceptet fremsendes snarest til kommunen.

BR spurgte til muligheden for opførelse af Almen Bolig+ konceptet. Samarbejde etableret og kontrakt skal indgås inden marts 2020. Byggeriet kan gennemføres inden for rammebeløbet. Kommunen positiv under forudsætning af tilstrækkelige kvoter og egnet placering.



6. november 2018
Side 8 af 8

BR deltaget i møde med initiativgruppe fra andelssamfundet i Hjortshøj med henblik på etablering af ny almen afdeling i området. Kommunen afventer evt. henvendelse. Kommunen gjorde opmærksom på, at ifølge kommunens praksis skal udlejning til seniorbofællesskaber ske efter venteliste. Initiativgruppen kan således ikke forvente at opnå fortrin.

BR oplyste, at rådgiverteamet i forbindelse med etableringen af tagboligerne i Ryde- og Fjældevangen har identificeret en mulighed for ekstra 8 ungdomsboliger på taget. Kommunen bemærkede, at det endnu er uvist om der vil være tilstrækkelige kvoter til projektets gennemførelse.

9. Renoveringer

Igangværende renoveringssag og Projekt Ready i afd. 20.

Kommende renoveringssag i afd. 21. Forventet opstart marts 2019.

Godsbanen, afd. 40. Lokalplanen pt i offentlig høring..

10. Diverse

Intet under punktet.

11. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Der er ikke i styringsdialog 2018 vurderet behov for aftaler.

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