

Referat

Styringsdialogmøde 2019 - fællesmøde

Dato:	13. januar 2020
Tid:	14:00 - 16:00
Sted:	Teknik og Miljø, Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand (mødelokale DS-105)
Deltagere:	Morten Homann, Boligkontoret Århus Allan Søstrøm, Østjysk Boligadministration Lan Le, AL2Bolig Keld Laursen, Brabrand Boligforening Anders Rønnebo, Arbejdernes Andels Boligforening Martin Hersom Bien, Boligforeningen Ringgården Steffen Espersen, AlmenBo Aarhus Leif Jensen, Boligforeningen Århus Omegn Svend Møller, ALBOA Pia Hesselvig, Lejerbo, Århus Preben Jacobsen, DOMI bolig Bjarne Wissing, Boligforeningen 10. marts Trine Birk, Aarhus Kommune Mette Simonsen, Aarhus Kommune Jørn Hedeby Nielsen, Aarhus Kommune Claus Bo Jensen, Aarhus Kommune Johanne Damgaard Sørensen, Aarhus Kommune

Dagsorden

1. Effektiviseringer
2. Henlæggelsesniveau
3. Fremleje

Referat

Almene Boliger (tilsynet) redegjorde for, at fællesmødet vil blive efterfulgt af individuelle styringsdialogmøder med de enkelte boligorganisationer. Indkaldelser vil blive udsendt i løbet af 14 dage.

Redegørelsen fra fællesmødet vil efterfølgende blive suppleret med redegørelser fra de individuelle styringsdialogmøder

1. Effektiviseringer

Indledningsvist gennemgik Tilsynet udviklingen i effektivitetstal fra 2017 til 2019, hvor gennemsnittet for alle boligorganisationer i Aarhus Kommune blev sammenlignet med gennemsnittet for Region Midtjylland.

Da der på baggrund af effektivitetstallene ikke ses nogen betydelige driftsbesparelser på de 9 benchmarkede konti i de seneste år, blev der spurgt ind til boligorganisationernes holdning hertil, og den eventuelle betydning af driftscentre for udviklingen.

Ifølge boligorganisationerne kan det tage tid, før de tiltag, der allerede er gennemført, får udgiftsudviklingen til at gå en rigtig vej. Samtidig er der en grænse for besparelser på personalesiden og indkøb. Derudover er der andre udgifter end de 9, der benchmarkes efter. Eksempelvis er der uforudsete udgifter og udgifter til større renoveringer.

En af boligorganisationerne nævnte også, at de anvender en anden strategi, hvor der er fokus på det tætte samarbejde mellem medarbejdere og de enkelte afdelinger, som har medført gode resultater.

I forbindelse med effektivitet sammenlignede Tilsynet udgiftsniveauet i Aarhus Kommune med Københavns Kommune. Udgifterne i Københavns Kommune er højere end i Aarhus Kommune, og der blev spurgt ind til boligorganisationernes kommentarer hertil.

Boligorganisationerne fremhævede, at en af årsagerne kan være, at driftscentrene i kommunen fungerer godt. En af boligorganisationerne nævnte, at de små afdelinger er billigere at drifte end store afdelinger.

Tilsynet spurgte herefter boligorganisationerne om deres holdning til at anvende konto 139, summen af udgifter, i stedet for de 9 benchmarkede konti når der fastsættes mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. §13, stk. 6 i driftsbekendtgørelsen

Størstedelen af boligorganisationerne anvender konto 139 og henviser til bekendtgørelsen.

Tilsynet lagde vægt på, at henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse ikke medregnes når der fastlægges mål for afdelingerne. Utilstrækkelige henlæggelser er fortsat en udfordring i mange afdelinger. Udgiftsmålet bør ikke nås ved at spare på henlæggelser.

Tilsynet spurgte ind til konteringspraksis, og om anvendelsen af konto 116 i stedet for 115 til kontering af udgifter. Ifølge Effektiviseringsenheden er der ikke registreret en egentlig spekulation i at boligorganisationerne søger at fremstå mere effektive ved i højere grad at anvende konto 116 end 115.

Boligorganisationerne fremhævede bl.a., at det er problematisk, at spekulationsmuligheden foreligger, og at Effektiviseringsenheden ikke nødvendigvis er de rigtige til at vurdere, at der ikke er nogen problematik mht. konto 115 og 116. Tilmed mener boligorganisationerne ikke, at afvigelser i konteringspraksis mellem de to konti vil blive opdaget af en revisor, da det eksempelvis er svært at vurdere, om det er en pludseligt opstået skade, eller om det er arbejder omfattet af den planlagte vedligeholdelse.

Derudover blev det nævnt, at konto 114, 115 og 116 med fordel kan ses i sammenhæng. Tilsynet noterede sig problemet men bemærkede samtidig, at udgiften på konto 115 siden 2011 har lægget på nogenlunde samme niveau (kr./m²).

2. Henlæggelsesniveau

Tilsynet fremlagde udviklingen boligorganisationernes gennemsnitlige henlæggelser kr./m² fra 2016 til 2019. I hele perioden ses en stigning i henlæggelser. Tilsynet påpegede samtidig nødvendigheden af, at boligorganisationerne fortsat øger deres henlæggelser.

Boligorganisationerne gjorde opmærksom på, at det ikke er muligt at se på grafen, om henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt i forhold til vedligeholdelsesplanerne. Tilmed har en af boligorganisationerne oplevet, at de ikke har tilstrækkelige henlæggelser, selvom de tidlige har fået at vide, at de har et højt henlæggelsesniveau sammenlignet med andre boligorganisationer. Tilsynet er opmærksom på dette paradoks og kunne bekræfte forholdet. Det er alene den konkrete afdelings vedligeholdelsesplan, der kan fastlægge niveauet for passende henlæggelser.

Det blev også påpeget, at foruden henlæggelser, kan vedligeholdelse finansieres via lån. Tilsynet bekræftede at dette kan være nødvendigt men, at lovens udgangspunkt er finansiering via drift (konto 115) eller henlæggelser (konto 116)

I forbindelse med henlæggelsesniveauet spurgte Tilsynet, om revisorerne tager højde for henlæggelsernes tilstrækkelighed.

Ifølge boligorganisationerne er det ikke til at vide, hvad revisorerne kigger på. Formentlig forholder de sig alene til vedligeholdelsesplaner på et mere overordnet niveau. De har ikke teknisk indsigt.

Tilsynet sammenlignede herefter Aarhus Kommune med Københavns Kommune, hvor Københavns Kommune har flere henlæggelser. Derimod har Aarhus Kommune flere opsparede henlæggelser.

Tilsynet spurgte efterfølgende boligorganisationerne om granskning af vedligeholdelsesplaner, som skal være gennemført inden 1. januar 2022.

Boligorganisationerne er begyndt at undersøge udgifterne til granskningen og finansieringen, da de forventer, at granskningen kan medføre betydelige udgifter. Det er derfor vigtigt at være præcis på, hvad der spørges om, inden undersøgelsen foretages. Der blev også spurgt, om det er muligt med kollegagranskning.

3. Fremleje

Tilsynet spurgte boligorganisationerne om deres oplevelser med delvis og fuld fremleje og eventuelle udfordringer, da Tilsynet er opmærksom på, at der bliver anvendt forskellig praksis.

De fleste boligorganisationerne har en striks praksis mht. fuld fremleje, hvor der administreres efter reglerne. Det er typisk ved studieophold, at det er muligt at fremleje.

Tilsynet spurgte derefter ind til, om der også er eksempler på ulovlig fuld og delvis fremleje, hvor beboerne ikke spørger boligorganisationen.

Det er boligorganisationernes opfattelse, at det sker i alle boligforeninger. Det er især delvis fremleje, der er en udfordring. Det er svært at gøre noget blev eksempelvis udlejninger gennem Airbnb. Samtidig opfylder flere beboere, som kommer ind i delvis fremleje ikke de påkrævede betingelser som at være i beskæftigelse eller under uddannelse.

Afslutningsvist spurgte Tilsynet, om en ændring i lovgivningen af delvis fremleje kan medføre en ændring i praksis.

Ifølge boligorganisationerne er det en begyndelse, men det er svært at sige, om det vil medføre en ændring.