



7. december 2017
Side 1 af 10

Styringsdialog 2017, ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus

TEKNIK OG MILJØ
Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Grundsalg og Alment Byggeri
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: 17/029629-12
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

Mødedato: 15. november 2017
Mødetid: 13.00
Mødested: Kalkværksvej 10, Aarhus
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:
Formand Michael Korsholm
Bestyrelsesmedlem Troels Munthe
Direktør Svend Erik Møller
Administrationschef Peter Hebroe

Tilstede fra Aarhus Kommune:
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Michael Krogh
Julia Beck Søndergaard
Mette Krog-Jensen
Claus Bo Jensen

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektivisering
5. Bevarelse af billige boliger
6. Renoveringer og nybyggeri
7. Ledelse og beboerdemokrati
8. Diverse
9. Evt. aftale



7. december 2017
Side 2 af 10

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 – regnskabspraksis, håndtering af eventuel overfinansiering samt bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

ALBOA oplyste, at effektivisering er et centralt element i organisationens vedtagne strategi og handlingsplan 2017-2020.

I forhold til bevarelse af billige boliger drøftedes kollektiv råderet. ALBOA efterspørger en afklaring i forhold til de 8 ansøgninger, der er tilsendt kommunen i oktober. ALBOA er af den opfattelse, at kollektiv råderet kun i beskednen grad påvirker huslejen – reglerne vurderes anvendt i ca. 300 lejligheder pr. år.

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 aftaler mellem ALBOA 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.

Den årlige redegørelse vil være et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

Udover årsregnskab 2016, revisionsprotokollat, spørgeskema, beretning, er udleveret hæfte "Diverse politikker 2015" og et samlet kompendium med ALBOA's kommentarer til hver enkelt af dagsordenpunkterne.

I øvrigt tog drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne i almenboligloven.



I det følgende er redegjort for de punkter, der blev drøftet.

7. december 2017
Side 3 af 10

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. leje- målsenhed</i>	<i>Årsregnskab 2016</i>	<i>Årsregnskab 2015</i>	<i>Årsregnskab 2014</i>	<i>Årsregnskab 2013</i>	<i>Årsregnskab 2012</i>	<i>Årsregnskab 2011</i>
Dispositions- fond (disponi- bel) kr. pr. leje- mål	7.369	7.906	7.085	4.963	5.579	5.215
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	2.052	2.575	2.430	3.562	3.476	1.509

Egenkapital kr. pr. lejemål	21.944	21.678	20.314	16.969	15.871	16.825
--------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2016	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	31.086.121	15.617.368
Dispositionsfond (kr.)	130.453.868	56.094.995
Boligforeningsandele	5.512.760	

Egenkapitalen ligger fortsat inden for normalområdet for boligorganisationerne i Aarhus.

Arbejdskapital

Der har været en tilgang på **arbejdskapitalen** på 0,524 mio. kr. svarende til boligorganisationens overskud på driften i 2016. Den likvide arbejdskapital er påvirket af, at ca. 5,3 mio. kr. er bundet i "nybyggeri og projekter" ultimo 2016 mod 62. t.kr. ultimo 2015.

ALBOA tilstræber, at likvid arbejdskapital ligger på ca. 3.058 kr. pr. lejemålsenhed (maksimum for opkrævning af bidrag - 2016-niveau). Størrelsen på arbejdskapitalen udvikler sig ved over- eller underskud i organisationen. AL-



BOA har desuden besluttet at opkræve bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalens opbygning fra 2018. Når beløbsgrænsen på 3.058 kr. pr. lejemålsenhed er nået beslutes det om der eventuelt skal bevilges tilskud til afdelingerne eller der skal ydes tilskud til begrænsning af afdelingernes udgifter til administrationsbidrag (konto 531). Arbejdskapitalen anses i øvrigt som en stødpudekapital til imødegåelse af uforudsete forhold mv.

7. december 2017
Side 4 af 10

Dispositionsfond

Samlet tilgang til dispositionsfond har i 2016 været på 2,5 mio. kr.

Årets samlede nettotilgang til dispostionsfonden skyldes følgende:

- Tilgang som følge af udamortiserede lån var ultimo 2016 på brutto 38,2 (mod 33,2 mio. kr. i 2015, 27,8 mio. kr. i 2014 og 22,1 mio. kr. i 2013). Svarer til en nettotilgang på ca. 12,7 mio. kr.
- Afgang som følge af tilskud var i 2016 på 14,5 mio. kr. mod ca. 8,9 mio. kr. i 2015.
- Udlån fra dispostionsfonden er uændret på 23,7 mio. kr. i forhold til 2015.
- Der er ikke som i 2015 tilgået bidrag fra afdelingerne til opbygning af dispostionsfonden eftersom minimumsniveauet var opnået ultimo 2015.

Der har været en reduktion i likvid dispostionsfond på 3,7 mio. kr. Reduktionen kan tilskrives en relativ stor tilskudsaktivitet i 2016 i kombination med fravær af bidrag fra afdelingerne til fondens opbygning.

Ifølge den i 2015 udarbejdede likviditetsoversigt over dispostionsfonden 2015-2023 forventes der ikke at være behov for, at afdelingerne i perioden indbetaler til dispostionsfondens opbygning i perioden.

Dispostionsfonden bruges aktivt til sikring af tidssvarende boliger, fornuftigt huslejeniveau og som sikkerhedsnet ved pludseligt opståede ekstraordinære udgifter. Organisationsbestyrelsen lægger i sin vurdering af ansøgninger vægt på formålet, huslejeniveau, vedligeholdelsestilstand, moderniseringsgrad, henlæggelsesniveau, egen vilje mv.

I dialog 2016 bemærkede ALBOA, at Landsbyggefonden havde trukket tilsagn om driftslån på op til 2,8 mio. kr. (afdeling 24) tilbage med baggrund i ALBOA's økonomi. Kommunen bemærkede, at billedet er det samme i andre organisationer – også organisationer med mindre egenkapital pr. lejemålsenhed end ALBOA.

Likviditet/kapitalforvaltning

Revisor har foretaget likviditetskontrol, som bekræfter, at likviditetskravet i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.



7. december 2017
Side 5 af 10

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været på 2,34% (2015 0,05%). Der er budgetteret med et afkast på 0,5%.

ALBOAs formue forvaltes af 3 forvaltere, der evalueres løbende via deres månedlige afkastrapporteringer. Der er indgået 3-4 årige aftaler, der i aftaleperioden disponerer selvstændigt inden for en varighed på 0 til 5. Efter aftaleperiodens udløb bliver kapitalforvalterne bedømt på det præsterede afkast i perioden. Efter en grundig analyse er det besluttet, at give de nuværende forvaltere endnu et år inden der udskiftes med en ny forvalter. Begrundelsen er et "forsigtighedshensyn", som taler for at fastholde nuværende spredning på 2 forvaltere med klassisk obligationsforvaltning og 1 alternativ strategi (trend-strategien).

Trend-strategien er udviklet med baggrund i rentestigningen i 1994, der kostede flere tab på mere end 10% af investeringsformuen.

ALBOA kunne i øvrigt oplyse, at større beløb på indlånskonti har en negativ forrentning.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Årsregnskab 2016</i>	<i>Årsregnskab 2015</i>	<i>Årsregnskab 2014</i>	<i>Årsregnskab 2013</i>	<i>Årsregnskab 2012</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.080	4.020	3.934	3.850	3.714
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.218	4.041	3.878	3.719	3.660

Administrationsbidraget er under benchmark i styringsrapporten og svarer til et gennemsnitligt Aarhus-niveau.

Administrationsbidraget er i 2015 og 2016 på forhånd fastlagt til hhv. 4.020 kr. og 4.080 kr. jf. "Diverse politikker 2015". ALBOA oplyste, at man fremadrettet vil budgetteret bidraget fra år til år – dvs. ikke længere fastlægge det fremadrettet for flere år ad gangen.

Afvigelsen i 2016 i forhold til budget skyldes merudgift til IT, rekruttering af ny direktør mv.

3. Vedligeholdelsesplaner



7. december 2017
Side 6 af 10

Det anføres i det obligatoriske spørgeskema til årsregnskabet, at 38 afdelinger ikke har henlæggelser nok til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Antallet er uændret i forhold til det oplyste på tidligere års dialogmøder.

I 11 af disse afdelinger er der ansøgt om renoveringsstøtte hos Landsbyggefonden.

På det årlige bestyrelsesseminar den 30. september blev følgende besluttet:

- Henlægge til alle formål, herunder tekniske installationer og afløbsledninger
- Arbejde med levetidshenlæggelser i de kommende års budgetoplæg.

ALBOA fremlagde på mødet oversigt over organisationens årlige henlæggelser – sammenholdt med landsgennemsnit. Det fremgår heraf, at ALBOAS årlige henlæggelser overstiger landsgennemsnit i afdelinger nyere end 1960. Samtidig er henlæggelserne lavere end landsgennemsnittet i ALBOAs afdelinger ældre end 1960.

Kommunen bemærkede, at henlæggelserne i Aarhus er højere end landsgennemsnittet.

Styringsplatformens statistikværktøj bekræftede, at der generelt havde været en stigning i de årlige henlæggelser i ALBOA i perioden 2012-2016.

Kommunen opfordrede til at sikre en fortsat stigning i afdelinger hvor vedligeholdelsesplaner hvor henlæggelser er utilstrækkelige - med særlig fokus på de ældre afdelinger.

De nye regler om uvildig granskning af vedligeholdelsesplaner, der skal være gennemført inden 1. januar 2022 har givet anledning til undren. Anses som en unødigt meromkostning.

4. Effektivisering



7. december 2017
Side 7 af 10

Strategi- og handlingsplanen er en rullende tre-års plan for 2017-2019, som vil blive forelagt organisationsbestyrelsen mindst en gang om året. Rent økonomisk er målet, at ALBOA bliver i stand til at løse væsentlig flere opgaver med en højere kvalitet for de samme ressourcer.

ALBOA fremlagde på mødet oversigt over handlingsplanens indsatser og projekter.

ALBOA oplyste, at afdelingssammenlægninger fortsat er et fokuspunkt. En mulighed vil være at indføre et afdelingsbidrag.

5. Bevarelse af billige boliger

Der har været nedsat en arbejdsgruppe mellem Aarhus Kommune og 5. kreds om billige boliger ctr. råderet.

ALBOA har 26. oktober 2017 fremsendt 8 nye råderetsansøgninger med forslag til nyt administrationsgrundlag. Kommunen var positivt indstillet overfor det fremsendte administrationsgrundlag.

ALBOA fremlagde dokumentation for, at 1. værelses lejligheder har få råderetsarbejder. I 2017 var der indtil videre gennemført råderetsarbejder i ca. 200 lejligheder.

ALBOA pointerede overfor kommunen at der er behov for en afklaring snarest. Kommunen lovede at vende tilbage snarest.

6. Renoveringer og nybyggeri

Renoveringer

Pt.16 sager til behandling hos Landsbyggefonden – muligvis to yderligere på vej. Forventninger om en sag i 2018, to i 2019 – resten kommer rullende i den næste 5 års periode.

ALBOA har en del kloakrenoveringssager (separering) og en del renoveringer af varmeanlæg.

Nybyggeri



ALBOA oplyste, at de store krav fra kommunens side ved nybyggeri gør drømmen om godt kvalitetsbyggeri urealistisk.

7. december 2017
Side 8 af 10

Samme udfordring møder ALBOA på det private marked hvor grundprisen gør byggeri indenfor rammebeløbet urealistisk.

ALBOA har ikke opført nybyggeri i Aarhus Kommune siden 2012/13 – overfinansiering har ikke været et problem.

7. Ledelse og beboerdemokrati

Ifølge oplysningsskemaerne har 13. afdelinger ikke en afdelingsbestyrelse. I disse 13 afdelinger er beboerdemokratiet ikke vurderet velfungerende. Der er primært tale om ungdoms- eller ældreboliger hvor beboerne traditionelt er svære at mobilisere i beboerdemokratiet.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Organisationsbestyrelsen har det juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationens drift.

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 bestyrelsen 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 ledelse 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



7. december 2017
Side 9 af 10

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. ALBOA oplyste, at inhabilitet er reguleret i organisationsbestyrelsens forretningsorden. Forretningsordenen omfatter direktør, ledergruppen og organisationsbestyrelsen.

Kommunen gjorde konkret opmærksom for, at der som følge af organisationsbestyrelsesformandens bestyrelsespost i AURA Energi kan opstå habilitetsproblemer. ALBOA oplyste, at man ville rejse en sag i organisationsbestyrelsen, der indskærper reglerne.

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 markedsf forholdene er nødvendigt for at sikre en fuldt forsvarlig og rationel drift.

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.

ALBOA gjorde opmærksom på, at øverste administrative ledelses lønningsforhold aktuelt ikke bør påkalde sig særlig opmærksomhed. Lønningsniveauet blandt øvrige medarbejdere var ikke til drøftelse.

8. Diverse

Intet under punktet.

9. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Der er ikke i styringsdialog 2017 vurderet behov for aftaler.

Niveauet på henlæggelserne i afdelingerne vil indgå i kommende dialogmøder.



7. december 2017
Side 10 of 10