



8. marts 2018
Side 1 af 8

Styringsdialog 2017 – Østjysk Bolig

Mødedato: 22. november 2017
Mødetid: 10.00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra Østjysk Bolig
Formand Else Christensen
Direktør Allan Søstrøm
Økonomichef Morten Kraft
Udlejningschef Connie Koppel
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Bo Jensen
Trine Birk
Julia Beck Søndergaard
Mette Krog-Jensen

TEKNIK OG MILJØ
Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Alment Byggeri
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Direkte e-mail:
metkr@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 17/029639-11
Sagsbehandler:
Mette Krog-Jensen

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 og bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

Østjysk Bolig oplyser, at der er fokus på effektivisering af driften, bl.a. ved oprettelse af driftscenter samt indførelse af nye it-systemer.

I forhold til bevarelse af billige boliger, så oplyser Østjysk Bolig, at kollektiv råderet anvendes i få afdelinger.

Østjysk Boligs årsregnskab for 2015/2016 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument og under forbehold for endelig afklaring af de konkrete drøftelser vedrørende aflønning af øverste ledelse, Serviceafdelingen og habilitet.

Der er i styringsdialog 2017 indgået aftale mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune om følgende:

- Det aftales, at Østjysk Bolig indsender dokumentation fra revisor om, at byggesagshonorar skal indtægtsføres som gjort i regnskabet.



8. marts 2018
Side 2 af 8

Efterfølgende har boligorganisationen ikke fremsendt dokumentation der viser at revisor har oplyst, at byggesagshonorar skal indtægtsføres som gjort. Kommunen henstiller derfor til, at der fremadrettet ikke indtægtsføres byggesagshonorar for projekter, hvor der udelukkende er forhandling om køb men ikke indgået aftale eller tildelt kvote.

- Det aftales, at boligorganisationen indsender en liste over afdelingerne med angivelse af bygningsalder, hvorvidt de er blevet renoveret og i så tilfælde hvornår dette er sket.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

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

1. Baggrund

I 2017 er der for 6. 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 2015/2016, årsberetning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens hjemmeside mv.

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

Redegørelse bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.



8. marts 2018
Side 3 af 8

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2016	2015	2014	2013	2012
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	3.304	8.054	9.382	5.811	1.012
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	3.149	5.575	5.846	4.098	926

Dispositionsfonden udgør 3.304 kr. pr. lejermålsenhed (benchmark i styringsrapporten er 6.204). Der er krav om beboerindbetaling indtil fonden udgør 5.572 kr. pr. lejermålsenhed.

Tilgangen til dispositionsfonden har i regnskabsåret været på ca. 334.000 kr.

Der er ydet tilskud til afdelingerne på 274.000 kr. Endvidere er der ydet tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning på 822.000 kr.

Der er samtidig ydet tilsagn om ydelsesstøtte i forbindelse med renoverings- og forbedringsarbejder i afdeling 3 Ryhaven på i alt 21,1 mio. kr. samt støtte til afd. 17 og 20 med 565.000 kr. Dette overstiger den samlede disponible dispositionsfond og arbejdskapitalen, hvorfor ydelsesstøtten vil blive givet som løbende ydelsesstøtte.

Egenkapital pr. lejermålsenhed

Egenkapital kr./lejemål	17.964	17.548	19.347	13.895	13.452
----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2016	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	13.911.081	9.059.897
Dispositionsfond (kr.)	34.770.597	9.506.565

Årets resultat er et underskud på 2,1 mio. kr. som overføres til arbejdskapitalen.



Afdelingernes midler i fællesforvaltning er forrentet med 2,24%.

8. marts 2018
Side 4 af 8

Boligorganisationen har fire kapitalforvaltere, Nykredit, Spar Nord, Alm. Brand og Djurslands Bank. Saxo Bank har underpræsteret to år i træk og er blevet skiftet ud. De investerede midler er placeret med en varighed på 0-3 og der foretages løbende evaluering af afkastet.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2013
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.022	4.034	4.059	4.108
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	5.018	3.901	4.094	4.128

Administrationsbidraget har de senere år ligget konstant og ligger lidt over benchmark i styringsrapporten. Nettoadministrationsudgiften har dog for regnskabsåret ligget ca. 1.000 kr. højere pr. lejemålsenhed end administrationsbidraget.

Det fremgår af revisionsprotokollatet, at der har været øgede udgifter til kontorhold på 1.180 t.kr. samt øgede personaleomkostninger på 630 t.kr.

Boligorganisationen oplyser, at de øgede udgifter til kontorhold hovedsageligt er udskiftning af hardware. Af de øgede personaleudgifter beløber 300-400.000 kr. sig til advokat, da boligorganisationen har fået gennemgået ansættelseskontrakter, idet man har erfaret, at flere ikke har været i overensstemmelse med overenskomsterne. Ansættelseskontrakterne er herefter opdateret i henhold til gældende overenskomster og regler på området.

3. Regnskabspraksis

I byggesagshonoraret for regnskabsår 2016 er der medtaget honorarer for projekter, hvor der endnu ikke er opnået endeligt tilsagn om gennemførelse af byggeriet. Boligorganisationen oplyser, at det arbejde man har haft med projekterne op til 31/12-16 har man indtægtsført i regnskabet. Det bliver drøftet hvorvidt dette er den korrekte måde at gøre det på. Ifølge Boligorganisationen har revisor oplyst, at det er den korrekte måde at opgøre byggesagshonorar.

Det aftales, at Østjysk Bolig indsender dokumentation fra revisor om, at byggesagshonorar skal indtægtsføres som gjort i regnskabet. Endvidere bliver det drøftet, at overskridelse af bindende maksimumbeløb skal dækkes af byggesagshonoraret og efterfølgende af boligorganisationens egenkapital, dette blev også nævnt på styringsdialogen 2016.



8. marts 2018
Side 5 af 8

Efterfølgende har boligorganisationen ikke fremsendt dokumentation der viser at revisor har oplyst, at byggesagshonorar skal indtægtsføres som gjort. Kommunen henstiller derfor til, at der fremadrettet ikke indtægtsføres byggesagshonorar for projekter, hvor der udelukkende er forhandling om køb men ikke indgået aftale eller tildelt kvote.

Landsbyggefondens regnskabs gennemgang har vist, at der er uoverensstemmelse mellem anførte mellemregninger i boligorganisationen og afdelingerne. Boligorganisationen har oplyst til Landsbyggefonden, at de retter til i henhold til Landsbyggefondens anvisninger.

4. Effektivisering

I den nye lovgivning på almenboligområdet er der fastsat nogle krav som boligorganisationerne fremover skal være opmærksom på. Det er implementering af mål, økonomistyring/egenkontrol, henlæggelser og vedligeholdelsesplan for mindst 15 år, ejendomsstandsrapport, årsberetning om 4-årige mål for afdelinger samt forvaltningsrevision.

Østjysk Bolig oplyser, at de har oprettet et driftscenter, hvilket har medført en besparelse på to medarbejdere. Ry-kontoret er samtidig lukket, hvilket medfører en besparelse på 900.000 kr. Endvidere er vinterforanstaltninger og vedligeholdelse af grønne områder udliciteret. Boligorganisationens effektivitet ligger på 89%. Boligorganisationen har igangsat et effektiviseringsprojekt som vil belyse muligheder og konsekvenser for at opnå en større effektivitet.

Boligorganisationen er også i gang med at se på hver afdelings samlede driftsudgifter.

Endvidere har COWI på vegne af boligorganisationen lavet en gennemgang af PPV'er. Henlæggelser blev drøftet og kommunen gjorde opmærksom på, at årlige henlæggelser og opsparede henlæggelser ligger under landsgennemsnittet og at man er bekymret for de lave henlæggelser som også er blevet drøftet de senere år. Det blev derfor aftalt, at boligorganisationen indsender en liste over afdelingerne med angivelse af bygningsalder, hvorvidt de er blevet renoveret og i så tilfælde hvornår dette er sket.

Boligorganisationen har den 13. december 2017 fremsendt den ønskede oversigt.

5. Bevarelse af billige boliger



Aarhus Kommune har fokus på at bevare billige boliger. Boligorganisationen er af den opfattelse, at det kan diskuteres om man skal beholde et ældre køkken i en bolig da boligen dermed ikke længere er så attraktiv.

8. marts 2018
Side 6 af 8

Boligerne i boligorganisationen er ikke billige i forhold til andre boligorganisationers boliger i Aarhus. Østjysk Bolig forsøger dog at holde huslejen nede.

Der er vedtaget kollektiv råderet i flere afdelinger.

6. Renoveringer og nybyggeri

Boligorganisationen har ikke nogle generelle problemstillinger under punktet, men oplyser, at der ikke er nybyggeri uden for Aarhus pt. Man håber på at kunne bygge i Kildebjerg – Ry på et tidspunkt.

7. Bispehaven

Boligorganisationen og kommunen drøfter muligheden for grundsalg i forbindelse med en større helhedsplan. Der er tale om der evt. vil ske nedrivning og derefter salg af grundstykker til andre boligformer. Tilsynet med almene boliger skal godkende eventuelle salg.

Udkastet til den nye strategi for udlejningsredskaber blev kort drøftet. Østjysk Bolig ytrede opbakning til strategien, og så det som en positiv mulighed at indføre fleksibel udlejning i Bispehaven, som et supplement til de boligsoziale indsats og de kommende fysiske arbejder i afdelingen. Østjysk Bolig bemærkede yderligere at de fandt det positivt, at ophæve den interne oprykning i afdelingen. De oplever mange afdelingsinterne flytninger. Der var endvidere opbakning til at arbejde med øvrige udlejningstiltag som eksempelvis genhusning i relation til Masterplanen for renoveringen.

Der indledes en dialog mellem boligorganisation og kommune, når udlejningsstrategien endeligt vedtages.

8. Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen samt det juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationen.

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder med 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 bestyrelsens opgaver og ansvar på betryggende vis.

8. marts 2018
Side 7 af 8

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 ledelsen 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. Baggrund herfor var, at det var vurderingen at lovens generelle 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.

Ansættelsesforhold

I henhold til almenboliglovens bestemmelser skal boligorganisationens ledelse (bestyrelsen og direktør) sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen.

Følgende fremgår endvidere 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 aflønning af administrativt personale selvsagt er i fokus i tidens effektiviseringsdagsorden.

I forhold til rådgivning af hovedbestyrelsen om ansættelse af f.eks. direktør, vil der være mulighed for at få rådgivning fra BL.

Konkrete drøftelser

Tilsynet har konkrete drøftelser med boligorganisationen vedrørende aflønning af den øverste administrative ledelse, Serviceafdelingen (nu benævnt Håndværkerafdelingen) og håndtering af habilitet.

I den sammenhæng er det især vigtigt løbende have fokus på aflønning af den øverste administrative ledelse (direktøren) i boligorganisationen. Kommunen lægger vægt på, at aflønningen følger driftsvejledningens anvisninger, jf. ovenstående.



8. marts 2018
Side 8 af 8

Aktuel habilitetssag blev drøftet og kommunen anser sagen for afsluttet fremadrettet. Samtidig oplyste boligorganisationen, at den fremadrettet vil sikre skriftlighed i forbindelse med håndtering af habilitetsspørgsmålet.

Serviceafdelingen, herunder aflønning og bestyrelseshonorar, er ved at blive undersøgt af kommunen, der vender tilbage med en afgørelse i sagen.

9. Diverse

Ingen bemærkninger til punktet.

10. Aftale

Det aftales, at Østjysk Bolig indsender dokumentation fra revisor om, at byggesagshonorar skal indtægtsføres som gjort i regnskabet, jf. afsnit 3.

Det aftales, at boligorganisationen indsender en liste over afdelingerne med angivelse af bygningsalder, hvorvidt de er blevet renoveret og i så tilfælde hvornår dette er sket, jf. afsnit 4.