



Redegørelse styringsdialog AAB 2017

6. november 2017
Side 1 af 7

Mødedato: 28. september 2017
Mødetid: 10.00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra AAB
Direktør Anders Rønnebro
Økonomichef Tina Lundum Jensen
Projektchef Morten Strunge
Jurist Katrine Sørensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby Nielsen
Trine Birk
Claus Bo Jensen
Mette Krog-Jensen

TEKNIK OG MILJØ
Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Grundsalg og Alment Byggeri
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

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

Sag: 17/029637-11
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 tema for dialogen – regnskabspraksis, håndtering af eventuel overfinansiering og bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

AAB oplyser, at organisationen hele tiden har fokus på effektivisering af driften, organisationen er blevet trimmet og der er oprettet fire servicecentre, hvilket har medført et bedre serviceniveau for beboerne.

AABs 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 2017 vurderet behov for aftale mellem AAB Aarhus og Aarhus Kommune.



6. november 2017
Side 2 af 7

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. Ledelse og beboerdemokrati
8. Diverse
9. 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 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.



2. Økonomi, drift og administration

6. november 2017
Side 3 af 7

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2016	2015	2014	2013	2012
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	12.577	27.010	12.224	12.526	16.983
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	10.731	9.121	11.411	10.320	9.743

Dispositionsfonden udgør 12.577 kr. pr. lejermålsenhed (benchmark 5.667 kr.) der er krav om beboerindbetaling indtil fonden udgør 5.572 kr./lejemålsenhed.

Den samlede dispositionsfond er i årets løb forøget med ca. 14,9 mio. kr.

Den likvide del af dispositionsfonden er mindsket med ca. 124 mio. kr. Dette skyldes hovedsageligt, at udlån fra organisationen angives som bunden del i regnskabet efter der er ændret praksis på baggrund af Landsbyggefondens regnskabs gennemgang.

Der er udbetalt tilskud i 2016 der fordeler sig på følgende hovedposter:

- 0,449 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 1,02 mio. kr. – tilskud til byudvalg
- 1,04 mio. kr. – dækning af lejetab

Egenkapital pr. lejermålsenhed

Egenkapital kr./lejemål	66.743	36.131	49.517	49.577	45.557
----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2016	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	99.163.919	91.749.322
Dispositionsfond (kr.)	471.491.711	107.535.712

Egenkapitalen er steget med ca. 48,9 mio. kr. siden sidste år.



Årets resultat 2016 er et overskud på 11,5 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 50.000 kr. Det positive resultat er tilgået arbejdskapitalen.

6. november 2017
Side 4 af 7

Arbejdskapitalen er ca. 5 gange større end benchmark i styringsrapporten.

Den samlede egenkapital har de senere år haft et højt niveau. Egenkapitalen andrager pr. 31.12.2016 585 mio. kr. Boligorganisationen oplyser, at man konsoliderer arbejdskapitalen for at kunne modstå dårligere tider.

AAB har betydelige midler i fællesforvaltning. Boligorganisationen har i 2016 fortsat den hidtidige investeringsstrategi med opdeling af midlerne hos en række kapitalforvaltere.

Afdelingernes midler i fællesforvaltning er forrentet med 3,82% i 2016. Boligorganisationen have budgetteret med 2%.

Midlerne er forvaltet af 4 kapitalforvaltere, Nykredit, Arbejdernes Landsbank, Danske Capital og SEB. Kapitalforvalterne har fuldmagt til at tage risici og man opererer med en varighed op til 7. I øjeblikket ligger varigheden på 3,0-3,5.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2016	2015	2014	2013	2012
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.743	3.759	3.705	3.611	3.549
Netto administrationsudgift pr. lejemål	3.800	3.727	3.628	3.649	3.442

Administrationsbidraget ligger under det benchmark der fremgår af styringsrapporten. Nettoadministrationsudgiften overstiger administrationsbidraget med 485.000 kr. Administrationsbidraget er budgetteret kostægte.

Personaleudgifter er opgjort eksklusiv udgift til projektmedarbejdere 3,09 mio. kr. Udgiften er finansieret bl.a. via tilskud fra dispositionsfonden (udarbejdelse af grundmateriale samt projektforslag). Kommunen bemærkede at det ikke er i overensstemmelse med anvendelse af dispositionsfonden, jf. driftsbekendtgørelsens § 41, stk. 4. da det ikke kan anses for at være midler der medgår til boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af afdelinger mv. Samtidig vil forskellig konteringspraksis gøre det svært at sammenligne boligorganisationerne.

3. Regnskabspraksis



Revisor oplyser, at boligorganisationen pr. 1. januar 2016 har ændret praksis for regnskabsmæssig behandling af tilskud fra dispositionsfonden. Tilskud fra dispositionsfonden er tidligere blevet behandlet således, at når tilskud fra dispositionsfonden blev godkendt af bestyrelsen, så fragik beløbet dispositionsfonden og blev overført til konto 830, anden kortfristet gæld. Landsbyggefonden har ikke været enig i denne praksis og mener, at tilskud først skal fragå dispositionsfonden på det tidspunkt, hvor de bliver udbetalt. Som følge heraf er bogføringen af tilskud ændret med virkning fra 1. januar 2016, således at skyldige tilskud pr. 1. januar 2016 er ført tilbage på dispositionsfonden med 42.772 t.kr.

6. november 2017
Side 5 af 7

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.

Boligorganisationen har trimmet organisationen for at effektivisere i afdelingerne. Der er blevet oprettet en driftsafdeling og en projektafdeling. Varmemesterfunktionerne er nedlagt og der er blevet oprettet fire serviceafdelinger med en teamstruktur på 20 mand i hvert servicecenter. Omorganiseringen har medført en bedre service for beboerne.

Samtidig ligger boligorganisationens budgetter for afdelingerne under udviklingen med en stigning på 0,64% om året (gennemsnit for 2014-2018).

5. Bevarelse af billige boliger

Aarhus Kommune har fokus på bevarelse af billige boliger herunder i forbindelse med renoveringer og anvendelse af kollektiv råderet. 70-80% af afdelingerne i Aarhus Kommune har vedtaget kollektiv råderet. Det blev drøftet, at det er en udfordring at bevare billige boliger og samtidig bevare boligerne i en vis stand.

Boligorganisationen oplyste, at tilbygning i villa-afdelingerne vil medføre, at boligerne ændrer karakter af almen bolig.

6. Renoveringer og nybyggeri

Boligorganisationen oplyser, at man har en helhedsplan for afdeling 25 og at man endvidere er i gang med første fase frem mod en helhedsplan for afdeling 37.

Boligorganisationen har flere nybyggerier på vej.



6. november 2017
Side 6 af 7

I afdeling 65 – Hjortshøj er der indflytning 1. december 2017. Afdeling 100 – Bindsbøl, her overtages Psykiatrisk hospitals bygninger 1. januar 2019. Afdeling 67 – Risskov brynet forventes entrepriseudbud i marts 2018 og byggeri start i sommeren 2018.

Skæring bæk rækkehusprojekt etape 1 forventes licitation forår 2018 og byggestart efter sommerferien 2018. Etape 2 kræver ny lokalplan.

I forhold til Godsbanekollegiet, så er der fundet en totalentreprenør. Grundkøbet er dog betinget af at lokalplan godkendes. Der er forventet byggestart i starten af 2019.

7. Ledelse og beboerdemokrati

I styringsdialogen for 2017 er bestyrelsens opgaver og ansvar, habilitets-spørgsmål samt ansættelsesforhold (lønningsniveau) og direktørkontrakten sat på dagsordenen som et generelt tema til drøftelse med boligorganisationerne. Kommunen vil følge op på temaet i styringsdialogen i efterfølgende år.

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.

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 lovændrin-



gen 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.

6. november 2017
Side 7 af 7

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 markedsforholdene 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 den sammenhæng er det især vigtigt løbende have fokus på aflønning af 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.

8. Diverse – status på retssag afd. 12 mod AAB

Sagen skulle have været for i februar 2017, men afd. 12 har anmodet om udsættelse. Retssagen er blevet udskudt til januar 2018.

9. Evt. aftale mellem Boligorganisationen og Kommunen

Intet under punktet