

21. november 2016
Side 1 af 9

TEKNIK OG MILJØ
Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Grundsalg og Alment Byggeri
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60

E-mail:
post@mtm.aarhus.dk
Direkte e-mail:
cbj@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 16/031409-12
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

Styringsdialog 2016, ALBOA, Almen Boligorganisation Aarhus

Mødedato: 21. november 2016
Mødetid: 11.00
Mødested: Kalkværksvej 10, Aarhus
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:
Formand Michael Korsholm
Bestyrelsesmedlem Troels Munthe
Direktør Jens Peter Hegelund Jensen
Administrationschef Peter Hebroe

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

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Ledelse og beboerdemokrati
4. Renoveringer
5. Energirenoveringer
6. Diverse
7. Evt. aftale

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialogen i 2016 - effektivisering af driften og energirenoveringer.

ALBOA oplyser, at boligorganisationen har fortsat fokus på effektiviseringer. På mødet redegjorde ALBOA for status på dette arbejde.

Der er i ALBOA vedtaget en energipolitik med det formål at nedbringe energiforbruget i den eksisterende bygningsmasse.

ALBOA's årsregnskab for 2015 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 2016 er der for sjette år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et led i styringsdialog 2016 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 2015, revisionsprotokollat, spørgeskema, beretning, er udleveret hæfte "Diverse politikker 2015", energipolitik 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.

2. Økonomi, drift og administration

21. november 2016

Side 3 af 9

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014	Årsregnskab 2013	Årsregnskab 2012	Årsregnskab 2011
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejemål	7.906	7.085	4.963	5.579	5.215
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejemål	2.575	2.430	3.562	3.476	1.509

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

Egenkapitalen ligger inden for normalområdet for boligorganisationerne i Aarhus.

Der har været en afgang på **arbejdskapitalen** på 0,5 mio. kr. svarende til boligorganisationens underskud på driften i 2015.

ALBOA tilstræber at likvid arbejdskapital ikke overstiger 3.048 kr. pr. lejemålsenhed. Når beløbsgrænsen er nået besluttet det om der eventuelt skal bevilges generelt eller individuelle tilskud til afdelingerne. Der er ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne til opbygning af arbejdskapitalen i 2015 - der er heller ikke planer herom de kommende år. Arbejdskapitalen anses som en stødpudekapital, der ikke planlægges investeret aktivt i afdelingerne. Størrelsen udvikler sig ved over- eller underskud i organisationen.

Samlet tilgang til **dispositionsfond** har i 2015 været på 10,3 mio. kr., - heraf udgør tilgangen til dispositionsfondens likvide del 6 mio. kr.

Tilgangen skyldes primært:

- Tilgang som følge af udamortiserede lån var ultimo 2015 på brutto 33,2 mio. kr. (mod 27,8 mio. kr. og 22,1 mio. kr. i 2014 og 2013).
- Bidrag fra afdelingerne til opbygning af dispositionsfond på 4,2 mio. kr. og pligtmæssige bidrag på 10,7 mio. kr.

Afgangen skyldes primært:

- Afgang LBF – andel af udamortiserede lån, 27,7 mio. kr.
- Tab ved fraflytning og lejetab, 2,2 mio. kr., heraf lejetab 350.000 kr.

- Tilskud afdelinger 6,7 mio. kr.

21. november 2016
Side 4 af 9

Ifølge den på mødet udleverede likviditetsoversigt (dispositionsfonden) 2015-2023 vil der ikke i perioden være behov for, at afdelingerne i perioden indbetaler til dispositionsfondens opbygning. Der er dog indbetalt bidrag for 2015. Der er ikke fastsat niveau for størrelsen af den likvide del men der er fokus på, at der kan ydes tilskud til pludseligt opståede problemer. Likviditetsbudgettet for dispositionsfonden anvendes som styringsredskab når der skal bevilges tilskud og lån.

Der er i 2015 bevilget tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne på i alt 6,7 mio. kr. (4,4 mio. kr. i 2014). Der er samlede udlån til afdelinger ultimo 2015 på 23,7 mio. kr. (24,4 mio. kr. i 2014).

Dispositionsfonden 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.

ALBOA bemærkede, at Landsbyggefonden har trukket tilsagn om driftslån på op til 2,8 mio. kr. (afdeling 24) tilbage med baggrund i ALBOA's økonomi. I afdelingens budget er der kalkuleret med 2,4 mio. kr., der i stedet skal komme fra ALBOA's dispositionsfond. Størrelsen på ALBOA's egenkapital er gennemsnitlig - kommunen bemærkede, at andre organisationer i Aarhus kan blive stillet overfor samme krav.

Likviditet/kapitalforvaltning

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

Forrentningen af midler i fællesforvaltning har i regnskabsåret været på 0,05% (2014 1,1%). Der er budgetteret med et afkast på 1,25%.

Det oplystes, at ALBOA anvender 3 kapitalforvaltere. 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, hvorefter den forvalter, der har præsteret dårligst udskiftes med en ny forvalter for endnu en 3-4 årig periode. Efter en grundig analyse er det besluttet, at give de nuværende forvaltere endnu et år inden der udskiftes med en ny forvalter.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Årsregnskab 2015</i>	<i>Årsregnskab 2014</i>	<i>Årsregnskab 2013</i>	<i>Årsregnskab 2012</i>	<i>Årsregnskab 2011</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.020	3.934	3.850	3.714	3.855
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.041	3.878	3.719	3.660	3.823

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". I budget 2015 er der overensstemmelse mellem nettoadministrationsudgiften og det opkrævede bidrag. Der er budgetteret kostægte.

Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Henlæggelser til planerne for planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV) var det centrale tema i 2013 og 2014. På dialogmødet den 5. december 2013 fremlagde ALBOA langsigtede planer for afdelingernes økonomi – de såkaldte genopretningsplaner.

Genopretningsplanerne er en samlet oversigt over de 37 afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse. 14 af disse afdelinger søger om renoveringsstøtte ved Landsbyggefonden og der ventes tilbagemelding herfra.

Der er enighed mellem ALBOA og Aarhus Kommune om at genopretningen ikke kan ske ved optagelse af realkreditlån med afdragsfrie perioder – tilbagebetalingen skal ske efter annuitetsprincippet (fast ydelse, der skal dække renter og afdrag på gælden)

Der er ligeledes enighed om, at henlæggelserne skal styrkes i de afdelinger, hvor henlæggelserne ikke kan finansiere vedligeholdelsesplanerne.

På dialogmødet udleveredes oversigt over årlige henlæggelser i samtlige afdelinger for årene 2013-2017. ALBOA oplyste, at de årlige henlæggelser er forøget med 29% i perioden.

På mødet udleveredes huslejeoversigt for samtlige afdelinger pr. 1. januar 2016.

ALBOA har fokus på ved genopretningen at minimere konsekvenserne for lejer.

Genopretningen af henlæggelser vil være et opmærksomhedspunkt også i de kommende års dialogmøder.

Forvaltningsrevision

Der er netop indkøbt edb-program til brug for bl.a. detaljeret benchmarking med andre boligorganisationer til brug for den interne rapportering om den interne forvaltningsrevision.

Revisor har vurderet at organisationen i sin forvaltning har fokus på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Effektiviseringer

Et uændret administrationsbidrag i kr. i 2017 medfører effektivisering på 2% gennem ændringer i administrationen og fjernelse af lederstilling.

Indarbejdet 2% effektivisering på driftskonti i 2017 som findes gennem:

- Forbedret brug af rammeaftaler
- Øget brug af udbud
- Videreudvikling af driftssamarbejder med udgangspunkt i nuværende positive erfaringer

Digitalisering:

- Mere end 1.350 beboere modtager nu post på mail/e-boks. Udrulning pågår
- Digital fraflytning fuldt implementeret – digital indflytning pilottestet og forventes fuldt implementeret primo 2017
- Smartphones/iPads i driften
- Styrkelse af selvbetjeningsløsninger via hjemmesiden
- Pt. i gang med at vælge ESDH-system til at understøtte digitale sags gange

Afdelingssammenlægninger:

- Organisationsbestyrelsen har genbekræftet, at det er et vigtigt strategisk indsatsområde – og målet er klart: antallet af afdelinger skal ned
- Forslag om sammenlægning af 3 afdelinger i Håndværkerparken blev nedstemt på afdelingsmøderne
- Der arbejdes på at finde andre strategier for at lykkes for at lykkes med målet om at blive færre afdelinger. Vigtigt at afdelingsbestyrelserne er medspillere. Kommunen bemærkede, at indførelse af et

21. november 2016

Side 6 af 9

fast afdelingsbidrag vil kunne give økonomisk incitament til større afdelinger

21. november 2016
Side 7 af 9

Driftssammenlægninger:

- 55 af 78 afdelinger er omfattet af driftssamarbejder i et vist omfang
- Senest er Vejlbj Vest udvidet til at omfatte en række mindre afdelinger
- OB har besluttet at fastholde den hidtidige strategi baseret på: geografisk logik, sund fornuft, fastholdelse af god service, dialogbaserede aftaler/"en responsiv model". Der vil komme flere driftssamarbejder – men det skal give økonomisk og logistisk mening!
- Næste skridt: fokus på inspektøernes ledelsesrolle

Årsregnskab 2015

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

3. Ledelse og beboerdemokrati

Orientering - ledelse

Jens Peter Hegelund Jensen stopper med udgangen af november 2016 da han har fået nyt job. Det forventes at ny direktør er udpeget til december.

Organisationsbestyrelsen har fået ny formand (Michael Korsholm) og ny næstformand (Kim Schmidt Jensen) samt ny medlem (Mads Madsen).

Beboerdemokrati

Der er 10 afdelinger, der aktuelt ikke har afdelingsbestyrelse. Primært tale om ungdoms- eller ældreboliger hvor beboerne traditionelt er svære at mobilisere i beboerdemokratiet.

Beboerdemokratiet er jf. oplysningsskemaerne for de enkelte afdelinger vurderet velfungerende i samtlige afdelinger.

Aktiviteter til styrkelse af beboerdemokratiet:

- Udleveret kommunikationsstrategi: nyhedsbrev til beboerdemokrater, ALBOA Plus ("show it don't tell it")
- Missions- og visionsproces: iværksat 2016 og forventes afsluttet maj 2017 (repræsentantskabsmødet). Processen involverer beboerdemokratiet aktivt gennem temaaften (opsamling vedlagt), gruppearbejder og drøftelse på repræsentantskabsmøder

- Afdelingssammenlægninger er også på sigt en metode til at kunne decentralisere beslutningskompetence og øge afdelingernes ro-busthed/råderum

21. november 2016
Side 8 af 9

4. Renoveringer

Kommunen pointerede endnu engang ønsket om tidligere involvering i fysiske helhedsplaner. Formålet er primært at sikre, at der også fremover er små boliger i de almene afdelinger og at bygningernes ydre fremtoning, på samme tid, imødekommer såvel arkitektoniske som afdelingsspecifikke hensyn.

ALBOA oplyste, at der er 16 LBF-sager på vej. ALBOA har ikke aktuelle planer om nybyggeri.

Mgo-plader i afdeling 26, Kjærslund er en alvorlig sag. Sagen er anmeldt til Byggeskadefonden, og er omfattet af byggeskadefonden. Forventes at andrage 10-20 mio. kr. i udbedringsomkostninger.

5. Energirenoveringer

På mødet udleveredes materiale om ALBOA's energipolitik. Det er ALBOA's politik at nedbringe energiforbruget i den eksisterende bygningsmasse, samt sikre at nybyggeri er fremtidssikret med hensyn til energioptimeringer.

Målene for energipolitikken indføres trinvis med fuld implementering 2020.

Energipolitikken tilpasses løbende samfundsudviklingen og på basis af indhentede erfaringer og den evalueres mindst én gang årligt

Der ydes ikke tilskud fra dispositionsfonden til energirigtige løsninger. Det gør der derimod fra trækingsretten.

6. Diverse

ALBOA ønskede drøftet renoveringer i afdelinger opført i perioden 1990 - 1999 med IS-35 lån. Kommunen har afslået kommunegaranti på renoveringslån under henvisning til manglende hjemmel (ikke ekstraordinære renoveringer) – en holdning, der deles af hovedparten af landets kommuner.

ALBOA ønskede anvisninger på hvordan problemet kan løses. Kommunen bemærkede at problemstillingen bør rejses politisk, f.eks. gennem BL. Der er tale om et landsdækkende problem.

ALBOA bemærkede, at kommunen havde afvist deres forespørgsel om internt fortrin til beboere, der rammes af kontanthjælpsreformen. Ydermere blev udlejningsaftaler samt den boligsociale udvikling i enkelte afdelinger drøftet.

21. november 2016
Side 9 af 9

7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Dialogen har ikke afdækket umiddelbare behov for indgåelse af aftaler.