



11. januar 2017
Side 1 af 9

Styringsdialog 2016, Boligforeningen 10. marts 1943

Mødedato: 27. oktober 2016
Mødetid: 10.00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:
Direktør Bjarne Wissing

Tilstede fra Aarhus Kommune:
Mette Krog-Jensen
Claus Bo Jensen

TEKNIK OG MILJØ
Boliger og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Alment Byggeri
Kalkværksvej 10
8100 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: 16/028671-26
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

Resume

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

Boligforeningen af 10. marts 1943 (i det følgende kaldet BF) oplyser, effektiviseringsbestræbelserne det seneste år har haft særlig fokus på digitaliseringer. Der er udarbejdet tidsplan for indførelse af digital kommunikation, elektronisk fakturahåndtering mv.

Den nye organisationsbestyrelse har i det ny strategi- og målsætningsprogram fokus på bæredygtighed. Energirenoveringer forventes at få tilsvarende opmærksomhed.



Det var kommunens opfattelse, at det ikke er i overensstemmelse med lovgivningen, at fastholde lave henlæggelser hvis ikke der er den fornødne likviditet i vedligeholdelsesplanerne.

11. januar 2017
Side 2 af 9

Årsregnskab 2015 blev af kommunen taget til efterretning.

På mødet blev følgende punkter drøftet:

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

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.

Hverken Aarhus kommune eller BF havde ønske om drøftelse af særlige emner i dialogen.

Derfor tog drøftelserne udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2015, årsberetning, spørgeskema, protokollat, mødereferater, 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.

På kommunens hjemmeside vil kun stå den seneste redegørelse.



Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet.

11. januar 2017
Side 3 af 9

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2013/14</i>	<i>Regnskab 2012/13</i>	<i>Regnskab 2011/12</i>	<i>Regnskab 2010/11</i>	<i>Regnskab 2009/10</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejemål	14.879	12.811	13.092	10.307	8.207	5.350
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	18.156	18.875	18.396	18.097	16.621	16.894
Egenkapital i alt kr./ lejemål	37.116	34.949	35.195	31.578	28.104	26.455

Årets resultat er et underskud på 948 t.kr., der dækkes af arbejdskapitalen. Der er i regnskabsåret budgetteret med et overskud på 845.000 kr. hvorfor der er tale om en samlet budafvigelse på 1,8 mio. kr. Budgetafvigelsen skyldes primært kurstab på obligationer samt ekstraomkostninger i forbindelse med ansættelse af ny direktør.

Der har i regnskabsåret været en tilgang til likvid dispositionsfond på ca. 2,3 mio. kr. som har baggrund i følgende:

- Tilgangen har baggrund i tilvækst af udamortiserede lån i afdelingerne på 4,4 mio. kr. i 2015, mod 4 mio. kr. i 2014 og 3,5 mio. i 2013. I de kommende år vil tilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån være relativt konstant.
- beskedne tilskud til tab pga. lejeledighed (31 t.kr.) og



- beskedne tilskud til afdelingerne i øvrigt (2,1 mio kr. i 2015 mod 4,7 mio. kr. i 2014)

11. januar 2017
Side 4 af 9

Hovedbestyrelsen har fastlagt kriterier for tildeling af støtte. Tildelingen i 2015 har haft baggrund i en behovsvurdering.

Afdelingerne har ikke henlagt til dispositionsfondens opbygning i 2015, da dispositionsfondens likvide del væsentligt overstiger minimumskravet pr. lejemålsenhed.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed er den 3. største i Aarhus kommune. Der er dog langt op til de 2 mest velkonsoliderede boligforeninger i kommunen men en relativ stor andel af organisationens egenkapitalen består af likvider.

I styringsrapporten er der kritisk anmærkning på arbejdskapitalens størrelse (for høj). Boligforeningen oplyste, at egenkapitalen, samlet set, anses for passende i forhold til boligforeningens størrelse og aktuelle udfordringer.

Midler i fællesforvaltning er i 2015 forrentet med -1,17 mod 3,02% i 2013/14 og 0,74% i 2012/13. Forrentningen svarer til markedsniveauet. Det oplystes, at midlerne forvaltes af 3 kapitalforvaltere, der har mandat til at operere inden for en varighed på 5.

En række af boligorganisationerne er kontaktet af Landsbyggefonden (LBF). Det samme er BF. Kommunen var uforstående overfor LBF's krav om, at der ikke kunne budgetteres med overskud på organisationsniveau. Kommunen udbad sig efterfølgende korrespondance i sagen tilsendt.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>regnskab 2015</i>	<i>regnskab 2013/14</i>	<i>regnskab 2012/13</i>	<i>regnskab 2011/12</i>	<i>regnskab 2010/11</i>	<i>regnskab 2009/10</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.072	4.030	3.969	4.016	3.840	3.725
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.420	3.490	3.424	3.100	3.814	3.484



11. januar 2017
Side 5 af 9

Administrationsbidraget overstiger styringsrapportens benchmark men er på knapt et omtrentligt gennemsnitligt niveau for Aarhus Kommune.

Nettoadministrationsudgiften er noget større end bidraget. Afvigelse i forhold til budgettet primært ved færre byggesagshonorarer, gebyrer mv. og flere udgifter til studieture/kurser. BF oplyste, at merudgiften i årsregnskabet på knap 300.000 kr. til studieture/kurser hovedsageligt var udgifter i forbindelse med rekruttering og ansættelse af ny direktør.

BF vil fremover tilstræbe, at administrationsudgiften svarer til administrationsbidraget i budgettet.

Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Ved brev af 30. maj 2013 har boligorganisationen oplyst, at der opereres med 20. årige planperiode.

Revisor har gennemgået samtlige vedligeholdelsesplaner.

Der er i afd. 4,5,9 og 12 ifølge revisor forholdsvis lave henlæggelser. På 10 års sigt er der ifølge revisor rettet op på dette med forøgede henlæggelser i afdelingerne. Det fremgår således af protokollatet at opsparede henlæggelser ifølge langtidsplaner er forøgede væsentligt i 2025. Kommunen vil følge denne udviklingen i henlæggelser de kommende år.

Revisor anfører, at der er planlagt større renoveringer i afd. 10 de kommende år og dette er årsagen til at henlæggelser også de kommende år er beskedne. Ræsonnementet hænger ikke sammen og forklares heller ikke ved den udleverede vedligeholdelsesplan hvoraf fremgår, at der planlægges større tagarbejder i 2022 til en samlet udgift på 13,4 mio. kr. Tagarbejderne udløser behov for en lånefinansiering på 5,5 mio. kr. i 2022. De årlige henlæggelser androg i 2015 ca. 89 kr./m² og huslejen var på 724 kr./m². De årlige henlæggelser pr. m² er væsentlig under Aarhus-niveau. Kommunen oplyste, at organisationsbestyrelsen som driftsansvarlig bør



påse, at henlæggelserne de kommende år forøges således at tagudskiftningen kan finansieres fuldt af henlæggelser.

11. januar 2017
Side 6 af 9

Det er kommunens opfattelse, at henlæggelser i afd. 11, 14, 17, 18 og 19 tillige var lave i forhold til niveauet i Aarhus. Det bekræftes af Landsbyggefondens brev af 19. oktober 2016, samt styringsrapportens benchmarking af henlæggelsernes størrelse i f.eks. afd. 17. Der er tale om attraktive almene boliger, der ikke umiddelbart er udfordret på lejetab mv.

Hvis ikke vedligeholdelsesplanerne hænger sammen bør henlæggelsesniveauet hæves ved forøgede årlig henlæggelser.

De årlige henlæggelser i afd. 12 er hævet i overensstemmelse med tidligere aftale.

Punktet er til drøftelse i kommende års styringsdialoger.

Forvaltningsrevision

Det er revisors vurdering, at boligforeningens forvaltningssystem opfylder kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

BF's overordnede målsætning, er på baggrund af strategiseminaret i april 2015 revideret. Bestyrelsen vil arbejde med forskellige strategiske indsatsområder som vil blive beskrevet i vision, målsætninger og handleplan.

Effektiviseringer

I fortsættelse af effektiviseringsdrøftelserne i dialog 2015 er der nu udarbejdet en strategi for digitalisering af i boligforeningen.

Visionen er ved hjælp af digitalisering at sikre, at beboerne får en god service med både kvalitet og brugervenlige selvbetjeningsværktøjer. Derudover skal administrative arbejdsgange i administrationen understøttes således at processerne er hurtige og effektive.

Den nye hjemmeside skal udvikles til at være den brede informationskilde til alle beboere. Den enkelte afdeling vil få adgang til



særskilt sektion af hjemmesiden. Alle har mulighed for at tilmelde sig en ordningen med e-mail kommunikation med administratio-
nen.

11. januar 2017
Side 7 af 9

Det er målet at indføre effektive arbejdsprocesser med i-syn og elektronisk papirhåndtering. Arbejdet er igangsat.

Der er udarbejdet en plan for indførelse af de enkelte elementer i digitaliseringen.

Der arbejdes på en indkøbs- og udbudspolitik ligesom der er indgået rammeaftale med rådgivere.

Der deltages i forskellige arrangementer om effektiviseringer med det formål at få inspiration til yderligere tiltag.

Årsregnskab 2015

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

3. Ledelse og beboerdemokrati

Der er inden for kort tid sket skifte af både administrativ ledelse og politisk ledelse. BF oplyste, at man i dag har en relativ ung og aktiv organisationsbestyrelse.

Organisationsbestyrelsen har mål om at styrke beboerdemokratiet ved at styrke uddannelsesniveaut hos bestyrelserne og sikre et godt samarbejde mellem afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse.

BF vurderer, at beboerdemokratiet i afdelingerne er velfungerende. Samtlige afdelinger har en afdelingsbestyrelse.

Kommunen konstaterede, at boligorganisationens hjemmeside indeholder referater af hovedbestyrelsesmøder og, at der er referater af hovedparten af afdelingsmøderne.



4. Renoveringer/nybyggeri

11. januar 2017
Side 8 af 9

Det anses fortsat for vigtigt, at kommunen (tilsynet) skal inddrages i en tidlig dialog i forbindelse med ansøgninger om støtte efter § 91 i almenboligloven (fysiske helhedsplaner). Fra kommunens side fokus på arkitektur og fastholdelse af mindre lejligheder.

Afdelingerne har generelt tilfredsstillende vedligeholdelsesmæssig stand med undtagelse af afd. 1, 12 og 14, der alle er omfattet af igangværende renoveringsinitiativer.

Status på igangværende fysiske helhedsplaner:

Afd. 1, Dybbølvej

Der er udarbejdet helhedsplan og fremsendt ansøgning om renoveringsstøtte til landsbyggefonden. Behandlet på Byrådets møde den 9. november 2016.

Afd. 14, Vejlby Hus

Der er indsendt ansøgning den 25. februar 2015 til Landsbyggefonden vedrørende: Ydervægge, tag, vinduer og døre, betonkonstruktioner, baderum, ventilation og tilgængelighed. Afventer fortsat svar fra LBF.

Afd. 5, Tværmarksvej/Stenagervej

Der vil formentlig ikke blive gennemført fysisk helhedsplan trods bestyrelsens anbefaling heraf. I hvert fald ikke i de nærmeste år.

5. Energirenoveringer

BF oplyste, at energirenoveringer har særlig bevågenhed i den nye organisationsbestyrelse. Det nye strategi- og målsætningsprogram indeholder målsætninger om bæredygtighed.

Kommunen bemærkede i den forbindelse, at BF's betydelige egenkapital vil kunne bidrage til at skabe en bæredygtig udvikling.

Allerede i dag er der fokus på energirigtige løsninger.

Det oplystes i øvrigt, at der i afd. 12 vil blive etableret delebilordning med 2 elbiler.



11. januar 2017
Side 9 af 9

6. Diverse

Intet under punktet.

7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Dialogen har ikke afdækket behov for indgåelse af aftaler. Der er derfor ikke i styringsdialog 2016 indgået aftaler om realisering af styringsmålsætningerne.