



Styringsdialog 2016, Østjysk Bolig

Mødedato: 28. november 2016
Mødetid: 10:00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen:

Formand Else Christensen
Direktør Allan Søstrøm
Økonomichef Morten Kraft
Udlejningschef Connie Koppel

Tilstede fra kommunen:

Jørn Hedeby Nielsen
Claus Michael Krogh
Mette Krog-Jensen

Resumé

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

Østjysk Bolig (i det følgende benævnt ØJ) oplyser, at boligorganisationen har fokus på effektivisering af driften gennem digitalisering.

I forhold til energirenoveringer arbejdes der generelt med energioptimering og det vurderes om investeringen er rentabelt i forhold til tilbagebetalingstiden.

ØJ's årsregnskab for 2015 er taget til efterretning med de bemærkninger, der ellers fremgår af dette dokument. Kommunen har fortsat fokus på henlæggelsesniveauet i boligafdelingerne.

Der er ikke i styringsdialog 2016 vurderet behov for aftaler mellem ØJ og Aarhus Kommune.

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Ledelse og beboerdemokrati
4. Renoveringer/nybyggeri

2. marts 2017
Side 1 af 7

TEKNIK OG MILJØ

Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Alment Byggeri

Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Direkte telefon: 41 85 98 08

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

Sag: 16/049248-12
Sagsbehandler:
Mette Krog-Jensen



5. Energirenoveringer
6. Diverse
7. Evt. aftale

2. marts 2017
Side 2 af 7

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

Grundlaget for styringsdialog 2016 var styringsrapport med tilhørende oplysningsskemaer, årsregnskab 2015, beretning, revisionsprotokol, mødereferater fra hjemmesiden mv.

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

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital/egenkapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2015	2014	2013	2012	2011 2. halvår
Dispositionsfond (disponibel) kr. pr. lejermål	8.054	9.382	5.811	1.012	572
Arbejdskapital (disponibel) kr. pr. lejermål	5.575	5.846	4.098	926	1.295
Egenkapital kr. pr. lejermål	17.548	19.347	13.895	13.452	13.800



Egenkapitalens samlede størrelse ligger inden for normalområdet for de øvrige aarhusianske boligforeninger. Hovedparten af boligforeningerne i Aarhus ligger mellem 10– og 20.000 kr. pr. lejemålsenhed.

2. marts 2017
Side 3 af 7

Årets resultat er et overskud på 758.000 kr. som er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er næsten fuldt disponibel (likvid).

Dispositionsfondens likvide del er reduceret med ca. 1,8 mio. kr. siden 2014, hvor den fra 2013-2014 blev forøget med 14 mio. kr.

- Tilgang som følge af udamortiserede lån er ca. 3,2 mio. kr.
- Tab på fraflyttere andrager 795.000 kr., hvoraf hovedparten (764.000 kr.) hidrører fra Bispehaven, mod 856.000 kr. i 2014.
- I 2015 er der ydet tilskud på 2,6 mio. kr. mod 500.000 kr. i 2014.

Det fremgår af revisionsprotokollen at ØJ har givet tilsagn om støtte i forbindelse med renoverings og forbedringsarbejder i afdeling 3 Ryhaven på 14 mio. kr. Ydelsesstøtten vil blive tildelt afdelingen som et engangsbeløb i 2016. På den baggrund er der budgetteret med opkrævning til dispositionsfonden i 2016. Disponibel del pr. 31/12-15 er 22 mio. så dermed sker der en væsentlig reduktion af dispositionsfonden når de 14 mio. kr. er trukket.

Boligforeningen oplyser, at der er fastsat tilskudsbetingelser for energirenoveringer samt drift og vedligehold. En afdeling kan maksimalt få tilskud på 500.000 kr. Boligorganisationen ønsker ved fastsættelse af grænsen at sikre dispositionsfonden fremadrettet.

Dispositionsfonden har i 2015 ydet tilskud til byggesag 45 Norsgade og byggesag 49 Vestergade på 2,4 mio. kr. som følge af overskridelse af bindende maximumbeløb. Kommunen gjorde opmærksom på, at overskridelser skal dækkes af byggesagshonoraret og efterfølgende af boligorganisationens egenkapital. Boligforeningen vil fremadrettet sikre at eventuelle overskridelser reguleres via byggesagshonoraret.

Kommunen påpegede, at forventet byggesagshonoraret på 6,3 mio. kr. for Journalisthøjskolen, ikke kan godkendes, da man ikke godkender honorarer i den størrelsesorden. Endvidere gjorde kommunen opmærksom på, at byggesagshonorarer skal fastsættes ud fra en konkret vurdering af den enkelte byggesag. Boligorganisationen oplyste, at det er fastsat for højt på grund af beregningsark ikke har været gearret til denne størrelse sager. Byggesagshonorar opkræves ud fra skønnet timeforbrug m.m. i forhold til hver byggesag.

Der pågår stadig en forsikringssag vedrørende afdeling i Mårslet, det forventes at man får 2 mio. kr. fra forsikringen ud af 2,2 mio. kr. som det samlet set koster at udbedre skaderne.



2. marts 2017
Side 4 af 7

Revisor bekræfter i revisionsprotokollatet, at boligorganisationen har en overskydende likviditet på 1,7 mio. kr.

Formueforvaltning

Samlede afkast for fællesforvaltede midler for 2015 udgør ca. 0,54%. ØJ har 4 kapitalforvaltere og man har en konservativ strategi for at undgå unødigt tab. Afkast ses over en 5-årig periode og ud fra det vurderes om der skal skiftes ud i kapitalforvaltere.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2015	2014	2013	2012	2011 2. halvår
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.034	4.059	4.108	4.116	2.162
Nettoadministrationsudgift Kr. pr. lejemål	3.901	4.094	4.128	3.645	1.866

Administrationsbidraget er budgetteret kostægte.

Nettoadministrationsudgiften ligger lidt højere end benchmark som er på 3.878 i 2014.

Landsbyggefonden har fremsendt brev med regnskabs gennemgang til boligorganisationen. Og Boligorganisationen har taget gennemgangen til efterretning og indarbejdet det i 2016 regnskab.

Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Kommunen bemærkede, at såvel "opsparede henlæggelser pr. bolig" som de årlige henlæggelser forekommer meget små i forhold til sammenlignelige afdelinger i Aarhus.

Revisor bekræfter ved sin opgørelse af henlæggelserne, at henlæggelserne ligger under gennemsnittet for boligorganisationerne i Aarhus.

Boligorganisationen oplyste, at der er enkelte afdelinger i Ry hvor henlæggelserne er for lave og det ser boligorganisationen på. Endvidere skal de relativt små årlige og opsamlende henlæggelser ses i sammenhæng med, at næsten samtlige afdelinger er renoverede og ført op til tidens standard.



2. marts 2017
Side 5 af 7

Revisor bemærker i protokollen s. 1007, at administrationen af vedligeholdelsesbudgetter mv. opfylder kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. men anfører samtidig, at for enkelte afdelingers vedkommende kan henlæggelserne hensigtsmæssigt styrkes.

Der arbejdes nu med generelt med 30-årige vedligeholdelsesplaner men enkelte bygningsdele indgår med op til 60 år.

ØJ oplyste, at samtlige forvaltningsklassifikationspunkter gennemgås i forhold til PPV.

ØJ har inden mødet fremsendt information vedrørende henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelsesplan. Kommunen har sammenlignet med langtidsplaner og ØJ oplyste, at der fremadrettet vil fremgå flere bygningsdele jf. den fremsendte information, herunder kloakering, køkken og bad. Dette vil samtidig medføre en stigning i henlæggelserne.

Forvaltningsrevision

Ifølge revisor opfylder boligorganisationens forvaltningssystem kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Der er udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige administrative områder. Der er udarbejdet et målsætningsprogram hvor der måles på KPI'er (key performance indicators) så som energi, sygdom, serviceniveau, sagshåndtering, kategorisering af klager, flytteopgørelse samt økonomiske nøgletal.

Effektiviseringer

Digitalisering:

Der er implementeret it-platteforme som sikrer kommunikation mellem ledelse/administration og afdelinger samt hovedbestyrelse foregår elektronisk. Endvidere er der indført digital underskrift ved udsendelse af lejekontrakter. Der pågår overvejelser om at indføre digitalisering af opsigelser, indkaldelse til syn mv.

Årsregnskab 2015

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



2. marts 2017
Side 6 af 7

3. Ledelse og beboerdemokrati

Boligorganisationen har ifølge afdelingsskemaerne ikke afdelingsbestyrelser i 10 afdelinger. Ifølge styringsrapporten er det en stor udfordring at etablere afdelingsbestyrelser i flere mindre afdelinger. Der arbejdes videre med at udvikle "kontaktperson" funktionen, som sikrer at der er en dialog med afdelingen og afdelingens beboere.

ØJ afholder BL kurser i regnskab og beboerdemokrati for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Kommunen konstaterede, at boligorganisationens hjemmeside indeholder mødereferater fra de relevante niveauer i organisationen.

4. Renoveringer/nybyggeri

Renoveringer

Præstehaven er ikke nogen stor sag og Mågevej/Randersvej arbejdes der med men det er en lille afdeling og der er ikke noget velfungerende beboerdemokrati.

Bispehaven: Der er nu afleveret endelige tilbud og der vil blive afholdt et evalueringsmøde med deltagelse af faglige personer herunder stadsarkitekten. Derefter endelig evalueringsmøde og 21. januar 2017 præsenteres vinderen.

Nybyggerier

Bjørnholms Allé: Der har været forhandlingsmøde om grundkøb og der mangler de sidste miljøundersøgelser og det skal afklares om det er kommunen der rager bygningerne ned.

Storbylandsbyen: der har været to visionsmøder, hvor der er blevet drøftet placering.

5. Energirenoveringer

ØJ har et målsætningsprogram hvor der ved renoveringer tilstræbes højest mulig energiklasse. Der anvendes ikke solceller så meget længere, da aftalen ikke længere er fordelagtig. Der bliver foretaget en vurdering af investeringen i forhold til tilbagebetalingstiden.

For nybyggeri arbejdes der generelt med at nå energiklasse 2025.



6. Diverse

Der var intet under dette punkt

7. Evt. aftale

Der vurderes ikke at være behov for aftaler.

2. marts 2017
Side 7 af 7