



## Styringsdialog 2016, Lejerbo Aarhus

25. maj 2016  
Side 1 af 8

Mødedato: 25. maj 2016  
Mødetid: Kl. 9.00  
Mødested: Kalkværksvej 10

Deltagere: Fra boligforeningen:  
Forretningsfører Pia Hesselvig  
Formand Inge Køster  
Næstformand Connie Bjørnsholm

Fra Aarhus Kommune:  
Claus Michael Krogh  
Mette Krogh Jensen  
Jørn Hedeby Nielsen (under pkt. 3)  
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: 16/013170-7  
Sagsbehandler:  
Claus Bo 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. Endvidere følger kommunen op på et tidligere tema (henlæggelsesniveau).

Lejerbo Aarhus (i det følgende kaldet LB) oplyser, at boligorganisationen har haft tidlig fokus på effektivisering af driften. Det vurderes, at potentialet i forhold til digitalisering på det nærmeste er fuldt udnyttet.

LB har ikke en overordnet strategi i forhold grøn omstilling – dvs. valg af energimæssigt rigtige løsninger ved renovering af afdelinger. LB oplyste dog at bestyrelsen har særlig bevågenhed på området og i praksis vægter energimæssigt rigtige løsninger – bl.a. ved tilskud fra egenkapitalen

LB er med virkning fra 1. maj 2012 overgået fra 20-årige til 10-årige planer. Reduktionen i planernes længde betyder nu, at LB alene opfylder lovgivningens minimumskrav med hensyn til planlægningsperiodens længde.

Kommunen anførte samtidig, at såvel de årlige som de opsparede henlæggelser fortsat er på et relativt lavt niveau i forhold til et Aarhus-niveau. Dette gælder i særdeleshed afd. 238 og afd. 482.



Det er kommunens forventning, at LB's udmeldinger i styringsdialog 2015 om niveau for årlige henlæggelser i afdeling 238 og 482 står ved magt og er realiseret fra og med budget 2015/16.

25. maj 2016  
Side 2 af 8

I relation til LB's byggeaktiviteter vil kommunen løbende have opmærksomhed på den samlede økonomiske risiko LB har i forbindelse med disse aktiviteter. Heroverfor anførte LB, at Lejerbo administrationorganisationen står bag Lejerbo Århus økonomisk.

LB's årsregnskab for 2014/15 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 LB og Aarhus Kommune.

#### **På mødet blev følgende punkter drøftet:**

1. Baggrund
2. Økonomi, drift, administration
3. Ledelse og demokrati
4. Renoveringer/nybyggeri
5. Diverse
6. 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 styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Der har været drøftelser med BL's 5 kreds om mulige temaer i dialog 2016. Mod forventning er der endnu ikke vedtaget ny lovgivning i kølvandet på de udarbejdede rapporter om effektiviseringer inden for den almene sektor. Der foretages imidlertid en opfølgning på dialog 2015 hvor emnet tillige blev drøftet. I sammenhæng med byrådets vedtagelse af klimaplan 2016 – 2020 vil boligorganisationens syn på valg af korrekte energimæssige løsninger i forbindelse med renoveringer i almene afdelinger indgå i drøftelserne.

LB havde ikke udtrykt ønske om drøftelse af særlige emner i dialogen.



Dialogen tog udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2014/15, årsberetning, spørgeskema, protokollat, bestyrelsesmødereferat, hjemmeside, Forvaltningsrapport 2013 mv.

25. maj 2016  
Side 3 af 8

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 være den seneste redegørelse.

Følgende dagsordenpunkter blev gennemgået på mødet.

## 2. Økonomi, drift og administration

### Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejemaalshed</i>	<i>Regnskab 2014/15</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./ lejemaal	10.849	10.117	7.033	8.716	6.883	3.938
Arbejdskapital (likvid del) kr./ lejemaal	4.721	4.618	4.154	3.707	3.277	3.414

Egenkapital i alt kr./ lejemaal	23.082	21.881	23.063	21.526	18.227	14.800
---------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Årets resultat er et overskud på 37.746 kr. som tilføres arbejdskapitalen.

Tilgangen til dispositionsfondens likvide del skyldes uændret tilgang (i forhold til 2013/14) pga. udamortiserede lån og et mere beskedent tilskud til afdelingerne på 0,91 mio. kr. i 2014/15. Der er fokus på konsolidering grundet to fysiske helhedsplaner, der er på vej. Egenkapitalens størrelse anses for passende.

Tilskud til lejetab og fraflytninger har i 2014/15 været på omkring 183 t.kr. Beløbet er væsentlig større fordi der i 2013/14 alene kunne medtages udgifter til lejetab.



I årsberetningen for 2015 har boligorganisationen har fremlagt scenarie for den forventede udvikling i den disponible egenkapital (inkl. trækingsret) frem til 2023. I oversigten er indregnet tilsagn til kendte projekter i afdelingerne. Det forventes, at der i perioden vil ske yderligere konsolidering.

25. maj 2016  
Side 4 af 8

Den disponible dispositionsfond (og arbejdskapitalen) har en størrelse, der betyder at afdelingerne ikke skal indbetale til dispositionsfonden. Der er imidlertid budgetteret med tilskud til fondens opbygning i budget 2014/15. LB anførte, at det på budgettidspunktet (i 2013) er vurderet, at der skulle henlægges til egenkapitalens opbygning. LB er vidende om, at der i et budget alene må medtages reelle udgifter og vil være opmærksom herpå fremadrettet.

I årsberetningens fremskrivninger af dispositionsfond og arbejdskapital forventes der ikke i overskuelig fremtid at være basis for opkrævninger til opbygning af hverken arbejdskapital eller dispositionsfond.

Egenkapitalen pr. lejemålsenhed vurderes at svare til et pænt gennemsnit i Aarhus kommune.

Lejerbo Aarhus kapital indgår i fællesforvaltning med de øvrige boligorganisationer i Lejerbo samt KAB. Midlerne administreres af 3 kapitalforvaltere, Det fremgår af årsregnskabet, at boligorganisationens midler i det forløbne år er forrentet med 0,44 % mod 1,5% i 2013/14. LB udtrykte tilfredshed med årets resultat set i forhold til markedssituationen.

Det fremgår af det obligatoriske spørgeskema, at der ikke vurderes at være likviditetsproblemer. Vurderingen er tiltrådt af revisor.

#### Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>regnskab 2014/15</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	4.045	3.973	3.863	3.946	3.561	3.195
Nettoadministrationsudgift kr./ lejemål	4.180	3.973	3.787	3.921	3.526	3.214

Administrationsbidragets størrelse er påvirket af, at administrationsudgiften er inkl. moms eftersom Lejerbo Aarhus ikke har egen administration (Lejerbo er en almen administrationsorganisation).

Administrationsbidraget for regnskabsåret er i øvrigt budgetteret kostægte.



### Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Henlæggelsesspørgsmålet var det centrale tema i styringsdialog 2013 og drøftes årligt.

25. maj 2016

Side 5 af 8

Kommunen bemærkede, at de årlige henlæggelser i de 4 afdelinger ikke var steget nævneværdigt siden 2012. Dette fremgår af de statistiske oplysninger som kan hentes på almenstyringsdialog.dk.

LB er med virkning fra 1. maj 2012 overgået fra 20-årige til 10-årige planer. Reduktionen i planernes længde betyder nu, at LB alene opfylder lovgivningens minimumskrav med hensyn til planlægningsperiodens længde.

Kommunen anførte samtidig, at såvel de årlige som de opsparede henlæggelser fortsat er på et relativt lavt niveau i forhold til et Aarhus-niveau. Dette gælder i særdeleshed afd. 238 og afd. 482.

Afd. 482 har i tidligere årsberetninger fået betegnelsen "kritisk" på de årlige henlæggelsers størrelse. Revisor anfører i protokollen, at afdelingen ikke i 2016/17 har tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte arbejder. De årlige henlæggelser er uændrede i regnskab 2014/15 (44kr./m<sup>2</sup>). LB oplyste i styringsdialog 2015, at henlæggelser i budget 2015/16 og 2016/17 hæves til hhv. 60,47 kr. m<sup>2</sup> og 124,12 kr./m<sup>2</sup>.

Afd. 238 har fortsat lave opsparede henlæggelser i forhold til afdelingens vedligeholdelsesstand mv. Manglende henlæggelser har i tidligere regnskabsår afstedkommet negativ driftspåvirkning. LB oplyste, at de årlige henlæggelser i årsregnskab 2014/15 andrager 160,22 kr./m<sup>2</sup> og i dialog 2015 oplystes, at henlæggelser i budget 2015/16 stiger til ca. 314 kr./m<sup>2</sup>.

Det er kommunens forventning, at LB's udmeldinger i styringsdialog 2015 om niveau for årlige henlæggelser i afdeling 238 og 482 står ved magt og er realiseret fra og med budget 2015/16.

### Forvaltningsrevision

På mødet er udleveret Forvaltningsrapport 2014.

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

### Effektiviseringer

Ultimo 2014 udsendte ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter rapport om effektivisering af den almene sektor. Inspireret af rapportens kap. 5, om effektivisering af driften i det almene byggeri, var det aftalt med BL's 5. kreds i styringsdialog 2015 at sætte fokus på udvalgte regnskabsposter.



I styringsdialog 2015 drøftedes afdelingernes udgifter til forsikringer. Tvillingerejskabet placerede LB i den "dyreste" tredjedel. Et træk på tvillingeværktøjet viser samme tendens i 2016.

25. maj 2016  
Side 6 af 8

LB anvender fortsat med succes den fælles indkøbsportal Almenindkøb. Systemet er fleksibelt således, at det indbefatter såvel standardydelse (f.eks. toiletudskiftning) som indhentning af konkrete tilbud på opgaver af mere speciel karakter.

Alle 4 afdelinger i LB har eget varmemesterkontor men indgår i driftsfællesskab med andre lokale Lejerbo-organisationer, hvilket sikrer mandskabsdækning ved sygdom mv. Udgifterne fordeles mellem afdelingerne på baggrund af timeopgørelser. Driftsfællesskabet fungerer og udgiftsfordelingen har ikke givet anledning til problemer.

Digitaliseringen har været og er fortsat et fokusområde for Lejerbo. Nyudviklet hjemmeside har vundet en pris fra BL. Der udvikles løbende men vurderingen er, at området på det nærmeste er fuldt udviklet og "up to date" i forhold til dagens digitale muligheder.

#### Årsregnskab 2014/15

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

### **3. Ledelse og beboerdemokrati**

Organisationsbestyrelsen har fokus på at fastholde et godt beboerdemokrati, og har sikret, at alle afdelinger er repræsenteret i organisationsbestyrelsen.

I de 4 afdelinger er der en afdelingsbestyrelse og beboerdemokratiet er ifølge boligorganisationen velfungerende.

På mødet drøftedes i hvilket omfang administrationen bistod afdelingerne i forhold til dagsordenudsendelse og referater mv. I nogle afdelinger er der tradition for at være fuldt selvkørende – andre har behov for støtte. Såfremt afdelingsmødet skal tage stilling til f.eks. større renoveringsprojekter vil administrationen typisk være involveret i såvel udformning af beslutningsforslag, dagsorden og referatskrivning

### **4. Renoveringer/nybyggeri**

#### *Helhedsplaner*

LB har to kommende fysiske helhedsplaner i henholdsvis afd. 70 og afd. 238.



25. maj 2016  
Side 7 af 8

Afd. 70:

Der er forventet opstart på fysisk helhedsplan i 2016/17. Nybyggeriet af såvel ungdomsboliger som +55 boliger gennemføres samtidig med helhedsplanen. Nuværende beboere efterspørger information om renoveringsdelen af bestående bygninger. Beboerdemokratisk behandling er umiddelbart forestående.

Afd. 238:

Forventes igangsat 2017.

#### *Nybyg – økonomisk kapacitet*

Kommunen har bemærket LB's ønsker om at være byggeaktive i forbindelse med det omfattende nybyggeri, der gennemføres i Aarhus i de kommende år. Kommunen spurgte ind til organiseringen i LB. Bestyrelsen bliver først aktive når sagen bliver mere konkretiseret. På ide-udviklingsstadiet har Lejerbo Forretningsførerorganisationen sagen alene. Kommunen henvises derfor hertil.

Indtil videre har LB alene anvendt 127.000 kr. (ud over arbejdstimer i Lejerbo Forretningsførerorganisationen) til ikke-realiserede projekter.

Kommunen spurgte ind til LB's relative beskedne størrelse og risikoen ved at være byggeaktive i det omfang LB ønsker. LB pointerede, at man til enhver tid ønsker at minimere enhver risiko og tilstræber at agere økonomisk ansvarligt. Man er klar over risikoen ved at være byggeaktiv og henviser til, at Lejerbo Forretningsførerorganisationen historisk set har understøttet lokale Lejerbo-organisationer i problemer. Der er dog ikke givet nogle former for forhåndstilsagn fra Forretningsførerorganisationen side.

Nybyggeri på Tulip-grunden og Trianglen har været præsenteret for bestyrelsen, som har besluttet at gå videre med sagerne. Øvrige byggemuligheder er endnu ikke konkretiserede men ikke urealistiske.

Kommunen vil løbende have opmærksomhed på den samlede økonomiske risiko LB har i forbindelse med byggeaktiviteterne.

## **5. Klimaplan**

Kommunens klimasekretariat, der i øjeblikket arbejder på klimaplan 2016-2020 har ønsket, at energirenoveringer, der er en vigtig del af den grønne omstilling indgår som punkt på dialogmøderne med boligforeningerne.

Erfaringen viser, at den almene sektor er fuldt ud på højde med den private sektor i forhold til nybyggeri. Potentialet for energibesparelser ses derfor



størst i forhold til renoveringer af den bestående bygningsmasse, der for ca. 60%'s vedkommende er opført før 1979.

25. maj 2016  
Side 8 af 8

LB oplyste, at Lejerbo arbejder med bæredygtighed i forbindelse med nybyggeri.

Indsatsmål (energimæssige rigtige løsninger), i forbindelse med renoveringer har ligeledes Lejerbos bevågenhed. Organisationsbestyrelsen vægter energirenoveringer højt også i forbindelse med evt. tilskud fra egenkapitalen.

Det kan ikke udelukkes, at tilskuddet vil anspre beboerdemokratiet i afdelingerne til at vælge høj energistandard ved renoveringer.

Kommunen oplyste, at der forventes afsat kommunale midler til projektinitiativer i boligorganisationerne fra 2017.

#### **6. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation**

Der vurderedes ikke behov for en egentlig aftale mellem kommune og boligorganisation.

Henlæggelsesspørgsmålet vil indgå i dialogen i de kommende år.