



4. januar 2021
Side 1 af 7

Redegørelse

Styringsdialog 2020 AL2bolig

Dato: 20. november 2020
Tid: 10:00 - 11:30
Sted: Blixens mødelokale Y3-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Allan Werge
Forvaltningschef Charlotte Markussen
Teknisk chef Peter Brix Westergaard
Formand Anette Østerhaab
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby
Claus Bo Jensen
Mette Simonsen
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 20/057458-10

Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Til styringsdialog 2020 oplyste AL2bolig, at der løbende arbejdes med effektivisering af driften, og der er fokus på at styrke henlæggelserne i afdelingerne.

AL2boligs årsregnskab 2019 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 2020 vurderet behov for aftale mellem AL2bolig og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
- Egenkapital
- Egenkontrol og "§73"
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag



4. januar 2021
Side 2 af 7

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status

3. Effektivisering

- Status

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar
- Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører, herunder f.eks. erhvervsnetværk
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

- Tilsynet ønsker en overordnet drøftelse af afdelingerne, omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder. Drøftelsen kan følges op med et efterfølgende møde, såfremt der er behov herfor.

6. Evt.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som et led i styringsdialog 2020 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 2019, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.



2. Økonomi, drift og administration

4. januar 2021
Side 3 af 7

Økonomi i boligorganisationen

Kr. pr. lejermålsenhed	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013
Dispositionsfond (likvid del) kr./lejemål	1.960	5.200	5.103	7.333	5.409	3.870	2.082
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	383	1.494	2.208	1.697	1.299	1.229	1.476
Egenkapital i alt kr./lejemål	11.027	13.622	12.964	15.688	13.007	12.707	10.806

Samlet egenkapital

Samlet egenkapital regnskab 2019	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	9.476.021	1.750.539
Dispositionsfond (kr.)	38.870.528	8.951.604

Årets resultat er et underskud på ca. 2,3 mio. kr., som dækkes af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært færre indtægter fra byggesagshonorarer end det budgetterede og nedskrivning af anlægsaktiver i forbindelse med ombygning af administrationsejendommen.

Egenkapitalen er faldet med ca. 11,4 mio. kr. i 2019.

Den samlede dispositionsfond er faldet med ca. 9,1 mio. kr. i 2019. Den likvide del af dispositionsfonden er reduceret med ca. 14,6 mio. kr. i forhold til 2018.

Tilgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,6 mio. kr. – bidrag, afd.
- 64 t.kr. – rentetilskrivning
- 29,9 mio.kr. – udamortiserede lån
- 4,7 mio. kr. pligtmæssige bidrag



4. januar 2021
Side 4 af 7

Afgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 2,1 mio. kr. – ydelsesstøtte til afd.
- 16,4 mio. kr. – tilskud mv.
- 0,5 mio. kr. – tilskud tab v. lejeledighed/fracflytning
- 0,7 mio. kr. – diverse
- 23,2 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 3,4 mio. kr. – tilskud fra LBF til overførsel til afd.

Revisor bemærker, at boligorganisationens fremskrivning for dispositionsfonden viser, at egenkapitalen udvikler sig positivt frem til 2030. Da der mangler afklaring omkring den endelige støttefastsættelse fra Landsbyggefonden i relation til helhedsplanerne i afdeling 111, Langkærparken og 110/310, Åbyhøjparken, er der usikkerhed omkring, hvor stor en støtte dispositionsfonden skal yde til disse afdelinger i de kommende år og dermed udviklingen i dispositionsfondens størrelse. Derfor må fremskrivningen af dispositionsfonden tages med et vist forbehold.

Da dispositionsfonden er under lovens minimumskrav (5.700 kr./lejemålsenhed), har afdelingerne indbetalt til dispositionsfondens opbygning i 2019, og der er budgetteret med bidrag i 2020.

Der er ikke opkrævet bidrag til opbygning af arbejdskapitalen i 2019, og der ikke budgetteret med bidrag fra afdelingerne i 2020, da der for 2019 og 2020 indbetales til dispositionsfonden.

Kommunen bemærkede, at egenkapitalen var beskeden og at organisationens råderum var begrænset heraf og at tilskudsniveauet for 2019 ikke kan videreføres.

Revisor bemærker, at boligorganisationens frie likviditet er tilstrækkelig til at indfri gæld til afdelingerne, og dispositionsfondens frie midler kan frigøres med kort varsel.

Egenkontrol og §73

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 73 skal der fastsættes 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter. Boligorganisationens overordnede målsætning for udviklingen i huslejen er, at huslejen minus årlige henlæggelser ikke må stige mere end den gennemsnitlige pris- og lønstigning. Ud fra målsætningen er der fastsat mål for udviklingen i huslejen i de kommende 4 år (2020-2023). Der følges løbende op på målsætning og måltal.



Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 0,27% i 2019 mod 0,7% i 2018. Forvaltningen er udlagt til 3 forvaltere.

4. januar 2021
Side 5 af 7

Boligorganisationen har i 2019 fortsat investeringsstrategien, hvor boligorganisationens og afdelingernes overskydende likviditet i fælles forvaltning primært anbringes i realkreditobligationer. Strategien er baseret på et ønske om et stabilt renteafkast med mindst mulig risiko for tab på værdipapirbeholdningen. Evaluering af afkastet foretages løbende.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejermålsenhed</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2014</i>	<i>Regnskab 2013</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	4.436	4.396	4.338	4.231	4.116	4.017	3.913
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	4.629	4.353	4.141	4.199	4.112	4.363	3.967

Administrationsbidraget ligger over benchmark i styringsrapporten i 2019 (4.072 kr./lejemålsenhed).

3. Vedligeholdelsesplaner

Boligorganisationen har udarbejdet 20-årige vedligeholdelsesplaner, hvor henlæggelsesniveauet er fastsat ud fra de enkelte afdelingers forhold. Henlæggelsesproceduren er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Det fremgår af spørgeskemaet, at 35 afdelinger har utilstrækkelige henlæggelsesmidler i forhold til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der vil således være behov for forøgelse af henlæggelserne eller udskydelse af vedligeholdelsesarbejder. Fra 2018 til 2019 er der sket et fald i antallet af afdelinger med ufinansierede vedligeholdelsesplaner fra 41 til 35 afdelinger.

Revisor bemærker, at ledelsen de seneste år har haft fokus på at styrke henlæggelserne i afdelingerne, så de kan dække de fremtidige vedligeholdelsesarbejder.



Kommunen bemærkede, at niveauet for årlige henlæggelser ikke ifølge styringsrapportens statistikdatabase var forøget nævneværdigt de senere år. Kommunens godkendelse af lånefinansiering af vedligeholdelsesarbejder forudsætter et forsvarligt niveau for årlige henlæggelser.

4. januar 2021
Side 6 af 7

4. Effektivisering

Ifølge styringsrapporten er organisationen 74,9% effektiv mod regionens 80%. Der er 21 røde afdelinger med stort effektiviseringspotentiale. Baggrunden herfor kunne ikke umiddelbart forklares.

Boligorganisationen har løbende fokus på effektivisering af driften. Der er arbejdet med opmåling af alle boligafdelinger for at sikre de bedste og billigste priser på istandsættelser ved fraflytning, og udenørs fællesarealer i boligafdelingerne er blevet opmålt. Derudover er der etableret en grundpakke i driften og gennemført en digitalisering af flytteprocessen med bl.a. elektronisk indflytningssyn som supplerer det elektroniske fraflytningssyn.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Kommunen ønskede en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Bestyrelsens opgave og ansvar

Kommunen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar. Samtidig bemærkede kommunen, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

AL2bolig har fokus på, at bestyrelsen opkvalificeres til at varetage bestyrelsesarbejdet. Fx opfordres nye bestyrelsesmedlemmer til at tage bestyrelsesuddannelsen i BL.

Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Direktør Allan Werge deltager i et enkelt erhvervsnetværk, som har et fagligt formål, og byggechef Kristina Rytter deltager i Bygge- og boligpolitisk netværk.



AL2boligs medarbejdere kan få samme rabatter ved indkøb som boligorganisationen. Køb for over 5.000 kr. skal godkendes af direktøren.

4. januar 2021
Side 7 af 7

Eventuelle gaver fra leverandører samles i en fælles pulje, som fordeles blandt medarbejderne. Hvis en medarbejder særskilt modtager en gave, er vedkommende ikke med i den fælles pulje. Medarbejderne er via mail orienteret om praksis for håndtering af gaver i boligorganisationen.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelsen

I AL2bolig er der 10 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Tilstedeværelse af en afdelingsbestyrelse er et fokus for boligorganisationen.

AL2bolig arbejder løbende med uddannelse af beboerdemokrater. Nyvalgte beboerdemokrater inviteres til et introduktionsmøde med administrationen og organisationsbestyrelsen, og der tilbydes korte kurser med forskellige temaer, hvor organisationsbestyrelsen står for kursusprogrammet.

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

Udviklingen i andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet blandt de 18-64-årige er i de tre afdelinger med fleksibel udlejning positiv, særligt i afd. 110 og 111, mens udviklingen i afd. 310 er stagneret.

Græsvangen/Søhøjen har oplevet en stigning på årets Kategoriseringsmodel, men dette skyldes særligt skolefraværet og trygheden, mens der er fornuftige tal og positiv udvikling for arbejdsmarkedstilknøytning.

Tousparken har som samlet boligområdet udviklet sig godt i forhold til Kategoriseringsmodellen og er stabil i forhold til arbejdsmarkedstilknøytning. AL2bolig pointerede, at der er flere udsatte familier, hvorfor de også har søgt om (og efterfølgende er blevet bevilliget) midler til at udvide den boligsociale indsats fra Åbyhøj til også at omfatte Tousparken.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.