



21. december 2020
Side 1 af 7

Redegørelse Styringsdialog 2020 Boligkontoret Århus

Dato: 12. november 2020
Tid: 13:30 – 15:00
Sted: Blixens mødelokale Y1-136
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Formand Søren Høgsberg
Bestyrelsesmedlem Kristine Simonsen
Direktør Morten Homann
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Bo Jensen
Mette Simonsen

TEKNIK OG MILJØ
Bystrategi, Arealudvikling og Al-
mene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 99 02

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

Resumé

Boligkontorets årsregnskab for 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 Boligkontoret Århus og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

1. Økonomi, drift og administration

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

2. Henlæggelser

3. Effektivisering

- Status

Sag: 20/060634-7
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen



21. december 2020
Side 2 af 7

4. Ledelse og beboerdemokrati

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

5. Afdelinger med særlige udfordringer

6. 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.
- Drøftelse af muligheden for fleksibel udlejning på Charlottenhøj

7. Evt.

Baggrund

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

Som et led i styringsdialogen 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.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.



1. Økonomi, drift og administration

21. december 2020

Dispositionsfond/arbejdskapital

Side 3 af 7

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2019	Årsregnskab 2018	Årsregnskab 2017	Årsregnskab 2016	Årsregnskab 2015	Årsregnskab 2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	11.002	9.854	7.844	7.410	6.621	5.871
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	2.146	1.659	2.080	2.647	3.139	3.393

Egenkapital pr. lejemålsenhed

Regnskabsår	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Egenkapital kr./lejemålsenhed	21.233	21.744	19.236	19.972	19.626	18.588

Samlet egenkapital

Regnskab 2019	I alt	Disponibel
Arbejdskapital	12.451.033	12.202.205
Dispositionsfond	108.260.848	62.547.757

Årets resultat er et overskud på 2,8 mio. kr., der er tilgået arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes primært ekstraordinære indtægter fra boligorganisationsandelene på 4,6 mio. kr.

Den samlede dispositionsfond er reduceret med 729 t.kr. i 2019. Tilgangen til dispositionsfondens likvide del har i regnskabsåret samlet set været på ca. 6,7 mio. kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 11.202 kr. pr lejemålsenhed (benchmark 7.068 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 25,1 mio.kr. – ydelser udamortiserede lån
- 7,8 mio. kr. – nettoprovenu ved likvidation af en afdeling
- 12,4 mio. kr. pligtmæssige bidrag fra afdelinger

Afgang dispositionsfond 2019 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,3 mio. kr. – ydelsesstøtte til afdelinger
- 5,9 mio. kr. – tilskud mv.



- 1,7 mio. kr. – tilskud tab ved lejeledighed og fraflytning
- 22,2 mio. kr. – indbetalinger til LBF
- 14,9 mio. kr. – egen trækingsret

21. december 2020
Side 4 af 7

Boligorganisationens likviditet er ved udgangen af 2019 belastet af udlæg vedr. renovering og nybyggeri. Udlånene udlignes når projekterne afsluttes og endelig ekstern finansiering hjemtages. Revisor vurderer på den baggrund, at afdelingernes midler vil kunne frigøres med kort varsel.

Egenkontrol og "73"

Boligorganisationen har iagttaget §73 i driftsbekendtgørelsen og i årsberetningen redegjort for den udøvede økonomistyring og egenkontrol. Revisor har ikke bemærkninger til punktet.

Boligorganisationen har fastsat 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter. Målsætningen er, at driftsudgifterne holdes konstant i perioden 2021-2024, uafhængigt af løn- og prisudviklingen i samfundet.

Korrespondance med LBF

Korrespondancen med LBF er forelagt tilsynet og har ikke givet anledning til yderligere kommentarer.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 0,54% i 2019 mod 0,86% i 2018.

Der er udarbejdet og implementeret en investeringsstrategi for kapitalforvalterne. På baggrund af resultaterne for 2020 vil forvalternes resultater blive evalueret.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.112	4.086	4.148	4.113	4.106	4.126
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.495	4.557	4.238	3.895	3.758	4.183

Administrationsbidraget ligger lidt over benchmark i styringsrapporten (4.072 kr. pr lejemålsenhed) og har de senere år ligget nogenlunde konstant. Administrationsbidraget er på niveau med gennemsnittet for boligorganisationer i Aarhus.



21. december 2020
Side 5 af 7

De øgede nettoadministrationsudgifter i 2019 skyldes primært højere personaleomkostninger og udgifter til fremmed assistance.

2. Henlæggelser

Boligorganisationen har fokus på at øge og tilpasse de årlige henlæggelser med afdelingernes forbrug, og der foregår løbende kvalitetssikring af langtidsplanerne.

Der er sket en forøgelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alle afdelinger i de seneste år, og det forventes derfor, at der for de fleste afdelinger igen vil være balance i langtidsplanerne inden for en kortere årrække, jf. spørgeskemaet.

Revisor bemærker, at der i 6 afdelinger er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse i form af låneoptagelse eller tilskud. I 2 afdelinger er der udgiftsført udgifter pga. utilstrækkelige henlæggelser.

Tilsynet kunne bekræfte at boligorganisationen over en bred front har formået at styrke henlæggelserne.

3. Effektivisering

Boligkontoret Århus har løbende fokus på effektivisering. Der er bl.a. arbejdet med digitalisering, udbud og indkøbsaftaler vedrørende normalstandsættelse, gulvbehandling, rengøring, teknisk rådgivning, håndværk, kontorartikler, byggematerialer mv.

Boligkontoret Århus har valgt at styrke ejendomsfunktionærerne lokalt i afdelingerne, hvor medarbejderne løbende inddrages i idéudvikling og videndeling. Ejendomsfunktionærerne tager selv ansvar for planlægning, afløsning og udnytter hinandens viden, materiel og kompetencer på tværs. Herigennem har boligorganisationen opnået effektivisering og øget beboer- og medarbejdertilfredshed.

Boligorganisationen har opsat mål for bedring af afdelingernes effektivitet, og der er redegjort for en række tiltag som organisationen har iværksat. I 2019 er der fokus påfølgende 4 områder vedrørende effektivisering:

1. Fremmed assistance
2. It-udgifter
3. Vinterberedskab
4. Gennemførelse af EU-udbud af de store håndværkerområder



21. december 2020
Side 6 af 7

Der foretages en analyse af de vedtagne mål og realiserede målresultater, som anvendes i bedømmelsen af, i hvilket omfang boligorganisationen lever op til målsætninger om sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

Boligorganisationens effektivitetsprocent er på 90% og ligger over regionsgennemsnittet (82%). Der er ingen afdelinger med røde markeringer i 2019 (stort effektiviseringspotentiale) mod 3 røde afdelinger i 2018.

4. 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.

Boligorganisationen har fokus på at udvikle bestyrelsens kompetencer, viden og lederevner. I 2019 har bestyrelsen været på et fælles kommunikationskursus, og der har været fokus på kommunikation med bestyrelser og repræsentantskabet, det interne arbejdsfællesskab, juridiske og økonomiske roller og ansvar samt individuelle udviklingsplaner.

Boligkontoret Århus' kursusudvalg har afholdt et introduktionskursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og nye bestyrelser har været inviteret til individuelle møder med administrationen. Der er afholdes løbende kurser om afdelingsbestyrelsens rolle.

Eventuelle medarbejderfordele ift. leverandører

Ledelsen deltager ikke i netværk udover dem der rent fagligt kan begrundes. Medarbejdere har ikke særlige fordele hos boligorganisationens leverandører og man modtager ikke gaver fra leverandører.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelsen

Boligorganisationen oplyser, at der er 8 afdelinger uden afdelingsbestyrelse fordelt på følgende:

- 3 afdelinger med familieboliger men 1 er helt ny og beboerne netop indflyttede.



- 3 afdelinger med ungdomsboliger hvoraf en er helt ny og beboerne netop indflyttet.
- 2 afdelinger med ældreboliger, der aldrig har valgt bestyrelse.

21. december 2020
Side 7 af 7

5. Afdelinger med særlige udfordringer

Punktet udgik.

6. Opfølgning på afdelinger med fleksibel udlejning og observationsområder

Udviklingen i andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet blandt de 18-64-årige er svingende hen over de tre afdelinger med fleksibel udlejning. For Frydenlund ligger en del af forklaringen formentlig i, at området stod uden udlejningsaftale i en periode. Det er forventningen, at der for opdateret 2020 data vil kunne ses en positiv udvikling.

Områderne udpeget som observationsområder har en stabil udvikling i forhold til arbejdsmarkedstilknytning.

Boligkontoret bemærkede, at Charlottenhøj har flyttet sig højt op i Kategoriseringsmodellen fra 13 point i 2019 til 17 point i 2020. Denne udvikling skyldes dog særligt indikatoren for kriminalitetssigtede unge samt tryghed. I forhold til arbejdsmarkedstilknytning er boligområdet gennemsnitlig for de almene boligområder i Aarhus, og det er tilsynets vurdering, at det ikke på nuværende tidspunkt er relevant at indføre fleksibel udlejning i boligområdet. Der er dog mulighed for at kigge nærmere herpå i forbindelse med indgåelse af nye udlejningsaftaler i foråret 2022. Den Sociale Boligtildeling har i øvrigt orienteret tilsynet om, at denne er opmærksom på udviklingen i området ved anvisning.

7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.