



Aarhus Kommune
Teknik og Miljø

Styringsdialog 2015, Boligforeningen af 10. marts 1943

Mødedato: 9. juni 2015
Mødetid: 10.00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:
Direktør Anni Øhrberg
Kommende direktør Bjarne Wissing

Tilstede fra Aarhus Kommune:
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Bo Jensen

**MTM-CBM/Grundsalg og Støttet
Byggeri**
Kalkværksvej 10
8100 Aarhus C

Sagsnr. 13/011503-42
Journalnr.
Sagsbeh. Claus Bo Jensen

Telefon 8940 2000
Direkte telefon +45 8940 2741
Fax

E-mail cbj@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Resume

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialogen i 2015 - effektivisering af driften og renoveringer.

Boligforeningen af 10. marts 1943 (i det følgende kaldet BF) oplyser, at boligorganisationen har fokus på effektivisering af driften. Investering i digitalisering, gennemførelse af rammeudbud mv. kræver administrative ressourcer og investeringer. Disse investeringer må sammenholdes med organisationens størrelse. Mindre organisationer vil

formentlig ikke være først med indførelse af f.eks. digitalisering. Der kan være fordele i at vente.

Kommunen (tilsynet) skal fremover inddrages i en tidlig dialog i forbindelse med ansøgninger om støtte efter § 91 i almenboligloven (fysiske helhedsplaner). I forhold til igangværende processer indledes en dialog mellem tilsynet og BF – om muligt allerede inden ansøgningen om renoveringsstøtte fremsendes til Landsbyggefonden.

På mødet blev følgende punkter drøftet:

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

1. Baggrund

I 2015 er der for femte år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et led i styringsdialog 2015 skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Hverken Aarhus kommune eller BF havde ytret 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 2013/14, 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.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. leje- målsenhed</i>	<i>Regn- skab 2013/14</i>	<i>Regn- skab 2012/13</i>	<i>Regn- skab 2011/12</i>	<i>Regn- skab 2010/11</i>	<i>Regn- skab 2009/10</i>
Dispositions- fond (likvid del) kr./ leje- mål	12.811	13.092	10.307	8.207	5.350
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	18.875	18.396	18.097	16.621	16.894

Egenkapital i alt kr./ leje- mål	34.949	35.195	31.578	28.104	26.455
--	--------	--------	--------	--------	--------

Årets resultat er et overskud på 959 t.kr. som tilføres arbejdskapitalen. Der er i regnskabsåret budgetteret med et overskud på 529.000 kr. Budgetafvigelsen skyldes primært nettokursgevinster på obligationer.

Der har i regnskabsåret været en nettoafgang fra dispositionsfonden har på ca. 0,7 mio. kr. hvilket skyldes tilskud på 4,6 mio. kr. til afdelingerne. BF har ikke de senere år ydet væsentlige tilskud til afdelingerne – der er derfor tale om en ny kurs.

Det forventes, at BF på sigt i højere grad vil aktivere egenkapitalen i afdelingerne ved tildeling af støtte. BF oplyste, at dette kunne ske ved at supplere låneoptagelsen i afdelingerne med ydelsesbidrag fra egenkapitalen. Hovedbestyrelsen har fastlagt kriterier for tildeling af støtte.

Tilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån er på ca. 4 mio. kr. (mod 3,5 og 2,6 mio. kr. i 2012/13 og 2010/2011). Stigningen i tilgangen skyldes udamortiseringen af en række lån i afdelingerne 5, 8 og 14 i regnskabsåret. I de kommende år vil tilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån være relativ konstant.

Der er ydet tilskud af dispositionsfonden på 21 t.kr. kr. til dækning af tab i forbindelse med lejeledighed.

Afdelingerne har ikke henlagt til dispositionsfonden i 2013/14, da dispositionsfondens likvide del overstiger minimumskravet pr. lejemålsenhed.

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

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 likvide midler.

Midler i fællesforvaltning er i 2013/14 forrentet med 3,02% (mod 0,74% i 2012/13 og 3,9% i 2011/12). Det oplystes, at midlerne forvaltes af 3 kapitalforvaltere, der har mandat til at operere indenfor en varighed på 5.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</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	4.030	3.969	4.016	3.840	3.725
Nettoadministrationsudgift kr./lejemål	3.490	3.424	3.100	3.814	3.484

Administrationsbidrag og -udgift er omregnet til en 12 måneders periode (aflagt regnskab for 15 måneder). Revisor oplyser, at 155 t.kr. af lønudgiften til inspektører er afholdt af afdelingerne – beløbet er opgjort som et skøn over de opgaver, der ikke er inspektøropgaver.

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

Nettoadministrationsudgiften er mindre end bidraget. Dette skyldes tilgang af større byggesagshonorarer, gebyrer mv. end budgetteret.

BF vil fremover tilstræbe, at administrationsudgiften svarer til administrationsbidraget i budgettet. Der er mindre afvigelse i budget 2014.

Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

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

De ved samme lejlighed fremsendte vedligeholdelsesplaner er alle finansieret af henlæggelser.

Revisor påpeger, at henlæggelser i afd. 5 har beskeden størrelse. BF vil fremadrettet have fokus på henlæggelserne i denne afdeling.

Der er planlagt større renoveringer af afd. 8 og 10. Som følge heraf er henlæggelserne på 10 års sigt lavere end gennemsnittet

Der er i afd. 4,9 og 12 forholdsvis lave henlæggelser. På 10 års sigt er der rettet op på dette med forøgede henlæggelser i afdelingerne.

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.

Boligorganisationen har udarbejdet et målsætningsprogram, der løbende ajourføres i forbindelse med det årlige bestyrelsesseminar.

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, er det aftalt med BL's 5. kreds i dialog 2015 at sætte fokus på udvalgte regnskabsposter.

Følgende poster indgår i dialog 2015:

- Forsikringer
 - Forsikringer er løbende i udbud for at sikre lavest mulig udgift. Ved anvendelse af tvillingeværktøjet konstateret, at afdelingerne havde en relativ lav forsikringsudgift. Kan have sammenhæng med, at BF ikke har afdelinger i udsatte områder hvorfor antallet af forsikringsbegivenheder er beskedne.
- Rammeudbud

- BF foretager ikke rammeudbud. Der er ikke en fast procedure i BF men selvfølgelig fokus på at få leveret ydelser til laveste pris. Der er praksis for at anvende håndværkere fra lokalområdet – prisniveauet testes løbende.
- Organisering af funktionærer
 - Der er ikke foretaget organisering af ejendomsfunktionærerne i egentlige teams. BF stiller sig tvivlende overfor værdien af en specialisering og om dette er foreneligt med overenskomsten for ejendomsfunktionærerne. Koncentrationen af afdelinger indenfor et mindre geografisk område betyder i praksis, at man opererer som teams. Man samarbejder afdelingerne imellem ved fravær og sikrer fuld udnyttelse af maskiner mv.
- Sammenlægning af afdelinger
 - BF vurderer, at potentialet vurderes at være udnyttet.
- Digitalisering
 - Lejekontrakter håndteres digitalt og inspektører anvender e-syn. Varmemestre kan nu kontaktes pr. email. De administrative medarbejdere efterspørger digitaliseringen fordi det sikrer vedkommendes attraktivitet på arbejdsmarkedet. Digitaliseringen sker gradvist – og ikke i samme tempo som de større organisationer. Etableringsudgiften afvejes i forhold til BF's størrelse.

Tvillingeværktøjet

Revisionsudgiften for BF var i det forløbne år relativt høj. BF kunne i den forbindelse oplyse, at udgiften tillige indeholdte noget regnskabsmæssig assistance i forbindelse med, at regnskabsåret fremover følger kalenderåret.

BF var i øvrigt positivt indstillet overfor værktøjet og de muligheder det giver.

Årsregnskab 2013/14

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

3. Ledelse og beboerdemokrati

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.

Målsætningsprogrammet, der løbende ajourføres som led i forvaltningsrevisionen, har særligt fokus på at sikre beboerdemokratiet gennem samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og hovedbestyrelsen. Dette sikres bl.a. ved løbende uddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Fusionsplaner skrinlagt. Strategien er at blive større ved nybyggeri.

4. Renoveringer

Kommunen (tilsynet) skal fremover 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. I forhold til igangværende processer indledes en dialog mellem tilsynet og BF – om muligt allerede inden ansøgning om renoveringsstøtte fremsendes til Landsbyggefonden.

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

Status på igangværende fysiske helhedsplaner:

Afd. 1, Dybbølvej

Der er udarbejdet helhedsplan og fremsendt ansøgning om renoveringsstøtte til landsbyggefonden. Den 7. november 2014 er projektet uploadet på Landsbyggefondens driftsstøtteportal. Afventer Landsbyggefondens godkendelse, som kan danne baggrund for afdelingens endelig stillingtagen. BF oplyste at projektet ikke indebærer nedlægelse af små lejligheder. Forventet byggestart 2015/16.

Afd. 14, Vejlbys Hus

Der er indsendt ansøgning den 25. februar 2015 til Landsbyggefonden vedrørende: Ydervægge, tag, vinduer og døre, betonkonstruktioner, baderum, ventilation og tilgængelighed. Forventet opstart 2018.

Afd. 5, Tværmærksvej/Stenagervej

Boligerne er utidssvarende – hvorfor bestyrelsen anbefaler, at afdelingen får udarbejdet en helhedsplan med renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden. Formel ansøgning endnu ikke afsendt.

5. Diverse

Intet under punktet.

6. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Dialogen har ikke afdækket behov for indgåelse af aftaler. Der er derfor ikke i styringsdialog 2015 indgået aftaler om realisering af styringsmålsætningerne.