

Planlægning og Byggeri

Teknik og Miljø

Aarhus Kommune

Den 22. februar 2013

Støttet Byggeri

Kalkværksvej 10

8100 Aarhus C

Styringsdialog 2012, Boligforeningen af 10. marts 1943

Mødedato: 31. oktober 2012
Mødetid: 10.00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra Boligforeningen:
Forretningsfører Anni Øhrberg

Tilstede fra Aarhus Kommune:
Jørn Hedeby Nielsen
Trine Birk
Claus Bo Jensen

Sagsnr.: POB/07/00956-030

Journalnr.: 03.11.02S55

Sagsbeh.: Claus Bo Jensen

Telefon: 8940 2740

Direkte: 8940 2741

Telefax: 8940 2508

E-post: almentbyg-

geri@mtm.aarhus.dk

Direkte: cbj@aarhus.dk

www.aarhus.dk

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Ledelse og beboerdemokrati
4. Udlejning/beboersammensætning
5. Afdelinger
6. Overvejelser om samarbejder
7. Evt. aftale

1. Baggrund

I 2012 er der for andet år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som et led i styringsdialog 2012 skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Hverken Aarhus kommune eller Boligforeningen af 10. marts 1943 (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 2010/11, 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. lejemålsenhed</i>	<i>regnskab 2010/11</i>	<i>regnskab 2009/10</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr./ lejemål	8.207	5.350
Arbejdskapital (likvid del) kr./lejemål	16.621	16.894

Egenkapital i alt kr./ lejemål	28.104	26.455
--------------------------------	--------	--------

Årets resultat er et underskud på 342.000 kr. som afholdes af arbejdskapitalen. Der er i regnskabsåret budgetteret med et overskud på 757.768 kr. Budgetafvigelsen skyldes primært færre renter end budgetteret.

Tilgangen til dispositionsfonden har i 2010/11 været på 2,4 mio. kr.

Der er i årets løb bevilget tilskud af dispositionsfonden til afdelinger på 3,3 mio. kr.

Derudover er der ydet generelle tilskud til alle afdelinger på samlet 616.600 kr. (konto 531)

I styringsrapporten er der kritisk anmærkning på arbejdskapitalens størrelse (for høj). 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 egenkapitalen består af likvide midler.

Boligforeningen oplyste, at egenkapitalen anses for passende i forhold til boligforeningens størrelse og aktuelle udfordringer.

Midler i fællesforvaltning er i 2010/11 forrentet med 1,31%.

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>regnskab 2010/11</i>	<i>regnskab 2009/10</i>
Administrationsbidrag kr./lejemål	3.840	3.725
Nettoadministrationsudgift kr./ lejemål	3.814	3.484

Administrationsbidraget overstiger styringsrapportens benchmark men er på knapt et om-trentligt gennemsnitligt niveau for Aarhus Kommune.

Bruttoadministrationsudgiften er større end budgetteret men overskridelsen er finansieret via byggesagshonorarer mv.

Administrationsbidraget for regnskabsåret er budgetteret kostægte.

Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

Det er oplyst, at der er udarbejdet 10. årlige vedligeholdelsesplaner.

Revisor anfører i protokollatet, at særligt afd. 12 har lave henlæggelser "såvel nu som på 10 års sigt", jf. protokollat s. 957. Revisor gentager sin bemærkning fra årsregnskab 2009/10. På den anden side fremgår det af spørgeskemaet, at henlæggelserne vurderes at være tilstrækkelige.

BF oplyste, at de årlige henlæggelser i afd. 12 pr. oktober 2012 er hævet med ca. 25%. Dette er i overensstemmelse med den aftale, der blev indgået i forbindelse med styrings-dialog 2011.

De årlige henlæggelser såvel som henlæggelsernes ultimosaldi er beskedne ud fra en generel Aarhus-målestok. Der forventes, at der fortsat er fokus på henlæggelsesniveauet i afdelingerne.

Kommunen gjorde opmærksom på, at størrelsen af de årlige "passende" henlæggelser til hovedstandsættelse skal fastlægges ud fra en konkret teknisk vurdering af bygningens kvalitet og vedligeholdelsesstand, således, at midlerne er tilstrækkelige, når der skal udføres større istandsættelsesarbejder.

BF pointerede, at der må skelnes mellem forbedringsarbejder, der kan finansieres særskilt f.eks. via låneoptagelse og vedligeholdelsesarbejder, som skal finansieres via henlæggelser.

Kommunen bemærkede, at organisationen adskiller sig ved at operere med 10. årige vedligeholdelsesplaner. Langt hovedparten af organisationer i Aarhus har minimum 20. årige planer, som alt andet lige kræver mere betydelige henlæggelser.

Punktet er til drøftelse i kommende års styringsdialog.

Forvaltningsrevision

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

Der afventes fortsat de af ministeriet varslede nye retningslinier for egenkontrol, forvaltningsrevision m.v.

Årsregnskab 2010/11

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

3. Ledelse og beboerdemokrati

Beboerdemokratiet har i det forløbne år været tema i såvel hovedbestyrelse som afdelingsbestyrelse i det forløbne år.

Generelt set vurderer BF, at beboerdemokratiet i afdelingerne er velfungerende.

Afdeling 18 har ikke afdelingsbestyrelsen men alligevel pænt fremmøde på afdelingsmøderne samt et normalt fungerende beboerdemokrati. Ingen beboere ønsker imidlertid at tage del i afdelingsbestyrelsesarbejdet.

Kommunen konstaterede, at boligorganisationens hjemmeside ikke indeholder referater af bestyrelses- og repræsentantskabsmøder.

Det fremgår af normalvedtægten (for en almen boligorganisation med almene boliger), at der skal udarbejdes referater af møderne, og at disse referater skal gøres tilgængelig for organisationens lejere. Der er i lovgivningen ikke fastsat nærmere regler om, hvordan referater skal gøres tilgængelige/offentliggøres.

4. Udlejning/beboersammensætning

Flyttefrekvensen er uændret i forhold til 2009/10.

Samtlige afdelinger må på baggrund af de udfyldte oplysningsskemaer betragtes som socialt velfungerende. Boligorganisationen har ikke afdelinger med problemer, pga. f.eks. klagesager eller vold og hærværk.

Der er over dispositionsfonden alene afholdt 17.000 kr. til lejetab i 2010/11. Det beskedne beløb indikerer, at der ikke i organisationen er udlejningsproblemer.

5. Afdelinger

Afdelingerne har generelt tilfredsstillende vedligeholdelsesmæssig stand med undtagelse af to afdelinger:

Afd. 1, Dybbølvej

Der er udarbejdet helhedsplan og fremsendt ansøgning om renoveringsstøtte til landsbyggefonden den 21. juni 2012.

Afd. 14

Der er udarbejdet tilstandsrapport i september måned 2012 og indsendt foreløbig ansøgning til Landsbyggefonden.

6. Overvejelser om samarbejder med andre boligorganisationer

I BF er der i overvejelser om hvorvidt der skal etableres samarbejde med andre boligorganisationer.

Det oplystes, at der i organisationen er truffet principbeslutning om at arbejde mod en fusion.

7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

I Århus kommune er der over årene etableret forskellige fora for koordinering og samarbejde mellem kommune og boligforeningerne. Dette arbejde fortsætter ufortrødent og vil naturligt begrænse behovet for konkrete aftaler med kommune og boligorganisation i styringsdialogmæssig sammenhæng.

Dialogen har ikke afdækket umiddelbare behov for indgåelse af aftaler. Der er derfor ikke i styringsdialog 2012 indgået nye aftaler om realisering af styringsmålsætningerne.

I styringsdialog 2011 blev der truffet beslutning om at hæve henlæggelserne i afd. 12. Status på aftalen vil indgå i kommende dialogmøder.