



Redegørelse

Styringsdialog 2023 – Kollegiekontoret

Dato: 24. august 2023
Tid: 10:00 - 11:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Per Juulsen
Administrationschef Diana Jørgensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Laura Schwarz
Inger Quorning
Sebastian Salomon Cohen
Johanne Damgaard Sørensen

12. december 2023
Side 1 af 8

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Sag: GEO-2023-001012
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Kollegiekontorets årsregnskab for 2021/2022 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 2023 vurderet behov for aftale mellem Kollegiekontoret og Aarhus Kommune.

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 2021/2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligforeningens hjemmeside mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:



Dagsorden

12. december 2023

Side 2 af 8

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
 - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
 - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse m.v.

6. RIU: nye indstillingskriterier

7. Evt.



12. december 2023
Side 3 af 8

Referat

1. Byggesager

Nybyggeri

Afd. 29, Tranekærvej

- Skema B godkendt d. 19. juni 2020
- 312 ungdomsboliger

Afd. 30, Skejbyparken

- Skema B godkendt d. 4. november 2020
- 117 ungdomsboliger

Afd. 31, Godsbanekollegiet i samarbejde med AAB

- Skema B godkendt d. 30. marts 2020
- 132 ungdomsboliger

De tre byggerier er færdigopført i 2022, og alle boliger er udlejet. Der forventes herefter en flerårig pause i nybyggerierne.

Renoveringer

Større og mindre vedligeholdelses- og renoveringsarbejder gennemføres løbende finansieret af henlæggelser uden støtte og lån.

Boligorganisationernes bystrategiske rolle

Kollegiekontoret ønsker at understøtte den bystrategiske udvikling i Aarhus som studieby og den blandede by i periferien.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2021/ 2022	2020/ 2021	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.757	6.657	6.567	6.643	6.118	5.801
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	10.824	11.490	11.523	10.947	10.445	10.318



Samlet egenkapital

12. december 2023
Side 4 af 8

Regnskab 2021/2022	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	29.592.364	29.592.364
Dispositionsfond (kr.)	23.771.560	18.474.263

Årets resultat er et underskud på 1,8 mio. kr., som er dækket af arbejdskapitalen, mod et underskud på 82 t.kr. i 2020/2021. Underskuddet skyldes primært kurstab.

Dispositionsfonden er samlet reduceret med 105 t.kr. Dispositionsfondens likvide del udgør 6.757 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 8.161 kr. pr. lejemålsenhed). Der skal ske en indbetaling, når dispositionsfonden udgør mindre end 5.826 kr. pr. lejemålsenhed. Fra 2017 har afdelingerne ikke indbetalt bidrag til dispositionsfondens opbygning.

Tilgang dispositionsfond 2021/2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 331 t.kr. – bidrag, afd.
- 4,3 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån

Afgang dispositionsfond 2021/2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 774 t.kr. – tilskud mv.
- 908 t.kr. – fraflytning/lejetab
- 331 t.kr. – indbetalinger Nybyggerifonden
- 2,7 mio. kr. – indbetalinger LBF

Kollegiekontorets solvens og egenkapital er de senere år øget, så organisationen bedre kan imødegå mulige driftstab, herunder lejetab, og tab ved de store byggesager, som altid indebærer en vis risiko. Samtidig anvendes egenkapitalen som midlertidig, billig byggekredit i byggesager og i nogle tilfælde som billig lånefinansiering til afdelinger. Senest er det besluttet at yde støtte fra egenkapitalen til initiativer fra afdelingerne, der kan forbedre kollegiernes sociale- og miljømæssige bæredygtighed

Egenkapitalen vurderes at have et passende niveau, så yderligere konsolidering kun tilstræbes i takt med evt. boligtilvækst og reglerne om dispositionsfondens minimumsbeholdning.

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Kollegiekontorets korrespondance med LBF er afsluttet.



Driftsbekendtgørelsens § 73

Boligorganisationens bestyrelse har opstillet målsætninger inden for 5 områder med henblik på en måling af, om der leves op til målsætningerne om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet:

- Beboerdemokrati
- Service
- Byggerier
- Samarbejde
- Bæredygtighed

I tilslutning til regnskabet skal boligorganisationen afgive en årsberetning, hvori der nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret.

Som det overordnede effektivitetsmål har Kollegiekontoret siden 2011 fastholdt et uændret administrationsbidrag og indstillingsgebyr uanset løbende inflation.

I henhold til driftsbekendtgørelsens § 73 bemærker Kollegiekontoret:

1. Der er ikke afdelinger med væsentlige økonomiske ubalancer, men 3 afdelinger har modtaget driftstilskud fra dispositionsfonden som hel eller delvis tilbageførsel af udamortiserede lånydelser, der ikke indbetales til Landsbyggefonden.
2. Afdelingernes driftskonti følges løbende med henblik på budgetoverholdelse. Der opfølges yderligere på forbruget på konto 114 og 115 overfor afdelingsbestyrelserne.
3. Den effektive drift i afdelingerne sikres især via en digitalisering i fortsat udvikling, så de hyppige flyttesyn, -fakturaer og -opgørelser håndteres fuldt elektronisk. Sparsommeligheden sikres via løbende rammeudbud af håndværkerydelser og produktleverancer samt tværgående vurderinger af tekniske løsninger. Der sættes som følge af store variationer i energiforbruget særligt fokus på området med henblik på udnyttelse af sparemuligheder.
4. Fra 2018/2019 er der fastsat 4-årige mål - uændret udgift - for afdelingernes samlede driftsudgifter i forbindelse med budgettet. Samtidig sættes yderligere fokus på vedligeholdelsesplanen i forbindelse med budgetlægningen.
5. Revisor har ikke påtalt væsentlige forhold.

Kollegiekontoret har for 2021/2022 udarbejdet en rapport, som indeholder målinger for en række fokusområder for såvel boligorganisationen som afdelingerne og de administrerede enheder. Målingerne skal belyse, i hvilket omfang boligorganisationen lever op til målsætningerne om



sparsommelighed, effektivitet og produktivitet. Notatet vil efterfølgende blive behandlet af bestyrelsen.

12. december 2023
Side 6 af 8

Revisor anbefaler, at rapporten udbygges til at indeholde målsætninger (målbare) til vurdering af målopfyldelsen for de enkelte områder, som kan anvendes i en konklusion for årets egenkontrol. Ligeledes vil udviklingen i tallene over en periode kunne anvendes til vurderinger i forbindelse med en konklusion for egenkontrollen.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -4,79% i 2021/2022 mod -0,20% i 2020/2021.

Administrationsbidrag

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.272	3.233	3.230	3.226	3.238	2.895
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	2.963	3.227	2.581	2.147	3.310	2.706

Administrationsbidraget på 3.272 kr. pr. lejemålsenhed ligger betydeligt under benchmark i styringsrapporten (4.678 kr. pr. lejemålsenhed).

3. Udlejningssituationen

Lejetabet er i 2021/2022 på 900 t.kr., mens der i samme periode har været større lejetab på de selvejende kollegier. Heraf udgør lejetabet i afd. 10, Kløvergården 352 t.kr. og i afd. 11, Stenaldervej 125 t.kr. I afd. 10 er der faldende efterspørgsel, idet afdelingen ligger i Skødstrup, hvilket er langt væk fra uddannelsesstederne. I afd. 11 er der faldende efterspørgsel, da afdelingen ligger i udkanten af Aarhus, ligesom boligerne er forholdsvist dyre.

Lejetab er som følge af den fortsat høje efterspørgsel begrænset, men er dog steget de seneste år som følge af først uddannelsesinstitutionernes corona-nedlukninger og derefter politisk besluttede reduktioner i optaget af nye studerende i de store byer. Der er forventninger om et lejetab fremover på samme niveau som i 2021/2022.

Boliggarantien, hvor nye studerende omkring studiestart efter sommerferien prioriteres forud til en række boliger, er efter nogle år så indarbejdet, gennemprøvet og kendt blandt ansøgere, at boligsituationen meget hurtigt normaliseres efter studiestart. I 2022 blev målet for boliggarantien opnået, idet alle ansøgere fik tilbudt en bolig inden studiestart.



12. december 2023
Side 7 af 8

Til imødegåelse af lejtab arbejdes der med markedsføring af boligerne for at øge kendskabet til UngdomsboligAarhus og Kollegiekontoret og i særlige tilfælde udlejning til andre end målgruppen. Sidstnævnte tiltag vil alene blive anvendt undtagelsesvis, eftersom udlejning til andre end målgruppen på sigt vil ændre beboersammensætningen og kan måske på sigt medføre større lejeledighed.

4. Effektivisering

I styringsrapporten fremgår det, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet udgør 93%, hvilket er over regionsgennemsnittet for ungdomsboliger på 82%. Der er ikke nogen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet). Kollegiekontoret har 8 gule afdelinger.

Kollegiekontorets udgifter til energi falder negativt ud i benchmarkanalysen. Den primære årsag til denne forskel er, at Kollegiekontoret har mange boliger, som har fælles opkrævning af el, vand og varme. Det vurderes derfor, at benchmarkanalysen ikke kan bruges på disse konti som sammenligning. Der arbejdes i stedet internt med forbedringer, og de bliver implementeret, når det er økonomisk fornuftigt.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger undtagen afdeling 11, Stenaldervej.

Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

Kollegiekontoret ønsker at understøtte bestyrelsens kompetencer og kontinuitet i bestyrelsesarbejdet.

Som følge af konstateret svig i Østjysk Bolig er forretningsgange og egenkontrol gennemgået af revisionen med henblik på forebyggelse af risiko for svig. Enkelte mindre konteringsprocedurer er ændret, så det sikres, at indbetalinger konteres korrekt og svig forebygges. Endvidere overvejes retningslinjer for medarbejderes modtagelse af gaver, deltagelse i faglige netværk og udnyttelse af rabatordninger hos leverandører overfor den værdibaserede ledelsesmetode, som er Kollegiekontorets hovedmodel. Overvejelserne er fortsat ikke udmøntet i konkrete retningslinjer.

Tilsynet bemærker i den forbindelse, at byens øvrige boligorganisationer har indført retningslinjer/forbud mod brug af organisationens leverandører og at



sådanne retningslinjer også er begrundet i at fjerne mistanken om, at medarbejderne i deres arbejde kunne være påvirket af uvedkommende hensyn.

12. december 2023
Side 8 af 8

Kontrolmiljø/procedurer

Revisor konstaterer, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsbeskrivelser for alle væsentlige områder. Revisor bemærker dog, at forretningsgangsbeskrivelserne har karakter af arbejdsbeskrivelser, som ikke i alle tilfælde omfatter beskrivelse af interne kontroller. Revisor anbefaler derfor, at forretningsgangsbeskrivelserne for de mest væsentlige og risikofyldte områder, udvides til også at beskrive interne kontroller som f.eks. funktionsadskillelse og adgangsbegrænsning. Alternativt kan der udarbejdes kontrolbeskrivelser sideløbende med de nuværende arbejdsbeskrivelser. Der henvises til det af revisor udarbejdede managementletter, dateret 10. august 2022.

Revisor har som et led i den løbende revision testet de generelle nøglekontroller samt foretaget revision af forretningsgangene for huslejeområdet. Der henvises til managementletter af 10. august 2022. Det er i den forbindelse konstateret, at ledere i teknisk afdeling og teamleder for økonomi kan bestille og godkende køb alene uden beløbsgrænse samt en række yderligere forhold. Kollegiekontoret har efterfølgende indført en beløbsgrænse for indkøb på 10.000 kr. for indkøb uden anden godkender af faktura.

6. RIU: nye indstillingskriterier

Kollegiekontoret vil gerne drøfte mulighederne for nye indstillingskriterier. De nuværende er ikke hensigtsmæssige i en udlejningssituation med mange ledige boliger. Kollegiekontoret sender et oplæg til tilsynet.

7. Evt.