

7. juli 2016
Side 1 af 8

TEKNIK OG MILJØ
Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Styringsdialog 2016 - Kollegiekontoret

Mødedato: 14. april 2016
Mødetid: 10.00
Mødested: Hack Kampmanns Plads 1 – 3, 1. th.
Deltagere: Tilstede fra Kollegiekontoret
Direktør Per Juulsen
Adm.chef Diana Jørgensen

Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby Nielsen
Trine Birk
Mette Krog-Jensen
Claus Bo Jensen

Grundsalg og Alment Byggeri
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60

E-mail:
post@mtm.aarhus.dk
Direkte e-mail:
cbj@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 16/013169-7
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialogen i 2016 - effektivisering af driften og energirenoveringer. Endvidere følger kommunen op på et tidligere tema (henlæggelsesniveau).

Kollegiekontoret oplyser, at boligorganisationen har fortsat fokus på effektivisering af driften - specielt i forhold til digitalisering. Netop gennemført udbud af revisionen.

Kollegiekontoret oplyste, at institutionen ikke har vedtaget strategi for energirenoveringer. I praksis gennemføres tiltag, der kan betale sig – dvs. med kort tilbagebetalingstid.

Kollegiekontorets årsregnskab for 2014/15 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 2016 vurderet behov for aftaler mellem Kollegiekontoret i Aarhus og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

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

1. Baggrund

I 2016 er der for femte år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

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 2014/15, årsberetning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens 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.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåsenhed	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	4.860	3.698	3.999	3.667	3.243
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemåsenhed	10.646	10.261	9.455	9.128	8.140

Egenkapital kr./lejemåsenhed	15.802	15.015	13.614	13.075	11.566
------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Årets resultat (2014/2015) er et overskud på 0,4 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 0,08 mio. kr.

Det positive resultat er tilgået arbejdskapitalen.

Afdelingerne har i regnskabsåret indbetalt bidrag til dispositions-fonden eftersom minimumsniveauet på dispositionsfondens likvide del endnu ikke er nået.

Der har været en samlet tilgang til dispositionsfonden på ca. 2,6 mio.kr., svarende til stigningen i dispositionsfondens likvide del.

Der er ydet tilskud af dispositionsfonden på 812.000 kr. til enkelte afdelinger med særlige udfordringer. Der er tale om Grundtvigs

Hus Kollegiet, Stenaldervej Kollegiet, Kirsebærhaven og Kløvergården. Typisk er der tale om afdelinger med relativ høj husleje kombineret med bygningsmæssige udfordringer.

Der har alene været lejetab på 1.000 kr. i 1 afdeling hvilket afspejler en stabil efterspørgsel efter ungdomsboliger.

Egenkapitalen for boligorganisationen er samlet steget med ca. 3 mio. kr. i regnskabsåret og ligger på et gennemsnitligt Aarhus-niveau.

Stort set hele organisationens egenkapital er likvid hvilket er atypisk for sektoren.

Kollegiekontorets egenkapital er de seneste år forøget så organisationen bedre kan imødekomme mulige driftstab og mulige tab ved byggeaktiviteter og alm. drift. Der er ikke udarbejdet scenarier for den fremtidige udvikling i egenkapitalen. Grundet stigende byggeaktivitet og ekstraudgifter på f.eks. Grundtvighuskollegiet m.fl. har man opjusteret niveauet for en "passende" egenkapital. Indtil videre vil man derfor ikke overføre midler fra arbejdskapitalen til arbejdskapitalen til dispositionsfonden og dermed ophæve afdelingernes indbetalingspligt.

Afdelingernes midler i fællesforvaltning er i 2014/15 forrentet med -0,03% mod 3,07% i 2013/14. Alle midler i fællesforvaltning er placeret i realkreditobligationer forvaltet af 2 forskellige kapitalforvaltere. Kapitalforvalterne har mandat til at disponere inden for en varighed på 5, men i praksis ligger varigheden under dette niveau.

Det realiserede renteniveau er mindre end budgetteret hvorfor en række afdelingsregnskaber udviser mindre underskud

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr lejemåls- enhed</i>	<i>2014/15</i>	<i>2013/14</i>	<i>2012/13</i>	<i>2011/12</i>	<i>2010/11</i>
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.160	3.208	3.242	3.266	3.093	juli 2016 Side 5 af 8
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	3.043	1.895	2.011	2.680	3.373	

Den realiserede nettoadministrationsudgift er marginal mindre end det opkrævede bidrag, hvilket skyldes færre realiserede administrationsudgifter end budgetteret.

Administrationsbidraget er under det benchmark, som fremgår af styringsrapporten. Præmissen for budget 2015/16 er et prisstop for administrationsgebyr og indstillingsgebyr.

Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

De årlige henlæggelser såvel som de opsparede henlæggelser er relativt høje i forhold til styringsrapportens benchmarks.

Kollegiekontoret oplyste, at henlæggelser er tilpasset vedligeholdelsesplanerne hvorfor henlæggelsesniveauet må anses for passende.

Det gælder dog ikke afd. 10 (Kløvergården), der har særlige bygningsmæssige og udlejningsmæssige udfordringer. Nødvendigt at supplere henlæggelser med låneoptagelse for at sikre nødvendig likviditet i vedligeholdelsesplanen.

Forvaltningsrevision

Målsætninger er moderniseret.

Revisor har gennemgået rapporteringen om måltal og målopfølgelse og vurderet at de giver resultater for produktivitet, effektivitet og sparsommelighed på udvalgte områder.

Der evalueres i de kommende år på målenes relevans og validiteten af målingerne, så de bliver et brugbart redskab til at opnå effektivitet, rationalitet og sparsommelighed i forvaltningen

7. juli 2016
Side 6 af 8

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, aftaltes med BL's 5. kreds i dialog 2015 at sætte fokus på udvalgte regnskabsposter. Mod forventning er lovgivningen om effektiviseringen i den almene sektor ikke på plads endnu. Derfor er området kun berørt perifært i 2016.

Kollegiekontoret oplyste, at der er foretaget udbud af revisionen i boligorganisationen. Udbuddet har givet besparelser.

I året er der sket implementering af elektronisk studiekontrol og der er lavet en ny hjemmeside for kollegiekontoret og afdelingerne, herunder en engelsksproget udgave.

Der vurderes fortsat effektiviseringspotentiale inden for digitalisering. Det er erfaringen, at de yngre generationer har let ved at tage digitale løsninger til sig.

Årsregnskab 2014/15

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

3. Ledelse og beboerdemokrati

Beboerdemokratiet er ifølge styringsrapporten og oplysningskemaerne velfungerende. Der er afdelingsbestyrelser i samtlige afdelinger, hvilket er ganske enestående.

Der er fokus på at få inddraget de beboervalgte i arbejdet med boligorganisationens langsigtede udvikling.

Den administrative ledelse sikrer kontinuitet samt dialog om kursjusteringer og vil bl.a. arbejde med at forbedre mulighederne for erfaringsudveksling mellem afdelingsbestyrelserne.

Kollegiekontorets hjemmeside indeholder relevante mødereferater fra alle niveauer i organisationen.

På forespørgsel herom oplyste kollegiekontoret, at administrationen sikrer kvaliteten af dagsorden/referater mv., f.eks. når større renoveringsarbejder skal vedtages.

4. Renoveringer, nybyggeri

Afdelinger med større renoveringer:

Afd. 2, Grundtvigs Hus Kollegiet vil efter afklaring af frikøbsbeløbet til Aarhus Kommune kunne afsluttes regnskabsmæssigt.

Afd. 10, Kløvergården. Meddelt afslag fra Landsbyggefonden pga. lav ombygningsudgift. Arbejdes på mindre projekt på ca. 5 mio. kr.

Kollegiekontorets byggeaktivitet har de seneste år været usædvanlig høj. Aktiviteten er i overensstemmelse med kommunens politik om at øge antallet af studerende og Kollegiekontorets egne ønsker om at etablere gode, centralt beliggende boliger i takt med efterspørgslen.

Der forberedes etablering af 4 nye kollegier:

- Søren Frichs Vej i Åby
- Skejbyparken
- Tranekærvej/Bytoften
- Godsbanearrealerne sammen med AAB

De første 200 boliger opføres på Søren Frichs Vej og påbegyndes i 2016 – licitation inden sommerferien. Grundet lokalplanprocessen igangsættes de øvrige byggerier først efter 2016.

5. Energirenoveringer

Der er ikke på organisationsniveau vedtaget en egentlig strategi for energirenoveringer.

7. juli 2016
Side 8 af 8

Valg af energirigtige løsninger ved renovering vil selvfølgelig indgå i vurderingen når der bevilges tilskud fra egenkapitalen men er ikke tildelt særlig vægt.

Det er vurderingen, at beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger næppe vil vedtage renoveringsløsninger hvor der er stor usikkerhed i forhold til rentabiliteten, dvs. energibesparelsens størrelse. Omvendt vil energirenoveringer, der vurderes rentable altid blive gennemført.

6. Diverse

I Rosengadepolitikket ønskes etableret færre 2. værelseslejligheder og flere dubletter, hvilket kræver tilretninger i BBR. Der er tale om ændringer affødt af efterspørgselsforhold.

7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Der er ikke i styringsdialog 2016 vurderet behov for aftaler.