



6. oktober 2021
Side 1 af 8

Redegørelse Styringsdialog 2021 Kollegiekontoret

Dato: 27. august 2021
Tid: 13:00 - 14:30
Sted: Blixens mødelokale DS-107
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Per Juulsen
Administrationschef Diana Jørgensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Trine Birk
Torsten Kjær Ravn
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og
Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

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

Sag: 21/043569-12

Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Kollegiekontoret har fokus på at sikre effektiv drift og sparsommelighed gennem digitalisering, løbende rammeudbud af håndværkerydelser og produktleverancer, tværgående vurderinger af tekniske løsninger m.m.

Kollegiekontorets årsregnskab for 2019/2020 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 2021 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 2019/2020, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligforeningens hjemmeside mv.

6. oktober 2021
Side 2 af 8

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
- Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Driftsbekendtgørelsens §73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag
- Korrespondance LBFs regnskabstjeneste
- Vedtægtsændringer
- Udlejningssituationen for ungdomsboliger/tomgang
- Særligt udfordrede afdelinger Kløvergården, Skejbyparken, Gods-banekollegiet

2. Vedligeholdelsesplaner

- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- Drøftelse potentialer ift. indkøb
- Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020
 - Transparens
 - Opgavefordeling direktør/bestyrelse
- Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision
- Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Evt.



1. Økonomi, drift og administration

6. oktober 2021
Side 3 af 8

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls- enhed	2019/ 2020	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.567	6.643	6.118	5.801	5.502	4.860
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	11.523	10.947	10.445	10.318	11.256	10.646

Samlet egenkapital

Regnskab 2019/2020	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	31.505.160	31.505.160
Dispositionsfond (kr.)	24.034.886	17.952.870

Årets resultat er et overskud på knap 1,6 mio. kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Dispositionsfondens likvide del er 6.567 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.662 kr. pr. lejemålsenhed). Der skal ske en indbetaling, når dispositionsfonden udgør mindre end 5.763 kr. pr. lejemålsenhed. Fra 2017/2018 har afdelingerne har ikke indbetalt bidrag til dispositionsfondens opbygning.

Tilgangen til dispositionsfonden er samlet 583 t.kr.

Dispositionsfonden har ydet tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning på samlet 251 t.kr. og driftstilskud til afdelinger på 866 t.kr.

Kollegiekontorets solvens og egenkapital er de senere år øget, så organisationen bedre kan imødegå mulige driftstab 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. Egenkapitalen vurderes nu at have et passende niveau, så yderligere konsolidering kun tilstræbes i takt med boligtilvæksten og reglerne om minimumsbeholdning i dispositionsfonden.

Kollegiekontorets likviditet er belastet af, at 3 nybyggerier er finansieret midlertidigt af boligorganisationens fællesforvaltede midler. Udlånene er foretaget for derved at begrænse byggelånsrenter etc. i projekterne. I 2 af byggesagerne er udlånene udlignet efter regnskabsårets udløb, så udlån til



byggesager pr. 30. september 2020 udgør ca. 5 mio. kr. Revisor er således enig i ledelsens vurdering af, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og at disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

6. oktober 2021
Side 4 af 8

Driftsbekendtgørelsens §73

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

- Beboerdemokrati
- Service
- Byggerier
- Samarbejde
- Bæredygtighed

Som det overordnede effektivitetsmål for organisationen fastholdes et uændret administrationsbidrag og indstillingsgebyr siden 2011.

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.

I henhold til driftsbekendtgørelsens §73 bemærker Kollegiekontoret:

1. Der er ikke afdelinger med væsentlige økonomiske ubalancer, men 4 afdelinger har modtaget driftstilskud fra dispositionsfonden svarende til de 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 omkring 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 2019/2020 udarbejdet en rapport om opfyldelsen af en lang række målsætninger for såvel boligorganisationen som afdelingerne. Målingerne anvendes ved bedømmelsen af, i hvilket omfang boligorganisationen lever op til målsætningerne om sparsommelighed, effektivitet og produktivitet. Notatet vil efterfølgende blive behandlet af bestyrelsen.

6. oktober 2021
Side 5 af 8

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med -0,18% i 2019/2020 mod 1,84% i 2018/2019.

Administrationsbidrag

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.230	3.226	3.238	2.895	2.896	3.160
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	2.581	2.147	3.310	2.706	2.457	3.043

Administrationsbidraget er 3.230 kr. pr. lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (4.114 kr. pr. lejemålsenhed).

Korrespondance LBFs regnskabstjeneste

Kollegiekontorets tilsendte korrespondance med Landsbyggefonden har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger fra tilsynet side.

Vedtægtsændringer

Kollegiekontoret fremsender vedtægtsændringer til tilsynet.

Udlejningssituationen for ungdomsboliger/tomgang

Lejetab er begrænset pga. den høje efterspørgsel efter ungdomsboliger, men er steget de seneste år som følge af et øget boligudbud i Aarhus. Efterspørgslen efter ungdomsboliger er nogenlunde uændret, men med et fald i foråret 2020 pga. udenlandske beboeres fraflytning ifm. corona-krisen.

Boliggarantien, hvor nye studerende omkring studiestart efter sommerferien prioriteres forud til en række boliger, er efter nogle år indarbejdet, gennemprøvet og kendt blandt ansøgere. I 2020 blev målet for boliggarantien opnået, idet alle ansøgere fik tilbudt en bolig inden studiestart.

I Kollegiekontorets afdelinger har der været et lejetab på godt 250 t.kr., mens der har været betydelige lejetab på de selvejende kollegier som en konsekvens af corona-krisen. Skjoldhøjkollegiets lejetab skyldes dog primært en generel manglende efterspørgsel.



Kollegiekontoret oplyste, at der er udfordringer med at udleje 2-værelses lejligheder. Det gælder særligt boliger, som ikke har en central beliggenhed, og boliger i centrum med en høj husleje.

6. oktober 2021
Side 6 af 8

Særligt udfordrede afdelinger Kløvergården, Skejbyparken, Godsbanekollegiet

Kløvergården

Kollegiekontoret oplyste, at afd. 10 Kløvergården har udlejningsproblemer og er ikke i balance på lang sigt.

Skejbyparken

Afd. 30 Skejbyparken opføres på to matrikler. Afdelingen opdeles og tilgår hhv. afd. 23 Ladegårdskollegiet og afd. 24 Skejbyparken.

Godsbanekollegiet

Afdelingen er under opførelse.

2. Vedligeholdelsesplaner

Kollegiekontoret har et højt henlæggelsesniveau, og der er derfor røde markeringer for flere afdelinger i styringsrapporten.

Det fremgår af spørgeskemaet, at alle afdelingers henlæggelser vurderes at være tilstrækkelige i forhold til de forventede fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Kollegiekontoret oplyste, at der henlægges til udskiftning af køkkener. Udskiftningen er fuldt finansieret af henlæggelser og sker både ved fraflytning og samlet udbud.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Kollegiekontoret forventer ikke et stort udbytte af granskningen.

3. Effektivisering

Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner

I styringsrapporten fremgår det, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet udgør 95%, hvilket er over regionsgennemsnittet for ungdomsboliger på 82%. Der er ikke nogen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet).

Kollegiekontoret har 6 gule afdelinger. Der er ikke en entydig sammenhæng mellem effektivitet og størrelsen på afdelingen, hvor mindre afdelinger



generelt har lavere effektivitet end større afdelinger. Kollegiekontoret vil undersøge de gule afdelingerne nærmere.

6. oktober 2021
Side 7 af 8

Drøftelse potentialer ift. indkøb

Kollegiekontoret har arbejdet med udbud i en årrække. Det vurderes på baggrund heraf, at der ikke er betydeligere besparelser at hente fremadrettet.

Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

Kollegiekontoret har mange boliger, som har fælles opkrævning af el, vand og varme. Benchmarkanalysen kan derfor ikke anvendes på disse konti som sammenligning. I stedet arbejdes internt med forbedringer, og de bliver implementeret, når det er økonomisk fornuftigt.

4. Ledelse og beboerdemokrati

Til styringsdialog 2020 ønskede kommunen 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.

Da dialogmødet med Kollegiekontoret blev afholdt, inden temaerne blev fastsat, indgår de først til dette års styringsdialog.

Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020

Kommunen gør bl.a. opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar.

Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder med ledelsen af boligorganisationen, men bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.

Samtidig bemærkes, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

Kollegiekontorets medarbejdere, herunder direktøren og ledende medarbejdere, kan få samme rabat som boligorganisationen ved indkøb hos boligorganisationens leverandører, rådgivere m.v. Kollegiekontoret har ikke fastsat en politik for området.

Kollegiekontoret modtager få gaver fra leverandører af beskeden karakter. Det drøftes, om der skal udarbejdes en politik for området.



Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

Revisor konstaterer, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsbeskrivelser for alle væsentlige områder.

6. oktober 2021

Side 8 af 8

Det er revisors vurdering, at de af ledelsen foretagne tiltag på forvaltnings- og egenkontrolområdet bidrager til, at boligorganisationen inkl. afdelingerne udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen. Arbejdet med udbygningen af egenkontrollen fortsættes i de nærmeste år.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Kollegiekontoret oplyste, at der er et velfungerende beboerdemokrati i afdelingerne. Der er 1 kollegium uden afdelingsbestyrelse.

5. Evt.

Under punktet blev Skjoldhøjkollegiet drøftet herunder bl.a.:

- Det stigende lejetab som følge af en manglende efterspørgsel.
- Mulighederne for nedlæggelse af kollegiet, omdannelse af området m.v.
- I 2020 forfaldt et statslån på ca. 80 mio. kr. Kollegiekontoret har fået en 3-årig afdragsordning på lånene. Der er derfor mulighed for at indlede de tiltag, der er behov for i området.