



9. januar 2018  
Side 1 af 7

## Styringsdialog 2017, Domi Bolig

Mødedato: 7. december 2017  
Mødetid: 10.00  
Mødested: Kalkværksvej 10  
Deltagere: Tilstede fra Boligorganisationen:  
Formand Claes Jensen  
Næstformand Herdis Larsen  
Midlertidig direktør Birte Flæng Møller

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

### På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektiviseringer
5. Bevarelse af billige boliger
6. Renoveringer/nybyggeri
7. Ledelse og demokrati
8. Diverse
9. Evt. aftale

### Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialog 2017 – effektivisering og bevarelse af billige boliger.

**TEKNIK OG MILJØ**  
Bolig og Projektudvikling  
Aarhus Kommune

**Grundsalg og Alment Byggeri**  
Kalkværksvej 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60  
Direkte telefon: 41 85 99 02

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

Sag: 17/029625-6  
Sagsbehandler:  
Claus Bo Jensen



Endvidere er fastsat yderligere tre generelle temaer for dialogen – regnskabspraksis, håndtering af eventuel overfinansiering samt bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

9. januar 2018  
Side 2 af 7

DOMI oplyser, at organisationen løbende har fokus på effektivisering af driften. På mødet præsenteredes en rapport fra effektiviseringsenheden i Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen, der viste at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er lige over Region Midts gennemsnit.

I forhold til bevarelse af billige boliger drøftedes kollektiv råderet. DOMI bemærkede, at indflyttende lejeres til- eller fravalg af kollektive råderetsarbejder udfordres af det tidsmæssige perspektiv (hurtig genudlejning).

Årsregnskab for 2016 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 2017 vurderet behov for aftaler mellem Domi Bolig og Aarhus Kommune.

## **1. Baggrund**

I 2017 er der for 7. år i træk gennemført den obligatoriske styringsdialog mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

Som led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Domi Bolig er et resultat af en fusion mellem Arbejdernes Andelsboligforening i Odder og Beder-Malling Boligforening pr. 1. januar 2015. Grundlaget for dialogen var årsregnskab 2016, som er boligorganisationens andet regnskabsår.

Dialogmøde var påvirket af, at direktøren netop er fratrådt, se nedenfor.

Drøftelserne tog i øvrigt udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlagt for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2016, årsberetning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens hjemmeside m.v.

Den årlige redegørelse er et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.



9. januar 2018  
Side 3 af 7

## 2. Økonomi, drift og administration

Direktøren for DOMI Bolig er fratrukket primo november 2017 hvorfor Birte Flæng Møller ved BLS mellemkomst er indtrådt som midlertidig direktør. Det oplystes, at Birtes funktion alene er at opretholde driften, - dvs. ikke at udvikle organisationen.

### Dispositionsfond/arbejdskapital/egenkapital

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	14.861	10.986
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	9.835	9.076

Egenkapital kr. pr. lejemål	32.919	27.934
-----------------------------	--------	--------

### *Samlet egenkapital*

Regnskab 2016	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	25.488.659	20.576.885
Dispositionsfond (kr.)	40.715.248	31.090.103

Årets resultat viser et overskud på 1.297 t.kr. mod et budgetteret resultat på 0 kr. Overskuddet er tilført arbejdskapitalen og svarer til årets tilvækst på arbejdskapitalen.

Tilgangen til dispositionsfonden har i 2016 været på ca. 11. mio. kr. – heraf har tilvæksten i dispositionsfondens likvide del været på ca. 8 mio. kr.

Den ekstraordinære store tilgang i 2016 skyldes primært:

- Der har været en nettotilgang (i forhold til 2015) til dispositionsfonden på 2 mio. kr. grundet tilgang af afdelinger med udamortiserede lån.
- Tilskud til afdelinger (tilskud, ydelsesstøtte, leje- og fraflytningstab mv.) udgjorde alene ca. 700 t.kr. mod 1 mio. kr. i 2015.

Likviditetsbestemmelsen i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.



Egenkapitalen for DOMI ligger over gennemsnittet for organisationerne i Aarhus.

9. januar 2018  
Side 4 af 7

Det oplystes, at det landsbygefondsstøttede projekt i afd. 35 vil fordrer tilskud i omegnen af 40 mio.kr. svarende til dispositionsfondens likvide del. Organisationen var fortrøstningsfuld i forhold til udfordringerne, der kan finansieres via tilskud fra likvid egenkapital. Nettotilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån i 2016 (og frem) ligger på ca. 7 mio. kr. Der vil blive udarbejdet en fremskrivning af dispositionsfonden.

#### *Formueforvaltning*

Midler i fællesforvaltning er i 2016 forrentet med 3,21%. Varigheden (som risikobegreb) ligger mellem 1 og 4. Det oplystes, at der aktuelt er 3 kapitalforvaltere tilknyttet. Djurslands Bank er fortsat primær forvalter med ca. 70% af porteføljen.

#### *Forvaltningsrevision*

Der er aftalt forretningsgange og interne kontroller på en række områder og flere er under udarbejdelse. Der er ikke foretaget kontrol af at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen eftersom der endnu ikke er fastlagt målepunkter mv. Derfor er der heller ikke foretaget løbende rapportering.

#### Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	Regn- skab 2016	Regn- skab 2015	<i>Regn- skab 2014</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.851	3.746	4.183
Nettoadm. udgift kr. pr. lejemål	3.342	3.865	4.111

Administrationsudgift/bidrag for 2014 er for den ene fusionspartner Beder-Malling Boligforening. Fusionen medførte reduceret administrationsudgift fordi fusionen betød, at der ikke længere skulle indregnes moms.

Afvigelsen mellem bidrag og nettoadministrationsudgift i 2016 har baggrund i budgetafvigelser i form af lavere bruttoadministrationsudgifter og ikke-budgetterede byggesagshonorarer på ca. 0,8 mio. kr.

Der er udarbejdet et katalog over de ydelser som administrationen leverer. Det betyder, at der afdelingerne skal betale for ekstraydelser. I 2016 er der



ikke opkrævet bidrag for ekstraydelser. Ydelseskataloget vurderes at have en forebyggende effekt.

9. januar 2018  
Side 5 af 7

### **3. Vedligeholdelsesplaner/henlæggelser**

Revisor har ikke bemærkninger til punktet i hverken påtegning, protokol eller spørgeskema.

De årlige henlæggelser er umiddelbart vurderet passende. Efter det oplyste er vedligeholdelsesplanerne fuldt finansierede af henlæggelser. Planerne løber i en periode på 26 år.

Der er praksis for at overføre afdelingers driftsoverskud til henlæggelser.

Det fremgår af spørgeskemaet at henlæggelser til istandsættelse og tab ved fraflytning i en række afdelinger er utilstrækkelige.

### **4. Effektiviseringer**

Domi har et fortsat og massivt fokus på effektiviseringer.

På mødet præsenteredes en rapport for DOMI. Konklusionen er at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 81%, hvilket er lige over Region Midtjyllands gennemsnit på 79%.

Der er tre afdelinger i rødt felt hvilket indikerer at disse afdelingers udgifter på udvalgte konti er mellem 10 og 30% højere end bedste praksis.

På mødet drøftedes de udfordringer der må forudses i forhold fastlæggelse af 4. årlige mål for hver afdeling i forhold til beboerdemokratiet.

### **5. Billige boliger**

Der har været nedsat en arbejdsgruppe til belysning af behovet for billige boliger set i forhold til reglerne om kollektiv råderet.

En lang række af Domis afdelinger har truffet beslutning om anvendelse af kollektiv råderet.

Det var kommunens holdning at anvendelse af reglerne ved lejerskifte bør forudsætte indflyttende lejers tilvalg af hvilke kollektive råderetsarbejder der skal udføres. Domi påpegede, at involvering af indflyttende lejer i praksis udfordres af kravet om hurtig genudlejning.

### **6. Renoveringer/nybyggeri**

Igangværende renoveringer i afd. 35 og afd. 2 begge støttet af Landsbyggefonden.



Igangværende nybyggerier afdeling afd. 28 B samt afdeling 47.

9. januar 2018  
Side 6 af 7

DOMI har tidligere udvist interesse for et forventet nybyggeri i Malling Syd i perioden 2014 til 2019.

### **7. Ledelse og beboerdemokrati**

Væsentligste udfordringer i at få afdelingernes beboere med i de demokratiske processer. Stadig færre beboere deltager i afdelingsmøderne.

I 2015 er der udleveret folder desangående tilsyneladende uden den ønskede effekt.

Boligorganisationen har indført samrådsmøde, som er en mulighed for formænd og næstformænd for at stille spørgsmål til hovedbestyrelse og administration.

Der er indført dialogmøder med afdelingsbestyrelsen hvor min. to repræsentanter fra hovedbestyrelsen deltager.

Der er ikke afdelingsbestyrelse i afdelingerne 16, 21, 22, 25, 32, 33 og 43.

#### Bestyrelsens opgaver og ansvar

Organisationsbestyrelsen har det juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationens drift.

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

Bestyrelserne består i stort set alle boligorganisationer udelukkende af beboere. Kommunen lægger stor vægt på den beboerdemokratiske indflydelse som beskrevet i almenboliglovens formålsbestemmelse for den almene sektor. Kommunen lægger samtidig vægt på, at det sikres, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation har de nødvendige kompetencer til at kunne løfte bestyrelsen opgaver og ansvar på betryggende vis.

#### Habilitet

Kommunen anbefaler generelt, at boligorganisationerne sikrer, at der internt er opmærksomhed omkring risikoen for inhabilitet og at indberetninger om habilitetsforhold i boligorganisationen sker skriftligt.

Kommunen skal gøre opmærksom på, at boligorganisationens bestyrelse og ledelsen efter ændringen af almenboligloven i 2009 har et udvidet ansvar for at påse risikoen for inhabilitet. Før lovændringen i 2009 skulle kommunen godkende en række aftaler med en mulig interessekonflikt. Med lovændringen blev bestemmelsen ophævet. Det var vurderingen at lovens generelle



habilitetsregler var tilstrækkelige og det blev endvidere lagt til grund, at den enkelte boligorganisation har interne retningslinjer, der indeholder pligt for bestemte persongrupper til at oplyse boligorganisationen om relevante interesser eller engagementer uden for boligorganisationen.

9. januar 2018  
Side 7 af 7

Den afgåede direktørs bestyrelsespost i organisationens primære bank og kapitalforvalter bør give anledning til overvejelser fremadrettet.

#### Ansættelsesforhold

I henhold til almenboliglovens bestemmelser skal boligorganisationens ledelse (bestyrelsen og direktør) sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen.

Følgende fremgår af driftsvejledningen:

*Boligorganisationernes aflønning af de ansatte, herunder lønnings- og pensionsforhold for den øverste administrative ledelse, skal stå i rimeligt forhold til boligorganisationens størrelse og arbejdsopgaver. Udgifterne må ikke overstige, hvad der efter markedsf forholdene er nødvendigt for at sikre en fuldt forsvarlig og rationel drift.*

Kommunen oplyste, at personaleomkostninger er i fokus i tidens effektiviseringsdagsorden.

I den sammenhæng er det især vigtigt løbende have fokus på aflønning af alle medarbejdere herunder den øverste administrative ledelse (direktøren) i boligorganisationen.

#### **8. Diverse**

Intet under punktet.

#### **9. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation.**

Der vurderes ikke behov for aftale.