



## Redegørelse

### Styringsdialog 2024 – Kollegiekontoret

---

Dato: 23. maj 2024  
Tid: 10:00 - 11:30  
Sted: Blixens mødelokale DS-107  
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen  
Direktør Per Juulsen  
Administrationschef Diana Jørgensen  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Jørn Hedeby Nielsen,  
Laura Schwarz og Claus Bo Jensen

28. maj 2024  
Side 1 af 10

**Teknik og Miljø**  
Bystrategi  
Aarhus Kommune

**Almene Boliger**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 99 02

Sag: GEO-2024-000355  
Dokumentnummer:  
9521016

Sagsbehandler:  
Claus Bo Jensen

## Resumé

Kollegiekontorets årsregnskab for 2022/23 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 2024 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, oplysningskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2022/2023, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:



## Dagsorden

28. maj 2024  
Side 2 af 10

### 1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

### 2. Økonomi, drift og administration

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

### 3. Udlejningssituationen

- Status
- Ungdomsboliggarantien

### 4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

### 5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
  - Kontrolmiljø og forretningsgange
  - Tilsynssager i årets løb

### 6. Evt.



## Referat

28. maj 2024  
Side 3 af 10

### 1. Byggesager

#### Nybyggeri

Kollegiekontoret har ikke igangsat nybyggeri i gang i det forløbne år og de kommende år bygges der heller ikke nyt da udbuddet er stort og der er korte ventelister.

Godsbanekollegiets byggeregnskab endnu ikke udarbejdet pga. tvist med kommunen om betaling af udgifter til ekstraordinære udgifter til fundering/forening samt totalentreprenørs konkurs. Kollegiekontoret oplyste, at der er indgået forlig med kommunen om refusion for grundkøbet. Byggeregnskabet forventes på den baggrund at kunne afsluttes i juli. Byggeriet vil ikke påføre Kollegiekontoret ekstraudgifter.

#### Renoveringer

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

### 2. Økonomi, drift og administration

#### *Dispositionsfond/arbejdskapital*

| Kr. pr. lejemåls-<br>enhed                            | 2022/<br>2023 | 2021/<br>2022 | 2020/<br>2021 | 2019/<br>2020 | 2018/<br>2019 | 2017/<br>2018 | 2016/<br>2017 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Dispositions-<br>fond (likvid del)<br>kr. pr. lejemål | 6.429         | 6.757         | 6.657         | 6.567         | 6.643         | 6.118         | 5.801         |
| Arbejdskapital<br>(likvid del) kr.<br>pr. lejemål     | 8.936         | 10.824        | 11.490        | 11.523        | 10.947        | 10.445        | 10.318        |



### Samlet egenkapital

28. maj 2024  
Side 4 af 10

| Regnskab 2022/2023     | I alt      | Disponibel |
|------------------------|------------|------------|
| Arbejdskapital (kr.)   | 29.446.020 | 29.446.020 |
| Dispositionsfond (kr.) | 26.104.803 | 21.185.168 |

Årets resultat er et overskud på 2,3 mio. kr., som er tilgået dispositionsfonden, mod et underskud på 1,8 mio. kr. i 2021/2022. Overskuddet skyldes primært tilgang af byggesagshonorarer.

Dispositionsfondens disponible del udgør 6.429 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.544 kr. pr. lejemålsenhed). Der skal ske en indbetaling, når dispositionsfonden udgør mindre end 6.602 kr. pr. lejemålsenhed (2023-niveau). Der overføres fra arbejdskapitalen for at opfylde minimumskravet. Fra 2017 har afdelingerne ikke indbetalt bidrag til dispositionsfondens opbygning og der er fortsat ikke budgetteret med indbetaling til dispositionsfondens opbygning.

Tilgang dispositionsfond 2022/2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

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

Afgang dispositionsfond 2022/2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 774 t.kr. – tilskud mv.
- 876 t.kr. – fraflytning/lejetab
- 429 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. Samtidig anvendes egenkapitalen som midlertidig, billig byggekredit i byggesager og i nogle tilfælde som billig lånefinansiering til afdelinger.

Boligorganisationen vil de kommende år have behov for at tilpasse virksomheden til et vigende antal ungdomsboliger, hvilket i en periode kan medføre ekstraordinære udgifter.

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



28. maj 2024  
Side 5 af 10

### Selvejende kollegier

Kollegiekontoret har anmodet om, at de selvejende kollegier drøftes på styringsdialogen.

De selvejende kollegier er i særlig grad ramt af tomgang hvilket skyldes beliggenhed og der i overvejende grad er tale om gangkollegier som mange unge fravælger. På den baggrund og da de fleste selvejende kollegier er nedslidte vil antallet af boliger i de selvejende kollegier de kommende år blive reduceret.

Kommunale krav om kloakseparering i 2025 aktualiserer et behov for reduktion af boliger på Ravnsbjerg Kollegiet. Der påregnes nedrivning af de blokke, der indeholder kollegieværelser og finansiering af renovering af tilbageværende lejligheder via jordsalg. Lejlighedsblokkene vil ikke blive berørt eftersom efterspørgslen efter disse boliger er intakt. Tiltagene er nødvendige for at sikre en økonomisk bæredygtighed for kollegiet på sigt.

Tilsvarende omfattende planer for Skjoldhøjkollegiet. Kollegiet har fremsendt ansøgning til kommunen.

### Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

Kollegiekontorets har modtaget brev fra LBF ved brev af 7. maj 2024.

Væsentligste forhold vedrører Godsbanekollegiet, hvor årsregnskabet fortsat ikke er afsluttet.

Tilsynet skal ikke se den yderligere korrespondance.

### 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.

28. maj 2024  
Side 6 af 10

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 2022/23 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.

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 0,25% i 2022/2023 mod -4,79% i 2021/2022.



Kollegiekontoret afstår indtil videre fra at investere i aktier pga. usikkerhed om de skattemæssige konsekvenser af sådanne investeringer.

28. maj 2024  
Side 7 af 10

#### Administrationsbidrag

|  | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Administrationsbidrag kr. pr. lejemål      | 3.235     | 3.272     | 3.233     | 3.230     | 3.226     | 3.238     | 2.895     |
| Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål | 2.146     | 2.963     | 3.227     | 2.581     | 2.147     | 3.310     | 2.706     |

Administrationsbidraget på 3.235 kr. pr. lejemålsenhed ligger betydeligt under benchmark i styringsrapporten (4.569 kr. pr. lejemålsenhed). Afgigelsen mellem budget og realiseret udgift skyldes primært en ikke budgetteret indtægt i form af byggesagshonorar.

#### Henlæggelser

Alle afdelinger har nu undergået en ekstern granskning.

Kollegiekontoret ligger betydeligt over benchmark på såvel opsparede som årlige henlæggelser.

Kollegiekontoret havde visse forbehold til resultatet af benchmark så længe boligorganisationerne i Aarhus har forskellig konteringspraksis i forhold til konto 114, 115 og 116.

### **3. Udlejningssituationen**

Der har været færre udvekslingsstuderende og der er udfordringer med at udleje boliger i yderområder. Den primære udfordring med lejetab er i selvejende kollegier med værelsesgange, hvor udlejningsvanskelighederne er stigende.

Udgiften til lejetab i boligorganisationens (Kollegiekontorets) egne almene ungdomsboliger har de seneste år være på samme niveau.

Antallet af ungdomsboliger, der udlejes til andre end målgruppen, har været stigende igennem de seneste år.

Der arbejdes med frasalg på nogle selvejende kollegier med værelsesgange og omdannelse af de mindre attraktive boliger. Der vurderes fortsat behov for ommærkning af almene ungdomsboliger til almene familieboliger i de øvrige almene boligorganisationer i Aarhus. Tilsynet oplyste, at der i



forbindelse med ansøgninger vedrørende ommærkninger blev lagt vægt på, at der i de enkelte lokalsamfund blev bevaret et antal ungdomsboliger.

28. maj 2024  
Side 8 af 10

Der foretages løbende markedsføring på de sociale medier.

På de selvejende kollegier er der indhentet kommunal godkendelse til tidsbegrænset udlejning uden for målgruppen.

Kollegiekontorets egne boliger kan ved ledighed udlejes uden for målgruppen uden kommunal godkendelse (og uden tidsbegrænsning). Kollegiekontoret oplyste, at der ikke er hjemmel til at udleje almene ungdomsboliger tidsbegrænset.

### **Ungdomsboliggarantien**

Det er primært udenlandske studerende, der benytter sig af ungdomsboliggarantien og garantien er et gode for uddannelsesinstitutionerne, der kan henvise udenlandske studerende til at anvende garantien.

### **4. Effektivisering**

I styringsrapporten fremgår det, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet udgør 94%, hvilket er over regionsgennemsnittet for ungdomsboliger på 80%. Der er ikke nogen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet). Kollegiekontoret har 5 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.

Softwareroboter inddrages i det administrative arbejde, når det administrativt kan begrundes.

### **5. Ledelse og beboerdemokrati**

#### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

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

#### Kontrolmiljø og forretningsgange





28. maj 2024  
Side 9 af 10

Kollegiekontoret var bekendt med den aktuelle sag vedrørende mistanke om svindel med faktura i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder i afdelingerne. Det blev oplyst, at det ikke havde givet anledning til ændring af Kollegiekontorets håndtering af faktura og leverandøraftaler. I den forbindelse oplyste Kollegiekontoret, at der blev afholdt rammeudbud, således at ansatte ikke selv havde mulighed for at vælge leverandører.

Tilsynet spurgte til Kollegiekontorets administrative retningslinjer. Kollegiekontoret oplyste, at der ikke var retningslinjer for alt.

Normalt modtag ansatte ikke gaver fra leverandører, men der var ikke fastsat konkrete retningslinjer. Kollegiekontoret oplyste efter mødet, at der vil blive taget initiativ til udarbejdelse af et gaveregulativ

Desuden blev oplyst, at der ikke var retningslinjer for deltagelse i arrangementer betalt af leverandører. Kollegiekontoret vurderer, at medarbejdere kan deltage i fagligt relevant arrangementer betalt af leverandører.

Det oplystes, at Kollegiekontorets ansatte fortsat kan anvende leverandører privat. Kollegiekontoret har ikke ændret praksis i forhold til dette og der er pt. ikke retningslinjer herfor.

Kollegiekontoret oplyste, at disse administrative retningslinjer ikke havde været drøftet i organisationsbestyrelsen, men at det alene var en beslutning på administrativt plan. Tilsynet bemærkede, at Boligselskabernes Landsforening har udarbejdet et sæt retningslinjer (God Almen Ledelse) og det forudsættes, at organisationsbestyrelsen som driftsansvarlig vurderer relevansen af disse retningslinjer.

På indkøbsområdet skal risici præciseres og vurderes således at der findes en fornuftig balance. Der er indført følgende retningslinjer for fakturabetaling:  
>1.500 kr. godkendes af 2 ansatte  
> 25.000 kr. godkendes af ansat og administrationschef  
> 500.000 kr. godkendes af 2 ansatte og direktør

Kollegiekontoret oplyste, at udbetaling af bestyrelsesvederlag kræver deltagelse i bestyrelsesmøder.

#### Tilsynssager i årets løb

Der har ikke i det forløbne år været tilsynssager i forhold til Kollegiekontoret. Der har alene været behandlet en tvist om budget for det kommende år mv.

#### **6. Evt.**

Tilsynet oplyste, at beslutning salg af en afdelings jord træffes af øverste myndighed.



28. maj 2024  
Side 10 af 10

I forbindelse med drøftelse af de selvejende kollegiers situation orienterede tilsynet om planlovens bestemmelser om almene boliger. Almene boliger kan alene tilvejebringes efter planloven i nye lokalplaner, hvis området ikke anvendes til boligformål i forvejen

Kollegiekontoret oplyste, at de havde en særlig aftale med Aarhus Kommune, Den Sociale Boligtildeling, om hvilke boliger, der ønskes til boligsocial anvisning. Tilsynet anbefaler, at revisionsprotokollen indeholder en nærmere beskrivelse af aftalen og processen i forbindelse med boligsocial anvisning.