



## Styringsdialog 2019 – Kollegiekontoret i Aarhus

4. oktober 2019

Side 1 af 5

Mødedato: 27. juni 2019

Mødetid: 13:00

Mødested: Karen Blixens Boulevard 7

Deltagere: Tilstede fra Kollegiekontoret:

Direktør Per Juulsen

Adm. Chef Diana Jørgensen

Tilstede fra Aarhus Kommune:

Jørn Hedeby Nielsen

Trine Birk

Claus Michael Krogh

Claus Bo Jensen

Mette Krog-Jensen

### TEKNIK OG MILJØ

Arealudvikling og Almene Boliger  
Aarhus Kommune

#### Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60

Direkte telefon: 41 85 98 08

Direkte e-mail:

metkr@aarhus.dk

Sag: 19/002190-15

Sagsbehandler:

Mette Krog-Jensen

### Resumé

I samarbejde med BL – Danmarks Almene Boliger er 5. kreds er fastsat tre overordnede temaer for styringsdialog 2019 - effektivisering, henlæggelsesniveau og boligorganisationens håndtering af fremleje.

Effektiviseringsenheden under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udarbejdet en analyse af effektiviseringspotentialet i Kollegiekontoret, der viser, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet udgør 92%, hvilket er over landsgennemsnittet for ungdomsboliger på 81%.

Kollegiekontorets årsregnskab for 2017/2018 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 2019 vurderet behov for aftale mellem Kollegiekontoret og Aarhus Kommune.

### Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Regnskabspraksis
4. Effektivisering
5. Henlæggelsesniveau
6. Boligorganisationens håndtering af fremleje
7. Ledelse og beboerdemokrati
8. Diverse



4. oktober 2019  
Side 2 af 5

## 1. Baggrund

2019 er der for 8. 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 2017/2018, årsberetning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens hjemmeside mv. Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

## 2. Økonomi, drift og administration

### *Dispositionsfond/arbejdskapital*

Kr. pr. lejermålsenhed	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.118	5.801	5.502	4.860
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	10.445	10.318	11.256	10.646

Dispositionsfond 6.118 kr. pr. lejermålsenhed (4.079) der skal ske indbetaling indtil 5.655 kr. pr. lejermålsenhed.

Tilgangen til dispositionsfonden er samlet set på ca. 1,6 mio. kr.

Dispositionsfonden har ydet driftstilskud samt dækning af tab ved fejl i forbrugsregnskab på samlet 947.831 kr.

### *Samlet egenkapital*

Regnskab 2016/2017	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	26.425.663	26.425.663
Dispositionsfond (kr.)	22.722.624	15.477.437

Årets resultat er et overskud på 361.511 kr. mod et budgetteret resultat på 10.000 kr. som overføres til arbejdskapitalen.

Kollegiekontorets solvens og egenkapital er de senere år øget, så organisationen bedre kan imødegå mulige driftstab og mulige tab ved de store byggesager, som altid indebærer en vis risiko. Samtidig anvendes egenkapitalen som midlertidig, billig byggekredit i byggesager.



4. oktober 2019  
Side 3 af 5

#### *Administrationsbidrag*

Årsregnskab kr./lejemålsenhed	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.238	2.895	2.896	3.160
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	3.310	2.706	2.457	3.043

Administrationsbidraget er under det benchmark som fremgår af styringsrapporten.

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 1,23% mod 1,45% i 2016/2017.

### 3. Regnskabspraksis

Afdelingernes regnskaber 2017/2018 udviser generelt overskud. Afdelingerne har generelt en sund økonomi.

Revisor oplyser, at de konstaterede driftsover/underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Revisor har fået oplyst, at afvikling af de i indeværende regnskabsår konstaterede driftsover-/underskud vil blive indarbejdet i budgettet for 2019/2020.

Vedrørende forretningsgangene for fraflytninger, har revisor foretaget en gennemgang af boligorganisationens rykkerprocedurer. Revisor har konstateret, at procedurerne på området er forbedret i regnskabsåret. Det er dog konstateret, at enkelte debitorer ikke er blevet rykket, medens andre er blevet rykket for sent.

### 4. Effektivitet

Det fremgår af styringsrapporten, at der er en lav effektivitetsprocent på Skejbyparken på 55 og Vestergadeparkkollegiet på 60. Der har derfor røde markeringer i styringsrapporten da de har en beregnet effektivitet på under 70% (dvs. afdelingerne har særligt høje udgifter sammenlignet med andre afdelinger).

Kollegiekontoret oplyste sidste år, at der er registreret et for lavt boligantal i Landsbyggefondens database hvorfor effektivitetsprocenten er lav.

Kollegiekontoret oplyser, at Skejbyparken og Vestergade er rettet fremadrettet. Ministeriet er ved at se på sagen i forhold til definitionen af en ungdomsbolig.



4. oktober 2019  
Side 4 af 5

Af revisionsprotokollatet fremgår det, at boligorganisationen fra Effektiviseringsenheden under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har modtaget en analyse af effektiviseringspotentialet i afdelingerne. Denne viser, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet udgør 92%, hvilket er over landsgennemsnittet for ungdomsboliger på 81%. Kollegiekontoret oplyser, at der er tale om ensartede boliger og derfor er administrationen enklere ved ungdomsboliger.

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.

Kollegiekontoret har redegjort for den økonomiske udvikling i årsberetningen. Der er ikke afdelinger med væsentlige økonomiske ubalancer, men 4 afdelinger modtager løbende driftstilskud fra dispositionsfonden svarende til de udamortiserede låneydelser, der ikke indbetales til landsbyggefonden.

Den effektive drift i afdelingerne sikres via en digitalisering i fortsat udvikling, så de hyppige flyttesyn, faktura og opgørelser håndteres fuldt elektronisk. Sparsommeligheden sikres via løbende rammeudbud af håndværksydelser og produktleverancer samt tværgående vurderinger af tekniske løsninger. Der sættes som følge af store variationer i energiforbruget særlig fokus på området med henblik på udnyttelse af sparemuligheder.

Kollegiekontoret har i årsberetningen oplyst, at der fra 2018/2019 fastsættes 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter i forbindelse med budgettet. Samtidig sættes yderligere fokus på vedligeholdelsesplanen i forbindelse med budgetlægningen.

Kommunen gjorde ved sidste års styringsdialog opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt skulle være fastsat 4-årige mål for de samlede driftsudgifter.

Den gennemsnitlige lønudgift pr. medarbejder er i regnskabsåret ca. 573.000 kr.

## 5. Henlæggelsesniveau

Kommunen har fokus på henlæggelsesniveauet i årets styringsdialog, da nogle boligorganisationer har meget lave henlæggelser.

Kollegiekontoret har meget høje henlæggelser og der er derfor røde markeringer i styringsrapporten.



Kollegiekontoret oplyser, at man udarbejder realistiske PPV planer og henlægger i henhold til dem. Det er ikke alt man må henlægge til og der skal derfor lånefinansieres. F.eks. skal Ravnsbjerg kollegiet kloaksepareres og dette bliver lånefinansieret.

4. oktober 2019  
Side 5 af 5

#### 6. Boligorganisationens håndtering af fremleje

Kollegiekontoret følger lovgivningen for fremleje. Ofte er der tale om delvis fremleje i en bolig hvor der er to værelser der deler køkken. Reel fremleje sker ofte da mange studerende er på udveksling og der bliver i disse situationer udfyldt en blanket.

#### 7. Ledelse og beboerdemokrati

Næsten alle kollegier har en afdelingsbestyrelse og der er et højt beboerengagement og et velfungerende beboerdemokrati. Afdelingsbestyrelserne er gode medspillere.

#### 8. Diverse

Skjoldhøjkollegiet har ikke likviditetsproblemer men der er dog lejetabsvækst, men det vides ikke om det fortsætter. Lejetab i regnskabsåret er ca. 2 mio. kr. og der budgetteres med lejetab. Der henlægges i henhold til PPV.

I 2020 forfalder der statslån på 80 mio. kr.

Kollegiekontoret ønsker en afklaring af berettigede personkreds i forhold til ungdomsboligbidrag, herunder hvad der ligger i kravet om, at man skal være studieaktiv i almenboligloven § 53.

#### 9. Evt. aftaler mellem Kollegiekontoret og Aarhus Kommune

Der er ikke i styringsdialog 2019 vurderet behov for en aftaler.