



2. september 2024  
Side 1 af 9

## Redegørelse Styringsdialog 2024 DOMI Bolig

---

Dato: 28. august 2024  
Tid: 13:30-15:00  
Sted: Blixens mødelokale Y2-106  
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen  
Formand Herdis Larsen  
Direktør Preben Jacobsen  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Jørn Hedeby Nielsen  
Sebastian Salomon Cohen

**Teknik og Miljø**  
By og Natur  
Aarhus Kommune

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

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2024-000358  
Dokumentnummer:  
12126604

Sagsbehandler:  
Sebastian Salomon Cohen

### Resumé

Årsregnskab for 2023 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 aftaler mellem DOMI Bolig og Aarhus Kommune.

### Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som 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 2023, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens 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.

2. september 2024  
Side 2 af 9

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden.

#### **Dagsorden:**

##### **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
  - Kollektiv råderet
  - Ekstern granskning (tema 2024)

##### **3. Udlejningssituationen (tema 2024)**

- Status

##### **4. Effektivisering**

- Mindre effektive afdelinger

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

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Styrket tilsyn (tema 2024)
  - Kontrolmiljø og forretningsgange
  - Tilsynsager i årets løb

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



## Referat

2. september 2024

Side 3 af 9

### 1. Byggesager

#### Nybyggeri

##### Tranbjerggårdsvej, Mårslet

- Lokalplan er vedtaget
- I 2021 er der underskrevet betinget aftale om opførelse af 4.800 m<sup>2</sup> almene familieboliger
- Forventet byggestart ultimo 2025. Der er påbegyndt dialog med rådgiver og byggemodning er igangsat

##### Afd. 48, Løkkegårdsparken, Odder Kommune

- 72 familieboliger
- Forventes afsluttet i 1. kvartal 2024
- Byggeriet blev afsluttet medio 2024
- Skema c forventes indsendt ultimo 2024

##### Tunø, Odder Kommune

- I 2023 er der underskrevet købsaftale og lokalplan om opførelse af 8 almene familieboliger frem mod 2025 med særlig støtte til mindre øsamfund.
- Der er godkendt skema B.

##### Hundslund, Odder Kommune

- Ombygning af den gamle Hundslund kro til familieboliger.
- Forventet byggestart ultimo 2024.

#### Potentielt kommende nybyggeri

##### Trævarefabrikken, Malling

- Lokalplanens høringsfase overstået.
- Indgået aftale om en andel på 52,5 % almene boliger.

##### Sofienlystvej, Malling

- En almen bygherre er endnu ikke udpeget.
- Da de almene boliger primært opføres på et kommunalt areal, skal der – på baggrund af byrådets beslutning i 2015 – gennemføres en kvotekonkurrence med henblik på udpegning af en almen bygherre.

##### Starupvej, Malling



- En almen byherre er endnu ikke udpeget.
- Afventer projekteringsfasen.

2. september 2024  
Side 4 af 9

#### Solbjerg Byport, Solbjerg

- Forudsætter indgåelse af en bindende aftale om køb af byggeret til almene boliger.

#### Solbjerg Syd, Solbjerg

- Lokalplan under udarbejdelse.

### Renovering

#### Helhedsplaner med støtte fra LBF

##### Afd. 7, Parkvej og Kildegårdsparken, Odder Kommune

- Renovering af facader, tag, vinduer, altaner og ventilation har fuldført projekteringsfase.
- Genudbud af renovering er planlagt til opstart primo 2024.
- Økonomiske overskridelser har betydet, at den fysiske renovering ikke er igangsat og der er sket genudbud af arbejderne.
- Grundet overskridelse af den økonomiske ramme, er der risiko for væsentligt forhøjede huslejer fra ca. 850 kr./m<sup>2</sup> til potentielt 1200 kr./m<sup>2</sup>. Der ses på muligheden for enten at opstarte en støttesag via Landsbyggefonden, eller mulighed for en ustøttet renovering finansieret af de opsavede henlæggelser samt et løbende tilskud fra dispositionsfonden (svarende til driftsstøtten i en LBF-sag), Sidstnævnte kan afbøje risikoen for forhøjede huslejestigninger i afdelingen men indebærer samtidig en mindre omfattende renovering.

##### Afd. 9, Nørregade, Odder Kommune

- Renovering af facader, tag, vinduer, altaner, ventilation, køkken, bad og tekniske installationer har fuldført projekteringsfase.
- Den fysiske renovering er igangsat.

##### Afd. 33, Nyvej og Smedegårds Allé, Malling

- Der er primo 2022 givet tilsagn til renoveringsstøtte i 2023.
- Renoveringen omfatter ligeledes en fortætning, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan for bebyggelsen. Den nye lokalplan forventes igangsat i foråret 2024 og forventes afsluttet i ultimo 2025.
- Er i lokalplan-proces.
- Den fysiske renovering er ikke igangsat.

##### Afd. 35/935, Stenhøjgårdsvej, Malling

- Byggeriet er færdigt og fuldt udlejet.



- Mellemværende med konkursboet er afsluttet, og byggeregnskab forventes afsluttet ultimo 2024
- P.t. forventes dispositionsfonden at skulle bidrage med mindst 32 mio. kr.

2. september 2024  
Side 5 af 9

## 2. Økonomi, drift og administration

### Dispositionsfond/arbejdskapital

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>Regnskab 2023</i>	<i>Regnskab 2022</i>	<i>Regnskab 2021</i>	<i>Regnskab 2020</i>	<i>Regnskab 2019</i>	<i>Regnskab 2018</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	30.329	26.705	26.200	23.329	20.878	18.789
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	11.861	10.928	11.983	11.311	10.932	10.956

Egenkapital i alt kr. pr. lejemål	51.905	46.716	44.543	42.362	39.216	37.330
-----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

### *Samlet egenkapital*

Regnskab 2023	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	30.993.162	26.533.093
Dispositionsfond (kr.)	84.742.996	67.846.128

Årets resultat viser et overskud på 3,651 mio. kr. som er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalens likvide del er 11.861 kr. pr lejemålsenhed og betydeligt højere end benchmark (2.425 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgangen til dispositionsfonden har brutto været på ca. 12,1 mio. kr. i 2023. Tilvæksten i dispositionsfondens likvide del har været på ca. 10,3 mio. kr., og dispositionsfondens likvide del pr. lejemålsenhed ligger væsentligt over benchmark (7.544 kr. pr. lejemålsenhed).

Tilgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 3 mio. kr. – rentetilskrivning
- 26,9 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 1,9 mio. kr. – pligtmæssige bidrag



2. september 2024  
Side 6 af 9

Afgang dispositionsfond 2023 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 0 kr. – ydelsesstøtte afd.
- 418 t.kr. – tilskud mv.
- 456 t.kr. – fraflytning/lejetab
- 18,9 mio. kr. – indbetalinger til LBF

DOMI har udarbejdet en 10-års oversigt for den forventede udvikling i den samlede og disponible dispositionsfond. Revisor konstaterer, at der under de givne forudsætninger er disponible midler i alle år.

Dispositionsfonden er faldende over de kommende år pga. anvendelse til helhedsplaner og andre større renoveringsopgaver. Inden for den kommende 5-årige periode er der givet støttetilsagn fra dispositionsfonden til afdelinger, hvor der gennemføres LBF-renoveringer, for samlet ca. 33,3 mio. kr. Der ydes tilskud til afd. 7, 9, 33 og 35. Revisor vurderer, at DOMI har en tilstrækkelig stødpude i form af disponibel dispositionsfond.

#### Korrespondance med LBF

Fra styringsdialogens afholdte dato foreligger der ingen korrespondance mellem DOMI og LBF.

#### Driftsbekendtgørelsens § 73

Revisor erklærer, at årsberetningen overholder gældende lovgivning, og der er udarbejdet en prioriteret fastlæggelse af konkrete måltal for de forventede effektiviseringer.

DOMI oplyste at organisation har udarbejdet 4-årige mål for afdelingerne. Tilsynet bemærkede, at fastsatte mål for den kommende 4 års periode for hver afdeling ikke er medtaget i årsberetningen. Efterfølgende er fremsendt oversigt over de 4-årige mål for samtlige afdelinger. Oversigten har ikke givet anledning til bemærkninger.

#### Formueforvaltning

Der foreligger ikke detaljer vedrørende forrentning af midler i fællesforvaltningen. Dog har forrentningen for 2023 givet positive afkast.

#### Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	Regnskab 2023	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.662	3.730	3.724	3.758	3.819	3.815
Nettoadm. udgift kr. pr. lejemål	2.620	3.698	3.698	3.698	3.789	3.149



DOMI's administrationsudgifter ligger under benchmark (4.568 kr. pr. lejemålsenhed) og er relativt lave sammenlignet med de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

2. september 2024  
Side 7 af 9

#### Henlæggelser

Det fremgår af spørgeskemaet, at der er 10 afdelinger, hvor de opsparede henlæggelser vurderes utilstrækkelige til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i den kommende 25-30 års periode. DOMI anfører, at afdelingerne i enkelte år frem mod 2032 har mindre likviditetsproblemer i forbindelse med udførelse af planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Det forventes håndteret dels via øgede henlæggelser og kortvarige lån gennem hovedselskabet.

#### Kollektiv råderet

Kollektiv råderet omfatter kun forbedringer af lejemål såsom etablering af nyt køkken eller bad. I et konkret tilfælde afføder etablering af nye badeværelser ekstraordinære udgifter til nedtagning af fliser pga. asbest i den oprindelige fliseopsætning. Denne merudgift skal finansieres af afdelingens henlæggelser eftersom der er her tale om ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder. Tilsynet anbefalede en evt. ny vedtagelse af kollektiv råderet på afdelingsmødet, fordi der er tale om væsentligt ændrede forudsætninger for afdelingen og ikke mindst de beboere, der ikke ønsker gennemført kollektive råderetsarbejder.

#### Ekstern granskning

Det fremgår af revisor at resultatet af granskningen er modtaget og gennemgået. Det er oplyst at granskningsresultatet vil indgå i den løbende revurdering af vedligeholdelsesplanerne.

DOMI bemærker at granskningen har givet anledningen til enkelte positive efterretninger, såsom kvantiteten af bygningsdele til brug af forbedringsarbejder i afdelingerne.

### **3. Udlejningssituationen**

Lejetabet udgør 61 t.kr. i 2023. Det samlede tab ved lejeledighed/fracflytninger udgør 455 t.kr. i 2023 mod 297 t.kr. i 2022.

Ledelsen har gjort opmærksom på at lejeledigheden i Odder og omegn generelt har været stigende over det seneste år. Revisor anbefaler at der fortsat er stort fokus på tab ved lejeledighed.



2. september 2024  
Side 8 af 9

DOMI har iværksat initiativer for at agere proaktivt i lejeledighedssituationer, f.eks. ved at igangsætte åbent hus-arrangementer, at få boligerne ud på diverse udlejningsportaler, samt at reklamere via de sociale medier.

#### **4. Effektivisering**

Det fremgår af styringsrapporten, at DOMI's effektivitet er på 88,5% og ligger over regionsgennemsnittet (81,8%). I 2023 er der ingen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet).

Efter DOMI's vurdering ligger priser hos organisationens faste leverandører på et konkurrencedygtigt niveau. Almindeligt spjældarbejde udføres hovedsageligt af organisations faste leverandører, med hvem der afholdes årlige samarbejds møder, for hele tiden at sikre markedskomforme vilkår. Alle opgaver over kr. 50.000 udbydes til min. 2 og normalt 3 tilbudsgivere

Efter DOMI's vurdering ligger organisationens faste leverandører på et pris-leje der ikke matches af konkurrenterne. Opgaver forbundet med almindelig vedligeholdelse foretages som oftest af organisationens faste leverandører, og sendes derfor ikke i udbud. Dog bemærker DOMI, at der ved opgaver over 50 t.kr. foretages udbud og der løbende gennemføres dialoger med boligorganisationens faste leverandører.

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

##### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Pr. august 2024 er der 10 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.

Generelt forsøger organisationsbestyrelsen at skabe viden om afdelingsbestyrelsens formål, opgaver og ansvar i de afdelinger hvor der mangler afdelingsbestyrelser. Organisationsbestyrelsen har jf. almenboliglovens §37a foretaget uddelegering af sine kompetence i grundejerforeningen til enkeltpersoner – dette gør sig gældende i afd. 44.

##### Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

DOMI har de seneste år arbejdet intensivt med BL's principper og anbefalinger om god almen ledelse.

DOMI's organisationsbestyrelse udarbejdet og vedtaget retningslinjer for efteruddannelse af de beboervalgte medlemmer, der forpligter organisationsbestyrelsens medlemmer at deltage i relevant efteruddannelse.





Konkret har tre af de nuværende bestyrelsesmedlemmer gennemført bestyrelsesuddannelsen på CBS.

2. september 2024  
Side 9 af 9

Politikker og forretningsgange gennemgås hvert år for et serviceeftersyn i samarbejde med revisor.

#### Gaver/fordele – boligorganisationens leverandører

DOMI bemærker, at det ifølge organisationens retningslinjer ikke er tilladt for ansatte at modtage gaver fra organisationens leverandører eller samarbejdspartnere. Det vil dog være tilladt at deltage i arrangementer betalt af boligorganisationens leverandører.

Ydermere bemærker DOMI, at ansatte ikke må benytte boligorganisationens opsparede rabatordninger. Ydermere bemærker DOMI, at ansatte ikke må benytte boligorganisationens rabatordninger. Ansatte indkøb over kr. 10.000 kr. ved boligorganisationens leverandører skal godkendes af direktøren.

#### Forretningsgange og interne kontroller

Revisor har stikprøvevis påset, at der foreligger skriftlige forretningsgangsbeskrivelser for væsentlige områder. DOMI har ajourført beskrivelserne, så de svarer til de faktiske forhold.

Det er revisors vurdering, at boligorganisationens overordnede interne kontrolmiljø har medvirket til effektive interne kontroller og pålidelig behandling af oplysninger af regnskabsmæssig karakter. Der har samtidig været en tilstrækkelig og pålidelig funktionsadskillelse.

Boligorganisationens valg af nye leverandører foretages af direktøren og projektafdelingen.

Revisor vurderer at der er betryggende og hensigtsmæssige generelle it-kontroller i organisationen.

## **6. Evt.**

Boligorganisationen har i flere år haft fokus på at blive grønnere og mere bæredygtig. I 2022 er DOMI begyndt at udarbejde en bæredygtighedsstrategi, som involverer ledelsen, organisationsbestyrelsen, medarbejdere og grupper af beboere. I november 2023 blev bæredygtighedsstrategien færdiggjort og påbegyndt implementering af bæredygtighedsstrategi version 1. Der orienteres om status til organisationsbestyrelsen i november 2024.