



Styringsdialog 2018 – Kollegiekontoret i Aarhus

Mødedato: 17. maj 2018

Mødetid: 9:00

Mødested: Kalkværksvej 10

Deltagere: Tilstede fra Kollegiekontoret:

Direktør Per Juulsen

Adm. Chef Diana Jørgensen

Tilstede fra Aarhus Kommune:

Claus Michael Krogh

Claus Bo Jensen

Trine Birk

Julia Beck Søndergaard

Mette Krog-Jensen

17. maj 2018

Side 1 af 6

TEKNIK OG MILJØ

Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Grundsalg og Alment Byggeri

Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Direkte telefon: 41 85 98 08

Direkte e-mail:
metkr@aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sag: 18/003410-15
Sagsbehandler:
Mette Krog-Jensen

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat tre overordnede temaer for styringsdialog 2017 – effektivisering, kollektiv råderet i praksis og habilitet.

Kollegiekontoret oplyser, at man har fokus på effektivisering af driften, herunder it og digitalisering. Der er samtidig fokus på de 4-årige mål der fastsættes for afdelingernes samlede driftsudgifter.

Kollegiekontoret anvender ikke kollektiv råderet.

Kollegiekontorets årsregnskab for 2016/2017 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 aftale mellem Kollegiekontoret i Aarhus og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Regnskabspraksis
4. Effektivisering
5. Ledelse og beboerdemokrati
6. Diverse
7. Evt. aftale



1. Baggrund

17. maj 2018
Side 2 af 6

I 2018 er der for syvende 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.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2016/2017, årsberetning, spørgeskema, protokollat mv.

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

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemålsenhed	2016/201 7	2015/201 6	2014/201 5	2013/201 4	2012/201 3
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	5.801	5.502	4.860	3.698	3.999
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	10.318	11.256	10.646	10.261	9.455

Dispositionsfond 5.801 (benchmark 6.253) der skal ske indbetaling indtil 5.655 (2017 niveau).

Der er overført midler fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, så minimumsbeløbet er opfyldt. Kollegiekontoret får en ny afdeling i drift om et par måneder og samtidig har man overført så niveauet skulle passe således at der ikke skal ske indbetaling fra afdelingerne til dispositionsfondens opbygning.

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

Afgangen fra dispositionsfonden er på 3,9 mio. kr. Tilskud til tab ved lejledighed og fraflyttere udgør ca. 390.000 kr. Sidstnævnte beløb vedrører også



tidligere år eftersom revisor har forlangt udgiften regnskabsmæssigt konteret på trods af, at tabet ikke er endeligt konstateret.

17. maj 2018
Side 3 af 6

Egenkapital pr. lejemålsenhed

Egenkapital Kr./lejemåls- enhed	19.201	17.785	15.802	15.015	13.614
---------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2016/2017	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	26.064.152	26.064.152
Dispositionsfond (kr.)	22.076.507	14.653.656

Årets resultatet (2016/2017) er et overskud på 1,87 mio. kr. mod et budgetteret resultat på 0 kr. Overskuddet skyldes primært større renteindtægter. Det positive resultat er tilgået arbejdskapitalen.

Stort set hele boligorganisationens egenkapital er likvid.

Kollegiekontorets solvens og egenkapital er de senere år øget, så organisationen bedre kan imødekomme mulige driftstab og mulige tab ved de store byggesager, som altid indebærer en vis risiko.

Egenkapitalen har et passende niveau, så yderligere konsolidering tilstræbes kun i takt med boligtilvæksten og reglerne om minimumsbeholdning i dispositionsfonden.

Administrationsbidrag

Årsregnskab kr./ leje- målsenhed	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Administrationsbidrag pr. lejemål	2.895	2.896	3.160	3.208	3.242
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	2.706	2.457	3.043	1.895	2.011

Nettoadministrationsudgiften er marginal lavere end det opkrævede administrationsbidrag. Administrationsbidraget er under det benchmark som fremgår af styringsrapporten.

Fortsat fokus på nye og forbedrede IT-værktøjer i driften og administrationen giver løbende effektiviseringsgevinst, som i sær slår igennem ved tilvækst af boliger.



Afdelingernes midler i fællesforvaltning er forrentet med 1,45% i 2016/2017 mod 2,49% i 2015/2016.

17. maj 2018
Side 4 af 6

Midlerne er forvaltet af to kapitalforvaltere (Danske Bank og Nykredit) Midlerne placeres i en almen investeringsforening. Der er budgetteret med et afkast på 0,5%.

Kravene i driftsbekendtgørelsen, der sætter snævre grænser for placeringen af likvide midler, anså kollegiekontoret for problematisk. En større spredning af investeringen (til f.eks. en mindre del aktier) er at foretrække. Det oplystes i øvrigt, at udgiften til nuværende kapitalforvaltere var på ca. 1 promille af det investerede.

3. Regnskabspraksis

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 fra 2018/2019. Baggrunden for revisors kommentarer i protokollatet er, at mange afdelinger har haft et positivt afkast pga. en varm vinter, hvorfor der er et overskud på energikontoen.

Revisor angiver i revisionsprotokollatet, at det har været nødvendigt at udgiftsføre beløb, som følge af utilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytning for Damagerkollegiet på 16.091 kr. Tab udover 322 kr. pr. lejemålsenhed skal dækkes af dispositionsfonden. Kollegiekontoret oplyser, at der henlægges op til et års egenbetaling i hver afdeling., men at det kan ske at en afdeling kommer ud for en driftsudgift ved tab 2 år i træk.

Grundvigshus kollegiets anskaffelsessum er underfinansieret med 1,6 mio. kr. Underfinansieringen afvikles ved optagelse af realkreditlån.

Grundvigshus kollegiet har problemer med utætte sprinkleranlæg og pt. har man en diskussion med Bravida om afhjælpning. Udgiften til udskiftning vil beløbe sig i ca. 500.000 kr.

4. Effektivisering

Det fremgår af styringsrapporten, at Skejbyparken har en effektivitetsprocent på 54 og Vestergadekollegiet har en effektivitetsprocent på 66. De har derfor røde markeringer i styringsrapporten da de har en beregnet effektivitet på under 70 pct. (dvs. afdelingerne har særligt høje udgifter sammenlignet med andre afdelinger).

Kollegiekontoret oplyser, at der er registreret et for lavt boligantal i Landsbyggefondens database hvorfor effektivitetsprocenten er lav. Kommunen gør



opmærksom på, at det er boligorganisationens ansvar at kontakte Landsbyggefonden og få tilrettet boligantal. Kollegiekontoret oplyser, at de har kontaktet Landsbyggefonden flere gange, men at godkendelsesprocessen tager tid.

17. maj 2018
Side 5 af 6

Efter afholdelse af styringsdialog har Landsbyggefonden henvendt sig til Kollegiekontoret og oplyst, at man har tilrettet data for Skejbyparken i overensstemmelse med Kollegiekontorets oplysninger.

I tilslutning til regnskabet skal boligorganisation 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, herunder at det oparbejdede underskud i afdeling 10 Kløvergården er afviklet. Kollegiekontoret oplyser endvidere, at fordelingsnøglen blandt afdelinger for ejendomsfunktionærudgifter er ændret fra 2017/2018, så udgiften er i bedre overensstemmelse med forbruget. Drifts- og vedligeholdelsesplaner ajourføres årligt forud for budgetlægningen som grundlag for fastsættelse af henlæggelserne.

Kollegiekontoret angiver i årsberetningen at der fra 2018/2019 fastsættes 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter i forbindelse med budgettet.

Kommunen gjorde opmærksom på, at der skulle have været fastsat 4-årige mål for de samlede driftsudgifter på nuværende tidspunkt.

Den gennemsnitlige lønudgift pr. medarbejder er i regnskabsåret ca. 568.000 kr.

5. Ledelse og beboerdemokrati

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 oplyser samtidig om reglerne i almenboligloven omkring habilitet.

Kollegiekontoret oplyser, at der ikke er nogle skriftlige procedurer men at man tager det op såfremt der opstår en sag hvor der kan være tvivl om habilitet.



Diverse

17. maj 2018
Side 6 af 6

Dania kollegiet har vedtaget at kollegiet skal være røgfrit. Dette gælder for underskrevne kontrakter fra januar 2018 og frem.

I forbindelse med opførelse af Åbyen er det blevet vedtaget at kollegiet er røgfrit. Dette fremgår af lejekontrakter samt husorden.

På Skejbyparken har man en aftale om 25% udvekslingsstuderende. Aftalen vil blive opsagt, da det er meget svært at inkorporere så mange udvekslingsstuderende på et kollegie. Derimod må der gerne være en høj andel udenlandske studerende. På Skjoldhøj og Ravnsbjerg er der op til 50% udenlandske studerende, som typisk har længere botid end ét semester.

Kollegiekontoret foreslår, at udvekslingsstuderende samles, da de holder sig til hinanden og ikke bliver integreret med de danske studerende. Samtidig skal det være steder hvor der ikke er individuel afregning når der er tale om udvekslingsstuderende, da det er vanskeligt at håndtere.

I forhold til boligsocial anvisning er det også et problem hvis der er for stor en andel på et kollegie.

Byggesager

Vejlby kollegiet afventer lokalplan, og det forventes ikke at den bliver færdig i år.

Godsbanen er der så vidt vides styr på.

Andet

Skjoldhøj har statslån der skal indfries i 2020. Kollegiet har selv opsparet 10-15 mio. kr. og resten vil skulle finansieres med et realkreditlån. Der er ydelser til udamortiserede lån på 3 mio. kr. om året, som fra 2021 forventes anvendt til ydelser på realkreditlånet for at begrænse huslejeforhøjelsen.

Vilhelm Kiers fremsender snart ansøgning til godkendelse ved kommunen angående facaderenovering på 50 mio. kr. Finansieringen bliver en blanding af hendlægninger og lån, da projektet både omhandler renovering og forbedring.

6. Evt. aftale mellem Boligorganisationen og Kommunen

Der er ikke ved styringsdialog 2018 vurderet behov for aftaler.