



Styringsdialog 2018, Domi Bolig

27. november 2018
Side 1 af 5

Mødedato: 13. november 2018
Mødetid: 14.00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra Boligorganisationen:
Formand Herdis Larsen
Direktør Preben Jacobsen

Tilstede fra Aarhus Kommune:
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Michael Krogh
Claus Bo Jensen

TEKNIK OG MILJØ

Arealudvikling og Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger
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: 18/038004-10
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Vedligeholdelsesplaner
4. Effektiviseringer
5. Ledelse og beboerdemokrati
6. Ansættelser
7. Nybyggeri
8. Renoveringer
9. Evt. aftale

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat tre overordnede temaer for styringsdialog 2018 – effektivisering, kollektiv råderet og habilitet.

Grundet udskiftning i DOMIs øverste ledelse har der ikke på de seneste været initiativer i forhold til effektiviseringer. Det noteres dog, at administrationsbidraget er blandt de laveste i kredsen.

DOMI er bevidst om at renoveringer typisk er et mix af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Kun egentlige forbedringer kan omfattes af kollektiv råderet.

Ledelse og bestyrelse underskriver habilitetserklæringer.



27. november 2018
Side 2 af 5

Årsregnskab for 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 2018 vurderet behov for aftaler mellem Domi Bolig og Aarhus Kommune.

1. Baggrund

I 2018 er der for 8. 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 2017, som er boligorganisationens tredje regnskabsår.

Drøftelserne tog i øvrigt udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlagt for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2017, 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.

2. Økonomi, drift og administration

<i>Kr. pr. lejemåls- enhed</i>	<i>Regnskab 2017</i>	<i>Regnskab 2016</i>	<i>Regnskab 2015</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	17.755	14.861	10.986
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	10.062	9.835	9.076

Egenkapital kr. pr. lejemål	35.525	32.919	27.934
--------------------------------	--------	--------	--------



27. november 2018
Side 3 af 5

Samlet egenkapital

Regnskab 2016	I alt	disponibel
Arbejdskapital (kr.)	25.560.333	21.059.425
Dispositionsfond (kr.)	46.097.434	37.162.649

Årets resultat viser et overskud på 72 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 2017 brutto været på ca. 10 mio. kr. Tilvæksten i dispositionsfondens likvide del været på ca. 6,4 mio. kr.

Den store tilgang i 2017 skyldes primært:

- Pligtmæssige bidrag fra afdelinger 1,7 mio. kr.
- Der har været en nettotilgang til dispositionsfonden på 6,5 mio. kr. grundet afdelinger med udamortiserede lån.
- Tilskud til afdelinger (tilskud, leje- og fraflytningstab mv.) udgjorde ca. 800 t.kr. mod 1 mio. kr. i 2015.

Likviditetsbestemmelsen i driftsbekendtgørelsen er opfyldt.

Egenkapitalen for DOMI ligger over gennemsnittet for boligorganisationerne i Aarhus. Udfordringerne i afd. 35 vil i de kommende år belaste organisationens økonomi. Det er fortsat forventningen at udgifterne kan finansieres via tilskud fra organisationens likvide egenkapital. Nettotilgangen til dispositionsfonden som følge af udamortiserede lån ligger på ca. 7 mio. kr. årligt. Egenkapitalen vil derfor kunne genopbygges indenfor en kortere årrække.

Formueforvaltning

Midler i fællesforvaltning er i 2017 forrentet med 1,59%. Varigheden (som risikobegreb) ligger mellem 1 og 4. Det oplystes, at der aktuelt er 3 kapitalforvaltere tilknyttet (Djursland Bank, Alm. Brand Bank og Nykredit Bank).

Djurslands Bank er primær forvalter med ca. 70% af porteføljen og samtidig primær bankforbindelse. Det tilsigtes, at det maksimale indlån til enhver tid er på 10 mio. kr., der i tilfælde af evt. bankkrak er forsikringsdækket. Evt. udbud af bankydelse er ikke umiddelbart forestående grundet stort arbejds-pres, direktørskifte mv.



Forvaltningsrevision

Revisor tilsyneladende ikke opmærksom på bestemmelsen i driftsbekendtgørelsens §73, der sammenholdt med §4 i revisionsinstruksen angiver hvordan forvaltningsrevision skal foretages. Forventes iagttaget for årsregnskab 2018.

27. november 2018

Side 4 af 5

Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	Regn- skab 2017	Regn- skab 2016	Regn- skab 2015
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.789	3.754	3.746
Nettoadm. udgift kr. pr. lejemål	3.089	3.242	3.865

Afvigelsen mellem bidrag og nettoadministrationsudgift i 2017 har baggrund i budgetafvigelser i form af lavere personaleudgifter.

3. Vedligeholdelsesplaner

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. De årlige henlæggelser i Aarhus-afdelingerne er større end gennemsnittet for andre organisationer i byen.

4. Effektivisering

Styringsrapporten indeholder ikke specifikke oplysninger om effektiviseringsgrad eller fordeling.

På mødet oplystes, at der ikke er ansat ejendomsinspektører og at hver ejendomsfunktionær dækker ca. 135 boliger.

Der har ikke i årets løb været initiativer på området grundet skifte i øverste administrative ledelse.

Administrationsudgiften er relativ lav.

5. Råderet i praksis

DOMI er opmærksom på, at afdelingen skal dække vedligeholdelsesudgiften når der f.eks. foretages skift af køkken efter reglerne om kollektiv råderet.



Kommunen bemærkede, at anvendelse af kollektiv råderet i tomme boliger forudsætter accept af indflyttende lejere.

27. november 2018
Side 5 af 5

6. Ledelse og beboerdemokrati

Preben Jacobsen tiltrådt som ny direktør pr. 1. august 2018. Der præsenteredes organisationsdiagram.

Det oplystes, at der anvendes skriftlige habilitetserklæringer for ledelse og bestyrelse.

DOMI indledt samarbejde med ALBOA, der bidrager bl.a. med teknisk og administrativ support.

Man vægter kontakt/information til beboerne:

- Nyhedsbrev hver 14. dag
- Boligcafe sidste torsdag hver måned
- En synlig direktør
- Uddannelse af nye beboerdemokrater

7. Ansættelser

Domi foretager ikke boligsociale ansættelser. Planer om uddannelse af ejendomsfunktionærer for at kunne håndtere boligsociale problemer.

8. Nybyggeri

DOMI ønsker nybyggeri i Beder/Malling/Solbjerg hvor man i forvejen har afdelinger. Er opmærksom på muligheder, der måtte opstå.

Lige afsluttet nybyggeri i Odder og pt. ikke mere på vej i Odder Kommune.

Afdelingsmødet i afdeling 35 godkendt plan om fortætning på op til ca. 30 boliger. Fortætningen vil fastholde det arkitektoniske udtryk. Skema A inden 1. april 2019.

9. Renoveringer

Drøftelse af afd. 33. Aktuelt planer om kloakarbejder på 4-5 mio. kr. Fastlæggelse af strategi for renovering/modernisering. Stort renoveringsbehov i afdelingen over den kommende årrække. 20 boliger skal renoveres for anslået 12-15 mio.kr.

10. Evt.

Intet under punktet.

11. Evt. aftale

Der vurderes ikke behov for aftale.