



Styringsdialog 2017 – Kollegiekontoret i Aarhus

4. august 2017
Side 1 af 7

Mødedato: 1. juni 2017
Mødetid: 10.00
Mødested: Kalkværksvej 10
Deltagere: Tilstede fra Kollegiekontoret
Direktør Per Juulsen
Adm. Chef Diana Jørgensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Jørn Hedeby Nielsen
Claus Michael Krogh
Claus Bo Jensen
Mette Krog-Jensen

TEKNIK OG MILJØ
Bolig og Projektudvikling
Aarhus Kommune

Alment Byggeri
Kalkværksvej 10
8000 Aarhus C

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 98 08

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

Sag: 17/014871-18
Sagsbehandler:
Mette Krog-Jensen

Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to overordnede temaer for styringsdialog 2017 – effektivisering og bevarelse af billige boliger.

Endvidere er fastsat yderligere tre generelle tema for dialogen – regnskabspraksis, håndtering af eventuel overfinansiering og bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.

Kollegiekontoret oplyser, at organisationen hele tiden har fokus på effektivisering af driften - særligt i forhold til it og digitalisering, der er med til at lette arbejdsfunktioner.

I forhold til bevarelse af billige boliger, så oplyser Kollegiekontoret, at kollektiv råderet ikke anvendes.

Kollegiekontorets årsregnskab for 2015/2016 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. Bevarelse af billige boliger



6. Renoveringer og nybyggeri
7. Ledelse og beboerdemokrati
8. Diverse
9. Evt. aftale

4. august 2017
Side 2 af 7

1. Baggrund

I 2017 er der for 6 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 2015/2016, årsberetning, spørgeskema, protokollat, boligforeningens hjemmeside 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.

Redegørelse bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Dispositionsfond/arbejdskapital pr. lejemålsenhed

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	<i>2015/16</i>	<i>2014/15</i>	<i>2013/14</i>	<i>2011/13</i>	<i>2011/12</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	5.502	4.860	3.698	3.999	3.667
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	11.256	10.646	10.261	9.455	9.128

Dispositionsfonden udgør 5.502 kr./lejemålsenhed (benchmark 5.667 kr.). Der er krav om beboerindbetaling indtil fonden udgør 5.572 kr./lejemålsenhed.

Tilgangen til dispositionsfonden er samlet set på ca. 2,2 mio. kr.



Afdelingerne har i regnskabsåret indbetalt til dispositionsfonden eftersom minimumsniveauet på dispositionsfondens likvide del endnu ikke er nået.

4. august 2017
Side 3 af 7

Egenkapital pr. lejemålsenhed

<i>Kr. pr. lejemåls- enhed</i>	<i>2015/16</i>	<i>2014/15</i>	<i>2013/14</i>	<i>2011/13</i>	<i>2011/12</i>
Egenkapital kr./lejemåls- enhed	17.785	15.802	15.015	13.614	13.075

Samlet egenkapital

<i>Regnskab 2015/2016</i>	<i>I alt</i>	<i>Disponibel</i>
Arbejdskapital (kr.)	28.398.650	28.398.650
Dispositionsfond (kr.)	16.111.683	13.882.117

Årets resultat (2015/2016) er et overskud på 2,8 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 116.800 kr. Overskuddet skyldes primært større renteindtægter samt byggesagshonorar. Det positive resultat er tilgået arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen har været stigende de seneste 6 år. Den er 5 gange så stor som benchmark.

Stort set hele boligorganisationens egenkapital er likvid.

Egenkapitalen er de senere år øget, så organisationen bedre kan imødekomme mulige driftstab og mulige tab ved de store byggesager. Samtidig anvendes egenkapitalen som midlertidig billig byggekredit i byggesager

Efter Kollegiekontorets opfattelse har egenkapitalen et passende niveau, og yderligere konsolidering tilstræbes kun i takt med boligtilvæksten og reglerne om minimumsbeholdning i dispositionsfonden.

Ifølge styringsrapporten har bestyrelsen godkendt at overføre midler fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, så beboerne ikke længere skal indbetale pr. lejemål.

Afdelingernes midler i fællesforvaltning er forrentet med 2,49% i 2015/2016 mod -0,03% i 2014/2015. Midlerne er forvaltet af 2 kapitalforvaltere (Danske Bank og Nykredit) der er indgået aftale med Danske Bank om placering af midler i en almen investeringsforening. Der er budgetteret med et afkast på 0,5%.



Administrationsbidrag

4. august 2017

Side 4 af 7

Administrationsbidrag pr. lejermålsenhed

<i>Kr. pr lejermålsenhed</i>	<i>2015/16</i>	<i>2014/15</i>	<i>2013/14</i>	<i>2012/13</i>	<i>2011/12</i>
Administrationsbidrag kr. pr. lejermål	2.896	3.160	3.208	3.242	3.266
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejermål	2.457	3.043	1.895	2.011	2.680

Nettoadministrationsudgiften er marginal lavere ned det opkrævede administrationsbidrag. Administrationsbidraget er under det benchmark som fremgår af styringsrapporten. Kollegiekontorets opmærksomhed på effektivitet og besparelser holder administrationsbidraget nede på et lavt niveau.

3. Regnskabspraksis

Revisor konstaterer at der for afd. 10 vil blive indarbejdet afvikling af underskud i budgetter for 2017/2018, men at der hverken for 2015/16 eller 2016/17 er budgetteret med afvikling af underskudssaldoen. Ligeledes er dette påtalt af Landsbyggefonden.

Kollegiekontoret oplyser, at der vil ske afvikling efter reglerne fremadrettet.

4. Effektivisering

I den nye lovgivning på almenområdet er der fastsat nogle krav som boligorganisationerne fremover skal være opmærksom på. Det er implementering af mål, økonomistyring/egenkontrol, henlæggelser og vedligeholdelsesplan for mindst 15 år, ejendomsstilstandsrapport, årsberetning om 4-årige mål for afdelinger samt forvaltningsrevision.

Kollegiekontoret oplyser, at der ikke er noget nyt i forhold til effektivisering for dem, da de hele tiden har haft fokus på effektivisering. Kollegiekontoret har bl.a. implementeret I-syn der har lettet varmemestrenes arbejdsfunktion.

Ejendomsfunktionærerne har eget ansvarsområde for et eller flere kollegier, de er selvforvaltende og det giver større arbejdsglæde og mindre sygdom.

Endvidere har man kunne spare 2 stillinger i udlejningen ved at indføre forskellige IT systemer og i økonomifunktionen sker der også besparelse ved nyansættelser - man udvælger nyt personale med store it-færdigheder.

Fremadrettet håber Kollegiekontoret på, at beboerne kan anvende Mobile-pay til betaling af husleje, da dette vil medføre en stor reduktion i omkostnin-



ger i forhold til betalingservice, hvor Kollegiekontoret skal betale 7 kr. pr. betaling.

4. august 2017
Side 5 af 7

5. Bevarelse af billige boliger

Kollegiekontoret er opmærksom på, at moderniseringer fjerner billige boliger. Kollektiv råderet anvendes ikke og der henlægges til køkkener mv.

6. Renoveringer og nybyggeri

Kollegiekontoret oplyser, at Kløvergården har en usikker langsigtet drift som følge af et moderniseringsbehov. Kollegiet renoveres uden støtte, mens moderniseringer med lejlighedsombygninger må udskydes.

I forhold til nybyggeri forventes Søren Frichs Vej at være færdig i sommeren 2018. Skejbyparken, Tranekærvej/Bytoften samt godsbanearalerne forudsætter lokalplan. Kollegiekontoret oplyser, at det er problematisk, at lokalplaner tager så lang tid. Det kræver, at man har tekniske rådgivere til at lave en lokalplan før projektets omfang er afklaret om normalt udbud kan gennemføres af rådgivningsydelse.

Håndtering af overfinansiering på nybyggeri blev drøftet og kommunen oplyste, at lån skal indfries i det omfang der er tale om overfinansiering. Hvis en udgift ikke er betalt, er det et skyldigt beløb. Afsatte beløb er ikke endeligt opgjorte på regnskabstidspunktet.

Kollegiekontoret oplyste, at de så vidt muligt venter med at sende bygge-regnskab ind til samtlige udgifter er endeligt opgjorte.

7. Ledelse og beboerdemokrati

I styringsdialogen for 2017 er bestyrelsens opgaver og ansvar, habilitets-spørgsmål samt ansættelsesforhold (lønningsniveau) og direktørkontrakten sat på dagsordenen som et generelt tema til drøftelse med alle boligorganisationerne.

Kommunen vil følge op på teamet i styringsdialogen i efterfølgende år.

Bestyrelses opgaver og ansvar

Bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen samt det juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationen.



Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder om ledelsen af boligorganisationen, men bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.

4. august 2017
Side 6 af 7

Bestyrelserne består i stort set alle boligorganisationer udelukkende af beboere, hvilket dog ikke er tilfældet for Kollegiekontoret. Kommunen lægger stor vægt på den beboerdemokratiske indflydelse som beskrevet i almenboliglovens formålsbestemmelse for den almene sektor. Kommunen lægger samtidig vægt på, at det sikres, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation har de nødvendige kompetencer til at kunne løfte bestyrelsens opgaver og ansvar på betryggende vis.

Habilitet

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 skal gøre opmærksom på, at boligorganisationens bestyrelse og ledelsen efter ændringen af almenboligloven i 2009 har et udvidet ansvar for at påse risikoen for inhabilitet. Før lovændringen i 2009 skulle kommunen godkende en række aftale med en mulig interessekonflikt. Med lovændringen blev bestemmelsen ophævet. Baggrund herfor var, at det var vurderingen at lovens generelle habilitetsregler var tilstrækkelige og det blev endvidere lagt til grund, at den enkelte boligorganisation har interne retningslinjer, der indeholder pligt for bestemte persongrupper til at oplyse boligorganisationen om relevante interesser eller engagementer uden for boligorganisationen.

Kollegiekontoret oplyser, at hovedbestyrelsesmedlemmer underskriver et dokument om habilitet. Direktør og administrationschef skriver ikke under på noget men er omfattet af de almindelige ansættelsesretlige regler. Kollegiekontoret oplyser, at opgaver bliver udbudt efter reglerne og der bliver i relevant omfang udarbejdet rammeaftaler.

Ansættelsesforhold

I henhold til almenboliglovens bestemmelser skal boligorganisationens ledelse (bestyrelsen og direktør) sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen.

Følgende fremgår endvidere af driftsvejledningen:

Boligorganisationernes aflønning af de ansatte, herunder lønnings- og pensionsforhold for den øverste administrative ledelse, skal stå i rimeligt forhold til boligorganisationens størrelse og arbejdsopgaver. Udgifterne må ikke overstige, hvad der efter markedsforholdene er nødvendigt for at sikre en fuldt forsvarlig og rationel drift.



4. august 2017
Side 7 af 7

Kommunen oplyste, at aflønning af administrativt personale selvsagt er i fokus i tidens effektiviseringsdagsorden.

I den sammenhæng er det især vigtigt løbende have fokus på aflønning af den øverste administrative ledelse (direktøren) i boligorganisationen.

I forhold til rådgivning af hovedbestyrelsen om ansættelse af f.eks. direktør, vil der være mulighed for at få rådgivning fra BL.

Efter forslag fra Kollegiekontoret blev det aftalt, at en kopi af direktørkontrakten fremsendes til kommunen.

8. Diverse

Skjoldhøjkollegiets fremtid er usikker da statslån på 80 mio. kr. forfalder i 2020.

Vilhelm Kiers kollegiet skal have udskiftet facadepartier og vinduer, hvilket løber op i omkring 50 mio. kr. som vil blive delvist realkreditfinansieret.

De to kollegierne er selvejende institutioner og er som sådan ikke omfattet af styringsdialogen. Kollegierne er medejere (garanter) og administreres af Kollegiekontoret. Kollegiernes situation kan derfor have betydning for Kollegiekontorets drift.

9. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation

Der er ikke i styringsdialog 2017 vurderet behov for aftaler.