



9. november 2016  
Side 1 af 7

## Styringsdialog 2016, Domi bolig

Mødedato: 9. november 2016  
Mødetid: 10:00  
Mødested: Kalkværksvej 10  
Deltagere: Tilstede fra Boligorganisationen:  
Formand Claes Jensen  
Direktør Uffe Vithen

Tilstede fra Aarhus Kommune:  
Jørn Hedeby Nielsen  
Claus Bo Jensen  
Mette Krog-Jensen

### På mødet blev følgende punkter drøftet:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
3. Ledelse og demokrati
4. Renoveringer/nybyggeri
5. Energirenoveringer
6. Diverse
7. Evt. aftale

### Resumé

I samarbejde med BL Danmarks Almene Boliger 5. kreds er fastsat to Overordnede temaer for styringsdialogen i 2016 – effektivisering af driften og energirenoveringer.

I det forløbne år har fusionen mellem Arbejdernes Andelsboligforening i Od-der og Beder-Malling Boligforening krævet mange ressourcer.

Der er i regnskabsåret arbejdet videre med effektiviseringer – med fokus på organisering af ejendomsfunktionærer, digitalisering og diverse indkøb.

### TEKNIK OG MILJØ

Bolig og Projektudvikling  
Aarhus Kommune

### Grundsalg og 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: 16/033445-4  
Sagsbehandler:  
Mette Krog-Jensen



9. november 2016  
Side 2 af 7

Boligorganisationen er opmærksom på, at vælge energirigtige løsninger i forbindelse med renoveringer. Der foretages en vurdering af investeringen i forhold til tilbagebetalingstid.

Kommunen er opmærksom på direktørens bestyrelsesengagement i Djurslands bank og forventer at bestyrelsen er opmærksom på eventuelle habilitetsproblemer

Domi Boligs årsregnskab for 2015 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

Der er ikke i styringsdialog 2016 vurderet behov for aftaler mellem Domi Bolig og Aarhus Kommune.

## **1. Baggrund**

I 2016 er der for 6. 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 2015, som er boligorganisationens første regnskabsår.

Drøftelserne tog i øvrigt udgangspunkt i styringsmålsætningerne således som de fremgår af almenboligloven. Grundlagt for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2015, 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.

På kommunens hjemmeside vil der derfor kun være den seneste redegørelse.

## **2. Økonomi, drift og administration**

Fusionen mellem Arbejdernes Andelsboligforening Odder og Beder-Malling Boligforening blev en realitet 1. januar 2015 og den nye boligorganisation fik navnet Domi Bolig med hjemsted i Aarhus og domicil i Odder. 2015 er den nye boligorganisationens første regnskabsår.



I det følgende er nøgletallene for den nye organisation Domi sammenholdt med den tidligere Beder-Malling Boligforening. Som det fremgår nedenfor er egenkapital opgjort pr. lejermålsenhed på det nærmeste upåvirket af fusionen. Dette har baggrund i, at fusionen er sket mellem to økonomisk ligeværdige parter.

9. november 2016  
Side 3 af 7

Dispositionsfond/arbejdskapital/egenkapital

<i>Kr. pr. lejermåls- enhed</i>	<i>Regnskab 2015</i>	<i>Regnskab 2014</i>	<i>Regnskab 2013</i>	<i>Regnskab 2012</i>	<i>Regnskab 2011</i>	<i>Regnskab 2010</i>
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	10.986	9.000	7.562	6.308	5.647	3.896
Arbejdskapital (li- kvid del) kr. pr. lejemål	9.076	7.250	7.440	7.175	8.506	7.119
Egenkapital kr. pr. lejermål	27.934	22.485	20.778	19.912	19.676	17.883

Årets resultat viser et underskud på 308.000 kr. mod et budgetteret overskud på 42.000 kr.

Tilgangen til dispositionsfonden har i 2015 været på ca. 8,3 mio. kr.

Tilsynet påtalte, at der i strid med reglerne (samt tidligere styringsdialog) er opkrævet bidrag til dispositionsfonden i 2015 og 2016. Domi oplyste, at der for budget 2017 ikke er opkrævet bidrag.

Der er i årets løb bevilget individuelle tilskud fra dispositionsfonden på 0,7 mio. kr.

Der er ydet generelle tilskud til alle afdelinger via driften på samlet 137.082 kr.

Egenkapitalen for DOMI ligger over gennemsnittet for organisationerne i Aarhus

Tilskud til lejetab og fraflytninger har i regnskabsåret været på 301.341 kr.



Midler i fællesforvaltning er i 2015 forrentet med 0,37% svarende stort set til gennemsnittet i Aarhus. Der er anvendt to kapitalforvaltere. Varigheden (som risikobegreb) ligger mellem 1 og 4.

9. november 2016  
Side 4 af 7

Fordelingen af midler mellem de to kapitalforvaltere Djursland bank og PP Capital er fordelt med henholdsvis 160 mio. kr. og 58 mio. kr.

Kommunen er opmærksom på direktørens bestyrelsesengagement i Djurslands bank og forventer at bestyrelsen er opmærksom på eventuelle habilitetsproblemer. Såfremt PP Capital udtræder af samarbejdet vil DOMI tilknytte minimum 1 ny kapitalforvalter.

Det fremgår af regnskabet, at der er en væsentlig likvid behold (26 mio. kr.) på statusdagen. Boligorganisationen oplyser, at man ønsker et absolut minimum på foliekontoen, men at boligorganisationen har anvendt likviditeten i forbindelse med betaling af kreditorer i et større renoveringsprojekt i afd. 10 Tv. Køhlsvej. Det tilstræbes, at foliekontoen og samlede konti i boligorganisationen ikke overstiger 750.000 (indskydergarantien) x antallet af afdelinger.

På konto 713 (aktier/andele) henstår ultimo 2015, i alt 28.852. Der er tale om DOMI Boligs andel af indskud i AARHUSbolig.dk.

#### Administrationsbidrag

<i>Kr. pr. lejemålsenhed</i>	Regn- skab 2015	Regn- skab 2014	Regn- skab 2013	Regn- skab 2012	Regn- skab 2011	Regn- skab 2010
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	3.746	4.183	4.268	4.120	3.937	1.828
Nettoadm. udgift kr. pr. lejemål	3.865	4.111	4.137	4.170	4.134	1.708

Administrationsudgift/bidrag er ovenfor sammenholdt med de seneste års tal for den tidligere Beder-Malling Boligforening. Fusionen har medført reduceret administrationsudgift fordi der ikke længere indregnes moms. Som det fremgår er administrationsudgiften opgjort pr. lejemålsenhed derfor lavere end tidligere.

Personaleudgifter højere end budgetteret pga. opsigelse af lokalaftaler.

Der er udarbejdet et katalog over de ydelser som administrationen leverer. Det betyder, at der afdelingerne skal betale for ekstraydelser. I 2015 er der



ikke opkrævet bidrag for ekstraydelser. Ydelseskataloget vurderes at have en forebyggende effekt.

9. november 2016  
Side 5 af 7

#### Henlæggelser/planlagt vedligeholdelse

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.

I afdeling 27 betaler de kun 55 kr./m<sup>2</sup>, men der er også tale om nye boliger og derfor henlægges der ikke så meget. Der er dog planer om at øge henlæggelserne.

#### Forvaltningsrevision

Der er ikke i året foretaget målinger da der ikke har været tid efter fusionen.

#### Effektiviseringer

Domi har et fortsat fokus på effektiviseringer - udmøntet ved følgende tiltag:

- Underhåndsbud ved mindre arbejder (under 15.t.kr.)
- Større arbejder udbydes i licitation
- Ved større anskaffelser indhentes altid mellem 2 og 4 tilbud
- Ejendomsfunktionærer er ikke længe tilknyttet en bestemt afdeling

Digitalisering af de administrative processer sker løbende.

### **3. Ledelse og beboerdemokrati**

Domi vurderer at de væsentligste udfordringer er at få afdelingernes beboere med i de demokratiske processer og få dem til at tage ansvar for budgetfasen og regnskabsafregningen.

Der er til samtlige beboere udleveret folder som i letforståelige vendinger informerer om arbejdet i boligorganisationen og giver et kort indblik i hvordan beboerne kan præge deres afdeling. Sidstnævnte er belyst med eksempler.

Boligorganisationen har indført samrådsmøde, som er en mulighed for formænd og næstformænd for at stille spørgsmål til hovedbestyrelse og administration.

Der er indført dialogmøder med afdelingsbestyrelsen hvor min. to repræsentanter fra hovedbestyrelsen deltager.



Der udbydes fortsat interne og eksterne møder.

9. november 2016  
Side 6 af 7

Der er ikke afdelingsbestyrelse i afd. 16, 22, 25 og 32. Domi bemærkede, at fraværet af en afdelingsbestyrelse ikke automatisk indikerer et dårligt fungerende beboerdemokrati.

Udfordringen med at få administration/hovedbestyrelsen repræsenteret alle afdelingsmøder er ikke blevet mindre efter fusionen.

Afdelingsrapporterne, der er udfyldt af afdelingsbestyrelserne, giver ikke anledning til særlige bemærkninger.

#### **4. Renovering/nybyggeri**

Afdelinger med større igangværende, afsluttede eller påtænkte renoveringer:

Afd. 1, Tværgade/søndermarksvej  
Afd. 3, Nyvej/Smedegårdsalle  
Afd. 4, Engdalgårdsvej  
Afd. 5, Stenhøjgårdsvej  
Afd. 6, Tværgade  
Afd. 8, Engkærgårdsvej  
Afd. 14, Moselunden

Afdeling 35 er en Landsbyggefondsstøttet renovering hvor det oprindelige budget var på 32,9 mio. kr. Der er omfattende skimmelproblemer i 17 ud af 66 boliger.

Budgettet er efterfølgende forventet i værste fald på 110 mio. kr. Der bliver genhusning i op til 2 år og det beløber sig til 8 mio. kr. mod forventet 600.000 kr.

Nybyggeri:

Østervænget, afd. 30 i Odder er færdig.

Der er givet kvote til 40 boliger i Vejlgårdsparken i Malling.

Boligorganisationen har ikke andre planer om nybyggeri.

Domi vil leve op til aftale i tidligere styringsdialog om at indsende oplysninger om aktiviteter uden for Aarhus kommune.

#### **5. Energirenoveringer**



9. november 2016  
Side 7 af 7

DOMI er opmærksom på, at vælge energirigtige løsninger i forbindelse med renoveringer. Der foretages en vurdering i de enkelte tilfælde i forhold til hvad der er kan betale sig i forhold til investeringens tilbagebetalingstid.

Domi konstaterede, at andre boligorganisationer har større ambitioner i forhold til energirigtige renoveringer og nybyggeri.

## **6. Diverse**

Intet under punktet.

## **7. Evt. aftale mellem kommune og boligorganisation.**

Der vurderes ikke behov for aftale.