



13. juli 2020
Side 1 af 6

Redegørelse

Styringsdialog 2020 Kollegiekontoret

Dato: 16. juni 2020
Tid: 13:00 - 14:30
Sted: Hack Kampmanns Plads 1-3, 1.th, 8000 Aarhus C
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Direktør Per Juulsen
Administrationschef Diana Jørgensen
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og Al-
mene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 20/003029-10
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Resumé

Kollegiekontoret har fokus på at sikre effektiv drift og sparsommelighed gennem digitalisering, rammeudbud af håndværkerydelser og produktleverancer, tværgående vurderinger af tekniske løsninger mv.

Kollegiekontorets årsregnskab for 2018/2019 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 2020 vurderet behov for aftale mellem Kollegiekontoret og Aarhus Kommune.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

1. Baggrund
2. Økonomi, drift og administration
 - Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital
 - Formueforvaltning
 - Forvaltningsrevision/krav til årsberetning (§73)
 - Administrationsbidrag
 - Afvigelse styringsrapport/regnskab
3. Efterspørgsel ungdomsboliger
 - Tomgang
 - Boligaranti



13. juli 2020
Side 2 af 6

4. Udslusningsboliger til unge
 - Evt. Ravnsbjerg i Viby, Kløvergården i Skødstrup (hvis tomgang på kollegierne).
5. Skjoldhøjkollegiet
6. Vedligeholdelsesplaner
7. Effektivisering
8. Ledelse og beboerdemokrati
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
9. Eventuelt

1. Baggrund

I 2020 er der for 9. 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, oplysningskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2018/2019, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligforeningens hjemmeside mv.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemåls- enhed	2018/ 2019	2017/ 2018	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015
Dispositions- fond (likvid del) kr. pr. lejemål	6.643	6.118	5.801	5.502	4.860
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	10.947	10.445	10.318	11.256	10.646



13. juli 2020
Side 3 af 6

Dispositionsfondens likvide del er 6.643 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark 7.068 kr. pr. lejemålsenhed). Der skal ske en indbetaling, når dispositionsfonden udgør mindre end 5.700 kr. pr. lejemålsenhed. Fra 2017/2018 har afdelingerne har ikke indbetalt bidrag til dispositionsfondens opbygning.

Tilgangen til dispositionsfonden er samlet set på ca. 0,7 mio. kr.

Dispositionsfonden har ydet tilskud samt dækning af tab ved lejeledighed på samlet 950 t.kr.

Samlet egenkapital

Regnskab 2018/2019	I alt	Disponibel
Arbejdskapital (kr.)	26.425.663	26.425.663
Dispositionsfond (kr.)	23.451.543	18.161.318

Årets resultat er et overskud på 3,5 mio. kr. mod et budgetteret resultat på 130 t.kr., som overføres til arbejdskapitalen.

Kollegiekontorets solvens og egenkapital er de senere år øget, så organisationen bedre kan imødegå mulige driftstab og mulige tab ved de store byggesager, som altid indebærer en vis risiko. Samtidig anvendes egenkapitalen som midlertidig, billig byggekredit i byggesager. Egenkapitalen vurderes nu at have et passende niveau.

Kollegiekontorets likviditet er belastet af, at 3 nybyggerier er finansieret midlertidigt af boligorganisationens fællesforvaltede midler.

Formueforvaltning

Afdelingernes midler i fælles forvaltning er forrentet med 1,84% i 2018/2019 mod 1,23% i 2017/2018.

Forvaltningsrevision/krav til årsberetning (§73)

Fra 2018/2019 er der fastsat 4-årige mål omkring uændret udgift for afdelingernes samlede driftsudgifter i forbindelse med budgettet. Derudover har boligorganisationen fokus på vedligeholdelsesplanen i forbindelse med budgetlægningen

Revisor anbefaler, at der fremadrettet følges op på de fastlagte målsætninger/fokusområder i årsberetningen, herunder den udførte egenkontrol i forhold til den igangværende effektiviseringsproces. Samtidig anbefales det, at boligorganisationen i beskrivelsen af egenkontrollen fastlægger de forretningsområder og driftsområder, der vurderes væsentlige og risikofyldte, og som vil blive gennemgået over en årrække.



13. juli 2020

Side 4 af 6

Administrationsbidrag

Årsregnskab kr./lejemålsenhed	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Administrationsbidrag pr. lejemål	3.226	3.238	2.895	2.896	3.160
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	2.147	3.310	2.706	2.457	3.043

Administrationsbidraget er 3.226 kr. pr. lejemålsenhed og under benchmark i styringsrapporten (4.072 kr. pr. lejemålsenhed).

Afvigelsen mellem administrationsbidraget og nettoadministrationsudgiften har baggrund i merindtægter primært byggesagshonorarer.

3. Efterspørgsel ungdomsboliger

Med boliggarantien kan nye studerende inden studiestart i eftersommeren prioriteres til en række boliger. I 2019 blev målet for boliggarantien opnået, idet alle ansøgere fik tilbudt en bolig inden studiestart.

Der har været et beskedent lejetab i Kollegiekontorets afdelinger i regnskabsåret 2018/2019. For de selvejende kollegier har der været lejetab på Skjoldhøjkollegiet. Det oplystes, at lejetabet generelt forventes væsentlig højere i indeværende regnskabsår.

Kollegiekontoret oplyste, at der særligt er udfordringer med at udleje boliger, som ikke har en central beliggenhed.

4. Udslusningsboliger til unge

Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse (MSB) efterspørger muligheden for udslusningsboliger til unge, f.eks. på Ravnsbjerg Kollegiet i Viby og Kløvergården i Skødstrup.

Kollegiekontoret ønsker flere oplysninger omkring ordningen og udlejning til målgruppen. Det aftales, at spørgsmålet drøftes direkte mellem parterne.

5. Skjoldhøjkollegiet

Der er inden for en kortere årrække planlagt en større renovering af kollegiet.

Skjoldhøjkollegiets lejetab stiger. Lejetab i regnskabsåret er ca. 2,3 mio. kr. og der budgetteres med betydeligt lejetab fremadrettet.



I 2020 forfalder der statslån på ca. 80 mio. kr. Kollegiekontoret har fået en 3-årig afdragsordning på lånene. Der er derfor mulighed for at indlede de tiltag, der er behov for i området.

13. juli 2020
Side 5 af 6

6. Vedligeholdelsesplaner

Kollegiekontoret har et højt henlæggelsesniveau, og der er derfor røde markeringer for flere afdelinger i styringsrapporten.

Det fremgår i spørgeskemaet, at alle afdelingers henlæggelser vurderes at være tilstrækkelige i forhold til de forventede fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

7. Effektivisering

I styringsrapporten fremgår det, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet udgør 95%, hvilket er over landsgennemsnittet for ungdomsboliger på 80%. Der er ikke nogen afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet).

Boligorganisationens bestyrelse har opstillet målsætninger inden for 4 hovedemner med henblik på en måling af, om der leves op til målsætningerne om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet:

- Beboerdemokrati
- Service
- Byggerier
- Samarbejde

I tilslutning til regnskabet skal boligorganisationen 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. Der er ikke afdelinger med væsentlige økonomiske ubalancer, men 4 afdelinger modtager løbende driftstilskud fra dispositionsfonden svarende til de udamortiserede låneydelser, der ikke indbetales til landsbyggefonden.

Afdelingernes driftskonti følges løbende med henblik på budgetoverholdelse. Der følges yderligere op på forbruget på konto 114 og 115 over for afdelingsbestyrelserne.

Den effektive drift i afdelingerne sikres via en digitalisering i fortsat udvikling, så de hyppige flyttesyn, fakturaer og opgørelser håndteres fuldt elektronisk. Sparsommeligheden sikres via løbende rammeudbud af håndværkerydelser og produktleverancer samt tværgående vurderinger af tekniske løsninger.



Der sættes som følge af store variationer i energiforbruget særlig fokus på området med henblik på udnyttelse af sparemuligheder.

13. juli 2020
Side 6 af 6

Fra 2018/2019 er der fastsat 4-årige mål omkring uændret udgift for afdelingernes samlede driftsudgifter i forbindelse med budgettet. Samtidig sættes yderligere fokus på vedligeholdelsesplanen i forbindelse med budgetlægningen.

8. Ledelse og beboerdemokrati

Kollegiekontoret oplyste, at der er et velfungerende beboerdemokrati i afdelingerne. Der er 1 kollegium uden afdelingsbestyrelse.

9. Eventuelt.

Ingen bemærkninger.