

Kollegiekontoret i Aarhus

12. maj 2020

jb@kollegiekontoret.dk

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Skjoldhøjkollegiet

Møde nr. 182 den 5. maj 2020 kl. 13.00

Til stede: Lilian Ekström
Tobias Kaihøj
Bo Bjerre Jakobsen
Torben Dreier
Hans Jørgen Hansen
Poul S. Andersen

Fraværende: -

Desuden deltog fra Kollegiekontoret varmemester Tom K. L. Jensen, direktør Per Juulsen, boliginspektør Torben Kragh og Jette Bergendorff som referent.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen
Revisionsprotokollen
2. Bestyrelsens konstituering
3. Godkendelse af budget 2020/21, herunder fastsættelse af husleje
4. Dokumentation af reelle ejere
5. Kollegiets drift
6. Kollegiets fremtid
7. Baren - vedtægtsændring
8. Evt.

Pga. Coronavirus situationen og retningslinjer for at mindske smittespredning, blev det planlagte møde den 17. marts udsat indtil vi havde etableret mødelokale, hvor forholdsreglerne kunne overholdes.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Referatet af møde nr. 181 blev godkendt og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

Revisionsprotokollen – Der var ingen tilføjelser.

Ad 2. Bestyrelsens konstituering

Der er ikke sket ændringer og bestyrelsen ser dermed fortsat således ud:

Formand	Lilian Ekström	<i>(valgt af kollegiets beboere)</i>
Menige medlemmer	Tobias Kaihøj	<i>(valgt af kollegiets beboere)</i>
	Bo Bjerre Jakobsen	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>

Hans Jørgen Hansen (udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
Torben Dreier (udpeget af Aarhus Byråd)
Poul S. Andersen (udpeget af Aarhus Byråd)

Tobias Kaihøi oplyser, at han træder ud af bestyrelsen ved næste beboermøde.

Ad 3. Godkendelse af budget 2020/21, herunder fastsættelse af husleje

Budgetforslaget var lagt på WebZonen den 2.3.2020.

Per Juulsen fortalte at huslejevarslerne er udsendt til beboerne på forventet eftergodkendelse, da de skulle varsles med 3 måneder.

Husleje - Budgettet er overordnet set lavet "baglæns" – dvs. at udgangspunktet har været uændret husleje, især pga. udlejningssituationen, hvor vi forventer ledige lejemål og stort lejetab. Der er pt. manglende efterspørgsel og derfor er det vigtigt, at huslejen holdes så lav som muligt, for at der ikke skal blive yderligere lejetab.

Lejetab - Posten lejetab er på 2.500.000 kr. og det er den reelle forventning. Selvom om indeværende år er rigtig dårligt i forhold til udlejning, så forventer Per Juulsen, at der næste år vil kunne udlejes boliger så tabet holdes på ca. 2.500.000 kr. og særligt hvis der åbnes op for udenlandske studerende igen.

Rente - Der budgetteres med 0 % i rente.

Kapitaludgifter – De fleste oprindelige lån er udløbet. Der betales på index-lån og derfor falder ydelsen lidt.

Den fortsatte betaling vedr. udamortiserede lån overføres til denne konto. Disse midler opspares med undtagelse af et enkelt lån til kollegiets indfrielse af statslån.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Denne post er på ca. 3,5 mio. kr. hvor af 859.000 kr. er bevilget til brug i kollegiets drift. De resterende ca. 2,7 mio. kr. har vi foreslået at bruge til afbetaling af kollegiets statslån pr. år ud over de 14 mio. kr., som allerede er afdraget.

Afbetalingsaftalen vedr. statslånet skal genforhandles efter 3 år, når der foreligger en plan for kollegiets fremtid.

Tobias Kaihøi gør opmærksom på, at fordelingen af husleje mellem boliger skal være uændret.

Husleje pr. **1.8.2020** pr. måned inkl. it- og antennebidrag:

A-værelser	2.761 kr.	en stigning på	0 kr.
D-værelser	2.443 kr.	"	0 kr.
Lille B-1 vær. lejligheder	3.168 kr.	"	0 kr.

Stor B-1 vær. lejligheder	3.445 kr.	”	0 kr.
D-1 vær. lejligheder	3.803 kr.	”	0 kr.
B-dubletter	5.759 kr.	”	0 kr.
B-dublet med nyt køkken	5.959 kr.	”	0 kr.
D-dubletter	6.036 kr.	”	0 kr.
C-2 vær. lejligheder	6.555 kr.	”	0 kr.

Per Juulsen henviser til spørgeskemaets punkt 2, hvor der gøres opmærksom på at kommende renovering forventes lånefinansieret.

Bestyrelsen godkendte og underskrev budgettet, med forbehold at huslejeafrundingerne er tilladt, i andet fald bemyndiges Kollegiekontoret til at rette det til, hvis det er nødvendigt.

Bestyrelsen godkendte dermed huslejerne.

Ad 4. Dokumentation af reelle ejere

Der var lagt notat vedr. identifikation af bestyrelsesmedlemmer på WebZonen den 2.3.2020.

Bestyrelsesmedlem Poul S. Andersen, der er udpeget af Aarhus Kommune til udgangen af 2021, ønsker ikke at afgive personoplysning i form af cpr.nr. til Skjoldhøjkollegiets bankforbindelser. Aarhus Kommune vil trods anmodning fremskaffe oplysningen eller annullere udpegningen til bestyrelsen, men har i stedet undladt at besvare vores henvendelse herom.

Det foreslås derfor, at Poul S. Andersen anmodes om at afgive de nødvendige personoplysninger eller meddele sin udtræden af bestyrelsen. Sker det ikke, foreslås det, at der søges advokatbistand til at sikre, at samtlige kollegiets bestyrelsesmedlemmer overholder gældende lovgivning og afgivelse af personoplysninger. Udgiften hertil søges dækket af den eller de parter, der forårsager udgiften. Endvidere søges erstatning for tab, som måtte forekomme som følge af vægringen. Aktuelt gælder det kapitalforvaltningen af ca. 117 mio. kr., hvor der er risiko for et betydeligt tab.

Jf. hvidvaskloven skal finansielle virksomheder, sikre sig bestyrelsesmedlemmernes identitet ved at indhente navn og cpr.nr. eller må de finansielle virksomheder ikke gøre forretninger med de pågældende kollegier.

Kollegierne skal drives forsvarligt, og kollegiernes likvide midler og finansiering skal håndteres på særskilte konti i institutionens navn i den finansielle sektor. Dette er ikke muligt uden afgivelse af bestyrelsens identitetsoplysninger.

Såfremt et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, ikke vil udtræde frivilligt eller hvis den udpegende (kommunen) ikke vil annullere udpegningen, så må sagen formentlig behandles ved domstolene.

Poul S. Andersen oplyser, at han har søgt juridisk bistand ved partiet og fået Enhedslistens accept til at

nægte at udlevere sit cpr. nr. til kollegiets bankforbindelse, selvom det kan have negative økonomiske konsekvenser for kollegiet.

På direkte forespørgsel om hvorfor Poul S. Andersen ikke vil udlevere cpr. nr., svarer han, at han ikke ønsker at have noget med Jyske Bank, og næsten samtlige andre banker, at gøre, og at hans protest er et politisk opgør med banker.

Der er kun en, måske to banker som bestyrelsesmedlemmet ønsker at udlevere sine oplysninger til, hvortil øvrige bestyrelsesmedlemmer gør opmærksom på, at bestyrelsen har pligt til at finde den bedste og billigste samarbejdspartner, også når det f.eks. gælder kollegiets kapitalforvaltning.

Tobias Kaihøi fremfører, at det er normal praksis, at man udtræder af bestyrelsen, hvis man ikke kan acceptere en beslutning, som bestyrelsen har taget.

Hans Jørgen Hansen gør opmærksom på, at udlevering af personlige oplysninger handler om virksomhedsdrift og at beslutningen om at obstruere for samarbejdet med den af bestyrelsen valgte kapitalforvalter, går udover kollegiets økonomi.

Bestyrelsen besluttede enstemmigt, at der søges advokatbistand som foreslået.

Det kan efterfølgende oplyses, at Kollegiekontoret den 5. maj 2020 kl. 19.25 modtog en email, hvor Poul S. Andersen meddeler, at han med omgående virkning fratræder sin bestyrelsespost.

Ad 5. Kollegiets drift

Der kan findes detaljerede oplysninger i driftsmødereferat nr. 46, som er udsendt pr. mail. Torben Kragh nævner bl.a.:

Køkkener – Der er pt. renoveret 80 køkkener i B-opgangene.

Laminatgulve – Skiftet fra gulvtæpper til laminatgulve er meget populær og arbejdet skrider frem planmæssigt. Der er skiftet gulve i 300 af 847 boliger.

Varmeanlæg – Der er problemer med kollegiets varmeanlæg, særligt med produktion af varmt vand. Der har været flere sprængninger af rør. Torben Kragh foreslår, at der entreses med en rådgiver, for at analysere, hvad der kan gøres med det nuværende anlæg. **Bestyrelse godkender dette.**

Centerbygningen - Taget på centerbygningen er ved at blive renoveret.

Ad 6. Kollegiets fremtid

Der var lagt følgende oplæg om udviklingsplan på WebZonen den 2.3.2020.

”Skjoldhøjkollegiet - visionsproces

Skjoldhøjkollegiet fylder næste år 50 år. Kollegiet er imidlertid i sin nuværende form ikke langsigtet bæredygtig: Økonomien tillader ikke den nødvendige fornyelse og modernisering, og udlejningssituationen med stigende lejetab tyder på en forkeret beliggenhed til en så stor ungdomsboligbebyggelse. Der er således et behov for forandring – retningen for de næste 50 år.

Kollegiets bestyrelse er nødt til at tage initiativet, idet kommunen som tilsynsmyndighed ikke vil eller kan det. Initiativet skal munde ud i en henvendelse til kommunen, idet kommunen både som tilsynsmyndighed og som planmyndighed skal godkende alle større forandringer af kollegiet. Der **foreslås** derfor iværksat en proces, som leder frem til en plan for kollegiets fremtid.

Initiativet kan bestå af en ”udviklingsplan”, som danner grundlag for ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan for kollegiets ejendom og efterfølgende realisering af planen. Planen kan indeholde et delvist frasalg af kollegiets ejendom, hvor salgsindtægten kan finansiere dels indfrielse af kollegiets nuværende lån, dels bidrage til finansieringen af en modernisering af den bevarede del af kollegiet. Frasalg vil ligeledes skulle godkendes af Boligministeriet.

Der forekommer at være to modeller for processen:

1. Skjoldhøjkollegiet udarbejder en udviklingsplan og lokalplan, som hhv. skitserer og fastlægger rammerne for en ny anvendelse af kollegiets ejendom.
2. Skjoldhøjkollegiet udskriver en konkurrence om den fremtidige anvendelse af kollegiets ejendom. Herudfra udvælges enten det bedste forslag, eller buddenes idéer og elementer bearbejdes til en udviklingsplan og efterfølgende lokalplan.

I begge tilfælde skal kollegiet vælge rådgiver til at styre processen frem mod ”udviklingsplanen” og lokalplanansøgningen til kommunen samt efterfølgende lokalplanlægning. Uanset model skal der naturligvis være løbende inddragelse af bestyrelse og beboerråd.

Vælges model 1 bør projektrådgiveren pga. opgavens omfang findes via indhentning af tilbud. Vælges model 2, kan der udvælges en bygherrerådgiver, som skal forestå udarbejdelse af program og konkurrenceprocessen. Vinderprojektets ”moder” antages herefter som projektrådgiver i den videre proces inkl. lokalplanprocessen. Udgiften til de to modeller skønnes groft at være hhv. 1-2 og 2-3 mio. kr.”

Bestyrelsen ønsker så mange idéer som muligt, og foretrækker model 2.

Bestyrelsen drøftede økonomien omkring de to modeller og det foreslås undersøgt, om Real Dania Fonden måske kan være en mulighed, for at få ekstern økonomisk støtte til processen.

Per Juulsen forklarede, at forarbejdet til en konkurrence skal udføres af en bygherrerådgiver og at der skal

indhentes bud på, hvordan de vil gribe det an, besluttet processen for konkurrencen og et samlet budget. Der skal være præmier, når man laver en konkurrence, så udgiften skønnes derfor at være ca. 2-3 mio. kr.

Per Juulsen vil undersøge mulighederne for tilskud fra fonde, som kan være interesseret i konkurrenceprocessen.

Der kan formentlig fremlægges et konkret oplæg på efterårets bestyrelsesmøde.

Bestyrelsens besluttede, at model 2 sættes i gang med kontakt til rådgivere.

Ad 7. Baren - vedtægtsændringer

Barens vedtægter var lagt på WebZonen.

Formanden fortalte, at det går godt for baren og de har fået et resultat sidste år på 50.000 kr.

Barens vedtægter - § 10 stk. 2 - ønskes ændret. Barens bestyrelse ønsker ændringen, så regnskabet kan revideres af en bogholder og ikke en revisor. Begrundelse er, at udgiften til revisor er større end til en bogholder.

Bestyrelsen drøftede bl.a. vigtigheden af, at der er styr på økonomien i baren.

Torben Dreier oplyser, at man kan finde en registreret revisor som er meget billig, hvis bilagene er i orden og han vil gerne hjælpe Baren med at finde en billig registreret revisor. Information om omsætning og antal bilag pr. år sender baren til Torben Dreier og så vil han anbefale en billig registreret revisor.

Bestyrelsen afviser dermed forslaget om vedtægtsændring.

Ad 8. Evt.

Formanden fortalte lidt om beboerrådets arbejde, bl.a. arbejdes der med at gøre kollegiet mere attraktivt sammen med beboerrådgiveren. Der arbejdes på at finde de gode historier og hjemmesiden opdateres løbende med information og billeder. Både for at få nye beboere og fastholde nuværende beboere. Der forventes arrangeret et stort 50 års jubilæumsarrangement.

Mødet slut kl. 14.15

Referent: Jette Bergendorff

Formanden