



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

# Kollegiekontoret i Aarhus

Møde nr. 52 den 29. november 2016 kl. 16.30

**Referat af møde nr. 52 i bestyrelsen for Kollegiekontoret i Aarhus den 29. november 2016 kl.16.30**

- Til stede:** René Skau Björnsson – Formand  
 Nathalie Bundgaard, Svane Kollegiet - Næstformand  
 Daniel Enghave, Ravnsbjerg Kollegiet  
 Thomas Voergaard, Vilh. Kiers Kollegium  
 Nicolai Schmidt, Damager Kollegiet  
 Maja Skov-Pedersen, Mejlgade Kollegiet  
 Nicolai A. Haugaard, Munkegade Kollegiet  
 Martin Larsen, Skejbygård Kollegiet  
 Anders Rønnebro (ankom 16.45)  
 Torben L. Stoklund, medarbejdervalgt  
 Knud Hansen, medarbejdervalgt
- Fraværende:** Martin Helland Olesen, Steen Billes Torv Kollegiet (med afbud)  
 Søren Ø. Tjell, Vejlbj Kollegiet (med afbud)  
 Søren Ahlers, Skjoldhøjkollegiet  
 Daniel Ahmed, Tandlægekollegiet  
 Jonas Friis-Jepesen, Dania Kollegiet
- Desuden deltog:** Direktør Per Juulsen, driftschef Kim S. Møller, administrationschef Diana Jørgensen, teamleder i økonomi Susanne Rye Laursen, Jette Bergendorff som referent samt revisorerne Kristian Stenholm Kock og Karsten Jensen.

### **Dagsorden**

1. Forhandlingsprotokollen (Godkendelse af referat af seneste møde)  
     Revisionsprotokollen
2. Meddelelser
3. Godkendelse af Kollegiekontorets regnskab 2015/16, med tilhørende revisionsprotokol, herunder godkendelse af afdelingernes regnskaber 2015/16
4. Indbetaling til dispositionsfonden
5. Fordeling af omkostninger til ejendomsfunktionærer
6. Forsalg til ændringer i forretningsordenen
7. Ordet er frit – erfaringsudveksling, spørgsmål og idéer
8. Evt.

## **Ad 1. Forhandlingsprotokollen**

Formanden bød velkommen og referat af møde 51 blev godkendt og underskrevet af formanden.

**Revisionsprotokollen** – Den 29.6.16 var der pr. mail udsendt protokollat vedr. tiltrædelse af ny revisor og uanmeldt beholdningseftersyn. Den 1.8.16 var der pr. mail udsendt protokollater vedr. renovering og nybyggeri for Grundtvigs Hus Kollegiet. Revisionsprotokollaterne blev underskrevet. Det til regnskabet tilhørende protokollat, som var lagt på WebZonen den 14.11.16, gennemgås under pkt. 3.

## Ad 2. Meddelelser

Der var udsendt følgende meddelelser, som Diana Jørgensen gennemgik.

### 1. Byggesager

Afdeling 27, **Åbykollegiet** - nybyggeriet på Søren Frichs Vej/Åbyvej med 202 boliger og fælles faciliteter - er igangsat i september med JCN-Bolig som hovedentreprenør. Tidsplanen indebærer forventet indflytning juni/juli 2018. **Kim S. Møller tilføjede, at alt går planmæssigt.**

På **Godsbanearrealerne** er projektkonkurrencen om byggeriet i gang. Der er modtaget 5 forslag fra de prækvalificerede teams, og der ventes udvælgelse af vinderprojekt i februar 2017 efter flere forhandlingsrunder. Forslagene kan (fortroligt) ses i forbindelse med (gerne inden) bestyrelsesmødet.

**Kim S. Møller fortalte, at der er indledt forhandlingsrunder og alle 5 teams er kommet med reviderede tilbud i henhold til de ønsker vi har.**

Lokalplanlægningen for det kommende byggeri i **Skejby** er igangsat, og de foreløbige skitser danner grundlag for drøftelser med kommunen om byggefelter, højder, parkering m.v. Skitserne er drøftet med afdelingsbestyrelserne i Skejbyparken og Ladegårdskollegiet bl.a. med aftale om en udvidelse af fælleslokalet i Skejbyparken. Lokalplanprocessen vil strække sig langt ind i 2017.

**Kim S. Møller oplyste, at der måske bliver mulighed for at bygge højere end i dag, når den nye lokalplan er på plads.**

I **Vejlby** forberedes fortsat en offentlig høring om ændringer i kommuneplanen for området ved Tranekærvej (overgang fra erhverv til bolig), før lokalplanlægning kan udføres. Tidsplanen er fortsat højst usikker, men hele planprocessen varer formentlig mindst 2 år endnu.

### 2. Grundtvigs Hus Kollegiet

Byggeregnskaberne for renoveringen og nybyggeriet er godkendt af Aarhus Kommune. Regnskabet for nybyggeriet indeholdt en overskridelse på 495.000 kr., som skal dækkes af Kollegiekontorets byggesagshonorar. Byggesagshonoraret til Kollegiekontoret, som herefter

udgør 805.000 kr., er indtægtsført i regnskab 2015/16. **Per Juulsen korrigerede oplysningen om honorarets størrelse – det korrekte beløb er 794.734 kr.**

Kollegiet skal i marts 2017 indfri oprindelige statslån på ca. 5,2 mio. kr., da kollegiet oprindeligt er opført og finansieret som selvejende. Indstilling om finansiering og huslejekonsekvenser af indfrielsen forelægges i forbindelse med budget 2017/18.

### 3. Efterspørgsel

Lejetabene har i 2015/16 været uhyre begrænsede og omfatter alene et meget beskedent tab på Skjoldhøjkollegiet. Det afspejler en generelt øget efterspørgsel efter ungdomsboligerne.

Ansøgningerne til og afviklingen af boliggarantien for nye studerende i 2016 følger nogenlunde mønstret fra 2015. Der har været ca. 5% flere ansøgere og boligtildelinger, men det er lykkedes at fastholde seneste indflytning pr. 15. november som sidste år.

**Diana Jørgensen fortalte, at hjemmesiderne** for afdelingerne er færdige og online. Afdelingsbestyrelserne kan få et kort kursus, hvis det ønskes, så bestyrelserne selv kan arbejde med informationerne på siden. Vores studentermedhjælper Josephine (udlejning@kollegiekontoret.dk) kan kontaktes for aftale om kursus.

## **Ad 3. Godkendelse af Kollegiekontorets regnskab 2015/16, med tilhørende revisionsprotokol, herunder godkendelse af afdelingernes regnskaber 2015/16**

Kollegiekontorets regnskab og revisionsprotokollatet vedr. dette, årsberetning for alle afdelinger samt statusregnskab for nybyggeri vedr. Åbykollegiet var lagt på WebZonen den 18.11.16.

Diana Jørgensen gennemgik resultatopgørelsen for Kollegiekontoret og **fremhævede bl.a.**

**Årets resultat** er et overskud på 2.803.402 kr. som foreslås overført til arbejdskapitalen, som herefter vil være på 28.398.650 kr.

**Byggesagshonorar** – Der er indgået honorar på 794.734 kr., da byggeregnskaberne for Grundtvigs Hus Kollegiet nu er færdiggjort og godkendt af Aarhus Kommune.

**Selskabets egenkapital** er herefter pr. 1. august 44.870.833 kr.

Der omdeltes skema med målepunkter vedr. **forvaltningsrevision**. Diana Jørgensen forklarede, at vi arbejder løbende efter de målepunkter vi har opstillet i det omdelte skema. **Sparsommelighed, effektivitet og produktivitet** er de tre målepunkter som skal efterleves, da vi er en non-profit virksomhed. Beboerdemokrati, service, byggerier og samarbejde er de fire områder der primært arbejdes med.

**Revisor Kristian Stenholm Koch** takkede for valget og forklarede kort at deres opgave er, at kontrollere at alt er i overensstemmelse med lovgivningen og om det opstillede regnskab giver et retvisende billede. Det foregår i form af stikprøvekontroller og der er intet der giver anledning til mistanke om uregelmæssigheder.

### **Revisionsprotokollat for årsregnskabet**

**Revisor Karsten Jensen** gennemgik protokollen og fortalte bestyrelsen, at de vigtigste sider at læse er de første, da det vil være her revisor skriver et evt. forbehold.

Der er 3 afdelinger der har opsamlet underskud og ellers er resultaterne positive, primært pga. den højere rente end budgetteret.

Revisor har heller ingen bemærkninger til forvaltningsrevisionen.

Kristian Stenholm Koch roste bl.a. Kollegiekontoret for at have afstemt og forberedt alt til revisoren og tilføjede, at det er en meget kompetent administration.

Forretningsudvalget indstiller regnskabet til bestyrelsens godkendelse.

**Bestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.** Revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet blev underskrevet.

Per Juulsen fortalte at det er meget **usædvanligt, at der er så stort et overskud** og at det ikke er et mål at lave overskud, men alle faktorer som kunne påvirkes, er i dette regnskabsår påvirket positivt.

### **Afdelingernes regnskaber**

Der var lagt årsberetning for alle afdelinger og status-regnskab for afd. 27 Åbykollegiet på WebZonen hhv. den 15.11.12 og den 28.11.16.

Per Juulsen fortalte, at overskud i afdelingerne skal afvikles over 3 år, så de kommende budgetter bliver lettere at få til at hænge sammen.

Vedr. **Skjoldhøj Børneinstitutioner**, som ikke har egen afdelingsbestyrelse, **godkendte bestyrelsen regnskabet.**

**Bestyrelsen godkendte** statusregnskabet for afd. 27.

Bestyrelsen **godkendte afdelingsregnskaberne**, som underskrives af formanden.

Per Juulsen takkede revisorerne for et meget positivt og konstruktivt samarbejde.

#### **Ad 4. Indbetaling til dispositionsfonden**

Notat om fortsat opsparing i dispositionsfonden var lagt på WebZonen.

Per Juulsen forklarede, hvordan Kollegiekontorets egenkapital består af garantikapital, dispositionsfond og arbejdskapital og at den samlede egenkapital har nået et passende, gennemsnitligt niveau. Ifølge lovgivningen skal dispositionsfondens likvide del opbygges ved en årlig indbetaling på pt. 558 kr./lejemål, indtil fonden udgør ca. 5600 kr./lejemål. Dette krav vil blive indfriet i indeværende budgetår.

En vis størrelse på egenkapitalen er nødvendig, da vores risici er forholdsvis store. Vi har stor byggeaktivitet og hvis man støder på noget forurening på grunden eller hvis der findes fortidslevn, så kan det hurtigt blive dyrt med oprensning af grunden eller den tid et byggeri skal ligge stille, hvis der skal ske en arkæologisk udgravning.

**Derfor anbefaler forretningsudvalget** at der af hensyn til huslejeeffekten overføres 5-10 mio. kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, så bidrag til dispositionsfonden ophører fra budget 2017/18 og indtil videre. Der bør kun overføres det nødvendige, da der ikke må overføres midler modsat. Bidrag til dispositionsfonden vil altid kunne genindføres.

Det vil betyde, at hvert lejemål sparer ca. 45 kr. pr. md. hvis indbetalingen stoppes.

På forespørgsel svarede Per Juulsen at det lovmæssige bidrag, som i år er på 558 kr. pr. lejemål, genindføres, hvis der mangler penge i dispositionsfonden.

**Bestyrelsen besluttede at bidrag til dispositionsfonden ophører fra kommende budget og indtil videre.**

#### **Ad 5. Fordeling af omkostninger til ejendomsfunktionærer**

Notat med konsekvensberegning og forslag om ændring af princippet med at omkostningen til ejendomsfunktionærerne fordeles efter kollegiernes størrelse målt på enheder, var lagt på WebZonen.

Diana Jørgensen forklarede, at kollegierne er meget forskellige i både størrelse, alder og udformning, og det giver store forskelle i driften. Nogle ejendomsfunktionærer har færre boliger, fordi de laver en del driftsarbejde selv, mens andre har så mange boliger, at de rekvirerer hjælp ude fra f.eks. til græsslåning (som betales over driften). I lovgivningen er udgangspunktet, at den enkelte afdeling skal kunne have indflydelse på niveauet for ejendomsservice.

**Det foreslås**, at den beregnede omkostning per ejendomsfunktionær skal beregnes som et gennemsnit af samtlige ejendomsfunktionærer, således at der fremover bliver taget udgangspunkt i en beregnet gennemsnitspris per ejendomsfunktionær og den reelle bemanning på kollegiet. Det har den fordel, at vi ledelsesmæssigt kan lave rokader med ejendomsfunktionærerne, uden at det påvirker det enkelte kollegiums økonomi. Kun hvis et kollegium skal have en højere normering vil omkostningen stige. Udgiften til en elev vil ligeledes indgå i beregningen, så alle bidrager til uddannelsen.

Forretningsudvalget indstiller derfor forslag om, at omkostningerne til ejendomsfunktionærer fra budget 2017-18 fordeles i henhold til den faktiske bemanning af hvert kollegium, til bestyrelsens godkendelse.

**Bestyrelsen godkendte forslaget.**

## **Ad 6. Forslag til ændringer i forretningsordenen**

Forretningsordenen med ændringsforslagene var lagt på WebZonen.

Det foreslås, at der til § 1 stk. 7 tilføjes pkt. 4:

”Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme”.

Den konkrete sag drejer sig om en udvidelse af to eksisterende kollegier i Skejby med de 2 planlagte nybyggerier. Beslutningskompetence for hele processen fra grundkøb osv. ligger pt. i bestyrelsen og derfor virker det ulogisk at netop udvidelse af en afdeling skal godkendes i repræsentantskabet. Derfor foreslås det at kompetencen gives til bestyrelsen, som vedtægternes § 6 stk. 6 giver mulighed for. Det giver mere sammenhæng i kompetencefordelingen.

Forretningsudvalget indstiller til bestyrelsen at ændringerne indstilles til godkendelse i repræsentantskabet.

**Bestyrelsen besluttede at indstille ændringerne til godkendelse i repræsentantskabet den 12. december 2016.**

I forretningsordenens § 7 vedr. revisionsprotokol og udsendelse af samme – foreslås at ordene ”af revisor” slettes, da proceduren er ændret og det skønnes ikke nødvendigt at præcisere, hvem der har ansvaret for udsendelse af protokollat til bestyrelsen. Teksten ”**Administrationen påser** at kopi af de af revisor .....” tilføjes.

**Bestyrelsen godkendte ændringen.**

## Ad 7. Ordet er frit – erfaringsudveksling, spørgsmål og idéer

### Røgfrit kollegium

Det drøftes om Åbykollegiet skal være helt røgfrit som et forsøg.

Forretningsudvalget har drøftet røgfri kollegier og især i forhold til nybyggeri. For at kunne håndhæves skal det indføres i lejekontrakten fra starten af og det er derfor en oplagt mulighed at prøve det på et nyt kollegium som Åbykollegiet.

Der skal i så fald være røgfrit på hele matriklen og det skal stå tydeligt i ansøgningsfasen, så alle der søger bolig der, kender reglerne.

Bestyrelsen drøfter bl.a. om der evt. skal være et lille område, hvor rygning kan være tilladt på matriklen, om det er rimeligt, at der ikke må ryges i ens eget hjem og om forbuddet kan opretholdes hvis afdelingsmødet beslutter, at det skal være tilladt at ryge på hele kollegiet.

Per Juulsen svarer, at hvis beboerdemokratiet efterfølgende beslutter at ophæve forbuddet mod rygning eller oprette et evt. rygerum, så vil det medføre at visse beboere med nye kontrakter må ryge og at andre, med gamle kontrakter, ikke må.

Kim S. Møller mener, at som samfundet omkring os udvikler sig, så går det nok i retning af, at der bliver flere og flere rygeforbud. Der kommer f.eks. snart et lovindgreb vedr. rygning på ungdomsuddannelserne.

**Bestyrelsen besluttede, at Åbykollegiet skal være røgfrit på hele matriklen.**

### Boliger som stilles til rådighed for kommunen

Reglerne for boliger der stilles til rådighed for kommunen drøftedes. De unge der indsættes gennem kommunen, er ikke underlagt de samme regler, som de der søger på normal vis, hvor man skal være under uddannelse for at være boberettiget.

Flere bestyrelsesmedlemmer mener, at det kan være en stor udfordring for kollegierne, når der indsættes unge med særlige behov via den sociale boligtildeling, da de ofte ikke er under uddannelse, men skal bo i et miljø, hvor de fleste studerer. De selvejende kollegier indgår ikke i ordningen, hvor hver 7. bolig skal stilles til rådighed for kommunen, men de skal dog stille boliger til rådighed for flygtninge.

Ravnsbjerg Kollegiets formand oplyser, at der er mange som ikke er under uddannelse på kollegiet.



Diana Jørgensen fortæller, at der er en løbende dialog med kommunen og alle er opmærksomme på, at det giver problemer på flere kollegier.

På forespørgsel ved tv-pakker oplyser Diana Jørgensen, at alle kollektive aftaler er opsagte og beboerne kan herefter selv indgå aftaler med en tv-leverandør. Inspektørerne kan oplyse, hvornår aftalerne udløber.

Bolignet-Aarhus har oplyst, at de arbejder på at lave tilbud på individuelle tv-pakker og der udsendes mere, når der er udarbejdet information herom.

## **Ad 8. Evt.**

Intet.

Mødet sluttede kl. 18.00.

---

Formand