



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Kollegiekontoret i Aarhus

Møde nr. 54 den 20. marts 2017

Referat af møde nr. 54 i bestyrelsen for Kollegiekontoret i Aarhus den 20. marts 2017 kl.16.30

- Til stede:** René Skau Björnsson - Formand
 Daniel Enghave, Ravnsbjerg Kollegiet
 Daniel Ahmed, Tandlægekollegiet
 Søren Tjell, Vejlbj Kollegiet
 Cecilie Nielsen, Munkegade Kollegiet
 Camilla Jepsen, Vejlbj Kollegiet
 Maja Skov-Pedersen, Mejlgade Kollegiet
 Martin Larsen, Skejbygård Kollegiet (kom ca. kl. 16.40)
 Binh Nguyen, Skejbyparken (kom ca. kl. 16.45)
 Anders Rønnebro
 Torben L. Stoklund, medarbejdervalgt
- Fraværende:** Philip Nordstrøm, Mindegade Kollegiet (med afbud)
 Nicolai Schmidt, Damager Kollegiet (med afbud)
 Søren Ahlers, Skjoldhøjkollegiet (med afbud)
 Knud Hansen, medarbejdervalgt (med afbud)
 Maibritt Sørensen, Åpark Kollegiet (med afbud)
 Thomas Voergaard, Vilh. Kiers Kollegium
- Desuden deltog:** Direktør Per Juulsen, driftschef Kim S. Møller, administrationschef Diana Jørgensen samt Jette Bergendorff som referent.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen (Godkendelse af referat af seneste møder)
 Revisionsprotokollen
2. Meddelelser
3. Godkendelse af budget 2017/18 for Kollegiekontoret samt godkendelse af afdelingernes budgetter
4. Finansiering af indfrielse af statslån for Grundtvigs Hus Kollegiet
5. Ordet er frit – erfaringsudveksling, spørgsmål og idéer
6. Evt.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Formanden bød velkommen og der var en kort præsentationsrunde. Referat af møde 52 og 53 blev godkendt og underskrevet af formanden.

Revisionsprotokollen – Der var ingen tilføjelser.

Ad 2. Meddelelser

Der var udsendt følgende meddelelser med indkaldelsen

1. Byggesager

Åbykollegiet på Søren Frichs Vej følger den planlagte fremdrift. Jordbundsforholdene var gode og vejret har heldigvis været med os indtil videre. Færdiggøres juni 2018.

På **Godsbanearalerne** – foreløbig "Godsbanekollegiet" – er udvalgt et vinderprojekt tegnet af arkitektfirmaet Kjær og Richter med Dansk Boligbyg A/S som entreprenør. Kontraktforhandlingerne påbegyndes snarest. Kollegiekontorets del af kollegiet bliver 11 etager med hver 11 boliger og fælleskøkken – et tårn ovenpå fællesankomst og -faciliteter, som deles med AAB's del af bebyggelsen. Byggestart (efter lokalplanlægning) ventes i starten af 2019 med 2 års byggetid.

Kim S. Møller fortalte, at der forventes indgået kontrakt snarest med Dansk Boligbyg A/S og til bestyrelsens orientering, lægges bedømmelsesrapporten vedr. de indkomne tilbud på WebZonen.

På **Skejbyparken** er der nedsat et byggeudvalg, da beslutninger om det kommende byggeri træffes de kommende måneder parallelt med lokalplanlægningen. Byggeudvalget består foruden FU-medlemmer af repræsentanter for afdelingsbestyrelserne på Skejbyparken og Lagedårdskollegiet samt 2-3 fra administrationen. Bebyggelsen ventes at omfatte i alt ca. 125 boliger opført i 3 etager. Byggestart ventes i starten af 2018 med 1½ års byggetid.

I **Vejlby** er ejendommen nu overtaget på et betinget skøde fra 1. januar 2017. Skødet bliver først endeligt efter vedtaget lokalplan og udstykning af ejendommen. Der afholdes borgermøde 23. marts om ændringer i kommuneplanen for området (overgang fra erhverv til bolig). Kommentarer herfra indgår i den videre planlægning, hvorefter vi søger at opføre omkring 300 boliger. Tidsplanen for lokalplanens vedtagelse ventes at være sommeren 2018 og byggestart i 2019 med 2 års byggetid.

Per Juulsen oplyste, at der er borgermøde i Vejlby sognegård på torsdag vedr. kommuneplanen, hvor omdannelse fra erhverv til boliger drøftes. Første udkast til lokalplan forventes behandlet i byrådet i år.

2. Økonomi

Der er i både indeværende og kommende budgetter budgetteret med en forrentning af opsavede midler på kun 0,5%. Foreløbig tyder forvalternes afkast siden 1. august på, at forsigtigheden er velbegrunderet. Udgiftssiden følger budgetterne med normale udsving.

3. Udlejning

Ansøgermængden og den manglende lejeledighed også i 2017 tyder på en fastholdelse af en generelt høj efterspørgsel. Årsagen er ikke flere uddannelsessøgende, så i stedet må vores boliger være blevet mere konkurrencedygtige ift. private boliger.

4. Kollegiekontoret.dk

Den nye hjemmeside er i drift.

5. Rygepolitik

Kollegiekontorets virksomhedsnævn (samarbejdsudvalg) drøfter indførelse af nye rygeregler for medarbejderne (røgfri arbejdsplads). Hensigten er dels at nedbringe sygefraværet ved at mindske rygning, dels at påtage sig ansvaret som rollemodeller for beboerne.

6. Modernisering og forenkling af reglerne for ungdomsboliger

Den forrige regering varslede efter grundige forberedelser i et udvalgsarbejde et lovforslag i december 2016 om modernisering og forenkling af reglerne. Moderniseringen skulle indebære en øget ligestilling mellem selvejende og almene ungdomsboliger, ligesom den fælles anvisning skulle organiseres anderledes. Den nuværende regering (minister) har imidlertid udsat ændringerne på ubestemt tid.

Ad 3. Godkendelse af budget 2017/18 for Kollegiekontoret samt godkendelse af afdelingernes budgetter

Budgetforslag for Kollegiekontoret og prisliste med foreslåede gebyrsatser var lagt på WebZonen sammen med afdelingernes driftsbudgetter.

Diana Jørgensen gennemgik overordnet Kollegiekontorets budget og nævnte bl.a. at budgetterne skal balancere; indtægterne skal dække udgifterne. Det betyder at Kollegiekontorets omkostninger skal dækkes af administrationsbidrag og diverse gebyrer bl.a. indstillingsgebyr og for afdelingerne skal betaling af lån, driftsudgifter samt nye tiltag kunne dækkes af huslejen.

Udgifter til bestyrelsen – Forretningsudvalget indstiller, at der bliver udbetalt et honorar for deltagelse i Kollegiekontorets bestyrelsesmøder for alle **beboervalgte** bestyrelsesmedlemmer. Tidligere var det kun forretningsudvalgsmedlemmer som modtog honorar. Begrundelsen for at indføre dette, er at et honorar afspejler, at man har et ansvar som bestyrelsesmedlem for det der besluttes, samt at det er en erkendtlighed for at medlemmet laver et stykke arbejde. Udgifter til bestyrelsen vil udgøre ca. 96.000 kr.

På forespørgsel fra Torben L. Stoklund vedr. honorar til medarbejdervalgte, svarede Diana Jørgensen, at der ikke udbetales honorar, fordi der udbetales løn i mødetiden.

Der er opbakning til forslaget.

Møder, kurser kontingenter mv. – Der er et væsentligt fald på denne post, da udgiften til kontingent til BL – Danmarks Almene Boliger (Boligorganisationernes Landsorganisation) fremover bogføres direkte i afdelingsbudgetterne under posten "Diverse", efter anbefaling fra revisor.

Det indgik tidligere i administrationsbidraget, som betales af både egne afdelinger og selvejende kollegier, men det er kun afdelingerne, som kan drage nytte af dette medlemskab og derfor ændres proceduren for opkrævning.

Personaleudgifter – Kollegiekontorets personale er den største udgiftspost, der budgetteres med ca. 12,4 mio. kr.

Kontorholdsudgifter – Der forventes en stigning på 9,5 %

Kontorlokaleudgifter – Der er en stigning på 2,5 % iht. kontrakten.

Administrationshonoraret – Det foreslås uændret.

Revision – På forespørgsel svarede Diana Jørgensen, at udgiften til revision kun føres i Kollegiekontorets budget og ikke direkte i afdelingernes budgetter.

Momspligtig administration - Administrationen for bl.a. selvejende kollegier og andre boligforeninger.

Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden – Det er tidligere besluttet af bestyrelsen, at der indtil videre ikke skal indbetales mere til dispositionsfonden. Det afspejles også i afdelingernes budgetter.

Bestyrelsen godkendte budgettet for Kollegiekontoret.

Der var også udsendt forslag til **afdelingsbudgetter**, og da der havde indsneget sig en fejl i Skejbyparkens og Svane Kollegiets budgetter omdeltes et revideret til mødedeltagerne.

På spørgsmål fra Maja Skov-Pedersen vedr. antennebudget, svarede Diana Jørgensen at der betales et leveringsgebyr på 5,74 kr./lejemål **og en konverteringsafgift på 76,50 kr./lejemål.**

Da der var flere kollegiers antennebudgetter, som viste at budget 2016/17 og regnskabstal 2016 var mindre end budgettal for 2017/18, drøftedes det, om der var en besparelse efter lovændringen til frit valg af tv-signal.

Det viste sig, at den opstillede tabel var misvisende, da der for de fleste afdelinger var lavet en sammenlægning af antenne- og it-budgettet. Derfor kunne budgettal for 2017/18 ikke sammenlignes med budgettal for 2016/17.

Per Juulsen bad bestyrelsen om, at give forretningsudvalget bemyndigelse til at godkende evt. ændringer i afdelingsbudgetterne. **Bestyrelsen gav bemyndigelsen til forretningsudvalget.**

Bestyrelsen godkendte afdelingsbudgetterne for 2017/18 og herunder også for afd. 1 Skjoldhøjkollegiets børneinstitutioner som ikke har en bestyrelse.

Ad 4. Finansiering af indfrielse af statslån for Grundtvigs Hus Kollegiet

Der var lagt notat vedr. Grundtvigs Hus Kollegiets udløbne statslån på WebZonen.

Diana Jørgensen fortalte om kollegiets historik, bl.a. at kollegiets oprindelige anskaffelsessum blev delvist finansieret med statslån med en løbetid på 45 år, der er efterfølgende også udbetalt statslån til renovering på samme vilkår som den oprindelig finansiering. Lånene andrager 5.237.000 kr. **Forretningsudvalget indstiller**, at Grundtvigs Hus Kollegiet får mulighed for at optage et lån i dispositionsfonden på særlige vilkår. Kollegiet har fået fritagelse for at indbetale udløbne prioriteter til dispositionsfonden, og denne fritagelse gælder indtil kollegiets økonomi har nået et normalt niveau. Udlånet fra dispositionsfonden vil ikke påvirke bestyrelsens beslutning om stop for afdelingernes indbetaling til dispositionsfonden.

Vilkår for lånet:

Rente Nationalbankens diskonto + 1 %

Løbetid Max 30 år

Afdragsprofil Lånet tilbagebetales som udgangspunkt efter annuitetsberegning, men hvis der opstår et overskud på driften, så skal overskuddet benyttes til en ekstraordinær afbetaling, der alene mindsker løbetiden, dvs. ydelsen fastholdes og/eller stiger med diskontoen. Ydelsen kan ligeledes stige, hvis det vurderes at kollegiets økonomi tillader det. Iht. lovgivningen skal eventuelle underskudssaldi og underfinansieringer dog altid afvikles, inden et eventuelt restoverskud kan anvendes til at nedbringe lånet.

På forespørgsel svarede Per Juulsen, at der ikke findes et godt alternativ for kollegiet, for hvis der skal optages lån i banken, vil det blive til en meget høj rente, da kollegiet ikke kan stille nogen garanti.

Daniel Enghave spurgte, om Ravensbjerg Kollegiet også ville kunne låne af dispositionsfonden til tilbagebetaling af deres statslån, som snart udløber. Diana Jørgensen svarede, at hvis Ravensbjerg Kollegiet skulle omdannes til en almen afdeling, så vil det ikke være en økonomisk fordel for kollegiet, da kollegiet har flere lån som udamortiseres inden for de nærmeste år og som en afdeling vil Ravensbjerg Kollegiet skulle indbetale 2/3 af beløbene for disse lån til Landsbyggefonden (for det skal afdelinger, men det skal selvejende kollegier ikke).

Bestyrelsen godkendte lånet med de foreslåede vilkår.

Ad 5. Ordet er frit – erfaringsudveksling, spørgsmål og idéer

René Skau Björnsson fortalte at dette punkt på dagsordenen giver mulighed for fri debat og mulighed for at stille spørgsmål.

Følgende emner blev drøftet:

Udvekslingsstuderende – Det er hensigten, at de bor sammen med danske studerende og de spredes derfor ud på alle kollegierne, på gang-kollegier vil der være maksimum 2 pr. gang. Per Juulsen fortalte, at der på Vilh. Kiær Kollegium var forslag om at koncentrere udvekslingsstuderende på enkelte gange, men det blev nedstemt af beboerne.

I nybyggeriet på godsbanen vil der blive eksperimenteret med at samle udenlandske, herunder udvekslingsstuderende og danske studerende, som ønsker at bo i dette miljø.

Udfordringerne med at have beboere, som kun er på kollegiet kortvarigt, blev drøftet.

Diana Jørgensen oplyste at der skal tages kontakt til Kollegiekontoret, hvis der er overtrædelser af husordenen, så tages der kontakt til det internationale kontor på uddannelsesinstitutionen.

Flygtninge – Det er en udfordring med sproget at få informeret dem om alt på kollegiet. De skal behandles som alle andre beboere, men Kim S. Møller oplyser, at kommunen har en afdeling, som kan hjælpe og hvis bestyrelsen kontakter varmemesteren, så har han kontaktoplysninger til kommunen.

Beboere visiteret via den sociale boligtildeling - Ved problemer med overtrædelse af husordenen, skal beboerne opfordres til at indsende klager i stedet for at afvente. Diana Jørgensen oplyser, at der for disse beboere er en helt normalt klageprocedure, man får typisk en eller to advarsler og derefter udsættes man; hvis det er muligt kontakter Kollegiekontoret deres sagsbehandler.

Kim S. Møller tilføjer at kommunen har en afdeling, som kan hjælpe, hvis der er en beboer med psykiske problemer. Bestyrelsen skal kontakte Kollegiekontoret.

Klagesager – Der fortælles, at beboere er bange for at klage og for at deres navn skal oplyses den, der klages over. Diana Jørgensen svarer, at klagerens navn ikke står på advarslerne, men hvis personen, der klages over, ønsker at få oplyst navn på klageren, så har vi pligt til at oplyse det.

Varmemestre og byggesager – Torben L. Stoklund meddeler, at varmemestrene ønsker at deltage i arbejdet inden byggeri står færdigt, både ved nybyggerier og ved ombygninger.

Kim S. Møller svarer, at varmemestrene er med i planlægning ved nybyggerier gennem deres arbejdsmiljørepræsentant Henri Olesen og alt input til projektmaterialer fra varmemestrene kan gå herigennem. Der er ikke ressourcer til – og det er ikke formålstjenligt - at tilknytte en varmemester til hele forløbet, der er heller ikke tilknyttet en fast boliginspektør til hele forløbet.

Ad 6. Evt.

Intet.

Mødet sluttede kl. 18,15

Formand