



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

# Kollegiekontoret i Aarhus

Møde nr. 61 den 4. november 2019 kl. 16.30

**Til stede:** René Skau Björnsson

Thomas L. Knudsen, Ravnsbjerg Kollegiet  
Lasse F. Nissen, Vilh. Kiers Kollegium  
Tobias Kaihøj, Skjoldhøjkollegiet  
Louise Ø. Jørgensen, Mejlgade Kollegiet  
Daniel S. Petersen, Rosensgade Kollegiet  
Jeppe Olsen, Vejlbj Kollegiet  
Jonathan Hass, Vestergade Kollegiet  
Trine G. Pedersen, Munkegade Kollegiet  
Jens Jonathan Jensen, Skelager Kollegiet  
Rasmus Lillebo, Damager Kollegiet  
Karin B. Lindberg, medarbejdervalgt  
Tom Jensen, medarbejdervalgt

**Fraværende:** Emma Tøttenborg, Tandlægekollegiet  
Thomas Bundgaard, Skejbygård Kollegiet  
Anne Schneider, Åbykollegiet  
Anders Rønnebro

**Desuden deltog:** Direktør Per Juulsen, driftschef Kim S. Møller, administrationschef Diana Jørgensen, revisor Kristian Stenholm Koch samt Jette Bergendorff som referent.

### **Dagsorden**

1. Forhandlingsprotokollen, herunder også revisionsprotokollen
2. Meddelelser
3. Godkendelse af regnskab 2018/19 for Kollegiekontoret samt godkendelse af regnskaber for afdelingerne, sideaktiviteter samt byggebalancer.
4. Vision og mission
5. Ordet er frit, herunder bl.a. drøftelse vedr. røgfri kollegier
6. Evt.

### **Ad 1. Forhandlingsprotokollen**

Formanden bød velkommen og referat af møde 60 blev godkendt og underskrevet af formanden.

**Revisionsprotokollen** – Der var ikke tilføjelser udover det til regnskabet hørende protokollat, som gennemgås under pkt. 3.

## Ad 2. Meddelelser

Der var lagt følgende meddelelser på WebZonen sammen med seneste rapport fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

### 1. Byggesager

Alle 3 aktuelle byggesager har fået tilsagn om offentlig støtte (skema A-godkendelse).

På **Godsbanearalerne** er forberedelserne til byggeriet igangsat (boreprøver m.v.) samtidig med den sidste detailprojektering. Støjproblemerne er løst på en for os tilfredsstillende måde, mens AAB må imødesee en del udgifter til støjdæmpende vinduer ("russer-vinduer") i deres del af kollegiet. Der forventes byggetilladelse inden og igangsætning lige efter nytår med en byggetid frem til foråret 2022.

I **Vejlby** er søgt en række dispensationer til lokalplanens detailkrav, ligesom udstykningen ikke er gennemført. Der stiles fortsat mod licitation ultimo 2019 og byggestart i foråret 2020 med byggetid frem til sommeren 2022. Men en række uafklarede forhold, kommunens sagsbehandlingstider og naturligvis licitationsresultatet gør tidsplanen noget usikker.

**Kim S. Møller tilføjer, at dette byggeri udsendes i hovedentreprise.**

På **Skejbyparken** udviste licitationen i september 2018 en stor overskridelse af budgetrammen. Forhandlinger med kommunen om dispensationer for lokalplanens krav til et revideret projekt er langt om længe afklaret, og der stiles mod opførelse som præfabrikeret byggeri fremfor traditionelt elementbyggeri samt åbne altangange. Der forventes licitation i starten af 2020 og byggestart i foråret 2020 med byggetid frem til sommeren 2021.

### 2. Udlejning

Boliggarantien er i 2019 afviklet, så alle ansøgere fik boligtilbud inden studiestart med seneste indflytning 15. september. Målet for boliggarantien er således opfyldt, og der må fremover forventes stigende lejetab på de mindst efterspurgte kollegier. I 2018/19 blev Skjoldhøjkollegiets samlede lejetab 2,3 mio.kr., mens der derudover alene var et beskedent lejetab på Kløvergården i Skødstrup.

**Per Juulsen fortalte at bestyrelsen på Skjoldhøjkollegiet drøfter forskellige muligheder for kollegiets fremtid. Det handler om at gøre boligerne attraktive og konkurrencedygtige, for der er pt. mange ledige lejeboliger i Aarhus.**

### 3. Hjemmesider

Opdateringer af Kollegiekontoret.dk og (især) UngdomsboligAarhus.dk er så småt påbegyndt. På et senere tidspunkt laves et budget for opdateringerne, men udgiften kan under alle omstændigheder dækkes af egenkapitalen.

**Diana Jørgensen tilføjer, at der i løbet af året vil blive arbejdet med UngdomsboligAarhus.dk; siden skal opdateres og gøres mere mobilvenlig.**

**Kollegiekontoret.dk er lavet i typ03 og det er for omkostningstungt for os at fortsætte med dette, da det kræver ekstern assistance selv ved mindre ændringer, så der undersøges i øjeblikket andre muligheder.**

**Tidsplan for opdatering af ungdomsboligaarhus.dk er indeværende regnskabsår.**

#### 4. Drift

Brug af pesticider på kollegierne søges afskaffet eller minimeret (skadedyr). Det indebærer en række overvejelser om især driften af de grønne områder, som afdelingsbestyrelser og beboerråd involveres i. I øvrigt henvises til punktet om udvidelse af Kollegiekontorets målsætninger med samfundsansvar.

#### 5. Benchmark

Seneste opgørelse fra Boligstyrelsen over effektivitetstallene for Kollegiekontorets afdelinger sammenlignet med andre er lagt på WebZonen. Sammenligningen viser høj effektivitet, og fokus er fortsat på energiudgifterne, hvor de tekniske anlæg optimeres. Tallene dækker dog både over kollegier med kollektive og med individuelle afregninger, hvorfor fællesudgiften pr. bolig varierer meget.

Det tilføjes at det er svært at sammenligne energiforbruget med andre boligforeninger, da der er fællesforbrug og dermed fællesafregning på de fleste kollegier. Boliginspektørerne har fokus på udgifterne løbende.

Desuden konterer vi fraflytningsomkostninger på vedligeholdelseskontoen, det gør andre boligforeninger ikke, og derfor er benchmark af denne udgiftspost ikke retvisende.

Karin B. Lindberg fortæller at det er besluttet at konto 115, vedligeholdelseskontoen, som målsætning skal effektiviseres svarende til inflationen.

René Skau Björnsson oplyser, at BL's 5. kreds afholder konference på lørdag, hvor Per Juulsen og René Skau Björnsson deltager. Formålet er bl.a. politisk interessevaretagelse og der tages ofte kontakt til politikere på Christiansborg, så lobbyisme fylder en del i kredsarbejdet.

### **Ad 3. Godkendelse af Kollegiekontorets regnskab 2018/19 samt godkendelse af afdelingsregnskaber**

Kollegiekontorets regnskab og revisionsprotokollatet, sideaktivitetsregnskab, byggebalancer for Tranekærvej, Skejbyparken og Godsbanen samt årsberetning for alle afdelinger var lagt på WebZonen.

Diana Jørgensen gennemgår regnskabets største afvigelser og nævner bl.a.:

#### **Bruttoadministrationsudgifter**

**Kontorholdsudgifter** – Der har generelt været et mindre forbrug, særligt posten Edb-drift, der afviger fra budgettet med ca. 420.000 kr.

**Kontorlokaleudgifter** – Besparelse på ca. 153.000 kr. primært pga. lejeindtægt for et overskydende mødelokale, som er lejet ud til et eksternt firma samt et mindre forbrug af el, vand og varme.

#### **Indtægter**

**Administrationshonorar** – Lidt større indtægt end budgetteret pga. tilgang af boliger fra kommunen samt administration af grundejerforeningen ved Åbykollegiet.

**Renteindtægter** – Der har været en større forrentning end forventet. Der er sket en forrentning med ca. 1.84 % mod budgettets 0,5 %.

**Lovmæssige gebyrer** – Afgivelsen skyldes bl.a. et fald i restancegebyrer.

**Byggesagshonorar** – Der er indtægtsført fuldt byggesagshonorar for Åbykollegiet. Der budgetteres aldrig med byggesagshonorar, da det er usikkert indtil byggeriet er helt færdigt.

**Div. indtægter** – Denne post indeholder indbetalinger, som vi ikke kan placere.

Beboerne indbetaler ikke længere bidrag til dispositionsfonden, da der er indbetalt tilstrækkeligt.

**Årets resultat** er et overskud på 3.504.724 kr. som foreslås overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør 29.930.387 kr., dispositionsfonden indeholder 23.451.543 kr. og garantikapitalen udgør 360.500 kr.

#### **Revisionsprotokollat for årsregnskabet**

**Revisor Kristian Stenholm Koch** gennemgik revisionsprotokollatet, og nævnte bl.a., at det vigtigste i protokollen for bestyrelsesmedlemmerne er afsnit 2 på s. 604, hvor revisors evt. kritiske bemærkninger ville stå.

Uanmeldt beholdningseftersyn blev gennemført den 19.6.19 og det gav ikke anledning til bemærkninger.

Revisor henviser også til pkt. 4, s. 606, med nøgletallene og pkt. 4.2., hvor revisor gør opmærksom på, at Kollegiekontorets likviditet er belastet, da udlæg vedrørende 3 nybyggerier på 44.636.970 kr., er finansieret af Kollegiekontorets fællesforvaltede midler, for at spare renteudgifter.

Udlånene erstattes af eksterne byggelån, når projekternes skema B godkendes, hvilket forventes at ske i 2020.

Afdelingernes overskud skyldes dels højere renteindtægt og mindre udgift til varme og el. Som det fremgår af punkt 9a i spørgeskemaet i regnskabet, har der de seneste år været meget varme vintre og prisfald på energi samt en højere forrentning, end der kunne forventes.

Revisor har gennemgået forvaltningsrevision og har ingen kommentarer hertil. Revisor så gerne, at der blev lavet en turnusordning af gennemgang af forretningsgange, men der er ikke noget væsentligt at bemærke.

Det ikke er vores mål at skabe overskud i afdelingerne, siger Per Juulsen, og vi forventer generelt et underskud i indeværende regnskabsår pga. negativ forrentning af opsparingen.

Karin B. Lindberg forklarer, at vi fremover i budgetteringen vil benytte en ændret graddagsfaktor, hvor der kun tages udgangspunkt i gennemsnit af de seneste 10 år.

Målsætningsevalueringsskema var lagt på WebZonen og Diana Jørgensen fortalte, at det primært bruges internt.

**Bestyrelsen godkendte regnskabet.** Regnskabet underskrives af alle parter i Penneo.

**Revisionsprotokollen** vedr. årsregnskabet underskrives af revisor og bestyrelsesmedlemmerne i Penneo.

### **Sideaktivitetsregnskab**

Regnskabet var lagt på WebZonen.

Bestyrelsen godkender regnskabet og det underskrives i Penneo af formanden, direktøren og revisor.

### **Afdelingernes regnskaber**

Der var lagt årsberetning for alle afdelinger på WebZonen samt byggebalancer for Godsbanen, Skejbyparken og Tranekærvej.

**Bestyrelsen godkender** særskilt regnskab for **Skjoldhøj Børneinstitutioner og Stenaldervej Kollegiet**, som ikke har egen afdelingsbestyrelse.

**Bestyrelsen godkender afdelingsregnskaberne**, de underskrives af direktøren, formanden og revisor i Penneo.

**Byggebalancerne** blev godkendt og de underskrives af direktør, formand og revisor i Penneo.

## **Ad 4. Vision og mission**

Der var lagt oplæg til revision af målsætninger for Kollegiekontoret på WebZonen.

Forretningsudvalget indstiller oplægget til bestyrelsens godkendelse.

### **Forslag til ny tekst:**

#### **Kollegiekontorets vision**

Kollegiekontoret vil være Aarhus' bedste byg- og driftsherre for boliger til unge.

#### **Kollegiekontorets mission**

- Vi vil fremme beboerdemokratiet inden for lovgrundlaget for en almen boligorganisation.
- Vi vil udvikle Kollegiekontoret, så organisationen og medarbejderne kan yde den bedst mulige

service og støtte til boligansøgere og beboere.

- Vi vil opsøge og udnytte de byggemuligheder, der bedst imødekommer de unges ønsker til boliger og beliggenhed.
- Vi vil samarbejde med myndigheder, bolig- og interesseorganisationer, uddannelsesinstitutioner, fonde og private virksomheder om at skabe bedst mulige tilbud til boligansøgere og beboere.
- Vi vil fremme en bæredygtig udvikling som del af Kollegiekontorets samfundsansvar.

Per Juulsen forklarede, at vi generelt påtager os et samfundsansvar, f.eks. ved at stoppe med ukrudtsbekæmpelse med pesticider. Hvis vi udvider vores mission med Kollegiekontorets samfundsansvar, vil forretningsudvalget de kommende år konkretisere opgaven med målbare indsatser.

Vores udgangspunkt er boliger til unge under uddannelse, men vi har også en lovpligtig skyldighed til at tilbyde boliger til unge med særlige behov. Formuleringen i oplægget er derfor blot en tilpasning til virkeligheden.

**Bestyrelsen tiltrådte forslaget.**

## **Ad 5. Ordet er frit, herunder drøftelse af røgfri kollegier**

Bestyrelsen drøftede fordele og ulemper ved røgfri kollegier.

På forespørgsel om erfaringer fra Åbykollegiet svarede Kim S. Møller at det går bedre med overholdelse af rygeforbuddet. Der er desuden roligt omkring ulovlige dealere på udendørsområderne og i kælderen nu. Bestyrelsen ønsker at sikre kollegiet bedre for at undgå samme problem fremover. Vedkommende, som var årsag til de største problemer, er blevet opsagt.

Erfaringen viser, at nogle beboere anvist af kommunen ikke respekterede forbuddet, mens øvrige beboere, som selv har søgt bolig på kollegiet, overholder reglerne.

Vores erfaring med Åbykollegiet er generelt meget positive, fortæller Per Juulsen.

Der fremsættes bl.a. forslag om helt røgfri matrikel på Skelager Kollegiet i år. Erfaringen fra Skelager Kollegiet med rygeforbud i boligerne, er at rygerne respekterer de markerede ryge-områder udenfor.

På forespørgsel svarer Diana Jørgensen at e-cigaretter skal underlægges samme regler som anden rygning. Mht. brug af røgelse, så mener Diana Jørgensen, at hvis lugten er til gene for andre beboere, så vil der kunne klages på samme måde som over f.eks. larm.

Per Juulsen svarer på forespørgsel, at overvejelser og beslutninger vedr. røgfri nybyggerier er til organisationsbestyrelsens beslutning.

Kim S. Møller fortæller, at håndhævelse af reglerne på matriklen sker ved at folk må indsende en klage, hvis forbuddet ikke bliver overholdt.

Det foreslås, at bestyrelsen beslutter at gøre Godsbanekollegiet røgfrit og evt. gradbøje det, for at tilpasse det til, hvad AAB måtte beslutte. Bestyrelsen indstiller til AAB at Godsbanekollegiet skal være helt røgfrit på matriklen.

Diana Jørgensen fortalte at beboerdemokratiet på Godsbanekollegiet vil fungere således at der er 2 afdelingsbestyrelser og 1 husorden.

**Bestyrelsen besluttede, at de 3 nye kollegier opføres som røgfri på hele matriklen.**

Bestyrelsen blev oplyst om, at der er indgået aftale med Bolignet-Aarhus om en opgradering til 500/500 Mb. De har skrevet ud til alle kollegier, for at fortælle om tilbuddet. Alle afdelingers switches er opgraderet til at kunne klare 500/500 Mb.

**Bestyrelsen besluttede, at referater fra forretningsudvalgets møder skal gøres tilgængelige for bestyrelsen.** Der oprettes en mappe på WebZonen, hvor bestyrelsen vil have adgang til alle referater – bilag kan sendes på forespørgsel.

**Ad 6. Evt.**

Intet.

Mødet sluttede kl. 18.05

---

Formand