

Kollegiekontoret i Aarhus

19. marts 2024

jb@kollegiekontoret.dk

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Ravnsbjerg Kollegiet

Møde nr. 183 den 14. marts 2024

Til stede: Markus Hagedorn
Jonas Thuesen
Søren Griepentrog
Steffen Sabroe

Fraværende: Andreas Stounbjerg (med afbud)
Benjamin Tvede (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog direktør Per Juulsen, driftsleder Torben Kragh, varmemester Mads Svendsen og referent Jette Bergendorff.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen
Revisionsprotokollen
2. Bestyrelsens sammensætning og konstituering
3. Godkendelse af budget 2024/25, herunder fastsættelse af husleje
4. Indstilling om delvis salg
5. Kollegiets drift
6. Evt.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Efter en præsentationsrunde blev referatet af møde nr. 182 godkendt. Referatet underskrives efterfølgende af formanden i Penneo.

Revisionsprotokollen – Der var ingen tilføjelser.

Ad 2. Bestyrelsens sammensætning og konstituering

Formanden stiller op og genvælges; bestyrelsen ser dermed således ud:

Formand	Markus Hagedorn	<i>(valgt af beboerne)</i>
Menige medlemmer	Jonas Thuesen	<i>(valgt af beboerne)</i>
	Andreas Stounbjerg	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Søren Griepentrog	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Benjamin Tvede	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>
	Steffen Sabroe	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>

Ad 3. Godkendelse af budget 2024/25, herunder fastsættelse af husleje

Budgetforslaget var lagt på WebZonen. Torben Kragh gennemgik budgettet og nævnte bl.a.:

Nettoprioritetsydelse – Der er et fald i udgiften, bl.a. pga. at kollegiet har et F1 lån.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Denne ydelse er uændret. Beløbet indtægtsføres samtidig som bidrag til driften.

Renovation – Det bliver dyrere, da der skal sorteres mere.

Varme – Der budgetteres med uændret forbrug, men varmeprisen stiger meget i Aarhus så der forventes en prisstigning på ca. 60 %.

EI – Der budgetteres med uændret forbrug, men prisen stiger.

Administration m.v. – Der er ingen ændring i administrationsbidraget og indstillingsgebyret til Kollegiekontoret. Indstillingsgebyret udgør igen i år 326 kr. pr. lejemål pr. år.

Forbrug på PPV og fornyelser samt henlæggelser - Det fremgår mere specifikt af det udsendte driftsmødereferatet nr. 52, hvad de enkelte poster i planerne indeholder.

Henlæggelser – Der henlægges 4.481.000 kr. til PPV, hvilket er mindre end det reelle behov, men det vurderes at være det højst mulige henset til huslejen som ikke ønskes med højere stigning end 3 %.

Lejetab – Der budgetteres med et lejetab på 2.000.000 kr. sidste år var tabet 1,7 mio. kr. der er pt. 81 tomme boliger.

Markedsføring – Der er afsat 20.000 kr. det foreslås at der laves noget målrettet markedsføring til de 275 elever på akademiet som begynder i bygningen i Sønderhøj til august. Beboerrådet kan kontakte Søren Griepentrog for hjælp til dette.

Afvikling af underskud – Afviklingen skal ske over maksimalt 5 år. Der afvikles i dette budget 614.494 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Lejen stiger med 3 %.

Målet med budgettet er, at lejen ikke skal stige med mere end 3 %. Der er ikke mulighed for at lave en balancehusleje, hvor der henlægges tilstrækkeligt til PPV, da huslejen så vil blive alt for høj og medføre endnu større udlejningsvanskeligheder. Ved denne stigning, så forbedrer vi konkurrenceevne, da der ikke er andre ungdomsboliger som stiger så lidt.

Renteindtægter – Der budgetteres med en renteindtægt på 3 %.

Diverse indtægter – Her indtægtsføres indbetalingen til udamortiserede lån.

It- og antennebudget – Der skal udarbejdes særskilt budget for it og antenne, da der ikke kan søges boligstøtte inkl. denne del af husleje.

Torben Kragh henviste til spørgeskemaet på s. 15, hvor der oplyses, at der ikke henlægges tilstrækkeligt til nødvendig reovering, og at kollegiets økonomiske fremtid søges sikret via frasalg af dele af kollegiet.

Huslejen pr. **1.8.2024** pr. måned inkl. antennebidrag og it fastsættes til:

Værelser	3.059 kr.	en stigning på	75 kr.
2 vær. lejlighed	6.321 kr.	”	170 kr.
2½ vær. lejlighed	8.050 kr.	”	221 kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet og dermed huslejerne.

Ad 4. Indstilling om delvis salg

Der var lagt et idéoplæg fra Viggo Madsen og en indstilling om delvist salg fra administrationen på WebZonen.

Per Juulsen fortæller at vi forventer varsel fra Aarhus Kommune om kloakseparering senest i 2025. Vi forventer at vi får 1 år til at opfylde kravet om separering. Derfor har bestyrelsen tidligere drøftet omkostningerne ved dette og besluttet, at der skulle arbejdes videre med delvist frasalg af værelsesblokke, da det ikke forventes at være muligt at udleje værelserne med den lejestigning det vil medføre at kloakseparere.

Bestyrelsen drøftede mulighederne og besluttede, at der skal arbejdes videre med frasalg af alle 4 blokke på Risdalsvej.

Et salg skønnes at kunne indebære et nettoprovenu på omkring 30 mio. kr. og dette vil sammen med kollegiets henlæggelser kunne finansiere en reovering af lejlighederne og blokkene på Moltkesvej. Fælleshuset vil også kunne bibeholdes med dette scenarie.

Hvis 2 af de 4 blokke skal kloaksepareres og reoveres, så vil huslejen påvirkes med en finansiering på ca. 40 mio kr.. Det vil betyde en huslejestigning på minimum 1000 kr. pr. måned og det vurderes ikke at værelserne kan udlejes til den pris. Bygningerne er uflexible og det er meget dyrt at bygge om – f.eks. vurderes det ikke, at sammenlægning af boliger er en mulighed selvom det vil gøre det mere tidssvarende, for det vil betyde meget høje huslejer, som ikke menes at være konkurrencedygtige.

Moltkesvej er kloaksepareret, men installationerne er nedslidte, så der skal ske en reovering. Det vil kunne gøres uden at optage lån ved salg af værelsesblokkene og dermed uden huslejestigning.

Kommunal godkendelse af salg kan forventes ved årets udgang og derefter kan salgsprocessen igangsættes i 2025.

Arealer til garage og affald osv. skal findes ved Moltkesvej men det kan lade sig gøre både fysisk og økonomisk. Der er kun brug for myndighedsgodkendelse.

Bestyrelsen tiltræder indstillingen.

Bestyrelsen besluttede at sende det i forslag på beboermødet, og derefter søges der godkendelse ved kommune og stat til at sælge alle 4 værelsesblokke og bruge provenuet til at renovere lejlighederne på Moltkesvej.

Ad 5. Kollegiets drift

Driften er nærmere beskrevet i driftsmødereferat nr. 50, som er udsendt pr. e-mail den 9.2.23.

Torben Kragh nævnte bl.a.:

Kollegiet holdes kørende, men større arbejder som ikke er nødvendige sættes ikke i gang. Varmemesteren fortsætter med at bruge spændebånd og lapninger lidt overalt.

Ad 6. Evt.

Intet.

Mødet slut kl. 10.00

Referent: Jette Bergendorff

Referatet underskrives af forpersonen i Penneo.