



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Kollegiekontoret i Aarhus

Møde nr. 75 den 7. marts 2024

Tilstede: Anne Thorø Nielsen
Anders Rønnebro
Søren H. Christensen, Tandlægekollegiet
Anton Rohrmoser, Grundtvigs Hus Kollegiet
Max M. Bjerregaard, Vejlbys Kollegiet
Daniel K. Sørensen, Damager Kollegiet
Tobias R. Kristiansen, Skejbyparken
Freja Fisker, Skejbyparken
Robert Andersen, Åbykollegiet
Mark E. Bisgaard, Åbykollegiet
Ida Marie G. Smidt, Godsbanekollegiet
Tom Jensen, medarbejdervalgt

Fraværende: Karin B. Lindberg, medarbejdervalgt (med afbud)
Markus Hagedorn, Ravnsbjerg Kollegiet (med afbud)
Malene Normanni, Mejlgade Kollegiet (med afbud)
Mads Rundstrøm, Skjoldhøjkollegiet (uden afbud)
Martin B. E. Hansen, Vilh. Kiers Kollegium (uden afbud)

Desuden deltog: Direktør Per Juulsen, administrationschef Diana Jørgensen samt referent Lene B. Jansen.

Dagsorden

Forhandlingsprotokollen, herunder revisionsprotokollen

1. Meddelelser
2. Godkendelse af budget 2024/25 for Kollegiekontoret samt godkendelse af afdelingernes budgetter
3. Bæredygtighedspuljen
4. Evt.

Formanden bød velkommen til den nye bestyrelse og der var en kort præsentationsrunde.

Mødet indledtes med en orientering af Per Juulsen om organisationen og bestyrelsens rolle og ansvar.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Referat af møde nr. 74 blev godkendt. Formanden underskriver det efterfølgende i Penneo.

Revisionsprotokollen – Der er ingen tilføjelser.

Ad 2. Meddelelser

1. Godsbanekollegiets byggeregnskab er endnu ikke udarbejdet, da der har været en tvist om betaling af ekstraordinære udgifter til fundering og forurening. Tvisten er afklaret med et forlig tiltrådt af både totalentreprenøren og kommunen, hvor kommunen refunderer størstedelen af udgifterne. Før bygge-regnskab kan udarbejdes, skal kommunen refundere udgiften, ligesom det skal afklares, om totalentreprenørens nylige konkurs indebærer udgifter til udbedring af mangler.
Per Juulsen informerer bestyrelsen om, at totalentreprenøren er gået konkurs og forklarer hvordan processen er med at få penge retur fra garantistilleren og på trods af konkursen udføre de nødvendige arbejder på kollegiet.

2. Udvidelsen af afd. 23, Ladegårdskollegiet og afd. 24, Skejbyparken blev taget i drift i foråret 2022, men byggeregnskabets afsatte beløb er endnu ikke endeligt afregnet som følge af entreprenørens manglende udbedring af mangler.

3. Udlejningssituationen viser faldende efterspørgsel på de selvejende kollegiers værelser med stigende lejetab til følge, mens afdelingernes lejetab er en smule lavere end sidste år. Lejetabene ville dog være større, hvis der ikke skete udlejning til kommunen til brug for ukrainske flygtninge.
Vores andel af tomme boliger er lavere end de private. Den faldende efterspørgsel skyldes bl.a. nedskæringerne af engelsksprogede uddannelse.

På spørgsmål om, hvad der skal ske med de selvejende, som også har store lejetab forklarede Per Juulsen, at Skjoldhøjkollegiet står til en ombygning i samarbejde med en privat udvikler. Dette er et projekt, der ligger flere år ude i fremtiden. På Ravnsbjerg Kollegiet, er der krav om kloakseparering. Lejlighederne har allerede kloakseparering, men for værelserne vil separering være så dyrt, at det vil medføre en huslejestigning på ca. 1000 kr. pr værelse, hvilket igen vil føre til en endnu vanskeligere udlejningssituation. Administrationen har derfor indstillet til kollegiets bestyrelse, at værelsesblokkene nedlægges. Dette har ikke så lange udsigter, og kommer højst sandsynligt til at finde sted inden for de næste par år.
Diana Jørgensen fortalte, at der arbejdes på nye indstillingskriterier, som hvis alt går vel bliver implementeret efter sommerferien. De nye indstillingskriterier bliver mere gennemskuelige og lettere at forstå og vil dermed forhåbentlig også tiltrække nye lejere.

4. Prisstigninger på især energi og affaldsbehandling rammer budgetterne, så inflationen nu med forsinkelse afspejles i de kommende huslejer. Endnu mere forsinket er reguleringen af SU, som først fra 2025 afspejler lønudviklingen i 2023.

5. Der afholdes kredsvalg møde 16. april med valg af formandskab og repræsentantskab til boligforeningernes 5. kreds (Aarhus-kredsen) <https://bl.twentythree.com/kredsvalg-2024>. Det er i kredsen aftalt, at samtlige boligforeninger repræsenteres med 1 eller 2 pladser afhængig af størrelse. Forretningsudvalget **foreslår** uændret, at Kollegiekontorets formand vælges til repræsentantskabet med direktøren som suppleant. **Bestyrelsen tiltræder forslaget.**
Boligforeningerne samarbejder med boligforeningerne om de boligsociale indsatser. Organiseringen

skal laves om, så de også får et repræsentantskab. Det foreslås også her, at Kollegiekontorets formand vælges til repræsentantskabet med direktøren som suppleant. Bestyrelsen tiltræder.

Ad 3. Godkendelse af budget 2024/25 for Kollegiekontoret samt godkendelse af afdelingernes budgetter.

Budgetforslag for Kollegiekontoret, afdelingernes driftsbudgetter samt prislister med foreslåede gebyrsatser var lagt på WebZonen den 28. februar 2024.

Diana Jørgensen gennemgik overordnet Kollegiekontorets budget og nævnte bl.a.:

Vi arbejder lidt mere omkostningseffektivt end de øvrige boligforeninger. Vi har bl.a. færre klager i beboerklagenævnet.

Administrationshonoraret og indstillingsgebyr – De foreslås fortsat uændrede i henhold til tidligere beslutning om prisstop.

Møder kurser og kontingenter – Der budgetteres fortsat med 325.000 kr.

Personale udgifter – Lønninger kontor stiger i henhold til overenskomster.

Der er et fald i udgifterne til Løn teknisk afdeling, da stillingen som driftschef er nedlagt.

It- service og drift af hjemmesider – Der budgetteres med 1.050.000 kr., da vi nu lejer os ind på en hosted server – det flytter udgifter til driftsudgifter i stedet for investeringer og der sker primært derfor en stigning på denne post.

Ekstraordinære udgifter – Posten indeholder driftstilskud som ydes til Grundtvigs Hus Kollegiet, Kirsebærhaven og Kløvergården for at holde huslejen så lav som muligt.

Pengene kommer fra dispositionsfonden. Det er ikke reelt en ekstraordinær udgift, men beløbet skal bogføres her. Et tilsvarende beløb er bogført under ekstraordinære indtægter som de pågældende kollegiers ydelser på udamortiserede lån.

Lejetab og bæredygtighedsudgifter – reelle udgifter.

Indtægter

Gebyr – udviklingsstuderende – Uddannelsesinstitutionerne betaler et gebyr for håndteringen.

Boligarantien – Aarhus Kommune betaler et fast beløb årligt for håndteringen af den særlige venteliste for nye studerende.

Renteindtægter – Der budgetteres med 3 %.

Indstilling fremmed kollegier (fællesopnotering) – Der forventes en uændret indtægt, da der er nogenlunde uændret antal boliger.

På spørgsmål om Kollegiekontorets investeringsmuligheder, fortalte Per Juulsen, at vi kun må investere i stats- og realkreditobligationer. Lige nu har afdelingerne omkring 250 millioner DKK i opsparede midler, som investeres via to kapitalfonde.

Bestyrelsen godkendte budgettet for Kollegiekontoret.

Afdelingsbudgetter

Alle afdelingsbudgetter var lagt på WebZonen.

Diana Jørgensen oplyser at udgifterne i afdelingernes budgetter er stigende, hvilket resulterer i huslejestigninger primært pga. højere priser på varme og renovation. Renovation, varme og el stiger en del – slår igenem i huslejen. Resten af boligmarkedet har samme vilkår.

Bestyrelsen godkendte afdelingsbudgetterne for 2024/25 og herunder også for afd. 1, Skjoldhøjkollegiets børneinstitutioner, for afd. 12 Kirsebærhaven og afd. 11, Stenaldervej Kollegiet, som ikke har bestyrelser.

Per Juulsen bad bestyrelsen om at give forretningsudvalget bemyndigelse til at godkende evt. ændringer i afdelingsbudgetterne.

Bestyrelsen gav bemyndigelsen til forretningsudvalget.

Ad 4. Bæredygtighedspuljen

Der var lagt forslag fra forretningsudvalget til bestyrelsen på WebZonen.

Forretningsudvalget foreslår, at bestyrelsen i marts hvert år drøfter og vælger tema(er), der kan søges midler til det kommende år.

Desuden foreslås drøftet, hvorvidt der fortsat skal være mulighed for støtte til afholdelse af fester eller andet socialt samvær, som især har været relevant at støtte efter Covid19-restriktioner.

Bestyrelsen drøftede kriterier og principper for ansøgninger til puljen.

Flere foreslog, at der skulle være konkrete forslag og vejledning til bæredygtighedsinitiativer, man kunne søge (de kunne evt. ligge på hjemmesiden), så det gør det lettere og mere oplagt for afdelingsbestyrelserne at søge midler. Som det er nu, er det lettere at arrangere en fest, end et mere uhåndgribeligt bæredygtighedsprojekt. Der var også bred enighed om, at der stadig skal bevilliges penge til den sociale bæredygtighed.

Diana Jørgensen foreslog, at man holder et møde med driftslederne, hvis man ønsker at søge om midler, da de kan hjælpe med noget sparring og at gøre ideer konkrete. F.eks. hvis man ønsker biodiversitet, så kan driftslederne hjælpe med at gøre ideen mere konkret, som f.eks. at plante noget andet end græs på en plæne.

Det blev besluttet at bede forretningsudvalget komme med konkrete forslag til hvad der kan søges om midler til og hvilke kriterier, der skal være for at søge dem. Indtil da kører vi videre som før ansøgningen til bæredygtighedspuljen blev sat i bero.

Ad 5. Evt.

Da der udbetales honorar til bestyrelsesmedlemmer, bedes alle nyvalgte, som ikke allerede har gjort det, sende deres bankoplysninger til Maria (mvm@kkia.dk).

Mødet sluttede kl. 18.39

Formanden underskriver referatet elektronisk.