

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

## **Organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2013, kl. 10.00 i fælleshuset Baunehøjparken, Baunehøjparken 32 A, 4040 Jyllinge**

### **Indholdsfortegnelse**

Selskabet: .....	2
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2012 .....	2
2. Revisionsprotokol.....	2
Sager til beslutning:.....	2
3. Indkøbspolitik og standardleverandørbetingelser .....	2
4. Startboliger med støtte.....	3
5. Afdelingernes driftsbudgetter .....	5
Sager til orientering:.....	5
6. Ny forretningsfører for Roskilde Nord Boligselskab .....	5
7. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012-2014.....	6
8. Ajourføringsgebyrer – påmindelse ved manglende betaling.....	6
9. Gældsrådgivning ved køkkenbordet.....	7
10. Grundkapital nedsat fra 14 til 10 procent .....	8
11. Nyt fra afdelingerne.....	8
12. Orientering om selskabets investeringer.....	9
13. Beboerklagenævns sager .....	10
14. Mødedatoer næste år .....	10
15. Orientering om kommende møder .....	11
16. Eventuelt.....	11
Bilag 3: Indkøbspolitik.....	3
Bilag 5: Afdelingernes budgetter for 2013/14 .....	5
Bilag 13: Beboerklagenævnsstatistik .....	10

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

## Selskabet:

### 1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2012

Referatet fra ovenfor anførte organisationsbestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

### 2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

## Sager til beslutning:

### 3. Indkøbspolitik og standardleverandørbetingelser

#### Om indkøbspolitikken

KAB's bestyrelse har den 23. oktober 2012 godkendt den indkøbspolitik, som er vedlagt som **bilag 3**. Den overordnede indkøbspolitik dækker alle typer af indkøb af varer og tjenesteydelser i KAB-fællesskabet og vil altid blive anvendt ved fremtidige aftaler, der forhandles af KAB's Indkøbsafdeling. Politikken gælder dog ikke ved indkøb af bygge- og anlægsydelser.

Formålet med den overordnede indkøbspolitik er at sikre bedst mulige indkøbsaftaler, der opfylder gældende regler m.v. og god indkøbsetik. Der er tale om en frivillig ordning, men det er KAB's vurdering, at det i de fleste tilfælde kan betale sig for boligorganisationen/afdelingen at indgå i et fællesindkøb. Det har erfaringerne fra tidligere indkøb vist.

Hvis ejendomskontoret selv køber ind, har boligorganisationen ansvaret for, at annoncerings- og udbudsregler overholdes. Benyttes KAB's indkøbsafdeling, vil vi sørge for, at afdelingen inddrages i indkøbet.

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

## **Om standardleverandørbetingelserne**

De mere konkrete forhold ved indkøb af varer og tjenesteydelser er formuleret i KAB's standardleverandørbetingelser. Disse standardleverandørbetingelser dækker fremover alle leverancer af varer og tjenesteydelser indenfor KAB-fællesskabet, som indkøbes via KAB's rekvisitionssystem. Leverandørbetingelserne er en ajourføring af gældende regler og skal sikre, at alle medarbejdere, der arbejder i KAB og lokalt på et ejendomskontor, indkøber efter gældende regler og normer.

Disse betingelser sikrer blandt andet:

- ensartede indkøbsbetingelser ved indkøb med rekvisitioner
- at alle reglerne vedrørende arbejdsmiljø og ansættelsesforhold overholdes af leverandørerne

Der stilles blandt andet krav til salgs- og leveringsbetingelser, fakturering, reklameret samt krav om godkendelse af brug af underleverandører, arbejdsmiljø og CSR (Corporate Social Responsibility). Endelig har disse betingelser forrang for leverandørens salgsbetingelser. Standardleverandørbetingelserne kan findes og læses på KAB's hjemmeside.

Det er KAB's vurdering, at den nye fælles indkøbspolitik sammen med standardleverandørbetingelserne styrker vores indsats for høj kvalitet, gode priser m.v. i forbindelse med leverancer.

Læs standardleverandørbetingelserne her: <http://www.kab-bolig.dk/Default.aspx?ID=2814>

Bilag 3: Indkøbspolitik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager KAB's indkøbspolitik til efterretning.

Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt man ønsker at tiltræde KAB's Indkøbspolitik med den konsekvens, at politikken også gælder ved indkøb lokalt.

Derudover indstilles det, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om standardleverandørbetingelserne til efterretning.

## **4. Startboliger med støtte**

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i Lov nr. 518 af den 5. juni 2012 om startboliger givet mulighed for, at staten kan yde støtte til etablering og drift af startboliger for unge. Startboliger er almene ungdomsboliger, der er målrettet unge 18–24 årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende bostøtte.

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

Formålet med startboliger er at sikre unge med forskellige grader af problemer en god start på et liv i egen bolig. Der er tilknyttet voksenstøtte i form af en social vicevært direkte til boligen og bomiljøet.

De unge, som tilbuddet om startboliger retter sig imod, er unge, der med en let støtte kan klare at bo for sig selv. Unge med behov for mere massiv faglig støtte er udenfor målgruppen.

Umiddelbart er der følgende muligheder for etablering af startboliger:

- I større afdelinger, eller i nært beliggende afdelinger med "ældre" små almene familieboliger med lav husleje
- I ungdomsboliger, eventuelt boliger hvor den kommunale forvaltning allerede anviser unge med særlige behov
- I afdelinger med særlige lejlighedstyper som "tillægsrum", "enkeltværelser" og "hybler uden køkken"

Det er KAB, der på vegne af boligorganisationen anviser til boligerne. I praksis vil det dog ske i tæt samarbejde med kommunen, hvorfor det er oplagt at tilbyde startboligerne til "lokale" unge, som skal hjælpes i gang.

## *Økonomien*

Lovgivningen yder ikke støtte til husleje. Det vurderes derfor, at lejen for en startbolig ikke må overstige ca. 3.000 kr. om måneden. Der ydes økonomisk støtte til etablering af startboliger, op til 25.000 kr. pr. bolig, og fuld støtte til ansættelse af en social vicevært. Den sociale vicevært skal kunne yde bostøtte til mellem 12 og 26 unge. Yderligere ydes økonomisk støtte til udgifter ved kontorhold og aktiviteter.

Det skal drøftes med kommunerne, i hvilket omfang udgifter til tomgangsleje og misligholdelse kan betales af kommunen.

Startboligerne etableres som nævnt i eksisterende almene boliger. Dog vil der muligvis kunne etableres startboliger i nyopførte ungdomsboligafdelinger. Startboligen skal etableres som et midlertidigt tilbud, der som udgangspunkt senest skal fraflyttes, når den unge fylder 24 år.

Tilskuddet på op til 25.000 kr. pr. bolig skal ikke refunderes, hvis startboligen på grund af ændringer i boligbehov i afdelingen igen indgår i afdelingens almindelige boligudbud senere. Flere boligorganisationer, eventuelt med inddragelse af boligorganisationer uden for KAB-fællesskabet, vil kunne etablere et samarbejde.

Medarbejderne, de sociale viceværter, bør tilknyttes et lokalt boligsocialt sekretariat, hvor dette findes eller til den boligsociale koordinator centralt i KAB. Boligsociale medarbejdere på deltid kan ansættes som sociale viceværter i en splitansættelse, hvor nogle af timerne betales via støtten til startboliger.

Ansøgning indsendes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter muligheden for at etablere startboliger og beslutter, om der kan etableres startboliger i en eller flere afdelinger.

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

## 5. Afdelingernes driftsbudgetter

Afdelingernes driftsbudgetter pr. 1. juli 2013.

Budgetter for år 2013/14 for Roskilde Nord Boligselskabs afdelinger vedlægges som bilag 5. Budgetterne udviser følgende reguleringer for kommende budgetår:

Antal lejemål	Afdelings nr.	Afdeling	Ny M <sup>2</sup> - leje	Stigning procent
	2600-0	Roskilde Nord Boligselskab		
106	2601-7	Banehøjparken	865,58	2,47 %
98	2602-4	Mølleengen	1.072,17	0,31 %
15		Ældreboliger	1.152,66	0,31 %
28		Ungdomsboliger	836,9	0,14 %
3	2605-6	Sværdagergård	1.133,43	2,60 %
17		Ældreboliger	1.290,93	2,92 %

Bilag 5: Afdelingernes budgetter for 2013/14

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for år 2013/14.

## Sager til orientering:

### 6. Ny forretningsfører for Roskilde Nord Boligselskab

I forbindelse med en opnormering og et generationsskifte i forvaltningsområde B vil der ske et skifte på forretningsførerposten i Roskilde Nord Boligselskab. Efter godt 6 år afløses Jan Spohr den 1. maj 2013 som forretningsfører af Christian Fries. Christian har været ansat i KAB siden 2009 først som konsulent i Forvaltningsområde C, siden som kundekonsulent i Særlig Kundeenhed (SKE), hvor han bl.a. har været en drivende kraft i udviklingen af og implementeringen af AlmenBolig+konceptet.

Christian er ansat som forretningsfører pr. den 1. maj 2013 og skal ud over at være forretningsfører for Roskilde Nord Boligselskab også varetage forretningsføreropgaven i Den almene Andelsboligforening Eskemosepark og Furesø Boligselskab.

Jan Spohr vil være ansvarlig for en god og solid overdragelse af forretningsføreropgaverne i Roskilde Nord Boligselskab.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

## 7. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012-2014

BL og ESL har indgået en overenskomstaftale for ejendomsfunktionærer. Aftalen er 2-årig og dækker perioden 2012-2014. Aftalen dækker alle ejendomsfunktionærer i boligorganisationerne.

Det samlede overenskomstresultat for perioden giver en samlet lønstigning på 2,9 %, som fordeler sig således:

Emne	2012	2013	I alt
Lønregulering	1,40 %	1,40 %	2,80 %
Øvrige forhold	-	0,10 %	0,10 %
<b>I alt</b>	<b>1,40 %</b>	<b>1,50 %</b>	<b>2,9 %</b>

Forklaring til tabellen: Øvrige forhold dækker regulering af lærlingelønnen, ændring af alder for indtrædelse i arbejdsmarkedspensionen, regulering af indbetaling til Udviklingsfonden (tidligere FIU) samt et årligt tilskud til de faglige klubber. Bemærk, at der ikke afsættes midler til decentrale lønmidler i overenskomstperioden 2012-2014.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 8. Ajourføringsgebyrer – påmindelse ved manglende betaling

Pr. 23. januar 2013 er der kommet nye regler om ajourføringsgebyret. Reglerne fremgår af udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Efter de nye regler skal boligorganisationen sende en påmindelse (rykker) til den boligsøgende, hvis den boligsøgende ikke betaler det årlige ajourføringsgebyr. Det skal fremgå af påmindelsen, at manglende betaling af ajourføringsgebyret vil betyde, at den boligsøgende slettes fra listen.

Den hidtil gældende regel om, at den boligsøgende kan slettes fra ventelisten 6 uger efter, at boligorganisationen har sendt opkrævning på ajourføringsgebyret og betaling ikke har fundet sted, gælder derfor ikke længere.

Der er i de nye regler ikke fastsat nogen frister for, hvornår påmindelse skal sendes, og hvor hurtigt herefter sletning kan ske. De nye regler giver ikke mulighed for at opkræve et rykkergebyr. De administrative udgifter ved påmindelse skal derfor dækkes af ajourføringsgebyret.

Reglerne fastslår i øvrigt, at boligorganisationen allerede i forbindelse med opnoteringen skal meddele den boligsøgende, at der én gang årligt vil blive opkrævet et ajourføringsgebyr, at

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

der vil blive sendt en påmindelse ved manglende betaling, og at manglende betaling vil medføre sletning fra ventelisten.

KAB har imidlertid altid fremsendt en påmindelse før sletning af ventelisten. Ændringen i reglerne medfører derfor kun mindre ændringer i de breve, der udsendes i forbindelse med opnotering på venteliste. KAB's politik er fortsat, at sletning sker 6 uger efter, at rykkeren er modtaget.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 9. Gældsrådgivning ved køkkenbordet

Projektet Gældsrådgivning ved køkkenbordet har været i gang i Københavns- og Furesø Kommune siden slutningen af 2011. Projektet finansieres af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med en bevilling på ca. 4 mio. kr. I efteråret 2012 bevilgede ministeriet yderligere 4,28 mio. kr. til en udvidelse af projektet, så det fra 1. januar 2013 dækker alle KAB-administrerede afdelinger.

Formålet med gældsrådgivningen er

1. at forhindre en udsættelse nu og her.
2. at skabe en positiv og varig ændring af beboernes økonomiske situation og i nogle tilfælde personlige situation, så en udsættelse kan undgås på længere sigt.

Projektet har fra den 1. februar 3 gældsrådgivere tilknyttet, som kontakter beboere, som er i restance, og tilbyder rådgivning og bistand. Det kan for eksempel dreje sig om hjælp til:

- at få opstillet et budget og oprettet PBS aftaler.
- at undersøge, om husstanden er berettiget til sociale ydelser, de ikke modtager – og ansøge kommunen.
- at kontakte SKAT og/eller kommunen med henblik på nedsættelse af tilbagebetaling på gæld.

KAB har et samarbejde med advokatfirmaet LETT og revisionsfirmaet Ernst & Young, som begge stiller gratis timer til rådighed til de mest komplicerede sager.

Projektet har i det forløbne år opnået gode resultater. I løbet af det første år – hvor der var én gældsrådgiver ansat – havde rådgiveren kontakt til ca. 380 husstande. Nogle ønskede ikke hjælp, men ca. 180 beboere fik rådgivning. I de allerfleste tilfælde – hvor beboerne ønsker hjælp – lykkes det at hjælpe husstanden til en stabil økonomisk situation.

Husstandene kontaktes normalt allerede ved rykkerskrivelsen, så gælden ikke når at vokse for meget. Det betyder til gengæld, at det ikke med sikkerhed kan siges hvor mange af re-

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

stancerne, som ville være endt i en udsættelse. I 22 sager er det dog mere sikkert. Her har været en fogedsag i gang, som er blevet stoppet i forbindelse med rådgivningen.

Projektet tager kontakt til alle kommunerne om samarbejde. Enkelte kommuner og boligorganisationer vil blive inviteret med i projektets følgegruppe.

Der forventes afholdt en konference i foråret 2013 om projektet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 10. Grundkapital nedsat fra 14 til 10 procent

Folketinget har nu vedtaget en nedsættelse af den kommunale grundkapital fra 14 til 10 procent for almene boliger. Loven er trådt i kraft 1. december 2012 og gælder for støttetilsagn til almene boliger, der er givet eller gives i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016.

Kommunerne og regeringen indgik i juni 2012 den årlige aftale. Kommunerne og regeringen blev her enige om at understøtte kommunernes muligheder for at føre en aktiv boligpolitik.

Landsbyggefonden forestår udlån af grundkapitallån til offentligt støttet byggeri, hvor almene boligorganisationer er bygherrer. Den lavere grundkapital kan gøre det lettere at bygge i disse år, hvor der er lavkonjunktur, for da er byggeomkostninger og grundpriser lavere.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 11. Nyt fra afdelingerne

### 2601 Baunehøjparken

Der har været periodisk eftersyn i afdelingen og vurderingen er, at den er velfungerende samtidig med, at driftspersonalets faglighed i forbindelse med vedligeholdelse af afdelingen er bemærkelsesværdig.

Afdelingen har udskiftet meget få vinduer ud om året, og for at der ikke skal gå for lang tid før alle vinduer er udskiftet, er det på afdelingsmødet blevet besluttet, at der skal optages lån, således at alle vinduerne bliver skiftet i næste budgetår.

Der er foretaget tv- inspektion af kloakker, og en fejl på ca. 100 m er planlagt udbedret med strømpeforing.

### 2602 Mølleengen

Der har været periodisk eftersyn af afdelingen og p.t. afventes rapport.

Der har været afholdt 5 års eftersyn på vinduer og udvendige døre. Konklusionen er umiddelbart, at der mangler isolation, og der skal rettes op på skævheder. Der er planlagt møde



# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

med entreprenøren den 24. april 2013 med henblik på gennemgang af mangler og efterfølgende igangsættelse af udbedring af mangler.

## **2605 Sværdagergård**

Der har været periodisk eftersyn i afdelingen og vurderingen er, at afdelingen er i god stand, og at der ikke skønnes at være væsentlige problemer indenfor en overskuelig fremtid, når der ses bort fra almindelig vedligeholdelse af kloakker, som muligvis er behæftet med fejl, da der flere gange har været tilkald af slamsuger. Derudover nævnes kuldebroer, som giver fugt i ydervægge i den gamle hovedbygning, hvilket der bør holdes fokus på.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **12. Orientering om selskabets investeringer**

Roskilde Nord Boligselskab har indskudt en relativt stor andel af afdelingernes opsparede midler i investeringsforeningerne i KAB-fællesskabet. De tre investeringsforeninger administreres af hhv. Danske Capital, SEB og Nykredit, og forretningsføreren foretager løbende vurdering af, hvor meget der kan indskydes, og hvordan fordelingen skal være mellem de tre investeringsforeninger.

Roskilde Nord Boligselskab har i august 2012 foretaget indskud for i alt 4,2 mio. kr., og det er i øjeblikket ikke aktuelt at indskyde yderligere.

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har der i 1. kvartal 2013 ikke været stor værdistigning. Går man ned i detaljerne, så har der faktisk været et fald i værdien i januar, men den er så steget igen siden starten af februar.

Vi forventer, at afkastet for hele 2013 bliver lavere end i 2012, men det vil dog formentlig være højere end den rente, man kan få af bankindestående. KAB følger udviklingen nøje.

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

## *Kursværdier*

	<b>Nominal be- holdning 5. april 2012 (kurs 100)</b>	<b>Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2012</b>	<b>Indre værdi (Kurs) 5. april 2012</b>	<b>Værdiudvikling hidtil 2013</b>	<b>Værdiudvikling hele 2012</b>
Danske Capital	3.570.969	105,80	106,46	0,66 %-point	4,63 %-point
SEB	3.360.000	106,67	107,36	0,69 %-point	4,16 %-point
Nykredit Port.	4.063.500	107,87	108,66	0,79 %-point	5,32 %-point

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### 13. Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 13** oversigt over beboerklagenævns sager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2013.

Bilag 13: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### 14. Mødedatoer næste år

#### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2014**

Tirsdag den 22. april 2014, kl. 10.00, lokalt:

Tirsdag den 24. juni 2014, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 26. august 2014, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 25. november 2014, kl. 10.00, lokalt

#### **Repræsentantskabsmøder i 2014:**

Tirsdag den 9. december 2014, kl. 18.15, lokalt

#### **Afdelingsmøder i 2014:**

Bauehøjparken, mandag den 10. marts 2014, kl. 19.00, lokalt

Mølleengen, tirsdag den 18. marts 2014, kl. 19.00, lokalt

Sværdagergård, onsdag den 19. marts 2014, kl. 14.00, lokalt

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 23. april 2013

Udsendt den 11. april 2013

## 15. Orientering om kommende møder

### **Organisationsbestyrelsesmøder i 2013:**

Tirsdag den 25. juni 2013, kl. 16.00, lokalt

Tirsdag den 27. august 2013, kl. 16.00, lokalt

Tirsdag den 26. november 2013, kl. 16.00, lokalt

### **Repræsentantskabsmøder i 2013:**

Tirsdag den 10. december 2013, kl. 18.15, lokalt

## 16. Eventuelt