

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
v/KAB
Møde den 25. juni 2013
Udsendt den 3. juli 2013

Organisationsbestyrelsesmøde den 25. juni 2013, kl. 10.00 i fælleshuset Mølleengen, Mølleengen 64, 4040 Jyllinge

Til stede: *Leif Tingvad, Connie Poulsen, Eivind Poulsen, Grete Andersen, Hanne Olesen og Lisbet Berthelin*

Fra KAB: *Christian Fries og Bettina Darlslund*

Afbud fra: *H.C. Thigaard*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2013	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Samarbejde med KAB.....	3
4. Tilskud til luftfoto af vandstik.....	4
5. Vurdering af byggemulighed	4
Sager til orientering:.....	6
6. Servicefradrag til lejere – genindførelse af Bolig Job-ordningen	6
7. Lukning af BoligButikken	8
8. Overførsel af midler til dispositionsfonden.....	9
9. Forsikringsstatistik fra Willis.....	10
10. Nyt fra afdelingerne.....	10
11. Orientering om selskabets investeringer.....	11
12. Beboerklagenævns sager	12
13. Orientering om kommende møder	12
14. Eventuelt.....	12

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 3. juli 2013

Bilag 7: Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning.....	9
Bilag 8: Forsikringsstatistik 2012	10
Bilag 11: Beboerklagenævnsstatistik.....	12

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
v/KAB
Møde den 25. juni 2013
Udsendt den 3. juli 2013

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2013

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.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet 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.

Revisionsprotokollen blevet taget til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Samarbejde med KAB

Overdragelsen af ansvaret for administrationen af Roskilde Nord Boligselskab til en ny forretningsfører er en oplagt mulighed til at drøfte forventninger til samarbejdet med administrationen og herunder den foretrukne kommunikationsform, tidsfrister og deadlines m.v. Derudover kan bestyrelsen redegøre for samarbejdsformen internt i bestyrelsen.

I et mere fremtidsorienteret perspektiv er fokus på målsætninger for boligselskabet og det kommende arbejde med forvaltningsrevision.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter forventninger til samarbejdet med administrationen.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
v/KAB
Møde den 25. juni 2013
Udsendt den 3. juli 2013

Forventningerne til samarbejdet blev drøftet, og det blev aftalt, at organisationsbestyrelsen får alle informationer tilsendt på deres KAB-mails. Hellere for meget information, end for lidt. Derudover kan der træffes beslutninger på mails, som bekræftes på det efterfølgende bestyrelsesmøde. På det næste organisationsbestyrelsesmøde kigges nærmere på forvaltningsrevision og boligselskabets målsætninger i det hele taget.

4. Tilskud til luftfoto af vandstik

Grete Andersen orienterer under mødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om Grete Andersens indstilling.

Grete Andersen præsenterede forslaget om luftfoto af vandstik, og derudover gav driftsleder i Mølleengen, Niels Bay-Nielsen, en øjeblikkelig status på arbejdet med at finde lækagen i vandværksnettet. Det kom frem på mødet, at det ikke er formålstjenligt at tage luftfoto af koldtvandsrør, da det ikke kan vise lækager. Organisationsbestyrelsen forholdte sig dog positivt overfor at give et tilskud fra dispositionsfonden til yderligere undersøgelser, hvis det bliver nødvendigt.

5. Vurdering af byggemulighed

Som det er bestyrelsen bekendt er der en grund til salg i det nordlige Jyllinge, den gamle tømmerhandel. KAB har været i kontakt med grundejeren, Peter Larsen, for at aftale en besigtigelse af ejendommen. Der er tale om et større nærmest parklignende område i og omkring den tidligere tømmerhandel. Udover de grønne områder sælges hovedhuset (fra 1920'erne) samt en række bihuse og tømmerlader.

Der er gennemført en indledende vurdering af om området kan anvendes til en almen rækkehusbebyggelse, eksempelvis som AlmenBolig+. Der er forhold der taler for, og forhold der taler imod.

Placering og bebyggelsesplan

Selve placeringen i byen er fin. Det forventes, at beboerne er selvtransporterende. Hvis byen skal vokse, siges det at blive mod nord.

Selve ideen med AlmenBolig+ er, at rækkehusene er placeret i en bebyggelsesplan, hvor mest muligt haveanlæg er privat, og fællesanlæg er minimeret. Dette er af hensyn til de fælles

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 3. juli 2013

omkostninger, som skal holdes nede, hvis målet om en husleje på ca. 30 % mindre end i tilsvarende nyt alment byggeri skal nås. Det er svært at "privatisere" området, og der må forventes en del fælles udgifter til pasning og pleje af den park-agtige bebyggelse.

Omfang

Området er på ca. 16.700 m² i alt, hvoraf der er reserveret 700-1.000 m² til vejadgang.

Udnyttelsesgraden for området er fastlagt til 20 % hvilket efterlader ca. 3.100 m² byggeret.

Med en gennemsnitlig boligstørrelse på 100-105 m² betyder det, at der kan bygges maksimalt 30 boliger. Dette forudsætter fuld udnyttelse af området.

Tilladet Roskilde Kommune en bebyggelsesprocent på 30 (hvilket afviger fra lokalplanen), kan der bygges omkring 42-44 boliger.

Grundpris

Grundejer har indikeret en priside omkring 7-8 mio. kr. Med en udnyttelse på de ca. 3.100 m² byggeret svarer det til 2.580 kr./m². Hvorvidt denne pris skal tillægges moms er ikke drøftet endnu. Salg af byggegrunde er momsbelagte, imens salg af grunde med bygninger ikke er. I dette forslag udnyttes grunden betydeligt mere end den bliver i dag, hvilket kan indikere at der skal svares moms. Kan prisen forhandles til omkring 2.500 kr./m² inkl. moms er det også realistisk.

Bestyrelsen skal være opmærksom på, at grunden har været anvendt til tømmerhandel, og før det angiveligt frugtplantage. Det kunne indikere forureningsproblemer, som skal afdækkes i forbindelse med handlen, og som sælger må tage ansvaret for. Dette er ikke drøftet med sælger endnu.

Samlet anlægssum og forventet leje

Såfremt det lader sig gøre at anlægge de 30 boliger med den angivne grundpris, vurderes det, at den samlede anlægssum kan holde sig under 20.600 kr./m² som p.t. er grænsen for en AlmenBolig+-bebyggelse.

Det afstedkommer en husleje omkring 850-870 kr./m²/år. ekskl. forbrug af el, vand, varme samt antenne.

Inden vi når hertil kræver det kommunens velvillighed. De skal godkende, at der bygges alment på området, og de skal godkende et kommunalt grundkapitalbidrag på ca. 6,5 mio. kr. Som udgangspunkt har Roskilde Nord ingen udgifter ved en sådan byggesag, udover nogle (risikovillige) udlæg i starten.

Indstilling og proces:

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 3. juli 2013

Hvis sagen skal videre i systemet kræver det blandt andet følgende:

- at bestyrelsen ønsker at gå videre med sagen, og bevilger 75.000 kr. af arbejdskapitalen til eventuelle supplerende undersøgelser og indledende skitser
- at der bliver lavet en vurdering af udlejningsmulighederne, der falder positivt ud
- at Roskilde Kommune bliver kontaktet, og at de er positive overfor ideen og agter at tildele grundkapital til sagen
- at der fremsendes skitse-mæssigt tilbud til grundsælger og påbegyndes drøftelser af betinget købsaftale
- at repræsentantskabet for Roskilde Nord beslutter at iværksætte et ny byggeri og købe den dertil hørende grund
- at der kan nås et såkaldt skema A-tilsagn i indeværende år (2013) for at der kan etableres AlmenBolig+-boliger

Organisationsbestyrelsen erklærede sig positive over for projektet, og besluttede derfor at godkende indstillingen med de dertil hørende aktioner. Leif Tingvad deltager på eventuelle møder med Roskilde Kommune.

Sager til orientering:

6. Servicefradrag til lejere – genindførelse af Bolig Job-ordningen

Beboere i lejeboliger kan benytte sig af det såkaldte servicefradrag og få tilskud til lønudgifter. Det gælder beboere, der anvender den individuelle råderet eller istandsætter lejemålet for egen regning. Tilskuddet er et såkaldt ligningsmæssigt fradrag på maksimalt 15.000 kr., som modregnes over skatten i årsopgørelsen. Fradraget beregnes ud fra hver person, der bor i en husstand. Hjemmeboende børn over 18 år kan også opnå et fradrag på maksimalt kr. 15.000.

Servicefradraget blev i første omgang igangsat som en konsekvens af Folketingets Bolig Job-ordning i perioden 1. juni 2011 til og med 31. december 2012. Ordningen er nu som led i Regeringens Vækstplan DK genindført for en to årig periode i 2013 og 2014, og fungerer med tilbagevirkende kraft i 2013. Ordningen genindføres efter uændrede vilkår. Tilskuddet gives kun til lønudgifter, ikke til materialeudgifter.

Øvrige betingelser for at opnå fradraget er, at

- arbejdet er udført i perioden 1. januar 2013 til og med 31. december 2014.
- modtageren af fradraget er over 18 år og har folkeregisteradresse i boligen på det tidspunkt, hvor ydelsen udføres

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 3. juli 2013

- arbejdet er udført af en virksomhed, der er momsregistreret i Danmark – eller ved serviceydelser som rengøring, havearbejde m.v. af en person over 18 år, der er skattepligtig i Danmark
- udgiften er afholdt direkte af beboeren selv i boperioden

Udgifter, der er omfattet af ordningen

Fradraget gælder således for følgende arbejder:

- Arbejder, der er omfattet af den individuelle råderet, hvor beboeren selv får udført arbejdet og selv finansierer det
- Istandsættelse for beboerens egen regning i boperioden (vedligeholdelsesordning A)

Udgifter, der IKKE er omfattet af fradraget

Følgende arbejder er derimod ikke omfattet af ordningen:

- Kollektiv råderet og øvrige forbedringsarbejder er ikke omfattet af ordningen. Det gælder f.eks.
 - når afdelingen optager boligforbedringslån, hvis den enkelte lejer selv beslutter at opsætte f.eks. nyt køkken og selv betaler for forbedringen over en husleje-forhøjelse
 - almindelige vedligeholdelsesarbejder i boligafdelingen, hvor alle lejere får den samme forbedring og betaler for den via en fælles husleje-forhøjelse.
- Vedligeholdelsesarbejder i afdelingen er generelt ikke omfattet af ordningen, da disse udgifter ikke er afholdt direkte af lejeren
- Udgifter, der afholdes over den indvendige vedligeholdelseskonto (vedligeholdelsesordning B), er ikke omfattet, da midlerne på kontoen ikke tilhører lejeren
- Istandsættelsesudgifter ved fraflytning (vedligeholdelsesordning A) er ikke omfattet, da lejeren ikke længere bebor lejemålet.

Lejere skal selv indberette arbejdet til skat

Den enkelte lejer skal selv indberette det udførte arbejde til skat for at opnå fradraget.

Lønudgiften af arbejdet skal indtastes på skat.dk. Herefter overføres beløbet til selvangivelsen som et fradrag.

De oplysninger, som lejeren skal bruge til at taste ind på skat.dk, står normalt på den faktura, man modtager for arbejdet. Her skal man bruge navn, adresse og CVR-nummer – eller CPR-nummer, hvis det er en enkeltperson.

Læs mere på www.skat.dk

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
v/KAB
Møde den 25. juni 2013
Udsendt den 3. juli 2013

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Lukning af BoligButikken

På baggrund af en indstilling fra BoligButikkens bestyrelse blev det på BoligButikkens ordinære generalforsamlingen den 23. maj 2013 besluttet at lukke BoligButikken beliggende på Københavns Hovedbanegård. BoligButikken forventes afviklet med udgangen af 2013.

BoligButikken blev stiftet i 1997 af en række københavnske boligorganisationer. Formålet med BoligButikken har været at rådgive boligsøgende om deres muligheder for at få en almen bolig i det storkøbenhavnske område og gennem BoligButikken at lade sig opnotere på boligorganisationernes ventelister.

Medlemmer i BoligButikken er KAB, fsb, 3B, AAB, Domea og Boligkontoret Danmark. KAB er tilknyttet BoligButikken med ca. 36.000 boliger og er dermed den største indskyder af boliger i fællesskabet.

Baggrund for lukning:

Beslutningen om lukning af BoligButikken skyldes en række af faktorer. For det første er det aldrig lykkedes at få alle boligorganisationer i Storkøbenhavn med i samarbejdet. For det andet har boligorganisationerne udviklet sig forskelligt gennem årene, og det har ikke været muligt at videreudvikle BoligButikken til en fælles udlejning med ens gebyrer.

For det tredje er der indgået mange aftaler om fleksibel anvisning, der gør det svært for BoligButikken at yde den samme gode service, som boligorganisationerne gør. Endvidere står BoligButikken over for en større tilpasning af IT-systemerne – og dermed over for en betydelig investering, for at kunne overføre data mellem BoligButikken og boligorganisationerne i en tilstrækkelig kvalitet.

I regi af Landsbyggefonden pågår nu en relancering af netportalen Danmark Bolig. Med portalen har boligsøgende mulighed for at finde boliger hos samtlige boligorganisationer i såvel hovedstadsområdet som hele landet. Dette er en væsentlig forbedring i forhold til BoligButikkens tilbud, hvor ikke alle boligorganisationer er repræsenterede.

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 3. juli 2013

De beløb, boligorganisationerne har indskudt i BoligButikken som ansvarlig kapital, forventes på nuværende tidspunkt udbetalt fuldt ud, men den endelige opgørelse afventer dog, at likvidationen af BoligButikken er gennemført.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Overførsel af midler til dispositionsfonden

Folketinget vedtog den 14. marts 2013 "L 114 Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om boligbyggeri." Loven er trådt i kraft 1. april 2013. Loven indebærer en anderledes solidarisk fordeling af afdelingernes tab ved fraflytning. Udgifter til uforholdsmæssigt store tab skal fremover dækkes af dispositionsfonden i boligorganisationen. Risikoen for tab er fortsat placeret i afdelingerne.

Det er besluttet, at boligorganisationens dispositionsfond skal dække det tab ved fraflytning, der samlet set overstiger 313 kr. pr. lejemålsenhed i en afdeling, og som ikke dækkes af kommunen. Det gælder alle udgifter vedrørende fraflytning: Lejetab, istandsættelse ved fraflytning, inkasso m.v. Med andre ord den samlede fraflytterregning. Beløbet opgøres samlet for en afdeling og ikke pr. sag.

Rent praktisk vil afdelingerne have en større udgift end forudsat fra den forhøjede sats til dispositionsfonden opkræves og frem til ændringerne kan indarbejdes i det kommende budget. Boligorganisationen kan beslutte, om den solidarisk vil dække tab for hele det regnskabsår, hvor 1. april indgår eller kun dække de tab, der er konstateret efter 1. april 2013. Afdelingerne modtager refusionen for tab ved fraflytning fra dispositionsfonden i forbindelse med afslutning af regnskabsåret. Beløbet på 313 kr. reguleres én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af nettoprisindekset for april måned 2013. Med andre ord ved førstkommande budget derefter. Er der tale om nødlidende boligorganisationer, kan disse hæve satsen pr. den 1. april. De pågældende boligorganisationer skal beslutte, om de ønsker at gøre brug af denne fremgangsmåde.

Bilag 7: Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, om hele regnskabsperioden skal indgå i beregningen af det tab, der skal dækkes af dispositionsfonden, og ligeledes beslutter, om det lovpligtige bidrag skal hæves allerede fra den 1. april 2013.

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 25. juni 2013

Udsendt den 3. juli 2013

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at det kun er tab fra den 1. april 2013, der skal dækkes solidarisk, og at beløbet først skal hæves med virkning for regnskabsåret, der følger efter offentliggørelsen af nettoprisindekset for april måned 2013.

9. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringskader i boligorganisationen behandles af KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet

Willis udarbejder hvert år en statistik over boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen. Statistikken giver et overblik over de typer af skader, der har været i den forudgående 5-årige periode og omkostningerne til udbedring af disse.

Statistikken kan være et nyttigt redskab i relation til at give et overblik og dermed forebygge nye skader.

Statistikken vedlægges som **bilag 8**.

KAB kører i 2010-2013 projekt Tryk Bolig bl.a. med henblik på reduktion af forsikringskaderne. De første positive resultater er begyndt at vise sig i 2012 og forventes at være endnu tydeligere i 2013.

Bilag 8: Forsikringsstatistik 2012

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

Der har i en længere periode været gennemført forskellige initiativer for at finde fejlen vedrørende vandspild. Der er tilsyneladende en læk i midten, og det undersøges i øjeblikket om vi skal begynde at grave eller få taget et termografi billede fra luften for at finde lækagens nøjagtige placering.

Baunehøjparken

Der skal udskiftes vinduer i Baunehøjparken og Peter Friche Madsen er tilknyttet som projektleder.

Projektet forventes at blive påbegyndt omkring september måned 2013.

Referat

Roskilde Nord
 Boligselskab
 v/KAB
 Møde den 25. juni 2013
 Udsendt den 3. juli 2013

Der er udført reparationer af kloakker ved strengen fra blok 1 nr. 2-18 og mellemstikket mellem ejendomskontoret 32 A og nr. 92.

Sværdagergård

Der er gennemført årseftersyn på gaskedlerne. Der har i perioden været udskiftet nogle ekspansionsbeholdere, hvilket ikke er tilfredsstillende. Såfremt det sker igen, vil vi kræve det dækket af leverandøren.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Orientering om selskabets investeringer

Boligselskabet 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. Dette kan dog komme på tale senere i 2013.

Som det fremgår af nedenstående tabel, så er der stadig ikke stor værdistigning på investeringsforeningerne. Vi forventer derfor 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.

Kursværdier

	Nominal beholdning 10. juni 2013 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2012	Indre værdi (Kurs) 10. juni 2013	Værdiudvikling hidtil 2013	Værdiudvikling hele 2012
Danske Capital	3.570.969	105,80	106,26	0,46 %-point	4,63 %-point
SEB	3.360.000	106,67	106,88	0,21 %-point	4,16 %-point
Nykredit Port.	4.063.500	107,87	108,52	0,65 %-point	5,32 %-point

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
v/KAB
Møde den 25. juni 2013
Udsendt den 3. juli 2013

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 11** oversigt over beboerklagenævnsager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2013.

Bilag 11: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Orientering om kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2013:

Tirsdag den 27. august 2013, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 26. november 2013, kl. 10.00, lokalt

Repræsentantskabsmøder i 2013:

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

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Eventuelt