

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014

Udsendt den 11. april 2014

Organisationsbestyrelsesmøde den 22. april 2014, kl. 10.00 i fælleshuset Baunehøjparken 32A, 4040 Jyllinge

Til stede:

Fra KAB:

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2013.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Afdelingernes driftsbudgetter	3
4. Solcelleanlæg.....	4
5. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker	5
6. Bekræftelse af mail-beslutning om dispensation og redegørelse for håndtering af husordensager.....	6
7. Inkassopolitikken og proceduren for opkrævninger	6
8. Ændring af mødedato den 24. juni 2014	7
Sager til orientering:.....	7
9. Finansiering af tag-renovering i Mølleengen	7
10. Nyt fra afdelingerne.....	8
11. Nybyggeri – AlmenBolig+ i Tømmergården	8
12. Styringsdialogmøde og fællesmøder	9
13. KAB's bæredygtighedsprofil og bæredygtighedspris	10
14. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser	11
15. Orientering om selskabets investeringer.....	11
16. Beboerklagenævns sager	12
17. Forslag til mødedatoer næste år	12
18. Orientering om kommende møder	13
19. Eventuelt.....	13

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

Bilag 3: Afdelingernes budgetter for 2014/2015	4
Bilag 5: Lønoversigt for ejendomsserviceteknikerelever	6
Bilag 12. Referat af styringsdialogmøde.....	10
Bilag 13: KAB's bæredygtighedsprofil	10
Bilag 16: Beboerklagenævnstatistik.....	12

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2013

Referatet fra ovenfor anførte bestyrelsesmøde 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. Afdelingernes driftsbudgetter

Afdelingernes driftsbudgetter pr. 1. juli 2014.

Budgetter for år 2014/15 for Roskilde Nord Boligselskabs afdelinger vedlægges som bilag 3. Budgetterne udviser følgende reguleringer for kommende budgetår:

Antal lejemål	Afdelings nr.	Afdeling	Ny M ² - leje	Stigning procent
	2600-0	Roskilde Nord Boligselskab		
106	2601-7	Baunehøjparken	882,47	1,95 %
98	2602-4	Mølleengen	1.081,21	0,81 %
15		Ældreboliger	1.161,80	0,81 %
28		Ungdomsboliger	866,55	3,51 %
3	2605-6	Sværdagergård	1.156,48	2,04 %
17		Ældreboliger	1.316,08	1,94 %

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

Bilag 3: Afdelingernes budgetter for 2014/2015

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

4. Solcelleanlæg

De seneste ændringer i lovgivning om solceller har betydning for rentabiliteten i at opsætte solcelleanlæg til produktion af el i almene boligafdelinger. KAB har derfor indgået en samlet rammeaftale for alle KAB-administrerede boligorganisationer om etablering af solcelleanlæg. Boligorganisationerne vil ved at tiltræde rammeaftalen opnå meget fordelagtige priser samtidig med, at kvaliteten på anlæggene sikres både hvad angår ydelse og holdbarhed.

KAB forventer, at de sidste ændringer i love og bekendtgørelser på området vil blive sat i kraft i fuldt omfang primo 2014. Vi igangsætter derfor rammeaftalens ydelser nu primo år 2014.

Benyttelse af aftalen

KAB rammeaftalen omfatter solcelleleverandørens individuelle rådgivning og projektering samt/og efterfølgende etablering af solcelleanlæg på tag i den enkelte afdeling.

Når aftalerne skal aktiveres, skal der foretages en kortlægning af bebyggelsens konstruktive forhold og el-tekniske anlæg. Dette skal benyttes i miniudbuddet. Kortlægningen skønnes at kunne gennemføres for 5.000-8.000 kr. og skal udføres af en teknisk rådgiver.

Herefter forestår en projektleder fra KAB miniudbuddet. KAB's projektleder udarbejder en indstilling til afdelingen med en samlet økonomioversigt over udbudsomkostninger, etableringsomkostninger samt udgifter til et teknisk bygherretilsyn sammenholdt med de forventede besparelser. Dette miniudbud udgør beslutningsgrundlaget for afdelingen.

Deltagelse og betaling for KAB rammeaftale om solcelleanlæg

Når den første boligafdeling træffer beslutning om at benytte aftalen om opsætning af solcelleanlæg, skal boligorganisationen betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms. Beløbet betales kun 1 gang pr. boligorganisation. Hvis ingen af boligorganisationens afdelinger ønsker at bruge rammeaftalen, skal boligorganisationen dermed ikke betale noget.

Herudover betaler de afdelinger, der benytter aftalen, det sædvanlige beløb på 12.750 kr. inkl. moms til KAB for at få adgang til at gennemføre et miniudbud. Beløbet finansieres i sagen.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

Deltagelse i rammeudbuddet vil normalt forudsætte et projekt udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma. Rådgiverydelsen vil skulle finansieres i sagen.

Projektet skal bl.a. behandle:

- Myndighedsbehandling
- Placering af anlæg
- Tilslutning af anlæg
- Nødvendige statiske beregninger
- Indhentning af tilbud fra rammeaftalens leverandører

Det sparer afdelingerne

Der er krav om EU udbud, hvis solcelleanlægget koster mere end 1,5 mio. kr. Et sådant udbud tager tid, og der er store krav til udbuddet for at få det ønskede anlæg. Prisen for et EU udbud for et anlæg til 1,5 mio. kr. er ca. 60-65.000 kr. inkl. moms. Derudover kommer udgifter til projektering.

Deltagelse i KAB's rammeaftale vil samlet for boligorganisation og boligafdeling maksimalt koste 37.750 kr. inkl. moms. Beløbet udgør boligorganisationens engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms og afdelingens betaling for gennemførelse af et miniudbud på i alt 12.750 kr. inkl. moms. Hvis blot en af boligorganisationens boligafdelinger benytter KAB's rammeaftale, vil boligorganisationen og afdelingen tilsammen spare ca. 20.000 kr. inkl. moms i forhold til at gennemføre eget EU udbud.

Før deltagelse i KAB rammeaftalen

Teknikerrådet i KAB hjælper gerne afdelingen med en gennemgang af, om det kan betale sig at opsætte solceller. Gennemgangen omfatter bl.a. vurdering af ejendommens egnethed til installation af solceller, hvor stort et anlæg der kan installeres, anlægssum samt investeringens rentabilitet/tilbagebetalingstid. Teknikerrådets ydelse afregnes efter anvendt tid.

Indstilling: Boligorganisationen beslutter at indgå i KAB's samlede rammeaftale om etablering af solcelleanlæg og vedtager at betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms, første gang en af organisationens boligafdelinger ønsker at deltage i KAB's rammeudbud om solcelleanlæg.

5. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker

KAB-administrerede boligorganisationer har en god tradition for at give unge mennesker elevpladser til uddannelsen som ejendomsservicetekniker. Det burde der være gode muligheder for i KAB-fællesskabet, der består af 35 boligorganisationer og 285 boligafdelinger med ca. 600 ansatte i driften. Nogle boligorganisationer har også elever i dag.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

KAB er godkendt til at have elever på vegne af alle boligorganisationerne – den enkelte organisation skal altså ikke godkendes.

Med tanke på den stigende ungdomsarbejdsløshed er der god grund til at tiltrække flere til den 3 år og 3 måneder lange svendeuddannelse. I løbet af få år vil mange virksomheder mangle kvalificeret arbejdskraft, så det er ikke kun for den unges skyld, men også til jeres egen fordel.

Uddannelsesaftalerne kan være meget fleksible, og I kan få en aftale, der passer til jeres afdelinger. F.eks. er det muligt at deles med en anden afdeling om en elev.

Den samlede lønudgift til en elev under 25 år er pr. d.d. ca. 503.000 kr. fordelt på de 3 år og 3 måneders læretid. Det svarer til en gennemsnitlig lønudgift på ca. 155.000 kr. pr. år.

Bilag 5: Lønoversigt for ejendomsserviceteknikerelever

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om boligorganisationen ønsker at ansætte elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker.

6. Bekræftelse af mail-beslutning om dispensation og redegørelse for håndtering af husordenssager

I overensstemmelse med Roskilde Nord Boligselskabs retningslinjer for mail-beslutninger fremsættes beslutninger til bekræftelse på det efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at give beboeren i Baunehøjparken 66 en dispensation for reglerne om karenstid i forhold til oprykningsretten.

I tillæg redegøres på mødet for boligselskabets handlemuligheder i relation til husordensproblemer, og der gives en aktuel status på verserende husordenssager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter mail-beslutning om dispensation for karenstid og tager orienteringen til efterretning.

7. Inkassopolitikken og proceduren for opkrævninger

På organisationsbestyrelsesmødet den 26. november 2013 blev det i forbindelse med gennemgang af boligselskabets forvaltningsrevision besluttet, at inkassopolitikken og proceduren for opkrævninger bliver udvalgt som et fokuspunkt.

På mødet gennemgås politikken derfor, og organisationsbestyrelsen kan overveje eventuelle

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

målsætninger og/eller tiltag.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuelle målsætninger og tiltag i forhold til inkassopolitik og opkrævning.

8. Ændring af mødedato den 24. juni 2014

På grund af dobbeltbookninger af møder bedes organisationsbestyrelsen finde et nyt tidspunkt for organisationsbestyrelsesmødet den 24. januar 2014.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om nyt mødetidspunkt.

Sager til orientering:

9. Finansiering af tag-renovering i Mølleengen

Fredag den 21. marts blev der afholdt ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde i Roskilde Nord Boligselskab vedrørende finansieringen af tag-renovering i Mølleengen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevilge Mølleengen 1.013.395 kr. fra dispositionsfonden til dække udgifterne til det ustøttede lån. Derudover besluttede organisationsbestyrelsen at fritage Mølleengen for indbetaling af 1/3 af udamortiserede oprindelige lån (hvoraf 2/3 indbetales til Landsbyggefonden), for hvad der svarer til 600.000 kr./år til at dække ydelsen for det støttede lån. De ca. 76.000 kr. dækkes af en lille huslejestigning. Finansieringsmodellen afhænger af at beboerne i Mølleengen godkender projektet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 10. april 2014.

Endelig besluttede organisationsbestyrelsen at bevilge 1.000.000 kr. fra dispositionsfonden til Baunehøjparken til finansiering af vinduesudskiftning og at bevilge 150.000 kr. fra dispositionsfonden til Sværdagergård til finansiering af belægningsarbejde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

10. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

Vandsagen i Mølleengen er afsluttet. Der er en refusion fra Roskilde forsyning på 214.000 kr. samt et beløb på 100.000 kr. fra forsikringen.

Tre gasfyr er blevet udskiftet, da der enten ikke kan skaffes reservedele til disse, at det er en forsikrings sag eller fordi de er frostsprunget. Der er lavet afbetalingsordning med en enkelt beboer.

Der har været enkelte indbrud samt hærværk ved afbrænding af bil. Der holdes løbende øje med situationen.

Der er opsat nyt plankeværk ved containergården/grønt affald, da det gamle var meget slidt og medtaget. Området er samtidig delt op, så det ser mere ordentligt ud.

Havelauget

Der har været havedag i havelauget, og en masse er blevet lavet, bl.a. er træer fældet og buske beskåret.

Baunehøjparken

Vinduessagen afventer i øjeblikket opstart igen efter vintersæsonen. Der er i perioden blevet beskåret lindetræer.

Postkasseopsætning går som planlagt. Der mangler ca. 30 stk.

Der har været en del fraflytninger i afdelingen, hvoraf nogle er interne i afdelingen.

Sværdagergård

Der har været hærværk ved nogle lejemål, hvor afdelingen har sørget for nye låse. Derudover intet nyt ud over den normale drift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

11. Nybyggeri – AlmenBolig+ i Tømmergården

Byrådet i Roskilde Kommune har den 26. marts 2014 godkendt skema A for 36 almene familieboliger i Jyllinge. Projektet får en samlet anskaffelsessum på 81,913 mio., kr. hvilket giver et kommunalt grundkapitalindskud på 8,191 mio. kr. og kommunal garanti på 43,971 mio. kr.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

Herunder har Byrådet godkendt følgende:

1. Der gives tilsagn til opførelse af 36 familie boliger, som en del af forsøgsprojektet Almen+ Roskilde Nord Boligselskab
2. En samlet anskaffelsessum på 81,913 mio. kr. godkendes
3. Der gives tilsagn til grundkapitallån på 8,191 mio. kr. finansieret af det afsatte budget
4. Der ydes kommunegaranti på realkreditlånet på 43,971 mio. kr.
5. Dispensation fra ABT til at forlænget vedståelsesperiode ikke godkendes

Forvaltningen vurderer derudover, at den planlagte bebyggelse kan opføres indenfor den gældende lokalplan. Der skal opføres 10 boliger med 1 rum, 13 boliger med 2 rum og 13 boliger med 3 rum, i alt 36 almene boliger med et samlet areal på 3.910 m². Fordelingen kan dog ændre sig.

Lejen pr. kvadratmeter vil komme til at udgøre 897 kr. (eksklusiv forbrug). Udgifterne til opvarmning vil være lave, da byggeriet opfylder kravene til energiklasse 2020.

Følgegruppemøder og proces

Der er indtil nu afholdt 2 følgegruppemøder med deltagelse af Leif Tingvad, H.C. Thigaard og Lisbet Berthelin. Vi har blandt andet været på besigtigelse på grunden og drøftet muligheder for alternativ placering af adgangsvej.

Der gennemføres i øjeblikket et udbud af det samlede byggeprojekt, hvortil der er nedsat en dommerkomité. De 3 følgegruppemedlemmer sidder alle med her. Første gennemgang af tilbuddene gennemføres af dommerkomitéen i april måned.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

12. Styringsdialogmøde og fællesmøder

Den 21. januar 2014 blev der afholdt styringsdialogmøde i Roskilde Kommune. Referat af mødet er vedlagt **bilag 12**.

Den 13. marts 2014 blev der afholdt fællesmøde for de almene boligselskaber i Roskilde Kommune. Boligselskabernes håndtering af skimmelsvampesager, og kommunens kommende ressourcestrategi og herunder udfordringer med aflevering af storskrald blev gennemgået.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

Bilag 12. Referat af styringsdialogmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

13. KAB's bæredygtighedsprofil og bæredygtighedspris

KAB's bestyrelse har den 10. december 2013 godkendt KAB's bæredygtighedsprofil **bilag 13**. Bæredygtighedsprofilen er udformet som en A3-folder, der med korte tekster og billeder formidler KAB's holdninger til at arbejde med bæredygtighed, og folderen giver en række eksempler på succesfulde bæredygtighedstiltag. Folderen er et kommunikationsværktøj, der kan anvendes i dialogen med boligorganisationer, afdelinger og øvrige omverden om igangsættelse af bæredygtighedstiltag i drift og byggeri.

KAB's bestyrelse har endvidere valgt at indstifte en bæredygtighedspris for at sætte fokus på potentialerne i at arbejde med den ressourcemæssige bæredygtighed i boligområder. Der uddeles én præmie á 10.000 kr. Det sker på repræsentantskabsmødet i maj 2014 sammen med den almindelige KAB-pris. Boligorganisationer og afdelinger bedes overveje at indstille kandidater til modtagelse af prisen, når dette annonceres i KAB's medier i det tidlige forår. Dette sker via KAB's Kommunikationsområde.

Prisen uddeles efter følgende kriterier:

1. Prisen gives til en boligorganisation, afdeling eller gruppe af beboere i KAB-fællesskabet, der har gjort en særlig indsats for at fremme ressourcemæssig bæredygtighed.
2. Prisen gives for initiativer i bestående boligområder.
3. Prisen kan tildeles på baggrund af en vifte af tiltag. Det kan være energirenoveringer i form af efterisolering, udskiftning af varmeanlæg, vinduesudskiftning m.m. Prisen kan også gives for bemærkelsesværdige ressourcebesparende tiltag eksempelvis brug af solceller, brug af alternative varmekilder, regnvandsopsamling, affaldssortering m.v. Endvidere kan prisen gives for en målrettet indsats for at fremme bæredygtig adfærd blandt beboerne.

KAB's formandskab og direktion udvælger prismodtageren. Beløbet, der følger med, skal bruges til videreførelse af projektet eller et initiativ i forbindelse med dette. Midlerne skal dermed benyttes til at videreføre andre bæredygtighedstiltag.

Bilag 13: KAB's bæredygtighedsprofil

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter indstilling af mulige kandidater for modtagelse af bæredygtighedsprisen i maj 2014.

14. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser

Som følge af nye lovgivningsmæssige krav vedrørende bankdrift er der kommet nye regler for oprettelse af lokale konti til afdelingsbestyrelser. Konti til afdelingsbestyrelser kan ikke længere opføres som en privat konto (eksempelvis formandens), men skal være en konto oprettet af boligorganisationen på boligorganisationens CVR-nummer. Tidligere var det således,

at afdelingsbestyrelserne kunne oprette foreningskonti i banken uden egentlig skattemæssig dokumentation, men nu kan konti udelukkende oprettes med tilknytning til et CVR-nummer.

På baggrund af dette er det nu desværre blevet en mere kompliceret opgave at oprette en lokal konto til eksempelvis en afdelingsformand. KAB hjælper derfor boligorganisationen og afdelingen med at oprette og ændre konti.

Hvordan får man oprettet en lokal konto?

Ønsker afdelingsbestyrelsen at få oprettet en lokal konto, kan afdelingen rette henvendelse til afdelingens forvaltningsområde i KAB.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

15. Orientering om selskabets investeringer

Værdiudviklingen for investeringsforeningerne var i 2013 desværre ikke helt så positiv, som vi tidligere har været vant til. Der er dog noget der tyder på, at der er udsigt til et lidt bedre resultat i 2014, idet der i første kvartal alene været en stigning på ca. 2 % - point. (Se nedenstående tabel)

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

Kursværdier

	Nominal be- holdning 28. marts 2014 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013	Indre værdi (Kurs) 28. marts 2014	Værdiudvikling hidtil 2014	Værdiudvikling hele 2013
Danske Capi- tal	4.236.469	106,37	108,20	1,83 % - point	0,57 % - point
SEB	4.023.000	106,97	109,06	2,09 % -point	0,30 % - point
Nykredit Port.	4.623.500	108,47	110,64	2,17 % - point	0,60 % - point

Dette skal naturligvis tages med visse forbehold, da der kan forekomme store kursudsving (også negative) hen over året, afhængigt af bl.a. renteniveau.

Det skal igen pointeres, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end eksempelvis at have pengene stående i banken – set over en længere periode.

Vi er derfor stadig fortrøstningsfulde, men følger udviklingen nøje.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

16. Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 16** oversigt over beboerklagenævns sager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2013.

Bilag 16: Beboerklagenævns statistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

17. Forslag til mødedatoer næste år

Afdelingsmøder i 2015:

Baunehøjparken, onsdag den 18. februar 2015, kl. 19.00, lokalt

Mølleengen, tirsdag den 24. februar 2015, kl. 19.00, lokalt

Sværdagergård, onsdag den 25. februar 2015, kl. 14.00, lokalt

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 22. april 2014
Udsendt den 11. april 2014

Organisationsbestyrelsesmøder i 2015:

Tirsdag den 21. april 2015, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 25. august 2015, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 24. november 2015, kl. 10.00, lokalt

Repræsentantskabsmøder i 2015:

Torsdag den 10. december 2015, kl. 18.15, lokalt

18. Orientering om kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2014:

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 2014:

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

19. Eventuelt