

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

Organisationsbestyrelsesmøde den 8. juli 2014, kl. 10.00 i fælleshuset Mølleengen, Mølleengen 64, 4040 Jyllinge

Tilstede:

Fra KAB:

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabet: | 3 |
| 1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. april 2014 | 3 |
| 2. Revisionsprotokol..... | 3 |
| Sager til beslutning:..... | 3 |
| 3. Ændrede økonomiske forudsætninger for tagrenovering i Mølleengen..... | 3 |
| 4. Orientering om selskabets investeringer..... | 4 |
| Sager til orientering:..... | 5 |
| 5. Nyt fra afdelingerne..... | 5 |
| 6. Nybyggeri – AlmenBolig+, Tømmergården | 7 |
| 7. Ældre/handicapkode på intern opnotering i afdelingen | 7 |
| 8. Ny honoraraftale med Revisionsfirmaet Albjerg | 7 |
| 9. Tilbud om konfliktmægling..... | 8 |
| 10. Administration af beboerhus | 9 |
| 11. Beboerklagenævns sager | 9 |
| 12. Orientering om kommende møder | 9 |
| 13. Eventuelt..... | 10 |

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

| | |
|--|---|
| Bilag 3: Økonomi for tagreoveringsprojektet..... | 4 |
| Bilag 5: Notat – Ældre-/handicapkode | 7 |
| Bilag 11: Beboerklagenævnsstatistik..... | 9 |

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. april 2014

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 tilføjet revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Ændrede økonomiske forudsætninger for tagreovering i Mølleengen

Siden henholdsvis organisationsbestyrelsens og afdelingsmødets godkendelse af tagreoveringssagen for Mølleengen er det - ved en gennemgang af de økonomiske forudsætninger - blevet tydeligt, at der er brug for en tilretning af projektet.

Det har ved forberedelsen af skema A-ansøgningen været nødvendigt i forhold til lovgivningsmæssige hensyn at opdele sagen i to dele, en ustøttet og en støttet. Dette giver et andet billede af de økonomiske rammer end den model, der hidtil er blevet behandlet i Landsbyggefonden som et samlet hele.

I Landsbyggefondens skitse er alle omkostninger lagt ind i støttesagen, og disse må nødvendigvis også fordeles på den ustøttede del, uanset, at den udelukkende finansieres med tilskud fra dispositionsfondens midler. Der skal derfor ansøges om, at det bevilgede tilskud på 1.013.395 kr. forhøjes til 1.236.895 kr.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

Ydelsen på det støttede lån dækkes ifølge aftalen med organisationsbestyrelsen ved en ydelsesbesparelse på 599.327 kr. fra afdelingens udamortiserede lån.

I den hidtidige korrespondance med Landsbyggefondens er der regnet med en ydelsesprocent på 3,7 % for lånet. I Landsbyggefondens skitse er ydelsen tillagt et gebyr på 0,6 % for forbedringsdelen, og dette gebyr er fejlagtigt ikke medtaget i beregningseksemplet, hvilket administrationen skal beklage. Det betyder, at der mangler en årlig ydelse på 56.173 kr.

Der skal derfor ansøges om, at den bevilgede ydelsesbesparelse på 599.327 kr. forhøjes til 655.500 kr.

Tidsplan

Mølleengen godkendte Landsbyggefondens udspil til finansiering og støtte på et ekstraordinært afdelingsmøde den 10. april 2014. Intentionen var herefter at indsende støtteansøgning til Roskilde Kommune i maj måned til behandling i kommunens udvalg og kommunalbestyrelsen i juni måned.

Under forudsætning af, at organisationsbestyrelsen godkender det forhøjede tilskud og den forhøjede ydelsesbesparelse vil skema A-ansøgningen kunne indsendes til Roskilde Kommune primo juli måned til behandling og godkendelse i august måned. Herefter kan Dominia igangsættes med at udarbejde et udbudsprojekt, hvor licitation kan gennemføres medio november. Dernæst indsendes skema B til kommunen til behandling i december måned, hvorefter projekt og økonomi tilrettes og kontrakten skrives i januar. Hvis disse tidsfrister overholdes kan arbejdet påbegyndes i marts måned 2015.

Bilag 3: Økonomi for tagrenoveringsprojektet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender et forhøjet tilskud og en forhøjet ydelsesbesparelse.

4. 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 (se nedenstående tabel).

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

Kursværdier

| | Nominal be- holdning 23. juni 2014 (kurs 100) | Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013 | Indre værdi (Kurs) 23. juni 2014 | Værdiudvikling hidtil 2014 | Værdiudvikling hele 2013 |
|---------------------|--|--|--|-------------------------------|-----------------------------|
| Danske Capi- tal | 4.236.469 | 106,37 | 109,24 | 2,87 %-point | 0,57 %-point |
| SEB | 4.023.000 | 106,97 | 110,26 | 3,29 %-point | 0,30 %-point |
| Nykredit Port. | 4.623.500 | 108,47 | 111,83 | 3,36 %-point | 0,60 %-point |

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

Det skal her 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.

Der foretages jævnligt vurdering af, om der skal investeres yderligere, ikke mindst i disse tider, hvor man ikke kan opnå særlig store renteindtægter af bankindestående (p.t. 0,2 % p.a.). Ved vurderingen tages der endvidere hensyn til afdelingernes løbende driftsudgifter, herunder terminsbetalinger, ejendomsskatter m.v.

Der foreslås i den forbindelse, at Roskilde Nord Boligselskab investerer yderligere 2 mio. kr. For så vidt muligt at sprede risikoen/muligheden foreslås investeringen fordelt, så beholdningen efter investeringen er ligeligt fordelt på de 3 investeringsforeninger.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og træffer beslutning om investering af yderligere 2 mio. kr.

Sager til orientering:

5. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

Der er fældet træer og buske i randbeplantningen mod Jyllinge Parkvej. Der er gennemført asfaltarbejder til genopretning af lunker, og arbejdet med belægningen ved indgangspartier er godt i gang.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

Der har været afholdt APV (arbejdspladsvurdering), og som udgangspunkt ser alt godt ud. Der skulle dog indkøbes en flexlift, så medarbejderne ikke belaster deres rygge unødigt. Denne er indkøbt.

Derudover pågår almindelige drifts- og vedligeholdelsesarbejder.

Baunehøjparken

Vinduessagen havde afleveringsforretning den 11. juni 2014, og Dida Olesen fra KAB (ny projektleder) afslutter sagen.

Det er aftalt med REBO, at de laver en gennemgang og udbedrer mangler vedrørende tidligere installerede vinduer inden den 1. august 2014. Det drejede sig om 17 lejemaal/41 vinduer. Manglerne handlede om mangelfulde inddækninger, samt træk og utætheder ved soveværelsesvindue i nr. 6.

Der er plantet nye hække i haverne ved nr. 9 og 10.

Det er besluttet, at de 1 mio. kr., som skal dækkes af dispositionsfonden, skal bruges til nye rygninger samt isolering af lofter.

Derudover fokuseres på almindeligt vedligehold af grønne områder.

Sværdagergård

Der er påbegyndt fliseopretning på stierne.

Der er opsat fugtstyrede ventilatorer på alle badeværelser.

Der males vinduer og døre, og arbejdet forventes færdigt midt juli.

Hække er blevet klippet.

Derudover pågår almindeligt drifts- og vedligeholdelsesarbejde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

6. Nybyggeri – AlmenBolig+, Tømmergården

ONV Arkitekter og Scandibyg vandt konkurrencen om Tømmergården, og deres vinderforslag medbringes på mødet. Leif Tingvad har uploadet en del af informationerne til boligselskabets hjemmeside her - <http://www.roskildenord.dk/tommergaarden/>

Det næste følgegruppemøde, som også er et møde med arkitekterne og entreprenøren, afholdes medio august 2014.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

7. Ældre/handicapkode på intern opnotering i afdelingen

I almene boligafdelinger har beboere med behov for en ældre- eller handicapvenlig bolig, i henhold til lovgivningen, særlige muligheder for at flytte til en bolig, der kan imødekomme disses behov. I praksis håndteres dette ved, at beboere med særlige behov har mulighed for at få tilknyttet en ældre-/handicapkode på deres interne opnotering i afdelingen.

KAB modtager en del henvendelser om denne mulighed, og der er derfor udarbejdet et notat **bilag 5**, der nærmere beskriver, hvordan ordningen administreres samt kriterier for tildeling.

Bilag 5: Notat – Ældre-/handicapkode

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager vedlagte bilag til efterretning.

8. Ny honorarftale med Revisionsfirmaet Albjerg

De nuværende revisionshonorarer har hidtil været baseret på historisk indgåede individuelle aftaler. Disse erstattes nu af en fælles honorarftale, som følger KAB's prisblad, så der betales en fast pris for revision af et organisationsregnskab osv. De nye priser vil blive indført gradvist i 2014 og 2015 og vil i gennemsnit reducere de nuværende honorarer med ca. 25 %. Gennemsnitsprisen i 2015 lander på ca. 120 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed, hvorefter der på baggrund af den løbende effektivisering og digitalisering af samarbejdet med revisionen muligvis vil kunne opnås yderligere prisreduktioner.

Besparelsen på ca. 25 % er et gennemsnit. Enkelte boligorganisationer vil ikke opleve et prisfald, men heller ikke en prisstigning, og andre vil opleve en prisreduktion på mere end 25 %. Konkret vil det fremgå af det næstkommende årsregnskab, hvor meget der er sparet i forhold til det budgetterede honorar.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

I det seneste årsregnskab for boligorganisationen var det samlede udgiftsførte revisionshonorar 71.625 kr. Dette revisionshonorar forventes i 2015 at være 50.238 kr. med forbehold for tilkøb af specielle ydelser m.m.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

9. Tilbud om konfliktmægling

KAB har per 1. marts 2014, som en del af projektet "En hånd til alle", ansat en konfliktmægler til at løse konflikter mellem beboere. Der er i første omgang tale om et forsøgsprojekt i 1 år. Hvis det bliver en succes, vil KAB arbejde for at gøre ordningen til et permanent tilbud til boligorganisationerne.

I forsøgsperioden, der løber fra den 1. marts 2014 til den 1. marts 2015, finansieres forsøget gennem projektet "En hånd til alle". I forsøgsperioden er målgruppen for indsatsen afgrænset til beboere og håndtering af nabokonflikter.

Konfliktmægling er et tilbud til beboere i konflikt. Det er således frivilligt, om man vil deltage. Konfliktmægleren ringer derfor typisk til parterne i konflikten og spørger, om de vil deltage i et konfliktmæglingsmøde. På mødet får hver part mulighed for at fortælle deres version af sagen, og parterne indgår om muligt en aftale om, hvordan de vil håndtere konflikten. Det er parterne selv, der bestemmer, hvordan konflikten skal løses, og hvad en eventuel aftale skal indeholde.

Konfliktmægleren er placeret i KAB's juraområde, så man sikrer sammenhæng til den øvrige behandling af beboerklager.

Hvis beboere vil høre mere om tilbuddet, kan de enten kontakte deres lokale ejendoms kontor eller afdelingens driftschef/ejendomsleder. Ønsker beboeren at gøre brug af en konfliktmægler, vil enten personalet på ejendomskontoret eller ejendomslederen/driftchefen kontakte KAB's juraområde, der herefter varetager den videre visitering til konfliktmægleren. Beboere kan derved ikke selv rette direkte henvendelse til konfliktmægleren.

Generelt kan det nævnes, at der er rigtig gode erfaringer med brug af en konfliktmægler til håndtering af konflikter.

Der er en informationspjece om tilbuddet på vej, som vil blive omdelt til de lokale ejendoms kontorer.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

10. Administration af beboerhus

Nye lovgivningsmæssige regler for oprettelse og håndtering af foreningskonti medfører en ændret praksis for administrationen af beboerhuset i Baunehøjparken.

På selve mødet redegøres for den fremtidige administration af beboerhuset, og omkostningerne ved dette.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

11. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 11** oversigt over beboerklagenævnsager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2011-2014.

Bilag 11: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

12. Orientering om kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2014:

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

Afdelingsmøder i 2015:

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

Mølleengen, onsdag den 25. februar 2015, kl. 19.00, lokalt

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

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 8. juli 2014
Udsendt den 30. juni 2014

Organisationsbestyrelsesmøder i 2015:

Tirsdag den 24. marts 2015, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 30. juni 2015, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 25. august 2015, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 24. november 2015, 10.00, lokalt

Repræsentantskabsmøder i 2015:

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

13. Eventuelt