

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2014, kl. 10.00 i fælleshuset Mølleengen, Mølleengen 64, 4040 Jyllinge

Til stede:

Fra KAB:

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 27. august 2014	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Organisationsbestyrelsens beretning.....	3
4. Selskabets og afdelingernes regnskaber.....	4
5. Selskabets driftsbudget.....	5
6. Omlægning af lån i Baunehøjparken og Mølleengen.....	5
7. Valg på repræsentantskabsmøde den 9. december 2014	6
8. Almen styringsdialog.....	6
9. Forvaltningsrevision og målsætninger for Roskilde Nord Boligselskab	7
10. Bestyrelseshonorar 2014/2015	7
11. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale	8
12. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser	10
13. KAB's beboerhøjskoler 2015	10
14. Brochure for Roskilde Nord Boligselskab.....	12
15. Udlejning af ungdomsboliger igennem RIU	12

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Sager til drøftelse:.....	12
16. LUKKET PUNKT	12
Sager til orientering:.....	13
17. Tag-sag Mølleengen	13
18. Nyt fra afdelingerne.....	13
19. Nybyggeri – Tømmergården AlmenBolig+	14
20. Forsikringsstatistik fra Willis	15
21. Skabeloner til nye reglementer.....	15
22. Elektronisk håndtering af syn.....	16
23. Guidelines for sociale viceværter i KAB	16
24. Orientering om Udbetaling Danmark	17
25. Orientering om selskabets investeringer.....	18
26. Beboerklagenævns sager	19
27. Orientering om kommende møder	19
28. Vejledning i brug af iPads	20
29. Eventuelt.....	20
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 3: Udkast til årsberetning	3
Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber (sendes med post)	5
Bilag 5: Budgetudkast for Roskilde Nord Boligselskab for 2015/2016.....	5
Bilag 8: Roskilde Nord Boligselskab	6
Bilag 8.1: Baunehøjparken	6
Bilag 8.2: Mølleengen	6
Bilag 8.3: Sværdagergård.....	6
Bilag 9: Forvaltningsrapport	7
Bilag 9.1: Notat "sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision"	7
Bilag 11: Serviceramme.....	9
Bilag 11.1. Opslag – Ny beboer i opgangen	9
Bilag 11.2: Velkomstbrev	9
Bilag 13: KAB's beboerhøjskoler 2014	11
Bilag 15: Udkast til aftale med RIU.....	12
Bilag 20: Forsikringsstatistik 2010-2013 for boligorganisationen.....	15
Bilag 20.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet samlet 2010-2013.....	15
Bilag 21: Husorden	16
Bilag 23: Guidelines for sociale viceværter i KAB.....	17
Bilag 26: Beboerklagenævnsstatistik.....	19

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 27. august 2014

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. fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg, statsautoriserede revisionspartnerselskab seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 2**.

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Sager til beslutning:

3. Organisationsbestyrelsens beretning

Udkast til årsberetning for Roskilde Nord Boligselskab 2013/14 drøftes forud for forelæggelse for repræsentantskabet. Eventuelle kommentarer vil blive tilføjet årsberetningen, som skal aflægges på repræsentantskabsmødet den 9. december 2014.

Udkast til årsberetning er vedlagt som **bilag 3**.

Bilag 3: Udkast til årsberetning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning for 2013/14 med tilføjelse af eventuelle kommentarer og rettelser.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

4. Selskabets og afdelingernes regnskaber

Som **bilag 4** vedlægges selskabets regnskab for perioden den 1. juli 2013 til den 30. juni 2014 med status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er opstillet således, at resultatopgørelsen også viser budgettallene for samme periode samt for afdelingernes vedkommende driftsresultat for forrige regnskabsperiode.

Regnskaberne udviser følgende:

2600-0 Roskilde Nord Boligselskab

Resultatopgørelsen balancerer med 7.008.037 kr. og slutter med et overskud på 195.226 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 19.463.475 kr.

Selskabets dispositionsfond udgør inklusive renter 2.692.256 kr. svarende til 9.862 kr. pr. lejemål.

2601-7 Baunehøjparken

Resultatopgørelsen balancerer med 7.792.460 kr. og slutter med et overskud på 255.020 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 100.341.039 kr.

2602-4 Mølleengen

Resultatopgørelsen balancerer med 10.396.987 kr. og slutter med et overskud på 913.036 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 139.520.248 kr.

2605-6 Sværdagergård

Resultatopgørelsen balancerer med 1.629.321 kr. og slutter med et overskud på 75.965 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.829.502 kr.

Sideaktivitet

Status balancerer med 10.000 kr.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er alle fremsendt til godkendelse af hhv. afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet.

Bilag 4: Selskabets og afdelingernes regnskaber (sendes med post)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber med ovenstående bemærkninger.

5. Selskabets driftsbudget

Selskabets driftsbudget pr. 1. juli 2015, **bilag 5**, balancerer med 8.832.000 kr. efter hensættelse af en budgetreserve på 58.000 kr.

Bilag 5: Budgetudkast for Roskilde Nord Boligselskab for 2015/2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender det fremlagte budget for 2015/2016.

6. Omlægning af lån i Baunehøjparken og Mølleengen

Den 16. september 2014 blev organisationsbestyrelsen via mail præsenteret for muligheden for at omlægge lån i henholdsvis Baunehøjparken og Mølleengen. Årsagen var, at KAB løbende holder øje med mulighederne for at omlægge de ustøttede lån for at kunne give boligafdelingerne besparelser eller kortere løbetid på lånene.

Baunehøjparken

For Baunehøjparkens vedkommende var der tale om et ustøttet lån til renovering, der blev optaget for 5 år siden, og omlagt for 2 år siden. Her kunne lånet omlægges med en forventelig besparelse på ca. 30.000 kr. årligt i 25 år. Løbetiden forlænges med én termin.

Mølleengen

I Mølleengen vedrørte det et ustøttet lån til renovering, der blev optaget for 5 år siden. Her kunne lånet omlægges med en forventelig besparelse på ca. 27.000 kr. årligt i 25 år. Løbetiden forlænges med én termin.

Organisationsbestyrelsen godkendte på mail enstemmigt begge omlægninger af lånene.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter mail-beslutningen.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

7. Valg på repræsentantskabsmøde den 9. december 2014

På repræsentantskabsmødet den 9. december 2014 skal der foretages valg til organisationsbestyrelsen for 2 år:

Følgende er på valg:

Connie Poulsen, næstformand, Mølleengen
Eivind Poulsen, Baunehøjparken
Hans Chr. Thigaard, Baunehøjparken

Suppleanter:

Hanne Mortensen, Sværdagergård
Jane Berg, Mølleengen
Bettina Nielsen, Baunehøjparken

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter valget til organisationsbestyrelsen.

8. Almen styringsdialog

Til brug for mødet med Roskilde Kommune om Almen Styringsdialog skal indsendes skema vedrørende boligorganisationen og de enkelte afdelinger. Skemaerne er i udkast udfyldt af administrationen, hvorfor organisationsbestyrelsen bedes drøfte behovet for eventuelle ændringer. Skemaerne er vedlagt som **bilag 8-8.3**.

Forud for mødet drøftes endvidere organisationsbestyrelsens deltagelse samt eventuelle punkter, der ønskes taget op på styringsdialogmødet.

Bilag 8: Roskilde Nord Boligselskab
Bilag 8.1: Baunehøjparken
Bilag 8.2: Mølleengen
Bilag 8.3: Sværdagergård

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremsendte skemaer vedrørende styringsdialog samt tager stilling til deltagelse m.v. i styringsdialogmødet.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

9. Forvaltningsrevision og målsætninger for Roskilde Nord Boligselskab

Forvaltningsrevision er organisationsbestyrelsens egenkontrol i forhold til, om Roskilde Nord Boligselskab lever op til krav om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er derfor en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. "Nøgletal for forvaltningsrevision" og organisationsbestyrelsens efterfølgende sagsbehandling udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Organisationsbestyrelsen har den 27. august 2013 besluttet, at målsætninger for organisationsbestyrelsesarbejdet kan drøftes i relation til denne forvaltningsrevision. De udvalgte fokusområder i 2014 har været inkassopolitikken og proceduren for opkrævninger.

Forvaltningsrapporten er vedlagt som **bilag 9**. Som **bilag 9.1** er vedlagt notat af den 16. juli 2013 "Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision".

Bilag 9: Forvaltningsrapport

Bilag 9.1: Notat "sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision"

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter nøgletallene og målsætninger for organisationsbestyrelsesarbejdet.

10. Bestyrelseshonorar 2014/2015

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2014

Reguleringsindekset for september 2014 er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 75,82 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 45,49 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2014. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 14.658 kr. til ca. 14.924 kr.

Bestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 16. november 2010 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 2.132 kr., næstformanden 2.132 kr. og de øvrige medlemmer 2.132 kr.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Bestyrelshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til organisationsbestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales der honorar fra førstkommande kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

11. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale

Boligorganisationerne har gennem noget tid efterspurgt et øget fokus på den lokale service, som har afgørende betydning for beboernes trivsel og tilfredshed i hverdagen. Beboerne har sideløbende efterlyst bedre information ved indflytning. På baggrund af denne efterspørgsel tilbyder KAB nu at igangsætte en proces, der kan danne ramme for en lokal dialog og prioritering af den lokale service. Herunder byde nye beboere velkommen til afdelingen gennem mere målrettet og professionel information.

Til dialogen om service er der udviklet et værktøj, der kan bidrage til, at I lokalt får sat fokus på en række servicetemaer. Værktøjet kalder vi "Servicerammen". Servicerammen er udviklet i et samarbejde med KAB's Forvaltningsudvalg samt de fire Beboerrepræsentantskaber, og er nu også behandlet på de fire forvaltningsområders personaledage.

Inden for hvert tema indgår en række obligatoriske servicemål, som foreslås at være generelt gældende for alle boligafdelinger i KAB-fællesskabet. Det er dog helt op til den enkelte boligorganisation at beslutte, om man vil gøre brug af disse samt beslutte om man for sine egne afdelinger ønsker, at tilføje yderligere obligatoriske servicemål til servicerammen. Det anbefales, at der inden for hvert servicetema maks. indgår tre-fem obligatoriske servicemål, der kan afspejle, hvad boligorganisationen særligt har fokus på. Servicerammen indeholder 5 temaer: 1. At bo og leve alment, 2. Service af ude- og fællesarealer, 3. Service på ejendomskontoret, 4. Service hjemme hos beboeren og 5. Service via it.

Efter boligorganisationens behandling af servicerammen skal servicerammen diskuteres og udfyldes med eventuelt yderligere servicemål lokalt. Driftschef har en dialog med afdelingens medarbejdere om de obligatoriske servicemål og tilføjer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen eventuelt yderligere servicemål

I servicerammen indgår KAB's nye velkomstkoncept. Til denne del af servicerammen er der

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

under KAB's projekt "En hånd til alle" udviklet en ny metode og en række redskaber til brug for ejendomskontorerne modtagelse af nye beboere.

Den nye velkomst er udviklet på baggrund af erfaringerne fra "En hånd til alle", ideer fra de fire Beboerrepræsentantskaber, en arbejdsgruppe med en driftleder og en driftschef samt en testrunde i 6 afdelinger.

Den nye velkomst fra ejendomskontorerne består af følgende 2 elementer:

1. Driftslederen (eller anden medarbejder) ringer den kommende beboer op og aftaler tidspunkt for nøgleudlevering, samt informerer om lejlighedens stand – særligt hvis der er B-ordning. I dag henvender den kommende beboer sig selv til ejendomskontoret.
2. På indflytningsdagen udleverer driftslederen:
 - a) Et velkomstbrev med praktiske og lokale oplysninger, herunder info om fejl og mangelliste, info om A- eller B- ordning, vaskeri, tv, internet, beboerlokale og affald. Af-sender er boligorganisationen, men brevet udfyldes og udleveres af driftslederen (el-ler anden medarbejder).
 - b) En kort information, der kan udfyldes af nye beboere og omdeles i opgangen.
 - c) En magnet, der f.eks. kan sættes på køleskabet med ejendomskontorets oplysninger. Afdelingen betaler selv for disse magneter til nye beboere.
 - d) Et visitkort med navn på den medarbejder, der flyttede beboeren ind og et telefon nummer, der er aktivt i hele arbejdstiden i 14 dage, hvis der skulle opstå problemer. Afdelingen betaler selv for disse visitkort.

Processen med servicerammerne behandles af organisationsbestyrelserne og efterfølgende i afdelingerne i løbet af efteråret 2014 og det tidlige forår 2015. Målet er, at den samlede proces på både organisations- og afdelingsniveau er gennemført med udgangen af juni 2015.

Bilag 11: Servicramme

Bilag 11.1. Opslag – Ny beboer i opgangen

Bilag 11.2: Velkomstbrev

Indstilling:

- Organisationsbestyrelsen beslutter om de foreslåede obligatoriske servicemål, der indgår i servicerammen, kan godkendes og fastlægger den videre proces.
- Organisationsbestyrelsen beslutter, om der lokalt i boligorganisationens afdelinger skal indgå yderligere obligatoriske servicemål i servicerammen end de allerede fastsatte.
- Organisationsbestyrelsen beslutter, at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens obligatoriske servicemål i servicerammen.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

12. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser

I dag er det praksis, at beboervalgte ved deltagelse i BL-kurser får udbetalt en dagsdiæt på 116 kr.

Sidste år deltog 119 beboervalgte fra 17 boligorganisationer i 201 BL-kursusdage og fik dermed udbetalt diæter.

Der er to forhold, der begrundes indstillingen om afskaffelse af diæter ved BL-kurser.

1. Diæter er ikke skattepligtige, men de skal indberettes til SKAT. Hvis man er på kontanthjælp, vil diæten blive modregnet. Det betyder, at nogle deltagere er bedre stillet end andre.
2. Der er uforholdsmæssig meget administration forbundet med udbetalingen, så det langt overstiger det beløb, den enkelte får udbetalt.

Afskaffelsen af diæter vil ikke påvirke muligheden for at få transportgodtgørelse, der videreføres efter de gældende regler.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at diæter til BL-kurser afskaffes.

13. KAB's beboerhøjskoler 2015

De afholdte beboerhøjskoler i sommeren 2014 fik en pæn tilslutning. Det er derfor et enigt Højskoleudvalg, der har besluttet, at beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2015. 150 beboere ønskede i 2014 at deltage på årets beboerhøjskoler. Heraf deltog 65 via Arbejdsmarkedets Feriefond.

En beskrivelse af KAB's beboerhøjskoler og ophold i 2014 findes i vedlagte **bilag 13** KAB's beboerhøjskoler.

I 2015 ønsker vi at udvide kapaciteten, så i alt 200 beboere kan deltage i beboerhøjskolerne: Seniorhøjskole og Familiehøjskole. KAB forventer igen til næste år at kunne tilbyde en række personer gratis ophold via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF).

I 2015 vil prisen for deltagelse på Seniorhøjskolen være i alt 3.900 kr. i egenbetaling. For Seniorhøjskolens vedkommende foregår opholdet ikke på en højskole, da højskolernes standard ikke lever op til de krav, KAB har til en seniorhøjskole med hensyn til handicapvenlighed.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Prisen for deltagelse på Familiehøjskolen vil i 2015 udgøre i alt 3.600 kr. i egenbetaling for voksne og 1.600 kr. i egenbetaling for børn. De oplyste priser for deltagelse i hhv. Seniorhøjskolen og Familiehøjskolen dækker over en uges ophold på dobbeltværelse med eget bad og toilet samt alle måltider m.v. - alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2015 igen indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Høj- og Efterskole på Fyn. Seniorhøjskolen vil blive afholdt på Skarrildhus, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

Tilskud fra boligorganisationen

Højskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse på højskoleopholdene i 2015 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere år gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt 2 beboerhøjskoler. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bus-transport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagerens egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2015.

I 2014 deltog ingen beboere fra Roskilde Nord Boligselskab.

Tilbuddet om deltagelse på beboerhøjskolerne udsendes fra medio februar 2015. Endelig besked om beboernes deltagelse gives først efter tilsagn fra organisationsbestyrelserne. Organisationsbestyrelserne bedes behandle og afgive svar på denne manchet senest med udgangen af maj 2015.

Bilag 13: KAB's beboerhøjskoler 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter

- at beboerne i Roskilde Nord Boligselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt med et tilskud på 1.000 kr. pr. plads.
- at boligorganisationen beslutter, hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at råde over.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

14. Brochure for Roskilde Nord Boligselskab

Formand for boligselskabet har modtaget en henvendelse af JS/Danmark der leverer brochurer til blandt andre almene boligselskaber.

JS/Danmark har i KAB tidligere leveret til Herlev Boligselskab, Vallensbæk Boligselskab og senest Furesø Boligselskab.

Christian Fries, KAB, medbringer eksempler på brochurer, hvorefter organisationsbestyrelsen kan drøfte behovet for at gå videre med sagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal bestilles et tilbud fra JS/Danmark på brochure til Roskilde Nord Boligselskab.

15. Udlejning af ungdomsboliger igennem RIU

Roskilde Kommune kan træffe beslutning omkring anvisningen af ungdomsboligerne i Mølleengen, og de har en aftale med Roskilde Indstillingsudvalg (RIU), der betyder, at alle kollegie- og ungdomsboligafdelinger i Roskilde med over 15 enheder indgår i en fælles venteliste, som varetages af RIU.

Indstillingen foregår i henhold til lovgivningen efter behovskriterier, og fordelingen af ungdomsboliger sker efter de af RIU og myndighederne godkendte principper og retningslinjer.

RIU har fremsendt udspil til aftale om anvisning af ungdomsboligerne i Mølleengen. se **bilag 15**.

Bilag 15: Udkast til aftale med RIU

Indstilling Organisationsbestyrelsen indgår aftale med RIU.

Sager til drøftelse:

16. LUKKET PUNKT

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Sager til orientering:

17. Tag-sag Mølleengen

På forrige organisationsbestyrelsesmøde blev det besluttet, at der skulle sendes en ekstraordinær orientering ud til beboerne i Mølleengen med en aktuel status på tagrenoveringsprojektet.

Den er omdelt til alle beboere, og den supplerer den ligeledes husstandsomdelte orientering fra sommeren 2014.

Det centrale budskab er på nuværende tidspunkt, at vi stadig afventer Landsbyggefondens endelige godkendelse af projektet med det vedlagte forslag til finansiering. På trods af mange rykkere til Landsbyggefonden har de endnu ikke fået behandlet ansøgningen færdig. Svaret fra fonden er, at de er i gang med at kigge på sagen, men at der er travlt og mange sager til behandling for tiden.

Tidsplan

Der kan ikke fastlægges en endelig tidsplan, da der som nævnt mangler endelig godkendelse fra Landsbyggefonden. Herefter skal sagen behandles i kommunen. Der er dog stadig en forventning om, at projektet kan igangsættes i foråret 2015.

Derudover skal det nævnes, at udskiftning af ovenlys-vinduerne (Velux) på boligerne med 1. sal inkluderes i dette projekt. Derfor gennemføres indtil da kun de mest akutte og nødvendige vinduesudskiftninger.

På organisationsbestyrelsesmødet gennemgår driftschef Bettina J. Darlslund, hvilke interimforanstaltninger der iværksættes - i tråd med 2013 - for at imødekomme vinteren.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

18. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen:

Der er sat nye skilte op på brandstierne, da de gamle var slidte. Der er opsat lys med sensor ved saltlager. Containergården er under renovering, da stolper og hegn er rådne.

Der er udskiftet 15 Velux vinduer i afd. I.

Der er konstateret kuldebroer i nr. 73 og 75, hvilket har betydet at vi har været nødt til at tage det meste af taget af ud mod fællesområdet i de 2 lejemål for at isolere i vægge og lofter.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Alle kanter ud mod veje og brandstier er skåret.

Baunehøjparken:

Da der har været afholdt ferie i perioden, er der brugt en del tid på almindelig vedligehold af ejendommen. Derudover har der været udført service på alle fælles udsugningsanlæg og fyr.

Samtlige rygningsten er udskiftet. Opretning af fliser på stier og veje er startet op. Efterisolering af alle lofter er opstartet. Etablering af 2 nye bede efter organisationsbestyrelsens ønske er påbegyndt.

Udskiftning af defekte brædder i skure og hegn er igangsat.

Sværdagergård:

Almindeligt vedligehold i afdelingen.

Derudover Epoxybehandling af udsatte facadeområder påbegyndt. Elmetræ med elmesyge er fældet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

19. Nybyggeri – Tømmergården AlmenBolig+

Roskilde Kommune har den 26 marts 2014 godkendt skema A i forbindelse med opførelsen af 36 nye AlmenBolig+ boliger på Tømmergården, Jyllinge.

Der har efterfølgende været afholdt en indbudt arkitekt/projekt konkurrence om udformninger af den kommende bebyggelse. En enig dommerkomité udpegede et team bestående af ScandiByg i samarbejde med ONV arkitekter som vinder af konkurrencen.

Der arbejdes i øjeblikket på at færdiggøre projekt materialet, som skal ligge til grund for skema B ansøgningen. Følgegruppen har i oktober måned været på besøg hos ScandiByg i Løgstør, hvor der er opført en prøvebolig. På de kommende følgegruppemøder skal der tages endelig stilling til materialevalg, og budgettet skal på plads.

Der pågår i øjeblikket en god dialog med Roskilde Kommune vedrørende bebyggelsesplan og ankomstveje. Alle diskussionspunkter forventes at være afklaret, inden der indsendes byggeandrag.

Der stiles efter at skema B ansøgningen kan sendes afsted i februar måned 2015, således at der kan opnås tilsagn i marts måned 2015.

Byggeriet forventes påbegyndt maj 2015.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

20. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikrings-skader i boligorganisationen behandles af KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet.

Willis udarbejder hvert år en statistik over boligorganisationens forsikrings-skader i relation til bygningsforsikringen. Statistikken giver et overblik over de typer af skader, der har været i den forudgående 4-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 er vedlagt som **bilag 20**.

Bilag 20: Forsikringsstatistik 2010-2013 for boligorganisationen
Bilag 20.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet samlet 2010-2013

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

21. Skabeloner til nye reglementer

KAB vil gerne bidrage til bedre trivsel og naboskab i afdelingerne, blandt andet ved at gøre det let for beboerne at forstå, hvad det vil sige at være en god nabo. Derfor har KAB i forbindelse med projekt "En hånd til alle" arbejdet med skabelon til en ny husorden. Alle afdelinger kan frit benytte og tilpasse skabelonen til de lokale forhold. Skabelonen, **bilag 21**, tager udgangspunkt i nogle simple leveregler for godt naboskab og er skrevet i et positivt sprog.

I en del afdelinger har der gennem årene sneget sig elementer ind i husordenerne, som egentlig hører til enten i råderetskataloget eller vedligeholdelsesreglementet. Det kan derfor være en god idé også at se nærmere på disse reglementer i arbejdet med husordenen, så der ikke er bestemmelser, der forsvinder. Der er ligeledes udarbejdet skabeloner til vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget og installationsretten.

Materialet fremsendes i trykt form til afdelingsbestyrelserne med KAB's logo, og kan desuden ses på KAB's hjemmeside under Om KAB // Projekt // En hånd til alle // Husorden. Alle skabeloner ligger som KAB-Wordskabeloner i GO: Bolig. KAB er behjælpelig med input til, hvordan der sikres et holdbart kvalitetsprodukt tilpasset den enkelte organisation og afdeling samt med konkret udformning af selve reglementerne.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Bilag 21: Husorden

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen om udsendelse af materiale vedrørende nye reglementer til efterretning.

22. Elektronisk håndtering af syn

KAB er nu så langt, at vi er klar til at indføre elektronisk fraflytningssyn på alle ejendomskontorer. Det forventes at ske i perioden november 2014 til marts 2015.

Udgiften til udviklingen af E-syn er indeholdt i administrationsbidraget. E-syn leveres på en tablet, som er let for synsmedarbejderen at håndtere under synet. Hvis der ikke er adgang til en tablet på ejendomskontoret, er der mulighed for at ombytte sin PC til en tablet, der både kan anvendes til E-syn og som daglig it-arbejdsplatform. Indførelsen af E-syn kan dermed ske uden omkostninger for afdelingen.

Ved E-syn bliver både forberedelse og efterbehandling automatiseret. Dette giver en tidsbesparelse. Vurderingen er, at ovennævnte tidsmæssige besparelse vil være 20-40 minutter pr. syn.

Endelig vil indførelsen af E-syn medføre en mere ensartet synsprocedure og højere kvalitet i synsrapporterne, hvilket kan betyde færre tabte sager.

Oplæring i E-syn vil foregå på de lokale ejendomskontorer som sidemandsoplæring.

Hvis ejendomskontoret ønsker, at anskaffe en særskilt tablet til E-syn leveres én tablet i implementeringsfasen til halv pris svarende til 3.438 kr. inkl. moms. Herefter vil den årlige udgift til vedligeholdelse, forbindelse og support udgøre 6.875 kr. inkl. moms.

KAB arbejder i forlængelse af E-syn for fraflytning på at inkludere indflytningssyn i ordningen. Der er ligeledes taget højde for, at løsningen på sigt kan integrere en prisdatabase.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen om E-syn til efterretning.

23. Guidelines for sociale viceværter i KAB

For at skabe rammer om de sociale viceværter arbejde er der blevet udarbejdet en række guidelines for sociale viceværter i KAB. Disse guidelines har to formål:

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

1. At formulere nogle retningslinjer for det arbejde som sociale viceværter i KAB udfører. De sociale viceværter arbejder meget tæt på beboerne og er ikke myndighedspersoner. De arbejder i et gråzoneområde og er ofte nødt til selv at vurdere, hvad den bedste løsning er for den beboer, de skal hjælpe. Derfor er det nødvendigt med nogle fælles retningslinjer, som kan danne udgangspunkt for de sociale viceværter i deres arbejde.
2. Vejledning for boligafdelinger, der ønsker at ansætte en social vicevært. Det kræver nogle særlige faglige kompetencer og personlige egenskaber at fungere godt som social vicevært. Der er allerede nogle erfaringer på området, som boligafdelinger, der ønsker at ansætte en social vicevært, kan gøre brug af.

Flere boligafdelinger i KAB-fællesskabet har allerede ansat sociale viceværter i den lokale drift. Deres rolle er at have direkte kontakt til beboere, der har brug for hjælp f.eks. omkring økonomi, at brobygge til kommuner og andre myndigheder og behjælpe den lokale drift og boligselskabet i f.eks. restancesager eller nabokonflikter.

De opstillede guidelines er udarbejdet på baggrund af de praktiske erfaringer, de sociale viceværter i KAB-fællesskabet allerede har gjort. Derudover er de blevet kvalificeret af en jurist med særlig indsigt i det socialfaglige område.

Bilag 23: Guidelines for sociale viceværter i KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

24. Orientering om Udbetaling Danmark

I oktober 2014 modtog beboerne i boligafdelingerne en særskilt orientering fra KAB vedrørende ændringerne omkring udbetaling af boligstøtte fra Udbetaling Danmark. Her gengives budskabet i korte træk.

Udbetaling Danmark blev etableret i 2010 og drives af ATP i Hillerød. Ideen er at samle offentlige udbetalinger ét sted for at opnå effektiv og ensartet behandling af borgerne. I marts 2013 overtog Udbetaling Danmark ansvaret for fastsættelse og udbetaling af den individuelle boligstøtte (boligsikring og boligydelse).

Udbetaling Danmark trækker data om den enkelte almene bolig fra et centralt huslejeregister kaldet Boligportalen. Det er oprettet i Landbyggefondens regi som en udbygning til det eksisterende register over alle almene boliger - www.DanmarkBolig.dk. Alle boligorganisationer skal indberette til Boligportalen. KAB leverer data til det nye register og kvalitetstjekker data. Det er vigtigt, da Udbetaling Danmark baserer udbetalingen af boligstøtte på disse data. Da der er tale om tilpasning til ny lovgivning og myndighedskrav, er KAB's udgifter hertil in-

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

kluderet i den normale boligadministration. De enkelte boligorganisationer har derfor ikke haft direkte omkostninger i denne forbindelse.

For den enkelte beboer betyder det, at henvendelser omkring boligstøtten ikke længere kan rettes til kommunen, men skal rettes til Udbetaling Danmark. Det gælder både ved ny ansøgning om boligstøtte og de løbende udbetalinger.

Etableringen af Udbetaling Danmark har gjort det lettere at udbetale boligstøtte direkte til boligorganisationen mod en tilsvarende nedsættelse af lejen for den pågældende lejer. Indbetaling af boligstøtten foregår dermed automatisk, og afdelingerne er altid sikret den del af huslejen, som boligstøtten udgør, også hvis huslejen ikke betales.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

25. Orientering om selskabets investeringer

Som tidligere nævnt, så var værdiudviklingen for investeringsforeningerne i 2013 desværre ikke helt så positiv, som vi tidligere har været vant til. Det ser dog stadig ud til at resultatet i 2014 bliver betydeligt bedre (se nedenstående tabel)

Kursværdier

	Nominal beholdning 11. nov. 2014 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013	Indre værdi (Kurs) 11. nov. 2014	Værdiudvikling hidtil 2014	Værdiudvikling hele 2013
Danske Capital	4.918.169	106,37	110,87	4,50 %-point	0,57 %-point
SEB	4.836.100	106,97	110,99	4,02 %-point	0,30 %-point
Nykredit Port.	4.934.700	108,47	113,55	5,08 %-point	0,60 %-point

Der skal som sædvanligt tages visse forbehold for ovenstående værdiudvikling, da der kan forekomme store kursudsving (også negative) hen over året afhængigt af bl.a. renteniveau.

Det skal her dog 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.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Der foretages jævnligt vurdering, af om der skal investeres yderligere, ikke mindst i disse ti-der 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 mv.

Da der tidligere i år er blevet indskudt 2 mio. kr., er det i øjeblikket ikke aktuelt for Roskilde Nord Boligselskab at investere yderligere. Vi følger dog udviklingen nøje.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

26. Beboerklagenævns-sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 26** oversigt over beboerklagenævns-sager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2013.

Bilag 26: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

27. Orientering om kommende møder

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. 13.00, lokalt (**ny tid**)

Organisationsbestyrelsesmøder i 2015:

Tirsdag den 24. marts 2015, kl. 10.00, lokalt (**ny dato**)

Torsdag den 11. juni 2015, kl. 10.00, lokalt (**ny dato**)

Tirsdag den 25. august 2015, kl. 10.00, lokalt

Torsdag den 26. november 2015, 10.00, lokalt (**ny dato**)

Repræsentantskabsmøder i 2015:

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

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 26. november 2014
Udsendt den 18. november 2014

Der foreslås nye mødedatoer i juni og november 2015. Der foreslåes henholdsvis tirsdag den 9. juni 2015 og tirsdag den 24. november 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

28. Vejledning i brug af iPads

På selve mødet gennemgås efter forespørgsel fra et organisationsbestyrelsesmedlem tips & tricks ved brug af iPads i organisationsbestyrelsesarbejdet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

29. Eventuelt