

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 24. marts 2015, kl. 10.00 Baunehøjparken 32 A, 4040 Jyllinge

Til stede:

Fra KAB:

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2014.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Bekræftelse af Skema B-ansøgning - Tømmergården	3
4. Afdelingernes driftsbudgetter	3
5. Redigering af vedtægter	4
6. Studietur med KAB.....	4
Sager til orientering:.....	5
7. Nyt fra afdelingerne.....	5
8. Tag-sag i Mølleengen.....	6
9. Nybyggeri – Almen+ Tømmergården	6
10. KAB's målsætningsprogram 2015-2018	6
11. Ny boligaftale.....	7
12. Orientering om selskabets investeringer.....	8
13. Beboerklagenævns sager	9
14. Forslag til mødedatoer næste år 2016	10
15. Orientering om kommende møder i 2015.....	10
16. Eventuelt.....	10

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

Bilag 4: Afdelingernes budgetter for 2015/2016	4
Bilag 10: KAB's målsætningsprogram 2015 – 2018.....	7
Bilag 13: Beboerklagenævns sager	9

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 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. § 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. Bekræftelse af Skema B-ansøgning - Tømmergården

Den 25. februar 2015 godkendte organisationsbestyrelsen for Roskilde Nord Boligselskab på mail ansøgningen til Roskilde Kommune om Skema B for nybyggeri-projektet Tømmergården.

I overensstemmelse med retningslinjerne for mail-beslutninger i boligselskabet fremsættes godkendelsen til bekræftelse på dette organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter mail-beslutningen.

4. Afdelingernes driftsbudgetter

Afdelingernes driftsbudgetter pr. den 1. juli 2015.

Budgetter for år 2015/16 for Roskilde Nord Boligselskabs afdelinger vedlægges som **bilag 4**. Budgetterne udviser følgende reguleringer for det kommende budgetår:

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

Antal lejemål	Afdelings nr.	Afdeling	Ny M ² - leje	Stigning procent
	2600-0	Roskilde Nord Boligselskab		
106	2601-7	Baunehøjparken	898,78	1,84 %
98	2602-4	Mølleengen	1074,55	0,05 %
15		Ældreboliger	1.161,98	0,05 %
28		Ungdomsboliger	861,37	-0,61 %
3	2605-6	Sværdagergård	1.154,72	0,00 %
17		Ældreboliger	1.316,24	0,00 %

Bilag 4: Afdelingernes budgetter for 2015/2016

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

5. Redigering af vedtægter

På baggrund af KAB's nye organisering og dertilhørende ændring af titler har organisationsbestyrelsen nævnt behovet for en sproglig opdatering af vedtægterne for Roskilde Nord Boligselskab.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter vedtægtsændringer.

6. Studietur med KAB

KAB gennemfører 1 årlig studietur i udlandet for interesserede organisationsbestyrelser. Studieturen har blandt andet fokus på nybyggeri, helhedsplaner, bæredygtighed og boligsociale miljøer.

Dette års studietur går til England (Bourneville, Wallsall, Birmingham, West Bromwich) og programmet har blandt andet fokus på forskellige nybyggerier i træ og blandede ejerformer. Turen gennemføres 1. – 5. juni 2015, og der afholdes formøde den 18. maj 2015. Prisen er ikke endelig, men ender formentlig på 10-12.000 kr./person.

Med tanke på boligselskabets nuværende engagement med Tømmergården og eventuelle overvejelser om fremtidig aktivitet, kunne det være oplagt med en studietur for organisationsbestyrelsen.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

På organisationsbestyrelsesmødet præsenteres mere information om turen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til tilbud om studietur med KAB-administrerede boligorganisationer.

Sager til orientering:

7. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

Der er foretaget beskæring af halvdelen af det grønne område mellem Jyllinge Parkvej, og Mølleengen.

Beskæringen er foretaget vest for indgangen til Mølleengen. Den østlige side vil blive lavet til næste efterår/vinter.

Der er opsat lys i området ved saltlageret.

Lampeskærme i gadelamperne er skiftet.

Baunehøjparken

Vinduesudskiftningen er afsluttet, dog stadig med mindre udestående fra REBO's side. Rådgiver er på sagen. Byggeregnskab foreligger ikke pt.

Der er anlagt 2 nye bede på det grønne område bag blok 13.

Nyt bed er anlagt ved blok 4 under anlæg.

Opretning af flisearealer er i fuld gang og forventes at blive udført over de næste 3 til 4 år, da omkostningerne er betydelige.

Kontraventiler på alle fyr er udskiftet.

Efterisolering af alle lofter i fuld gang. 3 blokke er helt færdige.

Der pågår udskiftning af samtlige batterier på fugtmålerne.

Sværdagergård

Fliser er rettet op og lagt helt ind til husmuren i hele afdelingen. Kirsebærlaubær er plantet på skråningen. Dug og siveslanger kommer til foråret.

Der er udskiftet hækplanter og jord ud for nr. 1 – 3 da de gamle planter ikke kunne gro.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

8. Tag-sag i Mølleengen

Landsbyggefonden har meddelt, at de forventer at kunne tildele et endeligt tilsagn for tag-sagen i Mølleengen i løbet af foråret 2015.

Står dette til troende kan vi forvente en godkendelse snarest, og herefter gennemføres projektering, udbud og licitation.

Holder denne tidsplan kan tag-renoveringen påbegyndes august/september 2015. Så længe Landsbyggefonden ikke har godkendt projektet endeligt, er der dog naturligvis ikke en garanti for dette scenarie.

KAB sender endnu en orientering ud til beboerne i Mølleengen omkring projektet status.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

9. Nybyggeri – Almen+ Tømmergården

Der er netop sendt ansøgning om Skema B til Roskilde Kommune for nybyggeri-projektet Tømmergården. Ansøgningen behandles i marts måned. Såfremt projektet godkendes forventes byggestart i august 2015, og indflytning august 2016. Disse datoer er dog ikke endelige og præget af sædvanlig usikkerhed for byggeprojekter.

Følgegruppen for Tømmergården mødes næste gang den 13. april 2015, hvor der gennemføres en inspirationstur med fokus på erfaringerne med tidligere byggerier af AlmenBolig+.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

10. KAB's målsætningsprogram 2015-2018

KAB's repræsentantskab vedtog på sit møde den 20. november 2014 – efter indstilling fra KAB's bestyrelse - et nyt målsætningsprogram for KAB for perioden 2015 – 2018.

Mens en række boligorganisationer selv har et målsætningsprogram for den enkelte organisation, skal KAB's målsætningsprogram sikre den overordnede ramme for KAB og KABfællesskabet de næste fire år.

KAB's målsætningsprogram sætter kernerdriften og betjeningen af KAB's mange kunder - boligorganisationer, afdelinger, beboere og boligsøgende - i centrum, samtidig med at KAB ud-

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

vikler sig og sammen med boligorganisationer og -afdelinger også arbejder med bæredygtighed og trivsel.

Målsætningsprogrammet består af 3 temaer og 12 målsætninger samt en række målepunkter, der skal sikre fremdrift for de opsatte mål.

De tre temaer er:

- Professionel og beboernær kernerdrift
- Bæredygtighed med fornuft
- Trivsel i boligområderne

Med temaet "Professionel og beboernær kernerdrift" ønsker bestyrelsen at sætte fokus på beboernes oplevelse af, at ejendomskontorerne og KAB er fleksible, korrekte, rettidige og tilgængelige.

Temaet "Bæredygtighed med fornuft" sætter fokus på KAB's bæredygtighedsprofil. Profilen har til formål at sikre KAB-fællesskabet bæredygtige boliger med en økonomi i balance, og hvor mennesker trives.

Temaet "Trivsel i boligområderne" handler om, hvordan den enkelte beboer oplever sin egen situation, føler sig tryk, hørt og accepteret i selve boligen og i boligområdet. KAB vil sammen med boligorganisationer og -afdelinger arbejde med rammerne for livet i boligområderne. Det handler om at tænke i helheder – både sociale og fysiske.

Målsætningsprogrammets 3 temaer og 12 målsætninger har tilknyttet en række indikatorer (målepunkter), som vil gøre det muligt at måle på fremdriften i forhold til de opstillede temaer og målsætninger. De opstillede indikatorer fremgår af målsætningsprogrammet. Over de kommende fire år vil KAB afrapportere på målopfyldelsen over for repræsentantskab og bestyrelse.

Bilag 10: KAB's målsætningsprogram 2015 – 2018.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

11. Ny boligaftale

Der er indgået en ny boligaftale. Det er overordnet set et godt resultat. Det er en bred politisk aftale (mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti), der giver ro og klarhed om boligpolitikken de næste år.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

Med aftalen afsættes en renoveringsramme på:

- 4,2 mia. kr. i hvert af årene 2015 og 2016
- 2,6 mia. kr. i 2017
- 2,5 mia. kr. i 2018
- 2,3 mia. kr. i hvert af årene 2019 og 2020

Af de årlige rammer skal mindst 400 mio. kr. anvendes til forbedret tilgængelighed. Af den samlede ramme frem til 2020 kan anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af vidtgående projekter til energieffektivisering. Derudover skal der i slutningen af 2016 ske en vurdering af køen til Landsbyggefonden og konjunktursituationen.

Der fastsættes en boligsocial ramme på 465 mio. kr. årligt i perioden 2015-2018. Af denne ramme kan op til halvdelen bruges til huslejenedsættelser. Følgende tre indsats vil blive prioriteret:

- Tryghedsskabende indsats
- Indsats, der bryder den negative sociale arv
- Indsats med entydig ledelse.

Desuden omfatter aftalen en række initiativer vedrørende praktik- og lærlingepladser ved renovering og nybyggeri, samarbejde med socialøkonomiske virksomheder, infrastrukturændringer samt mulighed for nedrivning og nybyggeri.

Med afsæt i rapporten fra MBBL "Den almene boligsektors effektivisering", bliver der nedsat en arbejdsgruppe, der inden sommeren 2015 skal komme med forslag til konkrete og rimelige mål for effektivisering af driften i den almene sektor.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

12. Orientering om selskabets investeringer

Som det fremgår af nedenstående tabel, så endte det med en pæn værdiudvikling for 2014, især hvis man sammenligner med året før. Den gennemsnitlige værdistigning på de 3 investeringsforeninger er på ca. 4,50 %-point, hvilket for Roskilde Nord Boligselskab medfører en urealiseret kursgevinst på ca. 600.000 kr. for kalenderåret 2014.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

Kursværdier

	Nominal be- holdning 31. dec. 2014 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2014	Værdiudvikling hele 2014	Værdiudvikling hele 2013
Danske Capi- tal	4.918.169	106,37	110,87	4,50 %-point	0,57 %-point
SEB	4.836.100	106,97	111,00	4,03 %-point	0,30 %-point
Nykredit Port.	4.934.700	108,47	113,42	4,95 %-point	0,60 %-point

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.

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 hensyn til afdelingernes løbende driftsudgifter, herunder terminsbetalinger, ejendomsskatter m.v.

I august 2014 blev der foretaget indskud for Roskilde Nord Boligselskab for 2 mio. kr., og på nuværende tidspunkt er det ikke aktuelt at indskyde yderligere.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

13. Beboerklagenævns-sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 13** oversigt over beboerklagenævns-sager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2012-2015.

Bilag 13: Beboerklagenævns-sager

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. marts 2015
Udsendt den 16. marts 2015

14. Forslag til mødedatoer næste år 2016

Afdelingsmøder i 2016:

Baunehøjparken, onsdag den 6. april 2016, kl. 19.00, lokalt
Mølleengen, tirsdag den 5. april 2016, kl. 19.00, lokalt
Sværdagergård, tirsdag den 5. april 2016, kl. 13.00, lokalt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2016:

Tirsdag den 5. april 2016, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 7. juni 2016, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 23. august 2016, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 22. november 2016, kl. 10.00, lokalt

Repræsentantskabsmøder i 2016:

Torsdag den 8. december 2016, kl. 18.15, lokalt

15. Orientering om kommende møder i 2015

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**)
Tirsdag den 9. juni 2015, kl. 10.00, lokalt (**ny dato**)
Tirsdag den 25. august 2015, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 24. november 2015, 10.00, lokalt (**ny dato**)

Repræsentantskabsmøder i 2015:

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

16. Eventuelt