

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2015, kl. 10.00 Baunehøjparken 32 A, 4040 Jyllinge

Til stede: *Leif Tingvad, Grete Andersen, Hanne Olesen, Hans Chr. Thigaard og Lisbet Berthelin*

Fra KAB: *Christian Fries (referent)*

Afbud fra: *Bettina Jarl Darlslund, Eivind Poulsen og Connie Poulsen*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat efter organisationsbestyrelsesmøde den 9. juni 2015	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:	3
3. Finansiering af tag-sag - Mølleengen.....	3
4. Dankort til bestyrelsesmedlemmer	6
Sager til orientering:.....	7
5. Nyt fra afdelingerne.....	7
6. Nybyggeri – AlmenBolig+ - Tømmergården.....	8
7. Nye vedtægter	9
8. Skærpet proces ved frivillige forlig.....	10
9. Orientering om selskabets investeringer.....	10
10. Beboerklagenævns sager	11
11. Orientering om kommende møder	12
12. Eventuelt.....	12

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Bilag 3: Budget ud fra LBF-tal.....	6
Bilag 3.1: Realkredit-eksempel på fastforrentet lån på 18.250.000 kr.	6
Bilag 3.2: Realkredit-eksempel på fastforrentet lån på 8.250.000 kr.	6
Bilag 3.3: Realkredit-eksempel på variable lån på 10.000.000 kr.	6
Bilag 7: Udkast til vedtægter for Roskilde Nord Boligselskab.....	9
Bilag 10: Beboerklagenævnssager	12

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Selskabet:

1. Godkendelse af referat efter organisationsbestyrelsesmøde den 9. juni 2015

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.

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.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Finansiering af tag-sag - Mølleengen

Landsbyggefonden (LBF) har, som tidligere behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 9. juni 2015, givet tilsagn om støtte til tagreovering i Mølleengen - dog ud fra nye økonomiske forudsætninger, herunder omkring anvendelse af 1/5-ordning og sænkning af huslejen i Mølleengen med 100 kr./m²/år blandt andet ved en reduktion af henlæggelsesniveauet.

På mødet den 9. juni 2015 blev finansieringsforslaget fra LBF godkendt med forbehold for endelig godkendelse, når forslag om finansiering via realkredit-lån og henlæggelsesplan og plan for indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond for Mølleengen foreligger.

Disse forslag er efterfølgende blevet drøftet i organisationsbestyrelsen på mail, hvor det blev besluttet, at den endelige beslutning skal træffes på organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2015 med henvisning til beslutningsgrundlagets kompleksitet.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Sagens elementer

Finansieringsbehovet for udskiftning af tag er 17.064.741 kr. og for ovenlysvinduer 1.170.040 kr.

Disse muligheder skitseres i det følgende:

- a) Accept af LBF's forslag
- b) Lånoptagning af et fastforrentet lån på alle udgifter & tildeling af lån på op til 1 mio. kr.
- c) Lånoptagning af dels et fastforrentet lån og et rentetilpasningslån & tildeling af lån på op til 1 mio. kr.
- d) Tildeling af egne midler som pt. er placeret i diverse investeringsforeninger

a) Finansieringsforslag fra LBF

Den årlige udgift ved at vælge LBF's forslag er på 741.439 kr. jf. vedhæftede **bilag 3** budget fra LBF .

I den modtagne finansieringsskitse fra LBF er følgende 3 punkter beskrevet:

Punkt 1: LBF yder renoveringsstøtte lån på 15.827.846 kr. til tagudskiftningen.

Punkt 2: Den udstøttede del finansieres via kapitaltilførsel (1/5-løsning) på 1.000.000 kr. og tilskud fra dispositionsfonden på 236.985 kr. Dette betyder, at boligselskabet skal yde et tilskud på 436.985 kr.

Punkt 3: LBF har vurderet, at den nuværende gennemsnitlige husleje på 1.070 kr./m²/år (2014) er for høj og skal nedsættes med 100 kr./m²/år. Dette giver et tab i afdelingen på ca. 943.000 kr./år. Lejenedsættelsen findes ved fritagelse fra indbetalinger til dispositionsfonden på ca. 1.474.000 kr./år og besparelse i driften på ca. 150.000 kr./år.

Udover ovenstående skal afdelingen have udskiftet deres ovenlysvinduer. Dette kan gennemføres samtidig med tagudskiftningen. Finansieringsbehovet for udgiften til udskiftningen af ovenlysvinduerne er på 1.170.040 kr. Dette kan enten finansieres ved en årlig besparelse i driftsbudgettet 61.000 kr./år eller ved et 30-årigt lån. Den gennemsnitlige huslejestigning svarer til 0,6 % eller 6,45 kr./m²/år.

Udskiftning af ovenlysvinduer kan dækkes af henlæggelser og tilskud fra boligselskabets dispositionsfond. Det betyder dog, at henlæggelsesniveauet reduceres med minimum 150.000 kr./år.

b) Lånoptagning af et fastforrentet lån på alle udgifter & tildeling af lån af egne midler på op til. 1 mio. kr.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Der kan optages ét fastforrentet lån til at dække alle udgifter i tag-renoveringssagen. Ved et fastforrentet lån er den årlige udgift på 939.687 kr. det første år.

Ved et F1-lån er den årlige udgift på 648.734 kr. og ved et F5-lån er den årlige udgift på 757.246 kr. Der er selvfølgelig usikkerhed forbundet med F1- og F5-lånene, og det skal tages med i betragtning. Herunder at besparelsen på de 5 år ved et F5-lån i modsætning til et fastforrentelse måske kan opveje udgifterne ved at tegne et fastforrentet lån om 5 år.

Det gælder for alle beregningerne, at lånesatser er indhentet i juli 2015, og derfor kan have ændret sig.

Se vedlagte **bilag 3.1**.

I forhold til muligheden for at tildele et lån af egne midler til Mølleengen er der på nuværende tidspunkt 2,4 mio. kr. indestående i boligselskabets dispositionsfond og 1,9 mio. kr. i boligselskabets arbejdskapital. Det forsvarlige ville her være maksimalt at yde et lån på 1 mio. kr.

Afbetaling af lån

Udgifterne til låne-afbetaling kan dækkes af fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden, i stil med LBF's forslag. Det er dog usikkert, om LBF vil godkende fritagelsen. Det skal de, hvis Mølleengen skal kunne bruge denne løsning.

c) Lånoptagning af dels et fastforrentet lån og dels rentetilpasningslån & tildeling af lån af egne midler på op til 1 mio. kr.

En anden mulig finansieringsform kunne være, at der optages et fastforrentet lån på 8.250.000 kr. og et rentetilpasningslån på 10.000.000 kr. på et rentetilpasningslån, eksempelvis F1 eller F5.

Ved de indhentede eksempler var den årlige udgift ved optagelse af 10.000.000 kr. på 362.516 kr. ved et F1-lån og 413.311 kr. ved et F5-lån. Et fastforrentet lån på 8.250.000 kr. vil medføre en årlig udgift på 419.000 kr. det første år.

Det vil sige en årlig udgift på 781.516 kr. eller 832.311 kr. afhængigt af lånetype.

Det gælder for alle beregningerne, at lånesatser er indhentet i juli 2015, og derfor kan have ændret sig.

Se vedlagte **bilag 3.2** samt **bilag 3.3**.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Risikoen ved at optage et F1- eller F5-lån skal her vejes op imod de udgifter boligselskabet ville have ved eventuelt at konvertere hele hovedstolen til et fastforrentet lån om eksempelvis 5 år.

d) Lån af egne midler, som p.t. er placeret i diverse investeringsforeninger

Der er blevet spurgt til, hvorvidt boligselskabets midler placeret i investeringsforeninger kan anvendes til finansiering. I øjeblikket er der placeret 19,3 mio. kr.

Her er der tale om midler, som reelt er afdelingernes henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse. Det er således ikke frie midler, der kan disponeres over.

Godkendelse fra LBF

Udgifterne til låne-afbetaling kan dækkes ved en fritagelse fra Mølleengens indbetaling til boligselskabets dispositionsfond – uanset hvilken finansieringsform der anvendes. Det er dog usikkert, om LBF vil godkende fritagelsen. Det skal de, hvis Mølleengen skal kunne bruge denne løsning.

Derfor er det næste skridt – såfremt boligorganisationen beslutter sig for at forkaste LBF's forslag og vælge at optage et eller flere realkreditlån selv – at anmode LBF om godkendelse.

Bilag 3: Budget ud fra LBF-tal

Bilag 3.1: Realkredit-eksempel på fastforrentet lån på 18.250.000 kr.

Bilag 3.2: Realkredit-eksempel på fastforrentet lån på 8.250.000 kr.

Bilag 3.3: Realkredit-eksempel på variable lån på 10.000.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om valg af finansieringsform for tagrenoveringssag i Mølleengen

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det undersøges, i hvilket omfang mulighed D kan anvendes. Det har efterfølgende vist sig, at dette ikke er en mulighed lovgivningsmæssigt, og derfor træffes beslutning via mail om løsning a, b eller c snarest muligt. Grete Andersen spurgte til, om budgettet for projektet er strammet i nødvendigt omfang, blandt andet med hensyn til budgetsatte udgifter til forundersøgelser, administration og honorarer. Budgettet gennemgås endnu en gang med henblik på dette.

4. Dankort til bestyrelsesmedlemmer

Der har været en del kritik blandt bestyrelsesmedlemmer af den nuværende ordning med Mastercard. Bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti kan derfor nu få udstedt Dankort til de gældende konti. Dermed bliver det mere enkelt at foretage indkøb m.v. i forbindelse med bestyrelsesarbejdet. Fordelen ved Dankort er, at kortet kan bruges alle steder.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Ulempen er, at den tilknyttede konto kan trækkes over, selvom der er tale om et betalingskort og ikke et kreditkort. Hvis der sker overtræk, er det afdelingen, som i sidste ende dækker et eventuelt tab, som skyldes overtræk på kontoen.

Danske Bank har en service, som minimerer risikoen for store tab:

- Mindre overtræk på oprettede konti rapporteres straks til KAB fra banken med anmodning om inddækning af overtrækket. Selv små overtræk accepteres ikke fra bankens side.
- Større overtræk medfører blokering af kortet.

Proceduren ved bestilling af Dankort er, at Dankort og tilknyttet konto bestilles af boligorganisationens kundechef på organisationens CVR-nummer efter organisationsbestyrelsens godkendelse.

Den eksterne kontrol, bogføring og afstemning for brugen af Dankort og den tilknyttede konto, er den samme som for oprettede konti til lokale kontorer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte Dankort.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at bestyrelsesmedlemmer får adgang til at benytte Dankort.

Sager til orientering:

5. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

Alle hække klippet en gang. Barkflis er udlagt i bedene. 14 nye indgangspartier er etableret. 3 køkkener er opsat og 4 yderligere er bestilt. Opsætning af kantsten rundt om bedet ved nr. 125 samt ved det vestlige hjørne er gennemført. Rodfræsning af 22 rødder rundt på området er foretaget.

I forbindelse med et eventuelt køb af DONG's master er der blevet udarbejdet et projekt, som fortæller, om det kan svare sig økonomisk at købe dem. Det ser ud som om, at det godt kan betale sig, og det er muligt at blive fri for at have bi-målere tilknyttet til de nuværende lejere. Projektet bliver fremlagt på førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde, hvor Bettina Jarl Darlslund deltager.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Baunehøjparken

Nyt bed ved blok 4 er færdigetableret, og ved blok 6 er bedet renoveret. Alle hække er klippet.

Alle lofter er efterisoleret, og i øjeblikket efterisoleres der under udhængene. Oprettning af flisearealer fortsætter. Eftersyn på legepladsen er foretaget. Der har været 1 årsgennemgang på Veluxvinduerne.

Sværdagergård

Bed med kirsebærlaubær færdiggjort. Blodbøg og minisyrener er plantet på den store græsplæne. Alle hække er klippet. Der er i øjeblikket 4 dødsboer i afdelingen: nr. 6, 10 – er netop genudlejet, 16 samt 18.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Nybyggeri – AlmenBolig+ - Tømmergården

Roskilde Kommune har den 20. april 2015 godkendt skema B i forbindelse med opførelsen af 35 nye AlmenBolig+ boliger på Tømmergården, Jyllinge. Projektet, inkl. økonomi og tidsplan, er således godkendt.

Ansøgning om byggetilladelse er indsendt til Roskilde Kommune primo april 2015. Roskilde Kommune har været en smule langsommelige med behandlingen af vores byggeansøgning. De oplyser d.d. at vi kan forvente at have byggetilladelsen i slutningen august 2015. Herefter vil alle forudsætninger og godkendelser være på plads og projektet kan gå i gang.

I forbindelse med kommunens skema B godkendelse er grundhandlen faldet på plads, idet grundkøbsaftalen var betinget af skema B. Herefter har grundsælger 3 måneder til at nedrive de eksisterende bygninger på grunden. Nedrivningen af Tømmergården er i fuld gang og nedrivningsfirmaet har garanteret, at de er færdige primo august 2015. Den tidligere ejer – Peter Larsen – har købt et hus i nabolaget, som han er i gang med at sætte i stand. Han flytter senest den 15. juli 2015, hvorefter stuehuset også kan rives ned.

Alle forarbejder og godkendelser vil således være på plads i løbet af juli måned 2015, således at byggearbejdet planmæssigt kan påbegyndes i løbet af august måned 2015. ScandiByg oplyser, at de starter som planlagt med etablering af byggeplads i midten af august 2015. I slutningen af august går de i gang med at lave kloak- og fundaments arbejder. Montage af boligmoduler vil foregå i perioden november og december 2015.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Byggeriet forventes klar til indflytning den 1. september 2016.

I byggeperioden afholdes følgegruppemøder med ca. 1 måneds interval, således at følgegruppen løbende vil være orienteret om projektet stadie.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der blev spurgt til, hvornår byggetilladelsen blev givet. Ud fra de forhåndenværende oplysninger var byggetilladelsen blevet givet, og det blev meddelt mødedeltagerne. Det er efterfølgende blevet oplyst af byggeprojektleder Henrik Lindegaard Bering, at det ikke er tilfældet. Sagsbehandleren i Roskilde Kommune holder den tilbage indtil de sidste prøveresultater er afleveret efter endt nedrivning. Der er møde med Roskilde Kommune om sagen fredag den 11. september. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Nye 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. Derudover medfører opførelsen af den nye boligafdeling Tømmergården et behov for ændring af vedtægtsbestemmelserne omkring repræsentantskabet for boligselskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 9. juni 2015 blev det besluttet, at organisationsbestyrelsen udvides til 9 medlemmer med 1 ekstra repræsentant fra Mølleengen og 1 repræsentant fra Tømmergården. Derudover udvides repræsentantskabet med 2 ekstra beboere, og dertil de 2 ekstra organisationbestyrelsesmedlemmer. Således at repræsentantskabet herefter består af 19 medlemmer. Derudover erstatter "Kundechef" ordet "Forretningsfører".

I det vedlagte **bilag 7** er udkast til nye vedtægter for Roskilde Nord Boligselskab.

Bilag 7: Udkast til vedtægter for Roskilde Nord Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender nye vedtægter til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet i december 2015.

Organisationsbestyrelsen godkendte nye vedtægter til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet. Repræsentantskabet består herefter af organisationsbestyrelsen og 4 repræsentanter fra Mølleengen, 4 fra Baunehøjparken, 1 fra Tømmergården og 1 fra Sværdagergård.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

8. Skærpet proces ved frivillige forlig

KAB har indført nye retningslinjer for ja eller nej til at indgå frivilligt forlig. Baggrunden for de nye retningslinjer er, at der er en øget risiko for, at afdelingerne får et tab ved de frivillige forlig. Ændringerne træder i kraft pr. 1. september 2015.

Hidtil har KAB ført en restancepolitik, hvor mange henvendelser fra lejere gav mulighed for et frivilligt forlig. KAB har været meget imødekommende overfor den enkelte lejer. Blandt andet har beboeren blot ved en opringning til KAB kunnet få den forfaldne husleje fordelt over 3 rater eller mere.

I 2014 udgjorde andelen af udsættelsessager, hvor der var indgået frivilligt forlig, ca. 20 %. De ikke overholdte forlig betyder, at beboeren ved udsættelse har en huslejerestance, der er større end ved en almindelig udsættelse. Dermed er der en risiko for, at afdelingen har et øget tab.

For at dæmme op for denne udvikling, har KAB besluttet, at stramme retningslinjerne for indgåelse af frivillige forlig. Det betyder blandt andet, at der kun indgås frivilligt forlig, når der er udsigt til, at en midlertidig afdragsordning hjælper og medfører, at huslejen fremover kan betales rettidigt. Der føres en tæt dialog med den enkelte beboer, der skylder husleje, og de forskellige muligheder afdækkes, blandt andet, om beboeren har ret til boligstøtte m.v.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. 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 var i 2014 ca. 4,50 %-point, sammenlignet med ca. 0,50 %-point i 2013.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Kursværdier

	Nominal be- holdning 10. aug. 2015 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2014	Indre værdi (Kurs) 10. aug. 2015	Værdiudvikling hidtil 2015	Værdiudvikling hele 2014
Danske Capi- tal	5.810.069	110,87	110,41	-0,46 %-point	4,50 %-point
SEB	5.727.700	110,99	109,84	-1,15 %-point	4,03 %-point
Nykredit Port.	5.876.900	113,42	112,90	-0,52 %-point	4,95 %-point

Det ser desværre ikke ud til at den gode stime forsætter i indeværende år. Vi har dog en forhåbning om, at det samlede resultat for kalenderåret 2015 vil være positivt.

Vi skal også gøre opmærksom på, 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.

Renten på bankindestående er som udgangspunkt i øjeblikket 0 %. Vores bankforbindelser har dog stillet os i udsigt, at man kan risikere at få negative renter af bankindestående, hvis disse bliver for store. Derfor vil der fremover fra administrators side være endnu mere fokus på likviditetsstyring.

Set i lyset heraf har Roskilde Nord Boligselskab i år investeret for ca. 3 mio. kr. ligeligt fordelt på de 3 investeringsforeninger. Det er ikke utænkeligt, at yderligere investeringer kommer på tale senere i år. I så fald vil der blive orienteret herom på førstkommande organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 10** oversigt over beboerklagenævns sager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2012-2015.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 25. august 2015
Udsendt den 11. september 2015

Bilag 10: Beboerklagenævns sager

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Orientering om kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2015:

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

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

Repræsentantskabsmøder i 2015:

Tirsdag den 8. december 2015, kl. 18.15, lokalt **(ny dato)**

Afdelingsmøder i 2016:

Baunehøjparken, onsdag den 16. marts 2016, kl. 19.00, lokalt **(ny dato)**

Mølleengen, tirsdag den 15. marts 2016, kl. 19.00, lokalt **(ny dato)**

Sværdagergård, onsdag den 16. marts 2016, kl. 13.00, lokalt **(ny dato)**

Organisationsbestyrelsesmøder i 2016:

Tirsdag den 22. marts 2016, kl. 10.00, lokalt **(ny dato)**

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:

Tirsdag den 6. december 2016, kl. 18.15, lokalt **(ny dato)**

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Eventuelt

Ingen bemærkninger.