

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 2015, kl. 10.00 i fælleshuset Mølleengen, Mølleengen 64, 4040 Jyllinge

Tilstede: *Leif Tingvad, Grete Andersen, Hanne Olesen, Connie Poulsen, Hans Chr. Thigaard, Lisbet Berthelin, Kirsten Justesen og Pia Søndergaard (Albjerg Revision)*

Fra KAB: *Farida Zarei, Bettina J. Darlslund & Christian Fries (ref.)*

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2015	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Organisationsbestyrelsens beretning.....	3
4. Selskabets og afdelingernes regnskaber	4
5. Selskabets driftsbudget.....	5
6. Valg på repræsentantskabsmøde den 8. december 2015	5
7. Almen styringsdialog.....	6
8. Forvaltningsrevision og målsætninger for Roskilde Nord Boligselskab	7
9. Tag-finansiering.....	7
10. Evaluering af bolignøglen	9
11. Udlejning af AlmenBolig+ Tømmergården	13
12. Presseaktiviteter - Tømmergården.....	16
13. Nybyggeri af flygtninge – og ungdomsboliger i Trekroner	18
14. KAB's konfliktmægling lokalt	20
15. Bestyrelseshonorar 2015/2016	21

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Sager til orientering:.....	22
16. Nyt fra afdelingerne.....	22
17. Nybyggeri – Almen+ Tømmergården	23
18. Nedjustering af forventet forrentning af kapital i investeringsforeningerne	24
19. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelsen	24
20. Orientering om selskabets investeringer.....	25
21. Beboerklagenævnssager	26
22. Orientering om kommende møder	27
23. Eventuelt.....	27

Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 3: Udkast til beretning.....	4
Bilag 4: Selskabernes og afdelingernes regnskaber (sendes med post)	5
Bilag 5: Budgetudkast for Roskilde Nord Boligselskab for 2016/2017	5
Bilag 8: Forvaltningsrapport	7
Bilag 8.1: Notat ”sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision”	7
Bilag 10: Bilag 1-4 evaluering af bolignøglen	13
Bilag 13: Trekrone-boliger (sendes med post).....	20
Bilag 14: Sammenfatning af evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB	21
Bilag 21: Beboerklagenævnsstatistik.....	26

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 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. fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg, statsautoriserede revisionspartnerselskabs 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.

Revisor gennemgik revisionsprotokollen. Regnskaberne er revideret uden forbehold, og det blev konstateret, at boligselskabet gennemfører den lovbestemte forvaltningsrevision. Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev denne.

Sager til beslutning:

3. Organisationsbestyrelsens beretning

Udkast til årsberetning for Roskilde Nord Boligselskab 2014/15 drøftes forud for forelæggelse for repræsentantskabet. Eventuelle kommentarer vil blive tilføjet årsberetningen, som skal aflægges på repræsentantskabsmødet den 8. december 2015.

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

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Bilag 3: Udkast til beretning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning for 2014/15 med tilføjelse af eventuelle kommentarer og rettelser.

Organisationsbestyrelsen drøftede beretningen, som de efterfølgende godkendte.

4. Selskabets og afdelingernes regnskaber

Som **bilag 4** vedlægges selskabets regnskab for perioden den 1. juli 2014 til den 30. juni 2015 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 9.654.303 kr. og slutter med et overskud på 19.283 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 20.171.980 kr.

Selskabets dispositionsfond udgør inklusive renter 4.460.939 kr. svarende til 16.340 kr. pr. lejemålsenhed.

2601-7 Baunehøjparken

Resultatopgørelsen balancerer med 7.948.026 kr. og slutter med et overskud på 387.598 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 100.622.357 kr.

2602-4 Mølleengen

Resultatopgørelsen balancerer med 11.190.668 kr. og slutter med et underskud på 425.666 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 141.251.325 kr.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

2605-6 Sværdagergård

Resultatopgørelsen balancerer med 1.743.087 kr. og slutter med et overskud på 107.181 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.926.644 kr.

Sideaktivitet

Status balancerer med 10.000 kr.

Afdelingernes regnskaber:

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

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

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

Økonomimedarbejder Farida Zarei gennemgik regnskaberne som organisationsbestyrelsen efterfølgende godkendte.

5. Selskabets driftsbudget

Selskabets driftsbudget pr. 1. juli 2016, **bilag 5**, balancerer med 8.961.000 kr. efter hensættelse af en budgetreserve på 68.000 kr.

Bilag 5: Budgetudkast for Roskilde Nord Boligselskab for 2016/2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender det fremlagte budget for 2016/2017.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget.

6. Valg på repræsentantskabsmøde den 8. december 2015

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

På repræsentantskabsmødet den 8. december 2015 skal der foretages valg til organisationsbestyrelsen for 2 år:

Følgende er på valg:

Leif Tingvad, Sværdagergård
Grete Andersen, Mølleengen
Hanne Olesen, Mølleengen
Lisbet Berthelin, Baunehøjparken
Kirsten Justesen, Baunehøjparken

Suppleanter:

Hanne Mortensen, Sværdagergård
Jane Berg, Mølleengen
Vakant, Baunehøjparken

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter valget til organisationsbestyrelsen.

Det blev bemærket, at Kirsten Justesen ikke er på valg. Det er rettet i dagsordenen til repræsentantskabsmødet. Alle kandidater modtager genvalg.

7. 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. I år har Landsbyggefonden dog ikke indlagt benchmark-tal for boligafdelingerne og boligorganisationen, og derfor kan skemaerne ikke udfyldes.

Forud for mødet drøftes eventuelle punkter, der ønskes taget op på styringsdialogmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter eventuelle punkter, der ønskes taget op på styringsdialogmødet.

Det blev besluttet, at Landsbyggefonden rykkes for levering af benchmark-tallene. Derudover bliver et af temaerne for styringsdialogmødet byggesagsbehandlingen i Roskilde Kommune med udgangspunkt i behandlingen i Tømmergården-sagen.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

8. 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.

De udvalgte fokusområder i 2015 har været kommunens dækning af tab på fraflytning og tab ved lejeledighed.

Forvaltningsrapporten er vedlagt som **bilag 8**. Som **bilag 8.1** er vedlagt notat af den 16. juli 2013 "Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision".

Bilag 8: Forvaltningsrapport

Bilag 8.1: Notat "sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision"

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter nøgletallene og målsætninger for organisationsbestyrelsesarbejdet.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal være fokus på beboere, der flytter imellem boligafdelingerne og misligholder lejemål begge steder. Herudover skal der være fokus på tab på fraflytning. Det blev aftalt, at KAB leverer en redegørelse for udgifter, og handlemuligheder i forhold til disse lejere på det næste organisationsbestyrelsesmøde.

9. Tag-finansiering

Beskrivelse

KAB ansøgte i 2011 Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til genopretning af afdelingens tage på baggrund af en rapport udarbejdet af Dominia A/S Rådgivende Ingeniører.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Landsbyggefonden foretog sin besigtigelse af afdelingen i 2012.

Herefter har Landsbyggefonden brugt tid på at behandle ansøgning fra Roskilde Nord Boligselskab, og på baggrund af dette fremsendt finansieringsforslag. Dette har organisationsbestyrelsen godkendt på mail efter drøftelser på organisationsbestyrelsesmøder.

Økonomi

Landsbyggefonden har i sin finansieringsskitse fordelt sin støtte til genopretnings- og forbedringsarbejder efter nedenstående model. Ud over støtte og tilskud indeholder skitsen et forslag til driftsbesparelser og en kapitaltilførsel efter 5-delingsprincippet.

Samlet anlægssum inkl. moms	18.234.781 kr.
-----------------------------	----------------

Finansiering:

Støttet lån	15.827.846 kr.
Ustøttet lån	1.170.040 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.
Tilskudsdispositionsfonden	<u>236.895 kr.</u>

I alt	<u>18.234.781 kr.</u>
-------	-----------------------

Huslejekonsekvens

Nuværende husleje pr. m ² , gennemsnit	1.072 kr.
Årlige ydelser nye lån	741.439 kr.
Besparelser på drift m.v.	210.842 kr.
Fritagelse for udamortiserede lån	1.474.000 kr.
Samlet lejestigning	- 943.403 kr.
Fremtidig husleje pr. m ²	972 kr.

Projektets økonomi og huslejekonsekvens blev enstemmigt godkendt på afdelingsmødet den 10. april 2014. 1/5 af kapitaltilførslen på 200.000 kr. blev vedtaget på organisationsbestyrelsesmødet den 12. september 2015. Det forventes, at Roskilde Kommune godkender skema A, og godkender at stille den fornødne kommunale garanti for det støttede lån samt godkender at medvirke til 5-delingsløsningen med et lån på 200.000 kr.

Tidsplan

Der stræbes efter at udføre tagudskiftningen i perioden fra maj til november 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter mail-beslutning og tager orienteringen til efterretning.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Organisationsbestyrelsen bekræftede mail-beslutningen og tog orienteringen til efterretning.

10. Evaluering af bolignøglen

Boligorganisationen har tidligere besluttet at tilslutte sig fællesventelisten Bolignøglen, som trådte i kraft den 1. januar 2012. Der blev samtidig besluttet, hvilken udlejningsmodel der skulle anvendes for de enkelte afdelinger. Modelvalg fremgår af bilag 1.

Kommunen godkendte modelvalget den 18. januar 2013.

Formålet med Bolignøglen er todelt:

- at etablere en slagkraftig fællesventeliste til en konkurrencedygtig pris, der sikrer gode ventelister til alle boligorganisationer administreret af KAB samt at etablere en nem og overskuelig måde for den enkelte boligsøgende at søge en bolig i Hovedstadsområdet, såvel fra oprykningventelisten (intern venteliste) som fra den almindelige venteliste.
- en modernisering af udlejningsmodellen for boligsøgende på den almindelige venteliste gennem beslutning om udlejning efter modellerne A, B eller C for den enkelte afdeling i de enkelte boligorganisationer.

Bolignøglen erstattede et antal gamle fællesventelister, der samtidig blev lukket, så de boligsøgende ikke længe kunne lade sig opnotere på dem. Allerede opnoterede på de gamle fællesventelister kommer foran opnoterede på Bolignøglen ved anvisning af boliger.

Bolignøglen består af 2 dele, en fællesventeliste for de almene boligorganisationer og en ny udlejningsmodel til den almindelige venteliste (ekstern venteliste). Boligorganisationen besluttede, efter hvilken model hver enkelt afdeling skal udlejes, alt efter hvor stor en andel af de ledige boliger, man ønsker, skal tilbydes opnoterede på den almindelige venteliste.

Modellerne kan kort beskrives således:

Model A:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningventelisten i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningventelisten i boligorganisationen
- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går direkte til opnoterede på den almindelige venteliste

Model B:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningventelisten i afdelingen

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

- 3 ud af 4 ledige boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og 1 ud af 4 af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

Model C:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Hver anden tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

I alle 3 modeller bliver en ledig bolig først tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen. Derefter adskiller modellerne sig ved, at i model B og C trækkes de opnoterede på den almindelige venteliste længere frem og får boliger tilbudt på linie med opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og fællesventelisten Bolignøglen. Model C er den model, hvor flest opnoterede på den almindelige venteliste får adgang til den største andel af ledige boliger.

Boligorganisationen kan selvstændigt beslutte at tilslutte sig en fællesventeliste, hvorimod udlejning efter model A, B eller C kræver en kommunal godkendelse, da udlejning efter disse modeller påvirker oprykningsretten.

Roskilde Nord Boligselskab har valgt model A for alle afdelinger.

Ventelister

Beboerne og de almindelige boligsøgende i KAB fællesskabet har taget Bolignøglen til sig. Både andelen, der vælger at lade sig opnotere til hele Bolignøglen, og opnoteringer på oprykningsventelisten har været stigende igennem perioden. Boligsøgende, der kun ønsker at søge bolig i en specifik afdeling/afdelinger kan nøjes med en opskrivning til en enkelt boligorganisation. Her har tilgangen været svingende. Tilgangen til ventelisterne anses som værende tilfredsstillende.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Opnoterede i alt	155.885	151.096	149.336	150.269
Nye opnoterede i alt i året	22.900	10.231	17.692	16.580
Bolignøglen opnoterede i året	Ej oprettet	5.464	9.509	11.027
Til den enkelte boligorganisation		3.407	5.733	2.709
Oprykningsventelisten opnoterede	731	1.360	2.450	2.844

Roskilde Nord Boligselskab

Boligorganisationen	2011	2012	2013	2014
Almindelig venteliste	2	15	29	51
Oprykningsventeliste	25	29	38	49

I boligorganisation er der sket en forøgelse af opnoterede til selskabet og på oprykningsventelisten.

Oprykningsventelisten

Beboerne i KAB fællesskabet har taget fællesventelisten til sig. Der har været en støt stigende andel af boliger, der er udlejet til opskrevne på oprykningsventelisten via fællesventelisten.

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	21,1 %	23,3 %	25,2 %

Andelen, der er udlejet til oprykningsventelisten, er i perioden steget fra 21,1 % til 25,2 % i 2014.

I perioden 2012 til 2014 er 616 husstande flyttet fra et boligselskab til et andet under bolignøglen og 2.397 husstande er flyttet internt i den enkelte afdeling eller boligselskab.

Vedlagt som **bilag 2** og **3** migrationstal imellem boligselskaberne og internt i de enkelte boligselskaber og afdelinger.

Roskilde Nord Boligselskab

I boligselskabet har udlejning efter oprykningsventelisten svinget. Stigningen i 2014 kan forklares ved, at modelvalget i Bolignøglen er begyndt at slå igennem.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
---------------------	------	------	------

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Venteliste oprykning	30,8%	20,0%	31,6%
----------------------	-------	-------	-------

Den almindelige venteliste

Moderniseringen af anvisningen med modelvalg er i mindre grad slået igennem.

Udlejning til opskrevne på den almindelige venteliste

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	20,7 %	18,5 %	18,1 %
Venteliste fleksibel	24,9 %	24,7 %	21,9 %
I alt	45,5 %	43,2 %	40 %

Udlejningen til den almindelige venteliste har i perioden været faldende fra 45,5 % i 2012 til 40 % i 2014.

Der er kun for ganske få afdelingerne, der har truffet beslutning om udlejning efter model B og C.

Da anvisningen til kommunerne ligger nogenlunde stabilt, vil forskydningerne i andelen af udlejninger ske imellem oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Derudover har der været tekniske startproblemer med at udleje efter de trufne modelvalg, som først faldt helt på plads i eftersommeren 2013.

Roskilde Nord Boligselskab

Som følge af Bolignøglen har der været færre udlejninger til den almindelige venteliste fra 2013 til 2014. Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning mellem boligorganisationen og kommunen.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	50,0%	52,0%	36,8%

Bilag 4 viser udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 30. juni 2015. Boligorganisationens valg af modeller, har betydning for hvordan udlejningerne fordeler sig mellem boligsøgende fra oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Oprykningsventelisten – oprykningsret og karenstid

For opnoterede på oprykningsventelisten gør følgende sig gældende:

- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om karenstid på oprykningsretten. Der er variationer fra 0 til 2 år.
- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om der er oprykningsret til familieboligerne for beboere i ungdoms- og ældreboliger. Her er der variationer fra ingen oprykningsret til oprykningsret med karenstid fra 1 til 2 år.

Disse variationer er truffet i de enkelte boligorganisationer ud fra lokale forhold. Dette gør det vanskeligt for den enkelte opnoterede på oprykningsventelisten at gennemskue, hvilke regler der gælder, når de ønsker at anvende oprykningsretten og tilpasse deres boligforhold til deres aktuelle familiesituation.

Der er en del boligorganisationer, der har 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som boligorganisation og oprykningsret fra ungdoms- og ældreboliger.

Roskilde Nord Boligselskab har tidligere besluttet følgende:

- Der er 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som selskab
- Beboere i ungdomsboliger har oprykningsret til familieboliger med en karenstid på 1 år. Beboere i ældreboliger har oprykningsret til familieboliger med en karenstid på 2 år.

Bilag 10: Bilag 1-4 evaluering af bolignøglen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for den enkelte afdeling for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2019, samt træffer beslutning om karenstid og oprykningsret for ungdoms- og ældreboliger.

Organisationsbestyrelsen fastholdte den model, som de har i dag, og ligeså forholdene omkring karenstid og oprykningsret.

11. Udlejning af AlmenBolig+ Tømmergården

Baggrund

Boliger opført efter **AlmenBolig+**-forsøgskonceptet adskiller sig fra almindelige familieboliger ved, at de henvender sig målrettet til beboere, som til gengæld for en lavere husleje end i

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

almindelige almene boliger, selv vil tage vare på boligen og dens omgivelser. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at udleje disse boliger efter den almindelige anciennitetsbaserede venteliste.

Der er i dialog med det tidligere Velfærdsministerium opnået tilladelse til § 144 - forsøg med Almenboliglovens regler på følgende områder, som har betydning for udlejningen, herunder udformningen på lejekontrakterne og udlejningsinformationen:

- Indvendig vedligeholdelse
- Udvendig vedligeholdelse
- Råderet
- Størrelse og regulering af beboerindskud

For at sikre afprøvning af forsøgets driftskoncept er det vigtigt, at udlejningen understøtter opbygningen af et godt naboskab i bebyggelserne og sikrer, at beboerne er indstillede på øget beboeransvar for driften. Derfor er det indbygget som en del af forsøgskonceptet, at boligerne udlejes efter de almindelige regler for fleksibel udlejning. Der er endvidere mulighed for kommunal anvisning til boligerne. Desuden skal beboerne inden ansøgning på individuelle informationsmøder gøres bekendt med forudsætningerne for **AlmenBolig+** forsøgskonceptet.

Om en individuel udlejningsmodel

Udlejningen af **AlmenBolig+** boligerne er forudsat at foregå efter de almindelige regler for fleksibel udlejning. Der skal i samarbejde med tilsagnskommunen efter reglerne om fleksibel udlejning udarbejdes et sæt kriterier for udlejningen af de enkelte bebyggelser, der tager højde for disse aspekter ved forsøgskonceptet.

Nedenfor følger forslag til udlejningskriterier (inkl. indbyrdes vægtning), der gør det muligt at realisere **AlmenBolig+** konceptet:

- Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats (50 pct. af boligerne).
- Boligsøgende uden hjemmeboende børn, med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats (25 pct. af boligerne).
- Alle boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer over 55 år, med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats. Mindst ét medlem af husstanden skal være i beskæftigelse eller have fast indtægt fra aldersbettinget pension. (25 pct. af boligerne).

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Administration - førstegangsudlejning

Den fleksible udlejning efter ovenstående kriterier administreres i praksis ved, at de boligsøgende ved førstegangsudlejningen udfylder et elektronisk ansøgningsskema, der indeholder de samme spørgsmål som angivet herunder. De boligsøgende skal prioritere, hvilken boligtype de søger som første prioritet.

Efter ansøgningsfristens udløb trækkes der lod om boligerne indenfor hver boligtype. Lodtrækningen foretages af en statsautoriseret revisor. De boligsøgende, der udtrækkes til en bolig, bliver efterfølgende bedt om at levere dokumentation for, at de opfylder de fleksible kriterier.

Ansøgningsskema:

	Ja	Nej
Ad 1. Børnefamilier med beskæftigelse		
Er én i husstanden i beskæftigelse i minimum 30 timer om ugen?		
Har du hjemmeboende børn under 23 år?		
Har du samkvemsret med børn under 23 år?		
Ønsker du at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats?		
Ad 2. Boligsøgende uden hjemmeboende børn, med beskæftigelse		
Er én i husstanden i beskæftigelse i minimum 30 timer om ugen?		
Ønsker du at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats?		
Ad 3. Alle boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer over 55 år. Mindst ét medlem af husstanden er i beskæftigelse eller har fast indtægt fra aldersbetinget pension.		
Har du erfaring med vedligeholdelse af bygninger?		
Har du boet i en bolig, hvor du havde ansvaret for vedligeholdelsen af boligen?		
Er du uddannet håndværker?		
Har du erfaring med håndværksmæssigt arbejde?		
Er én i husstanden i beskæftigelse i minimum 30 timer om ugen eller har fast indtægt fra aldersbetinget pension?		
Er én person i husstanden mindst 55 år?		

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Ønsker du at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egen indsats?		
--	--	--

I forbindelse med udlejningen af boligerne bliver de boligsøgende gjort opmærksomme på, at huslejen vil stige, hvis man som beboer mod forventning ikke deltager i den fortsatte renholdelse og vedligeholdelse.

Genudlejning

Ved genudlejning udlejes boligerne efter ventelisten til boligsøgende, der har ladet sig opnotere og via selvbetjeningssiden "Mit KAB" har tilføjet afdelingen til deres opnotering. Ved tilføjelse af afdelingen bliver den boligsøgende gjort opmærksom på de særlige forhold, der gør sig gældende i AlmenBolig+ afdelingen.

Kommunal anvisningsret

Det er som nævnt forudsat i forsøgskonceptet, at kommunen har kommunal anvisning.

For at sikre de bedste muligheder for et godt naboskab, opfyldelse af forudsætninger om beboernes egen indsats og en ensartet administration, anbefales det, at kommunerne i administrationen af den kommunale anvisning vælger at lade de boligsøgende udfylde samme ansøgningsskema, samt at administrator for boligorganisationen administrerer boligtildelingen sammen med den øvrige udlejning ved førstegangsudlejning af **AlmenBolig+** boligerne.

Dispensation fra oprykning retten

For at sikre en fortsat blandet beboersammensætning anbefales, at maksimalt 25 pct. af boligerne under AlmenBolig+ konceptet udlejes med oprykning ret til boligsøgende på oprykning ventelisten, der ikke bor i afdelingen ved genudlejning. Beboere i afdelingen har fuld oprykning ret.

Det foreslås, at Roskilde Nord Boligselskab indstiller til Roskilde Kommune, at de godkender, at Tømmergården udlejes efter § 60 i lov om almene boliger – fleksibel udlejning som ovenfor beskrevet, samt at oprykning retten maksimal er 25 pct. ved genudlejninger i **AlmenBolig+** boligerne til boligsøgende fra oprykning ventelisten, der ikke bor i afdelingen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udlejningskriterier.

Organisationsbestyrelsen godkendte udlejningskriterierne.

12. Presseaktiviteter - Tømmergården

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Nybyggeriet af AlmenBolig+-afdelingen Tømmergården giver anledning til at præcisere en strategi for information til boligsøgende og andre interesserede.

Formålet med pressestrategien er at fokusere på:

1. En generel branding af Roskilde Nord Boligselskab som et moderne og udviklingsorienteret selskab med tidssvarende boliger til en rimelig pris.
2. Markedsføring af de 35 nye boliger i Tømmergården overfor boligsøgende i hovedstadsområdet.
3. Det gode samarbejde med Roskilde Kommune ved at give politikere en mulighed for at profilere sig ved dette nybyggeri.

Aktiviteterne kan sættes i gang med det samme.

Initiativer

A. Pressemeddelelse med citater fra formand for Roskilde Nord Boligselskab og borgmester for Roskilde Kommune, information om boligerne og henvisning til mere information på KAB's hjemmeside. Pressemeddelelsen sendes til Roskilde Avis, Midtsjællands Avis og Sjællandske Medier.

B. Rejsegildet med deltagelse af bestyrelsen for Roskilde Nord Boligselskab, politikere, presse og KAB.

C. Indflytningsarrangement med deltagelse af bestyrelsen for Roskilde Nord Boligselskab, presse og KAB. Indholdet af de enkelte aktiviteter udspecificeres, når tidspunktet for gennemførelsen nærmer sig.

I tillæg til aktiviteterne informeres igennem KAB's hjemmeside og Roskilde Nord Boligselskabs hjemmeside. Der udarbejdes samtidig en udlejningspjece med en uddybning af boligernes udseende, krav til beboere osv. Endelig afholdes der inden indflytning informationsmøder for interesserede boligsøgende.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen udvælger presseaktiviteter i relation til Tømmergården.

Det blev bemærket, at der stadig mangler et byggepladsskilt. I forhold til pressemeddelelsen, skal den sendes til Lokalavisen Egedal, Dagbladet Roskilde og Roskilde Avis. Der afholdes rejsegilde på et tidspunkt i februar. Det præcise tidspunkt afklares efter drøftelse med byggeprojektlederen i KAB. Der afholdes ikke indflytningsarrangement.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

13. Nybyggeri af flygtninge – og ungdomsboliger i Trekroner

Baggrund

I dialog med Roskilde Kommune arbejder KAB med udviklingen af et boligkoncept, der kan huse de flygtninge, som kommunen kan modtage. Kommunen ønsker, at flygtningene kommer ind i rammer, der ikke alene giver dem tag over hovedet, men også giver dem mulighed for bedre integration med andre unge under uddannelse.

På denne baggrund tilbydes Roskilde Nord Boligselskab muligheden for at købe et grundstykke lige nord for Roskilde Universitet. Et sted med naturskønne omgivelser og placeret i en ressourcestærk bydel, hvor både uddannelsesmiljøet og de lokale borgere kan være med til at støtte op om projektet.

Kommunens ønske er, at der opføres en blandet bebyggelse med både ungdomsboliger, flygtningeboliger og nogle helt almindelige familieboliger. Fordelingen af boliger vil være ca. 40 ungdomsboliger, 20 flygtningeboliger og 4 familieboliger. Ungdomsboligerne og flygtningeboligerne forventes at have en boligstørrelse på mellem 30 m² og 38 m², og de 4 familieboliger vil have en størrelse på ca. 80 m². Byggeriet opføres som etagebyggeri i op til to etager, hvor der skabes flere små gårdrum. Byggeriet opføres som 0-energihuse, så de samlede udgifter til at bo holdes nede på et minimum. Målet vil være, at de små boliger kan lejes ud til maksimum 3.500 kr. inkl. forbrug til varme og vand.

Boligerne skal være særligt attraktive for unge, som ønsker at nyde naturen og sætter pris på muligheden for at deltage i havebrug. Begge er kvaliteter, der ikke typisk ikke er til stede i andre ungdomsbolig-bebyggelser. De unge, som skal bo i afdelingen, skal derudover have forståelse for, at de samtidig skal bidrage til at skabe et integrationsunderstøttende naboskab i forhold til flygtningene. Det gode naboskab understøttes på to måder; dels i muligheder for fælles fritidsaktiviteter, dels ved forpligtigelser omkring løbende vedligeholdelse af boliger og fællesarealer. De små familieboliger bliver placeret i et hjørne af bebyggelsen, men vil også indgå i fællesskab omkring vedligeholdelse m.m.

For at holde fællesudgifterne nede er der planlagt at etablere et større drivhus - et slags fælleshus - der både kan møbleres og bruges som mødested for afdelingens beboere, men også et sted, hvor eksotiske planter og almindelige grøntsager og krydderurter kan dyrkes.

For at sikre, at der kommer ressourcestærke unge og flygtninge ind i afdelingen, er det en del af konceptet, at Roskilde Nord Boligselskab og Roskilde Kommune i samarbejde opstiller de nødvendige kriterier, der skal til for at få tildelt en bolig i afdelingen.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Samtidig er det en central del af projektet, at der etableres et samarbejde med Foreningen Nydansker for at skabe størst mulig sikkerhed for et godt naboskab. Her skabes blandt andet en særligt tilpasset indflytningsproces, der tager hensyn til flygtningens udfordringer og ressourcer. Vores fælles fokus på naboskab og medborgerskab skal give både de danske familier og flygtningene et "socialt start-kit", der klæder dem på til at kommunikere og samarbejde med hinanden. Dette element vil også blive understøttet fra KAB's side, som et vigtigt element i administrationskonceptet.

Status på projektet

Den 3. september 2015 underskrev Roskilde Kommune og KAB en forpligtende partnerskabsaftale, der sikrer, at det valgte grundstykke nord for Roskilde Universitet er reserveret til projektet. Aftalen er også underskrevet af Rockwool, der leverer viden og materialer til byggeriet, hvilket kan være med til at holde de samlede byggeomkostninger nede. Ligeledes giver aftalen mulighed for, at KAB kan tilbyde projektet til et af de boligselskaber, som KAB administrerer. Her tilbydes Roskilde Nord Boligselskab muligheden for at være en del af projektet og dermed få en ny boligafdeling i boligselskabet.

Såfremt repræsentantskabet i Roskilde Nord Boligselskab godkender projektrammene, vil KAB arbejde videre med projektet i samarbejde med boligselskabet og Roskilde Kommune. I forbindelse med den kommende grundkøbsaftale vil der blive udarbejdet en betinget grundkøbsaftale, hvorfor grunden først overdrages til boligselskabet ved skema B. Den betingede grundkøbsaftale berigtiges ved boligselskabets underskrift.

Tidsplan

Den forventede tidsplan for projektet er som følger.

KAB underskrift af partnerskabsaftale med Roskilde Kommune:	2. september 2015
Kommunen udarbejder lokalplan:	april 2016
Betinget grundkøbsaftale:	februar 2016
Udbud af rådgivning:	januar 2016
Entrepriseudbud:	februar 2016
Skema A:	april 2016
Hovedprojekt:	august 2016
Skema B:	september 2016
Grundkøb – overdragelse:	september 2016
Byggestart:	oktober 2016
Aflevering:	oktober 2017

Økonomi

Den samlede anlægssum for projektet forventes at være på 60-70 mio. kr. Udgifterne til projektet dækkes ved optagelse af byggelån på baggrund af skema A og B-godkendelserne. Frem

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

til skema A-godkendelse i april 2016 forventes, at der kan komme udlæg på op til 200.000 kr. til, som efter skema A finansieres af byggesagen.

Skitse for byggeprojektet og forslag til bebyggelsesplan gennemgås på selve mødet.

Bilag 13: Trekroner-boliger (sendes med post)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at det indstilles til repræsentantskabet, at:

- repræsentantskabet godkender projektgrundlaget
- repræsentantskabet godkender grundkøb i Trekroner Øst, Roskilde
- repræsentantskabet godkender disponering af 200.000 kr., der efter skema A-godkendelse, finansieres af byggesagen

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med et ønske om, at der afholdes et møde med Roskilde Kommune vedrørende deres indsats i forhold til konflikthåndtering, tolkebistand, kontaktpersoner m.v. Mødet blev efterfølgende afholdt den 4. december med integrationschef Maria Tvarnø.

14. KAB's konfliktmægling lokalt

Under projektet "En hånd til alle" har der fra marts 2014 – juli 2015 været gennemført et forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB. Projektet er nu evalueret, og da der er opnået gode resultater, er det besluttet, at KAB også fremadrettet skal tilbyde konfliktmægling. Vedlagt er et resumé af evalueringen. Selve evalueringen kan findes på www.kab-bolig.dk, og er også distribueret til alle organisationsbestyrelsesformænd i KAB fællesskabet.

Der er mindst to gode grunde til at tilbyde konfliktmægling. Den ene grund er, at brug af konfliktmægling skaber bedre trivsel hos beboere. Desværre kan konflikter mellem naboer være af en karakter, hvor parterne har behov for hjælp til at løse disse selv. Den proces kan være særdeles belastende både for den, der klager, og for den, der klages over, samt for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der også ofte involveres. Fra evalueringen ved vi, at mæglingerne kan være med til at løse konflikter og dermed højne bo- og livskvalitet hos de involverede beboere. Den anden gode grund er, at mæglingerne kan være med til at forhindre dyre boligretssager.

KAB har valgt at definere, at tilbuddet om konfliktmægling i sin nuværende form er et tilbud til beboere, der har konflikter med hinanden. Tilbuddet omfatter altså ikke konflikter med eller mellem ansatte. Konfliktmæglingen er frivillig og tilbydes efter et fagligt skøn til relevante sager, som et alternativ til den almindelige klagesagsbehandling. Hvis en part i en sag ønsker

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

at droppe mæglingen og i stedet fortsætte behandlingen af klagen ad normal vej, kan dette til enhver tid ske.

KAB vurderer, at konfliktmæglingen også kan være en støtte til det lokale driftspersonale, som dermed kan sende svære sager videre. Visitering af mæglingssager foregår i et samarbejde mellem lokale driftsfolk, de, der normalt behandler beboerklager i KAB, samt KAB's konfliktmægler.

KAB's konfliktmægler vil ud over at varetage mæglinger også bidrage til, at personalet ude i afdelingerne selv bliver bedre rustet til at løse konflikter.

KAB's konfliktmægler er ansat 20 timer ugentligt. Konfliktmæglerens ressourcer vil derfor kun kunne anvendes i et begrænset antal egentlige mæglingssager. For egentlige mæglinger vil afdelingen blive opkrævet et beløb på 5000 kr. plus moms for ydelsen. Hertil kan komme udgifter til tolkebistand. Telefonisk rådgivning vil være gratis for boligafdelinger med stor pakke. Andre vil blive opkrævet efter medgået tid.

Bilag 14: Sammenfatning af evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at KAB tilbyder boligorganisationens beboere mægling i sager, hvor det vurderes relevant. De berørte afdelinger træffer i den konkrete situation beslutning om konfliktmægling i samarbejde med den driftsansvarlige, som det sker i dag.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om konfliktmægling.

15. Bestyrelseshonorar 2015/2016

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 1. juli 2016.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 76,97 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,17 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2015. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 14.924 kr. til ca. 15.134 kr.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 16. november 2010 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 2.162 kr., næstformanden 2.162 kr. og de øvrige medlemmer 2.162 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, 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 organisationsbestyrelsen betales der honorar fra førstkommande kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.

Sager til orientering:

16. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at købe elforsyningsanlægget af DONG, hvilket betyder, at vi ikke får flere udfordringer med vores bimålere som, ikke er en optimal løsning i dag, da det er afregnet via fællesstrømmen.

Opsætning af 8 køkkener 6 i familieboliger og 2 i ungdomsboliger.
Maling af containergården.

Udskiftning af 6 veluxvinduer i Mølleengen 1 samt hulmursisolering af 5 endegavle.

Baunehøjparken

2 nye bede er etableret bag blok 13. Alle hegn er efterset, og dårlige stolper er udskiftet.

Isolering under udhæng fortsætter henover vinteren.

Opretning af flisearealer fortsætter. Alle stier er færdige, og vejene er i gang.

De 2 nye skraldespande til hundeposer, som er opsat på det grønne område bag blok 10 og 13, bliver flittigt brugt.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Der verserer i øjeblikket en sag om fugt/lugt i køkkenet i nr. 176. Det undersøges om det kan komme fra inddækningen på de nye veluxvinduer.

Sværdagergård

Alle skure samt hegn ved nr. 2 og 4 er malet. Hegn ved nr. 8 og 10 er udskiftet.

Alle hække er klippet 2. gang.

Alle 4 dødsboer er nu genudlejet.

Garanti på gasfyr udløber den 1. februar 2016 og der skal oprettes en serviceaftale samt findes en løsning på de dårlige ekspansionsbeholdere.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Nybyggeri – Almen+ Tømmergården

Status

Alle forarbejder og godkendelser er nu på plads, og arbejdet med at opføre de kommende boliger på Møllevej er nu så småt begyndt.

Bygningerne, som tidligere husede den gamle tømmergård, er nu revet ned og kørt bort.

ScandiByg har i starten af september 2015 etableret byggeplads, og arbejdet med at udføre installationer i terræn er godt i gang. I starten af november 2015 er man begyndt at udføre fundamenter.

Efter planen anlægges de private ankomstveje, så snart arbejdet med fundamenterne er færdige.

Boksmodulerne monteres i perioden fra december 2015 til februar 2016. Byggeriet forventes klar til indflytning den 1. september 2016.

Vejret har indtil videre været gunstigt, så arbejdet forløber planmæssigt uden forsinkelser.

I byggeperioden afholdes følgegruppemøder med ca. 1 – 2 måneders interval, således at følgegruppen løbende vil være orienteret om projektets stadie.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Nedjustering af forventet forrentning af kapital i investeringsforeningerne

Som KAB tidligere har orienteret om, har vi på grund af den lave bankrente flyttet en større del af boligorganisationens likvide midler fra indestående på bankkonti til investeringsforeningerne.

Som det ses i nedenstående tabel, havde obligationsporteføljen ultimo oktober 2015 et negativt afkast. Det skal ses i forhold til en bankrente på -0,75 %.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	30/10 2015
Danske Capital	5,9	4,7	6,9	4,6	0,5	4,2	-0,29
SEB	6,2	5,2	8,4	4,1	0,3	3,8	-0,49
Nykredit	5,6	5,0	8,1	5,2	0,6	4,6	-0,12
<i>Benchmark</i>	4,6	4,8	6,7	4,3	-0,3	5,0	

I budgetterne for 2015 er der budgetteret med en forsigtig positiv forrentning. Den budgettede forrentning varierer fra selskab til selskab, men overstiger ikke 2 %. Desværre vil årets resultat, som tegner til at blive tæt på nul eller negativt, bevirke et tilsvarende dårligere resultat for boligorganisation og afdelinger for indeværende regnskabsår.

Obligationsbeholdningen er imidlertid intakt, og ser man fremad, viser historien, at der igen vil kunne forventes positive afkast.

Det lave renteniveau har også betydet kontante fordele for afdelingerne. KAB har således i indeværende år foretaget et stort antal konverteringer af realkreditlån, ligesom der er hjemtaget byggelån med en historisk lav rente.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelsen

I KAB's målsætningsprogram 2015 – 2018 er der under temaet kernetrift opstillet følgende indikator:

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

- *Organisationsbestyrelsernes tilfredshed med KAB som administrator skal hvert år være mindst 4,0 på en skala fra 1 – 5, hvor 5 er højest.*

I den forbindelse vil KAB gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen vil årligt blive gennemført i 4. kvartal.

Et link til spørgeskemaet vil blive sendt til hver enkelt organisationsbestyrelsesmedlems e-mail.

Der er 8 spørgsmål, og det tager ca. 2-3 minutter at besvare dem. Alle besvarelser er anonyme, og vil blive behandlet fortroligt.

Bestyrelsesmedlemmerne vil få en orienteringsmail en uge inden linket til spørgeskemaet fremsendes.

Den enkelte boligorganisations resultat og det samlede resultat for KAB-fællesskabet vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til orientering og drøftelse.

Det er naturligvis vigtigt for det endelige resultat, at svarprocenten er så høj som muligt.

KAB vil benytte resultaterne af kundetilfredshedsmålingen til at udvikle og forbedre kerne-driften og dermed betjeningen af KAB-fællesskabets boligorganisationer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og sikrer en høj svarprocent.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Orientering om selskabets investeringer

Som nævnt tidligere, så var der en pæn værdiudvikling på investeringerne i 2014, især hvis man sammenligner med året før.

Kursværdier

	Nominal beholdning 9. nov. 2015 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2014	Indre værdi (Kurs) 9. nov. 2015	Værdiudvikling hidtil 2015	Værdiudvikling hele 2014

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Danske Capital	5.810.069	110,87	110,36	-0,51 %-point	4,50 %-point
SEB	5.727.700	110,99	110,24	-0,55 %-point	4,03 %-point
Nykredit Port.	5.876.900	113,42	112,90	-0,52 %-point	4,95 %-point

Nu hvor året lakker mod enden, må vi nok konstatere, at 2015 ikke bliver noget godt år i den forstand. Som det fremgår af ovenstående tabel, så har værdiudviklingen hidtil i år været negativ med i gennemsnit 0,53 %-point.

Her skal der bemærkes at især 2. kvartal var præget af et ustabil obligationsmarked og i perioder svagt stigende renter, hvilket tilsammen gav obligationskursen et slag i den forkerte retning. P.t. er kursen på investeringerne langsomt men støt stigende, og det forventer vi, at den fortsætter med resten af året og næste år.

Vi har således en forhåbning om, at det samlede resultat for kalenderåret 2015 i hvert fald vil være bedre end, hvis vi havde pengene stående i banken. Bankens indlånsrente er p.t. -0,75%.

Vi skal igen 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.

Set i lyset af de usædvanlige forhold på finansmarkederne, eksempelvis den negative bankrente, kan det komme på tale at indskyde eller hæve på investeringsforeningerne med relativ kort varsel. Skulle det blive aktuelt, vil der blive orienteret herom på førstkommande organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Beboerklagenævnssager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 21** oversigt over beboerklagenævnssager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2015.

Bilag 21: Beboerklagenævnsstatistik

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 24. november 2015
Udsendt den 7. december 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering om kommende møder

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.

23. Eventuelt