

Styringsdialogmøde med Arresø Boligselskab, 2021

Sted: Halsnæs Rådhus, Rådhuspladsen 1

Tid: torsdag d. 26 oktober fra 10-12

Deltagere: Susan Egede (Arresø Boligselskab), Allan Mortensen (Arresø boligselskab/KAB), Lene Pedersen (KAB), Flemming Byrgesens (Halsnæs kommune), Sara Høier Olsen (Halsnæs Kommune)

REFERAT

1. Velkommen og kort gennemgang af dagsorden, herunder evt. tilføjelser

- Se tilføjelser under eventuelt

2. Gennemgang af revisionsprotokollat, regnskab og dialog om evt.

opmærksomhedspunkter

Revisionsprotokollat

- Revisor har ingen væsentlige kritiske bemærkninger
- Boligselskabet forklarer, at der er hentet 2.000.000kr fra kapitaldepot, hvorfra man årligt har trukket 400.000 kr.
- Kommunen bemærker, at der ikke er overensstemmelse mellem revisionsprotokollatet og årsberetningen vedrørende driftsresultat i afdelingen Skovbakken. Det blev afklaret på mødet at der i årsberetningen fejlagtigt stod at der var tale om et underskud, der skulle have stået overskud ligesom i revisionsprotokollatet.
- Boligorganisationen redegør for den model som bruges ved regnskabsgennemgang. Modellen er udarbejdet af KAB og er implementeret hos boligselskabet.

Årsberetningen

- Kommunen bemærker at grafen på s. 5 viser at Boligselskabet har haft et stort huslejefald i 2018. Boligselskabet fortæller, at afdelingen Ølsted fik en huslejenedsættelse i det tidsrum. Dog ser huslejefaldet større ud end det kan forklares med Ølsted. Boligselskabet undersøger grafen. Efterfølgende er der fulgt op på tallene og det ser ud til at der er en fejl i grafen, hvilket vil sige at det store huslejefald i 2018 ikke er korrekt.

3. Gennemgang af dokumentationspakke for hver af afdelingerne samt dialog om opmærksomhedspunkter samt opsamling på punkter fra styringsdialogen 2020

Gennemgang af styringsrapporten

- Der er d. 27/10 blevet afholdt møde vedrørende samarbejdet mellem Boligselskabet og kommunen om de 9 inklusionsboliger i Ølsted. Mødet var starten på en række møder, hvor inklusionsboligerne skal evalueres. Der er en række udfordringer med inklusionsboligerne. For Boligselskabet er udfordringen at der er mange ind- og udflytninger, hvilket er tungt for både drift og administration. Fra kommunens side er udfordringen at der er en del tomgangsleje. I dette regi, arbejdes der ligeledes videre omkring en aftale vedrørende udslusningsboliger.
- Boligorganisationen har sat gang i et nyt renoveringsprojekt omkring nye stigstrenge og faldstammer i afdelingen Skovbakken. Boligselskabet er i gang med at forberede udbudsmaterialet, og forventer, at kunne sætte kan i arbejdet sommer 2022. Renoveringsprojektet er godkendt i afdelingen, i organisationsbestyrelsen og ved kommunen, som også har stillet 100% lånegaranti til projektet.

Effektivisering

- Boligselskabet redegør for hvor hvordan man arbejder med effektivisering. Boligselskabet gør brug af KABs 'Pas på husljen 2.0' som er et redskab der strømliner boligselskabernes effektiviseringsindsatser.
- Boligselskabets forsikringspræmie stiger pga. skader. Dette vil komme til at have betydning for huslejen og for effektiviseringstallene
- Der er også besparelser på forskellige områder, herunder affaldstakster.
- Selv om der er stor fokus på effektivisering, har boligselskabet ikke i sinde at skrue ned for henlæggelserne.

Beboerdemokrati

- Der er bestyrelser i alle 4 afdelinger, og der er god opbakning møder. Der er for nyligt afholdt et fællesmøde for alle beboerdemokrater, hvor der var stor tilslutning.

Tidligere drøftet forhold

- Boligselskabet og kommunen er glade for samarbejdet. Boligselskab redegør for, at der nogle gange problemer ved at kunne komme i kontakt med kommunen. Boligselskabet oplevede dette da man ønskede at drøfte affaldstakster og oplever det i forbindelse med godkendelse af regnskaber.

Effektivitetsfordeling

- Afdelingen Gydetoppen er mest effektive, hvilket skyldes at beboerne løser mange opgaver selv. De har dog et meget stramt budget, og der er fokus på henlæggelserne fra administrators side. Man kan ikke undgå, at huslejen kommer til at stige.

Regnskabsnøgletal

- For at få et bedre indblik i hvordan administrationsbidraget er sammensat, har man har valgt at Servicecenter bliver kørt separat. Man ønsker at dette skal give mere gennemsigtighed.

Sager ved beboerklagenævnet

- Boligselskabet har tabt en sag ved beboerklagenævn. Der er en dialog kørende vedrørende mulighed for at komme i mål med sager vedrørende mishold af haver.

4. Afdelingerne

Skovbakken

Huslejen blev sænket for 4 år siden, nu hæves den med 300.000. På længere sigt er der et ønske om at hæve henlæggelserne yderligere

Karls gave:

En tagrenovering betyder at der vil komme huslejestigninger. Der er blevet udskiftet trapper, hvilket er ved at være i mål.

Ølsted

Ikke noget at bemærke

Gydetoppen

Ikke yderligere at bemærke

5. Coronahåndtering

Der har været lukket ned, og nu lukket op. Der er sket et skifte hen mod aftalt henvendelse i ejendomscenteret. Man vil bibeholde håndsprit og plexiglas, samt forsøge sig med fortsat at holde 1 times åbent for spontant fremmøde om ugen. Der er åbent for aftalt henvendelse, hele ugen.

6. Emner til dialogforummøde

Anvisning og boligsocialt arbejde

Affaldstakster og implementering af nye fraktioner til efteråret 2022

Takster vedrørende byggesager ved råderetsarbejder

7. Eventuelt

- Råderetsarbejder Administrationen rejser et spørgsmål vedrørende byggesager i almene boliger. Der spørges til om hvordan det giver mening at den enkelte beboer skal søge om byggetilladelse, når der er tale om identiske projekter, som allerede er blevet godkendt af kommunen. Der er et ønske om, at kommunen kigger nærmere på byggesagsbehandlingen og på, om det kunne give mening at gøre det anderledes når der er tale om ejendomme på den samme matrikel. Sara tager den videre med byggesagsbehandlerne
- Processen omkring godkendelse af Boligselskabets regnskaber er langsom og skaber problemer for Boligselskabet. Der er fra kommunens side fokus på at godkende Boligselskabets regnskaber så hurtigt som muligt.
- Flemming mangler stadig svar på sit spørgsmål vedrørende økonomien i de skæve boliger. Allan rykker projektlederen.