

# Referat Styringsdialogmøde med Arresø Boligselskab d. 29. september 2022

Sted: Halsnæs Kommune, Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk

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

## Velkommen og kort gennemgang af dagsorden, herunder eventuelle tilføjelser

Ingen tilføjelser

## Gennemgang af Revisionsprotokollat

Kommunen bemærker, at bidraget til dispositionsfonden og arbejdskapitalen ikke er blevet opkrævet i de enkelte afdelinger. Arresø boligselskab redegør for, at der tidligere år er udbetalt for meget driftsstøtte i forbindelse med helhedsplanerne til Skovbakken og Ølsted. Da afdelingernes reguleringskonti opgøres/afsluttes ultimo 2020 med skæringsdato 31/12-2019 blev det det for meget udbetalte driftsstøtte tilbageført til dispositionsfonden og arbejdskapitalen., hvorfor opkrævningen i 2021 ikke er effektueret

## Gennemgang af Årsberetningen

Mig og min bolig App

Kommunen bemærker, at procentsatserne, der viser andelen af beboerer der har tilmeldt sig appen, er svære at forstå. Boligselskabet redegør for brugen af appen, der både fungerer som kommunikationsværktøj med beboerne, og fremover også skal bruges internt i selskabet. Boligselskabet vil kigge nærmere på statistikken.

Udsættelser

Kommunen bemærker at antal udsættelser er steget markant fra 0 i 2020 til 4 i 2021. Boligselskabet siger at de ikke ser en generel tendens, og at udsættelserne fra 2021 har haft en naturlig årsag. Det drøftes dog, at der fremover kan komme flere udsættelser som følge af de høje priser på varme og el. Boligselskabet følger dette tæt.

Varmeregnskab

Det drøftes, at der kommer en mulighed for at boligselskabet kan udsætte årets varmeregnskab. BL og KAB afsøger muligheden, og afvejer om det er en god ide.

El-ladestandere

Boligselskabet har søgt om del i statslige midler til etablering af el-ladestandere i afdelingerne. Der er blevet givet midler til etablering af ladestandere på Skovbakken, Karlsgave og i Ølsted. Der skal etableres 2 ladestandere, med hver to stik, i hver afdeling. Det er kun beboere der kan benytte standerne.

Klima

Kommunen har et ønske om at indgå i et tættere samarbejde om den grønne omstilling, og CO2 reduktion. Boligselskabet redegør for, at man allerede har fokus på emnet, både lokalt og hos KAB Fælleskabet. I Arresø Boligselskab har der været projekter om vild med vilje, el-ladestandere og i KAB Fællesskabet har man fokus på CO2 reduktion, hvilket også vil være et fokuspunkt i fremtiden. Kommunen vil gerne invitere til et møde vedr. den fælles klimaindsats, og forventer at gøre det i løbet af de næste par måneder.

Besparelsespotentialer

Kommunen bemærker at Skovbakken hænger bagefter i opgjorte besparingspotentialer som vist i tabel 7 (side 13 i årsberetningen). Boligselskabet mener ikke, at tabellen er retvisende og redegør for, hvordan man i KAB Fællesskabet har lavet en anden model for effektivisering, ved at følge en række specifikke konti. På den måde, kan selskabet være opmærksom på de poster, hvor udgifterne kan stige meget – eksempelvis renovation eller forsikringer. Boligselskabet er opmærksom på, at nogle stigende udgifter, kan der handles på, og andre er ude af deres hænder.

Forsikringerne i selskabet er steget fordi man har haft brandskade. Boligselskabets administration gør en indsats i for at oplyse om brandsikkerheden til beboerne, for at undgå lignende situationer i fremtiden, og på den vis nedsætte udgifterne til forsikring.

Selskabet har tidligere skulle betale store strafafgifter til fjernvarmeselskabet. Der er udskiftet varmepumper, og det er således ikke et stort problem længere. Det handler i nogen udstrækning også om, hvordan beboerne bruger varmen, og er derfor også et individuelt ansvar.

## Gennemgang af dokumentationspakken for boligorganisationen

Stigstrengs- og faldstammeprojekt

Der er påbegyndt et stigstrengs- og faldstammeprojekt på Skovbakken. Projektet kører, og prisen holder. Boligselskabet har måtte gå på kompromis med nogle ting, men ikke noget der har ændre projektet i sin helhed. Der har været nogle uforudsete udgifter, da man ikke har kunne få adgang til kælderrum og enkelte lejligheder. Dette er blevet løst. Herudover har der været tyveri på byggepladsen, hvilket har affødt udgifter til øget overvågning og til vagtcentral.

Boligselskabet forventer, at projektet er færdigt om et års tid. Når projektet afsluttes vil der komme huslejestigninger i afdelingen.

 Temamøder for formandsskabet

Der bliver holdt møder for alle beboerdemokrater i boligselskabet. De holdes som temamøder, ad hoc, når der er noget relevant. Alle bestyrelserne kører godt.

Regnskaber

Boligselskabet påpeger at processen med Kommunens godkendelse af boligselskabets regnskaber ikke kører optimalt, da det tager lang tid for kommunen at godkende. Kommunen oplyser, at der er tilført ekstra ressourcer til opgaven, og at det fremover kommer til at køre bedre.

## Gennemgang af de enkelte afdelinger

Skovbakken

Der er fokus på at øge henlæggelserne.

Karlsgave

Der er fokus på at øge henlæggelserne.

Ølsted

Der er fokus på at forøge henlæggelserne.

I Ølsted er varmeforsyningen baseret på gas. Man venter i øjeblikket på at blive forbundet til fjernvarme, og en tidsplan herfor.

Gydetoppen

Der er i høj grad fokus på at forhøje henlæggelserne, der er på et markant lavt niveau.

Budgettet for afdelingen er meget stramt, og der er derfor stor risiko for merudgifter på enkelte konti, som kan medføre underskud.

Kommunen har stor fokus på at henlæggelserne skal hæves, for at fremtidssikre afdelingen.

## Status på samarbejder

Inklusionsboliger

Kommunen og boligselskabet har i løbet af det seneste år afholdt flere evalueringsmøder.

Boligselskabet arbejder nu på en tillægsudlejningsaftale, hvor nogle af de emner der er drøftet skal indgå. Boligselskabet fremsender et udkast.

Kommunen har taget kontakt til ministeriet vedrørende ekstraudgifter, i forbindelse med tomgangsleje og ordning vedr. hårde hvidevare.

Boligselskabet oplyser, at Team aktiv har lavet en ordning med de unge, hvor der i fællesskab spares op til hårde hvidevare.

Skæve boliger

Arbejdet med de Skæve boliger er sat i gang igen, efter at Byrådet har støttet boligerne med ekstra økonomiske midler.

Næste skridt er at projektlederen indkalder til byggemøde.

Støtten fra staten er betinget af at byggeriet sættes i gang senest 4 år fra tilsagnsdatoen (jf. brev om tilsagn fra styrelsen) dog skal styrelsen informeres, såfremt der ændres i projektet.

Samarbejde om psykisk sårbare og udsatte boligområder på tværs af kommunen

Kommunen redegør for at man gerne vil styrke samarbejdet med boligselskaberne om socialt og psykisk udsatte borgere.

Boligselskabet bidrager med følgende emner for den kommende dialog:

* Kriminalitet, og ny lovgivning om udsætning af kriminelle i almene boliger. Der er behov for en yderligere koordinering i forbindelse kriminalitet begået i nærhed af hjemmet.
* Team Kontrol. Det har fungeret på et tidspunkt, men fungerer ikke for nuværende.

## Eventuelt

Boligselskabet oplyser, at der sker en ændring i lovgivningen omkring bogføring af negative renter og kursreguleringer. Dette for at undgå store udsving af driftsresultatet og deraf huslejestigninger. Arresø Boligselskab er glade for denne ændring.

Arresø afventer mere uddybende information herunder konteringsvejledning fra KAB/LBF.