

## **Referat Styringsdialog 2023 Arresø Boligselskab**

Halsnæs Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk

24. oktober 2023 kl 13, Borgerservice.

### **Deltagere**

Susan Egede, Arresø Boligselskab

Lene Pedersen, KAB

Allan Mortensen, KAB

Flemming Byrgesen, Halsnæs Kommune

Sara Høier Olsen, Halsnæs Kommune

### **Dagsorden**

#### **1. Velkommen og kort gennemgang af dagsorden, herunder eventuelle tilføjelser**

Boligselskabet ønsker at tilføje punkterne:

- Ønske om mere alment nybyggeri
- Rottesag i Klokkedybet
- Status på fjernvarme i Ølsted
- Grundejerforening Gydetoppen

#### **2. Gennemgang af revisionsprotokollat og regnskab**

Kommunen fremhæver, at revisor ikke har nogen bemærkninger.

Kommunen bemærker et betydeligt overskud i afdeling Skovbakken. Boligselskabet forklarer, at overskuddet dækker over regulering af driftsstøtten for 2016-2021 i forbindelse med helhedsplanen for Skovbakken.

Boligselskabet ønsker at bruge en del af overskuddet til at indfri afdelingens lån fra dispositionsfonden før tid. På den måde vil overskuddet i afdelingen nedbringes og dispositionsfonden øges, hvilket der er behov for. Selskabet undersøger om der er lovhjelm hertil.

Der er overskud i flere afdelinger. Overskuddet bliver brugt til at øge henlæggelserne.

#### **3. Gennemgang af årsberetning**

Kommunen bemærker husleje grafen på side 9. Grafen viser, at huslejen i Arresø boligselskabs afdelinger er steget mere end i resten af KAB-fællesskabet (index 2018).

Boligselskabet redegør for, at man igennem de seneste 6 år har øget henlæggelsesniveauet markant i afdelingerne. Hertil kommer, at der blandt andet opleves øget udgifter til forsikring.

Boligselskabet redegør for at huslejen i gennemsnit er steget 3% over de seneste 6 år. Udviklingen i huslejen og huslejeniveauet gør ikke boligselskabet bekymret.

Dog bemærkes det, at afdeling Gydetoppen fortsat ikke er på et hensigtsmæssigt henlæggelsesniveau, hvilket vil afspejle sig i fremadrettede huslejestigninger for afdelingen.

Boligselskabet redegør samtidig for, at man i forbindelse med budget 2024 har haft stor fokus på at mindske yderligere stigninger, og at man i den forbindelse f.eks. har udskud mindre vedligeholdelse arbejder, som f.eks. beplantning og udskiftning af gelændere.

#### *Affald*

På side 4 fremgår det, at selskabet har arbejdet med de nye affaldsfraktioner. Afdelingerne har fået nye beholdere, og der arbejdes for at øge sorteringen. Én afdeling har haft besøg af kommunens affalds-team, der sætter fokus på sortering. Der arbejdes løbende med sortering, herunder kommunikation til beboere om sortering, piktogrammer osv.

#### *Eksterne granskning*

Boligselskabet har fået granskningsrapporterne, og får assistance af KAB til at gennemgå disse. Boligselskabets kommentarer skal indsendes ultimo 2023. I foråret 2024 vil de endelige granskningsrapporter forlægges organisationsbestyrelsen.

#### *Effektiviseringspotentialer*

Kommunen bemærker, at der i skemaet på side 12 fremgår, at afdeling Skovbakken har et markant effektiviseringspotentiale frem for de andre afdelinger.

Boligselskabet redegøre for, at Skovbakken er den største afdeling og har store udgifter til f.eks. forsikringer. Der er et stort fokus på de steder, hvor afdelingen kan effektivisere, herunder f.eks. lyskilder, vild med vilje.

### **4. Gennemgang af styringsrapport, herunder de enkelte afdelinger**

Gennemgang af boligselskabets tilbagemeldinger i styringsrapporten.

#### *Inklusionsboliger*

Boligselskabet beretter om, at samarbejdet er meget håndholdt, og at der løbende er udfordringer. De årlige evalueringer er på plads, men der arbejdes på en løsninger i forbindelse med refusion fra staten og løbende renovering af fællesarealer. Det bidrager til, at projektet er meget håndholdt, hvilket kræver mange mandetimer.

#### *Skæve boliger*

Projektet skider fremad og der holdes rejsegilde torsdag den 1. november. Der forventes aflevering af byggeriet primo marts 2024.

#### *Stige- og faldstammeprojekt i afdeling Skovbakken*

Projektet er lidt forsinket, men det forventes at være færdigt inden årets afslutning. Det har krævet meget arbejde, da projektet har medført, at der skulle skabes adgang til alle boliger. Der har også været en del utilfredshed blandt beboerne over løsningerne i de enkelte boliger. Boligselskabet oplyser derfor, at der skal gennemføres en evaluering for at sikre, at man ikke begår de samme fejl næste gang, der skal gennemføres en stor renovering.

#### *Ølsted*

Ingen kommentarer

#### *Gydeparken*

Kommunen bemærker, at henlæggelserne for Gydetoppen er steget betydeligt. Dette bifaldes.

#### *Skovbakken*

Ingen kommentarer

#### *Karls gave*

Ingen kommentarer

### **5. Ny lovgivning vedrørende udslusningsboliger**

Sara redegøre for ny lovgivning om etablering af udslusningsboliger. Kommunen ønsker om muligt at indgå aftale om at etablere udslusningsboliger i Arresø Boligselskab. Boligselskabet kommenterer, at eventuelle udslusningsboliger skal samtænkes med et styrket samarbejde om udsatte borgere.

### **6. Status på samarbejde om udsatte beboere**

Boligselskabet er interesseret i et mere tværgående samarbejde, både mellem kommunen og boligselskabet, men også gerne i relation til de andre boligselskaber i kommunen.

Sara følger op på dette.

### **7. Ønske om flere almene byggeprojekter**

Muligheder for flere almene boliger i kommunen drøftes. Det aftales, at kommunen vender tilbage vedrørende konkrete forespørgsler.

## **8. Rottesag i Klokkedybet**

KAB og Halsnæs kommune har i fællesskab håndteret en rottesag i kommunens ældreboliger i Klokkedybet, der administreres af KAB.

Boligselskabet udtrykker, at de ikke synes, at kommunen har håndteret sagen hensigtsmæssigt. Det påpeges at der ikke synes at være klare retningslinjer og at sagen på uhensigtsmæssig måde har kørt rundt i forskellige afdelinger

Flemming oplyser, at man i kommunen er i gang med at udarbejde en manual for plejecentre og kommunale ældreboliger. Manualen skal gøre det nemmere for medarbejdere i kommunen, at løse opståede problemer og fastlægge ansvaret herfor.

## **9. Fjernvarme**

Boligselskabet redegøre for, at man ikke ønsker at få etableret fjernvarme i Ølsted på nuværende tidspunkt, da løsningen er for dyr. Varmepumper er umiddelbar billigere. Projektet er derfor sat i bero, og afdelingen fortsætter indtil videre med gasfyr. Boligselskabet vil gerne på sigt overgå til fjernvarme, men økonomien skal være i orden .

Boligselskabet har et ønske om, at kommunen drøfter sagen med Halsnæs Forsyning, herunder at sørge for at udgifter til varme holdes nede i den almene sektor.

## **10. Grundejerforening**

Afdeling Gydebakken skal ifølge den gældende lokalplan være en del af en grundejerforening, sammen med parcelhusene i deres område. Grundejerforeningen for området er gået i opløsning, og afdelingen ved i den forbindelse ikke, hvordan de skal håndtere sagen.

Lokalplan: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1053533\\_APPROVED\\_1189501549317.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1053533_APPROVED_1189501549317.pdf)

Kommunen kan pålægge grundejerne at danne en grundejerforening for at sikre, at grundejerforeningens forpligtelser bliver udført.

## **11. Eventuelt**

Ikke noget til eventuelt.