

# Referat



Arresø Boligselskab

Arresø Boligselskab

Møde den 15. marts 2016

Udsendt den 8. marts 2016

## Organisationsmøde den 15. marts 2016, kl. Kl. 17.00 Skovbakkevej 92 B, 3300 Frederiksværk

**Bestyrelsen:** Susan Egede, Tonni Munkberg, Bente Pedersen, Lene Johansen,  
Merete Kjær, Tommy Hjuler, Inge Jelvard, Marianne Westberg  
René V. Pedersen

**Afbud:** ./.

**Fra KAB** Kundechef Frede Wagner

### Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsmødet den 1. december 2015.....	2
2. Revisionsprotokol.....	2
3. Pas på huslejen.....	2
4. Kundetilfredshedsundersøgelse 2015.....	3
5. KAB kurser for beboervalgte 2016.....	4
6. Helhedsplaner Skovbakken /Kildemoseparken.....	4/5
7. Vedtægter.....	5
8. Salg af fordringer til Lindorff_.....	6
9. Fraflytningsstatistik .....	7
10. Orientering fra FU.....	7/8
11. Eventuelt.....	8/9

## 1. Godkendelse af referat

Udkast til referat fra bestyrelsesmødet den 1. december 2015, blev fremsendt til organisationsbestyrelsen den 10. december 2015. Der er ikke kommet nogen bemærkninger til referatet.

### Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes af bestyrelsen

*Godkendt*

## 2. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen fremlægges til gennemsyn idet det bemærkes, at der ikke er sket indførelser i protokollen siden sidste bestyrelsesmøde.

### Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning

*Ingen bemærkninger*

## 3. Pas på huslejen – få hjælp til en 360<sup>o</sup> analyse af driften

Boligorganisationerne og afdelingerne skal passe på huslejen og samtidig skal græsset fortsat slås, hækken klippes og sneen ryddes – sammen med de øvrige mangfoldige driftsopgaver. Krav om besparelser i den almene boligsektor er på vej fra Regeringen

Mange beboere i KAB-fællesskabet bliver fattigere i disse år. De har mindre råd til husleje, blandt andet på grund af nedskæringer i boligstøtten. Selv 2 % i årlig huslejestigning betyder voldsomt meget for denne gruppe. Samtidig varsler Regeringen krav om besparelser i den almene sektor. Derfor sætter KAB nu temaet om husleje og effektiv drift til debat.

Organisationsbestyrelsen har både et ansvar for og en særlig rolle i at fremme afdelingernes arbejde med effektiv drift og dermed huslejens størrelse.

Arresø Boligselskab

Møde den 15. marts 2016

Udsendt 8. marts 2016

Huslejens størrelse besluttet som bekendt af beboerne på afdelingsmødet. Forud for afdelingsmødet er der foregået en lang forberedelse af budgettet mellem afdelingsbestyrelsen og driften. Diskussionen med afdelingerne er vigtig, men ikke tilstrækkelig til at opnå resultater.

Andre grunde til at kigge på huslejen og mulighederne for en mere effektiv drift er:

- Boligorganisationerne og afdelingerne bliver mere konkurrencedygtige
- Afdelingerne kan opnå mere attraktive arbejdspladser
- Attraktive arbejdspladser tiltrækker bedre ledere.

Boligorganisationen bør derfor sætte en strategisk tilgang til effektiv drift på dagsorden, som afklarer: Hvad koster vores nuværende drift? Kan vi gøre noget anderledes? Hvad ønsker vi at opnå med en mere effektiv drift?

Både boligorganisationen og afdelingerne har brug for et værktøj, som med tal og ord belyser situationen i afdelingen og peger på muligheder for forbedringer. KAB har derfor udviklet et analyseværktøj – en såkaldt 360° analyse, der gennemgår driften. Analysen tegner et præcist billede af den enkelte afdelings drift. Det sker på baggrund af tal, observationer og rapporter om afdelingen og gennem interviews med blandt andet afdelingsbestyrelse og den lokale leder af driften. Ud fra analysen stiller KAB i rapporten forslag til mere dybtgående forbedringer og billiggørelse af driften.

Boligorganisationen opnår med analysen et overblik over afdelingerne, som kan anvendes i organisationens strategiske arbejde og til god dialog med afdelingsbestyrelserne. Afdelingsbestyrelserne får et redskab, som kan anvendes i dialogen med beboerne og de ansatte, og som helt praktisk kan bruges til at træffe beslutninger om at sætte nye initiativer i gang.

Bemærk:

Materialet til henholdsvis organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne vil blive præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet.

En 360° analyse koster 10.000 kr. ekskl. moms, hvis man har eget ejendomskontor og 7.500 kr. ekskl. moms ved fælles ejendomskontor. Køber boligorganisationen analysen for alle afdelinger, giver KAB en rabat på 25 %.

Analysen er ikke indeholdt i det almindelige administrationsbidrag, da det er en overbygning til den almindelige drift. Der er tale om et omfattende analysearbejde af alle parametre af betydning for driften.

## Indstilling

- Det indstilles, at boligorganisationen beslutter, at købe 360° analyser for afdelingen Karlsgave 2009 - 2

*Godkendt*

## 4. Kundetilfredshedsundersøgelse 2015

Organisationsbestyrelsens kundetilfredshedsundersøgelse 2015

KAB har besluttet, at gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen blev gennemført i 4. kvartal 2015.

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

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

### Det indstilles:

at organisationsbestyrelsen drøfter resultatet for Arresø Boligselskab.

*Bestyrelsen beklagede at der kun var tre medlemmer der havde svaret på spørgeskemaet, flere bestyrelsesmedlemmer gav udtryk for at de havde modtaget skemaet meget sent og andre slet ikke.*

## 5. KAB kurser for beboervalgte 2016

Kursuskalenderen for 2016 blev udsendt i starten af december sammen med det første nummer af KAB's nye magasin Indblik. Kataloget kan desuden ses på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

I kataloget findes et bredt udbud af kurser. Her er bl.a. en nyhed - nemlig lørdagskurser - hvor flere kurser afholdes samtidig i KAB, og hvor alle kursister mødes på tværs til fælles oplæg, frokost og snacks. Desuden tilbyder KAB forskellige seminarer, studieture, ERFA-møder og "På vej hjem- møder".

På næsten alle arrangementer er der en deltagerbetaling. En del boligorganisationer har valgt, at de betaler disse udgifter, mens det andre steder er de enkelte afdelinger, der betaler. Organisationerne opfordres til at drøfte og sørge for, at der i boligorganisationen og/eller i de enkelte afdelinger er fastlagt en uddannelses- og kursuspølitik, så beboervalgte har mulighed for at deltage i relevante arrangementer og kurser.

### Det indstilles:

Det indstilles, at boligorganisationen drøfter og træffer beslutning om tilbuddet eller om kurser fortsat skal afholdes lokalt.

Arresø Boligselskab  
Møde den 15. marts 2016  
Udsendt 8. marts 2016

*Kurser bør i princippet afholdes lokalt, OB opfordres til at komme med input og ønsker til kursusudvalget. Det skal dog ikke udelukkes, at det kan være kurser som kan tages i KAB.*

## 6. Helhedsplaner Skovbakken afsnit F

Arbejderne med opretningen efter bygningssætningerne i Skovbakken afd. F, skrider frem som planlagt. If. Tidsplanen er arbejderne færdige primo april 2016. Selve arbejderne med understøbningerne af fundamentene har dog vist sig at øge omfanget af revner i vægge og lofter i både boliger og trappeopgange, ligesom nogle af de allerede kendte revner er blevet forværret. Vi forventer derfor at arbejderne med udbedring af skader kommer til at trække lidt ud og forlænge projektet med ca. en måned.

### **Indstilling:**

Det indstilles at selskabet tager orienteringen til efterretning.

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 7. Helhedsplan Kildemoseparken

Arbejderne med helhedsplanen i Kildemoseparken, hvor der sker udskiftning af tage, beklædninger på skure og gavle, terrassedøre, emhætter og boligventilation, er meget tæt på at være afsluttet. Der er afholdt afleveringsforretning den 26. februar 2016, hvilket er en forsinkelse på ca. 2 måneder ifølge den oprindelige tidsplan.

Vi og totalrådgiveren har haft en del udfordringer med, at få entreprenøren til at holde tidsplanen, og datoen for en aflevering af arbejderne er blevet skubbet flere gange. Først her til sidst, hvor det er lykkedes at presse entreprenøren tilstrækkeligt til at sætte flere mænd på pladsen, ser det ud til at vi har en afleveringsdato som vi kan regne med.

Det har fra starten været meningen, at projektet, som et u støttet arbejde, skulle indeholde en efterisolering af tagene med 30 graders hældning. Dette arbejde har dog ikke været en del af det projekt som Halsnæs kommune oprindeligt har godkendt finansieringen af. Undervejs i udførelsesfasen, blev Halsnæs kommune ansøgt om at stille lånegaranti på 2 mil. for en efterfinansiering af efterisoleringen af tagene. Dette valgte kommunen dog at afslå. Da KAB efterfølgende påviste, at arbejderne med stor sandsynlighed ville kunne gennemføres inden for budgettet og uden yderligere låneoptagelse, valgte følgegruppen trods dette, og efter store overvejelser, ikke at lade efterisoleringen af tagene med 30 graders hældningen gennemføre.

Følgegruppen vurderede, at de mulige fordele som arbejderne ville medføre ikke stod mål med risikoen for en budgetoverskridelse med en u finansieret lejestigning til følge.

**Det indstilles,**

Arresø Boligselskab  
Møde den 15. marts 2016  
Udsendt 8. marts 2016

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 8. Vedtægter

I forbindelse med sammenlægningen af BS 1940 og ØA til Arresø Boligselskab blev vedtægterne for selskabet senest revideret maj 2012. Der var den gang enighed om at § 10 efter en årrække skulle revideres.

Gældende vedtægter

§ 10. Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 9 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. *Det bestræbes, at der vælges 4 medlemmer fra Ølsted og 5 medlemmer fra Frederiksværk.* Samtidig med valget og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Forslag til ændring af vedtægterne

§ 10. Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 9 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valget og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen indstiller forslaget til vedtægtsændringen på det kommende repræsentantskabsmøde.

*Efter en livlig debat blev punktet godkendt*

## 9. Salg af fordringer til Lindorff\_

KAB har i en årrække haft et godt samarbejde med Lindorff om inddrivelse af tilgodehavender hos fraflyttere, efter sagerne har været til inkasso hos advokat. Indkomne beløb er blevet delt mellem Lindorff, afdelingen og KAB i forholdet 50 %, 40 % og 10 %. Lindorff er en af Europas førende inden for håndtering af manglende betalinger.

For at få ryddet op i gamle tilgodehavender har KAB solgt alle fordringer dateret 1. august 2015 og 10 år tilbage til Lindroff mod et engangsbeløb på 6,25 mio. kr., som fordeles mellem de berørte afdelinger i forhold til deres tilgodehavende.

Hvis der inden for de næste 3 år hjemhentes mere end de 6,25 mio. kr., får afdelingerne yderligere 50 % heraf. Engangsbeløbet på 6,25 mio. kr. svarer til de hidtidige erfaringer med omfanget af tilbagebetalinger, dog tilfalder hele beløbet nu afdelingerne, som tidligere delte med Lindorff og KAB.

Fremadrettet modtager afdelingerne betaling som hidtil, alt efter om det er deres skyldnere, der tilbagebetaler. I løbet af 2016 forventes en ny afregningsmetode forhandlet med Lindroff, med henblik på fremadrettet at øge afdelingernes andel af de inddrevne beløb.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 10. Fraflytningsstatistik

Boligselskabet har i år 2015, i alt haft 80 fraflytninger, dette svarer til en fraflytningsprocent på 9,9 %. Hvilket er et fald på 5,82 % i forhold til år 2015 (**bilag 1**) Set over en periode på 7 år, har der været en gennemsnitlig fraflytningsprocent på 12,9 %.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 11. Orientering fra FU

**Vagttelefon nr. til Falk.**

Der har været drøftelser med flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer om der skulle indtales vagt nr. på telefonsvarer. FU var enighed om, at bibeholde vagt nr. på hjemmesiden og i "velkomstbrevet" som alternativ indkøbes magneter med vagt nr. på til køleskabene.

**Solsikkeparken.**

Afdelingsbestyrelse i Solsikkeparkens har modtaget et mistillidsvotum og på det efterfølgende ekstraordinær afdelingsmøde blev afdelingsbestyrelsen afsat.

Arresø Boligselskab  
Møde den 15. marts 2016  
Udsendt 8. marts 2016

Pt. Fungere organisationsformanden som afdelingsbestyrelsesformand. Der er indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde den 26. april kl. 18.00 hvor eneste punkt på dagsorden er, valg af ny afdelingsformand, samt antal af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

### **Bestyrelsesseminaret.**

FU har evalueret seminaret og der var enighed, om at stedet er udmærket og at konceptet med Lars og Lauritz fungerer rigtig godt. Det blev samtidig besluttet at Frede hurtigst muligt skulle udsende et evalueringsskema til alle deltagerne.

### **Byggeplaner.**

Som Ob tidligere er blevet orienteret om via mail, er de tre byggeprojekter nu sendt videre til Halsnæs Kommunen, almen plus boliger, ældreboliger og boliger stil "skæve eksistenser".

På møde med Karlsgaves bestyrelse tirsdag den 15 marts orienterede Susan Egede om planerne med projektet "skæveboliger", afdelingsbestyrelsen var yderst tilfreds redegørelsen og billigede projektet.

### **Ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 15. december 2015**

Repræsentantskabet godkendte sammenlægningen af Møllen 2038 med Skovbakken 2008, på samme møde blev selskabets nye målsætninger 2016 – 2020 samtidig godkendt.

### **Målsætning.**

På organisationsmøde vil formanden uddelegere flere punkter fra vores nye målsætninger 2016 - 2020

### **Indeklimakort.**

Der er kommet tilbud om indkøb af "Klimakort". Kortet kan bestilles via KAB, hvis der bliver tilstrækkelig stor tilslutning (mange bestillinger) vil vi kunne få kortet med vores eget logo på. FU har valgt, at sige ja til tilbuddet, da der var en kort svarfrist, har FU bestilt 1000 stk. til en samlet pris på de koster ca. 13.250 kr.

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **12. Eventuelt**

*Susan efterlyser deltagere til kredsvalgsmøde den 13. april.2016 i Roskilde,*

*Følgende deltager: Merete, Tonni, Bente og Inge deltager.*

*Nye opgaver til bestyrelsen, opfølgning af Selskabets målsætninger*

- Beboerdemokrati:

*Merete, Tommy og Lene*



# Dagsorden

Arresø Boligselskab  
Møde den 15. marts 2016  
Udsendt 8. marts 2016



- Grøn profil:

*Bente og Inge*

Opfølgning fra Seminaret

- Organisationsbestyrelsens kodeks:

*René, Marianne og Tonni*

*Afrapportering til næste organisationsmodel 31. maj 2016*