

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Organisationsbestyrelsesmøde Tirsdag den 15. februar 2022, kl. kl. 17.00 Beboerlokalet Skovbakkevej 92B

Organisationsbestyrelsen: Susan Egede, Merete Kjær, René Vang Pedersen, Jan Kragh

KAB: Kundechef Allan Mortensen

Arresø Boligselskab:

Afbud: Kim Voss

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|---|
| 1. Dagsorden | 3 |
| 2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 9. november 2021 | 3 |
| 3. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmøde den 9. november 2021 | 3 |
| 4. Revisionsprotokol..... | 4 |
| 5. Forretningsorden..... | 4 |
| 6. Meddelelser fra formanden | 5 |
| Sager til beslutning..... | 6 |
| 7. Udlejningsregler Arresø Boligselskab..... | 6 |
| 8. El ladestandere | 6 |
| 9. Åbningstider på servicecenteret | 8 |
| 10. Brug af fællesstemmer i forbindelse med valg til repræsentantskab i Forenet Kredit..... | 9 |

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Arresø Boligselskab

| | |
|--|----|
| Sager til orientering | 10 |
| 11. Mailhøring - Bestyrelses honorar 2021/2022 | 10 |
| 12. Mailhøring - Anmeldelse til Byggeskadefonden | 11 |
| 13. Skæve boliger | 13 |
| 14. Målsætningsprogram | 14 |
| 15. Likviditet | 14 |
| 16. Forsikring og tiltag | 15 |
| 17. Udslusningsboliger – henvendelse fra Halsnæs Kommune | 16 |
| 18. Kregme Syd | 17 |
| 19. Aktivitetshuset – fortroligt | 18 |
| 20. Orientering fra forretningsudvalget | 18 |
| 21. Kommende møder | 18 |
| 22. Eventuelt | 19 |
| 23. Referat af mødet | 19 |
| 24. Referat af mødet – fortroligt | 19 |
| | |
| Bilag 1: 20220215_20_Dagsorden_Fortrolig | 3 |
| Bilag 2: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen | 4 |
| Bilag 3: Udlejningsregler intern | 6 |
| Bilag 4: Udlejningsaftale Arresø Boligselskab og Halsnæs Kommune | 6 |
| Bilag 5: Skæve boliger anlægsbudget januar 2022 | 14 |
| Bilag 6: Opfølgning på målsætningsprogrammet 2020 – 2023 | 14 |
| Bilag 7: Halsnæs Kommune Udslusningsboliger | 17 |
| Bilag 8: Kregme Syd - kriterie oversigt | 17 |
| Bilag 9: 20220215_20_Referat_Fortroligt | 19 |

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



1. Dagsorden

Dagsorden for mødet er vedlagt som bilag.

Bilag 1: 20220215_20_Dagsorden_PUBL

2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 9. november 2021

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 9. november 2021 er udsendt den 19. november 2021.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra sidste møde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev referatet fra sidste møde.

3. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmøde den 9. november 2021

Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 9. november 2021 er udsendt den 19. november 2021.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra sidste møde.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev referatet fra sidste møde.

4. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indføjelser i protokollen siden seneste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Forretningsorden

Der er foretaget ændringer i forretningsordenen som sidst blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 5. november 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den nye forretningsorden.

Forretningsordenen vil fremover være et fast punkt på dagsordenen på årets første organisationsbestyrelsesmøde.

Bilag 2: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den nye forretningsorden.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



6. Meddelelser fra formanden

Formanden vil give aktuelle meddelelser og berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden berettede om følgende kommende møder:

- *02.03.2022 Vild med vilje – ERFA-møde omkring afbrænding af områder med vilde blomster*
- *08.03.2022 Forvaltningsmøde i KAB – Susan*
- *08.03.2022 Evalueringsmøde inklusionsboliger*
- *10.03.2022 Vild med vilje generalforsamling*
- *14.03.2022 Formandsmøde nr. 2 i KAB – Susan og Rene*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Sager til beslutning

7. Udlejningsregler Arresø Boligselskab

Arresø Boligselskabs interne notat om udlejningsregler er blevet opdateret, så det stemmer overens med udlejningsaftalen mellem Arresø Boligselskab og Halsnæs Kommune. Det drejer sig om et afsnit om fortrinsret for børnefamilierne, som er udgået i den nye aftale.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det nye notat om udlejningsregler i Arresø Boligselskab.

Bilag 3: Udlejningsregler intern

Bilag 4: Udlejningsaftale Arresø Boligselskab og Halsnæs Kommune

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det nye interne notat om udlejningsregler i Arresø Boligselskab.

8. El ladestandere

Siden punktet omkring El ladestandere var på organisationsbestyrelsesmødet d. 9. november 2021, har selskabet søgt om tilskud hos staten, til etablering af El ladestandere i alle selskabets afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen diskuterer og beslutter om de skal godkende at der i første omgang arbejdes videre med at etablere el ladestandere på Skovbakken, hvor staten har givet tilskud på 45.550 kr. svarende til 25% af projektet, samt at de sidste 75% svarende til 136.650 kr. betales af selskabet. Eller om man skal vælge at arbejde videre med projekterne i alle afdelingerne, så selskabet bidrager med de resterende 698.150 kr.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Samlet set ansøgte selskabet om 185.925 kr. til 7 dobbelt el ladestandere med 2 opladere på hver stander. Desværre har staten kun givet tilsagn om tilskud til Skovbakken, hvilket er et generelt mønster blandt boligselskaberne i KAB-fællesskabet som har søgt. Langt de fleste har kun fået tilskud til en afdeling og som udgangspunkt den største i selskabet. De andre afdelinger er kommet på en venteliste i forhold til at nogen skulle springe fra, eller hvis der skulle oprettes en ny pulje og ansøgningsrunde.

For at komme i gang med projektet omkring el ladestandere i Arresø Boligselskab, kunne man vælge at starte med en afdeling og så vælge Skovbakken, som har fået bevilliget et tilskud fra staten. Alternativt kan man også vælge at gå videre med projekterne i alle afdelingerne, hvilket så vil kræve et tilskud fra selskabet på 698.150 kr., eventuelt fordelt med 495.800 kr. fra egen trækingsretspuljen og resten fra dispositionsfonden. Set i lyset af situationen hvor staten kun har givet tilskud til en afdeling, kan det også igen diskuteres, om der skal være en større andel af egenbetaling fra de enkelte afdelinger.

Under alle omstændigheder anbefales det nu at CarPow igen bliver tilkoblet projektet i forhold til den kommende detailplanlægning og afdelingsmøder, hvor afdelingerne skal godkende projekterne og tilhørende regelsæt. Tilsagnet til Skovbakken er i øvrigt betinget af at staten modtager dokumentation for afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde på Skovbakken inden 15. juni 2022, med godkendelse af projektet omkring el ladestandere.

Økonomi for el ladestandere:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Samlet investering | 743.700,00 kr. |
| Tilskud | 45.550,00 kr. |
| I alt | 698.150,00 kr. |
| | |
| Pris Skovbakken (2 dobbelt standere) | 182.200,00 kr. |
| Tilskud Skovbakken | 45.550,00 kr. |
| I alt | 136.650,00 kr. |
| | |
| Pris Karlsgave (2 dobbelt standere) | 227.200,00 kr. |
| | |
| Pris Ølsted (2 dobbelt standere) | 228.200,00 kr. |
| | |
| Pris Gydetoppen (1 dobbelt stander) | 106.100,00 kr. |

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at der arbejdes videre med projektet, med udgangspunkt i at selskabet betaler for standerne i alle afdelingerne.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Inden der træffes endelig beslutning, skal Carpow inddrages i processen. Dette med henblik på at få hjælp til det videre forløb i selskabet og oplæg til afdelingerne, samt en præcis samlet økonomi for selskabet. Planen er at afholde et fysisk møde med Carpow i slutningen af marts og at få Carpow til at deltage på formandsmødet d. 7. april.

9. Åbningstider på servicecenteret

På Organisationsbestyrelsesmødet d. 25. maj 2021 blev det besluttet at prøve nedenstående åbningstider af, med henblik på efterfølgende at godkende dem permanent.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender en permanent ændring af de nye åbningstider.

Det er gået rigtig godt i prøveperioden og servicecenteret har ikke hørt fra nogen, at de nye åbningstider ikke er en god idé. I forhold til tirsdag eftermiddag har det også vist sig at en time er nok, men der kommer stadigvæk nogle og benytter sig af muligheden for personlig henvendelse uden tidsbestilling, så den vil vi holde fast i.

Mandag kl. 09.30 – 11.00

Tirsdag kl. 09.30 – 11.00 samt kl. 16.00 – 17.00

(Tirsdag eftermiddag er det eneste tidspunkt hvor der er åbent for personlige henvendelser, resten er efter aftale)

Onsdag kl. 09.30 – 11.00

Torsdag kl. 09.30 – 11.00

Fredag kl. 09.30 – 11.00

Hvis Organisationsbestyrelsen godkender de nye åbningstider, vil servicecenteret sørge for, at der bliver bestilt nye køleskabsmagneter hjem til beboerne, samt sikre at åbningstiderne bliver rettet til alle steder.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte en permanent ændring af de nye åbningstider.

10. Brug af fællesstemmer i forbindelse med valg til repræsentantskab i Forenet Kredit

På Organisationsbestyrelsesmødet d. 11. februar 2020 blev ”Politik for god selskabsledelse” godkendt i Arresø Boligselskab. I politikken står der Arresø Boligselskab i hver enkelt sag, skal tage stilling til brug af selskabets fællesstemmer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender om fællesstemmerne må bruges af KAB i forbindelse med valg til repræsentantskab i Forenet Kredit. Hvis forvaltningsudvalget i KAB opfordrer boligselskaberne til at bruge fællesstemmerne på at støtte de to kandidater.

Den 17. marts 2022 er der valg til repræsentantskabet i Forenet Kredit, valgområde København og Nordsjælland.

KAB-fællesskabet er allerede repræsenteret i Forenet Kredits repræsentantskab ved Sophus Vørsing, der blev valgt fra valgområde Sjælland, Øerne og Bornholm i 2020.

I dag repræsenterer administrerende direktør i Boligkontoret Danmark Michael Demsitz og administrerende direktør i Domea.dk Thomas Holluf Nielsen den almene sektor i valgområde København og Nordsjælland. De beder i forbindelse med det kommende valg om støtte til genvalg fra KAB-fællesskabet.

I KAB-fællesskabet har man nu mulighed for at støtte de to kandidater gennem brug af fælles stemmer. En håndfuld af selskaber har i forbindelse med behandlingen af god selskabsledelse i deres selskab givet KAB lov til at stemme på deres vegne. De øvrige selskaber ønsker at blive spurgt fra sag til sag, hvilket gør sig gældende for Arresø Boligselskab.

Forvaltningsudvalget er derfor, efter aftale med formand for udvalget John B. Sørensen, blevet bedt om at tage stilling til om vi i KAB-fællesskabet skal opfordre selskaberne til at bruge fællesstemmerne på at støtte de to kandidaters genvalg. Svaret på dette vil være på plads inden vores OB-møde i Arresø Boligselskab d. 15. februar. Således at det er muligt for jer at træffe en beslutning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte brugen af fællesstemmer.

Sager til orientering

11. Mailhøring - Bestyrelseshonorar 2021/2022

Den 22. november 2021 blev der sendt mailhøring til organisationsbestyrelsens medlemmer omkring bestyrelseshonorar. Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse samt at offentliggøre honorarer på Arresø Boligselskabs hjemmeside.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Indledning

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 01.01.2022.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggøre oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 86,71 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 52,02 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2021. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 44.455 kr. til ca. 45.657 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 25.10.2018 besluttet, at hele bestyrelseshonoraret tildeles formanden.

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 bestyrelsen.

I Arresø Boligselskab har man valgt at udbetaling sker hver måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af den måned, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommande måned.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Mailhøring - Anmeldelse til Byggeskadefonden

Den 20. januar 2022 blev der sendt mailhøring til organisationsbestyrelsens medlemmer omkring anmeldelse af byggeskade til Byggeskadefonden. Organisationsbestyrelsen godkendte at KAB fremsender anmeldelse af ny byggeskade i afdeling Skovbakken, afsnit A.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Byggeskadefonden har netop afsluttet deres skadeudbedring i samtlige 38 boliger på Skovbakken, afsnit A, vedrørende det af Byggeskadefonden anerkendte forhold med vandindtrængen i kældre via boligernes ydervægge, grundet facadebeklædningens manglende tæthed over for regnvand. Arbejdet blev afsluttet i december 2021 og både skadeårsag og dækningsberettigede følgeskader er nu udbedret i samtlige 38 boliger. Byggeregnskab for byggesagen er nu under udarbejdelse og vi forventer at fremlægge det til godkendelse hos organisationsbestyrelsen i sommer 2022.

Ny byggeskade

I efteråret 2021 - undervejs i den sidste del af den nu afsluttede skadeudbedring - begyndte der at indløbe beskeder fra beboere i færdig-udbedrede boliger om, at der fortsat kom vand i deres kældre. Byggeskadefondens rådgiver undersøgte forholdet nærmere og konkluderede, at den udførte udbedring virker efter hensigten og holder tæt over for vandindtrængen via ydervæggene men, at der nu i stedet er tale om vandindtrængen via kældergulve.

De foreløbige vurderinger fra byggeskadefonden er, at der er tale om overfladevand (regnvand) fra faskiner omkring husene. Når det regner meget, opstår der tilsyneladende nogle trykforhold i jorden omkring faskinerne som gør, at vand fra faskinerne strømmer vandret ud fra faskinerne og i retning mod husene, i stedet for at strømme lodret ned i undergrunden. Faskinerne er etableret som en del af helhedsplanen i 2013 og har til formål at opsamle husenes tagvand. Den foreløbige vurdering er, at mellem 1/3-1/2 af boligerne har problemet.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Byggeskadefonden har opfordret KAB til, at vi så hurtigt som muligt indsender formel byggeskade-anmeldelse til dem omkring forholdet sådan, at de snarest kan komme i gang med at behandle sagen, hvilket forhåbentlig munder ud i en anerkendelse af skaden. Byggeskadefonden er allerede i gang med at forberede yderligere tekniske undersøgelser som skal starte op på enkelte af husene primo februar 2022.

Det er Byggeskadefondens umiddelbare vurdering - som de pointerer er baseret på det foreliggende grundlag, at der er tale om et nyt forhold som ingen sammenhæng har med den vandindtrængen som der netop er afsluttet udbedring af og, at der derfor, som udgangspunkt, er tale om en skadeudbedring med 95 % dækning fra Byggeskadefonden såfremt skaden bliver anerkendt, men - meddeler fonden, at dette kan ændre sig hvis der kommer andre oplysninger frem i forbindelse med sagsbehandlingen.

Da der er tale om et helt nyt forhold behandles sagen helt uden om den igangværende sag og, som udgangspunkt, på de helt gængse vilkår for Byggeskadefondens skadedækning hvis skaden bliver anerkendt.

For at KAB kan anmelde forholdet til Byggeskadefonden kræves der en formel godkendelse fra Arresø Boligselskab hertil.

På nuværende tidspunkt kender vi ikke den udbedringsudgift som vil være forbundet med Byggeskadefondens udbedring af denne nye skade, hvis den anerkendes. Vi kender derfor på heller ikke beløbsstørrelsen på Arresø Boligselskabs egenbetaling (5 % i selvrisiko). Det kan heller ikke udelukkes at fonden i så fald vælger, oven i selvrisikoen, at gøre fradrag i deres dækning for opbrugt levetid af konstruktionen, hvilket er helt gængs vilkår for fondens fastsættelse dækning. De økonomiske konsekvenser for Arresø Boligselskab kan først fastlås når Fonden har udmeldt deres skadeanerkendelse og I vil til den tid blive præsenteret for et budget til godkendelse, før én skadeudbedring kan iværksættes.

Udgiften til de tekniske undersøgelser af dette nye forhold – både dem som allerede er gennemført samt dem som kommer, er budgetsat til ca. 150.000 kr. Byggeskadefonden har meddelt at udgiften foreløbigt skal afholdes på den igangværende skadesag og på de vilkår som gælder herfor, ind til at den nye skadesag er afgjort. Da der på den igangværende skadesag er aftalt en 50/50 fordeling af udgiften mellem bygningsejer og fonden skal Arresø Boligselskab foreløbigt forvente at skulle afholde ca. 75.000 kr. af disse undersøgelsesudgifter.

Der forventes at foreligge en afgørelse fra Byggeskadefonden inden for 2-4 måneder regnet fra tidspunktet for indsendelse af anmeldelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Skæve boliger

Projektet med de 8 Skæve boliger på Stolpes grund i Karlsgave, er ved at være klar til at blive sendt i udbud. Inden projektet bliver sendt i udbud, vil der blive lavet et miniudbud i forhold til nedrivning af Stolpes gamle hus på grunden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Som et led i klargøring af udbuddet af projektet med de 8 Skæve boliger på Stolpes grund i Karlsgave, bliver der nu udført et miniudbud på nedrivningen af Stolpes hus. Dette gøres for sikre at nedrivningen og håndteringen af miljø skadende materialer, bliver håndteret af nedrivningsfirma som er vant til at arbejde med dette, så det ikke bliver en del af totalentreprisen og dermed skal håndteres af totalentreprenøren, hvilket alt andet lige vil fordyre projektet. Derudover gøres det også inden selve udbuddet for at Arresø Boligselskab efterfølgende står bedst muligt, hvis resultatet af udbuddet overskrider budgettet.

Det er nemlig aftalt med Halsnæs Kommune at udgiften til nedrivning og klargøring af grunden deles mellem kommunen og boligselskabet, hvis projektet med de 8 skæve boliger ikke står til at kunne realiseres på grund af for høje materiale og håndværker udgifter. Hvis resultatet af udbuddet på de 8 Skæve boliger holder sig inden for den økonomiske ramme, vil alle de forberedende udgifter komme ind i byggesagen. Det er i øvrigt aftalt med Halsnæs Kommune at de årligt fra 2022, giver tilskud til ejendomsskatten på 40.000 kr. (indeksreguleres) som er svarende til stigning i ejendomsskatten, efter at den nye lokalplan er blevet vedtaget.

Det forventes at prisen for nedrivning af huset samt miljøsanering af grunden vil blive ca. 440.000 kr. Derudover vil der frem til og med resultatet af udbuddet være rådgivningsudgifter fra Dominia på ca. 470.000 kr., udgifter til eksterne rådgivere på ca. 240.000 kr. samt udgift til projektleder i KAB på ca. 80.000 kr., altså alt i alt 1.230.000 kr. Alle disse omkostninger er selvfølgelig en del af det samlede anlægsbudget på 9.762.500 kr. svarende til en husleje på 4.000 kr. om måneden plus forbrug, som er den maksimale husleje for skæve boliger.

Det forventes at resultatet af udbuddet omkring nedrivningen vil være klart i staten af februar, hvorefter nedrivningen kan starte op. Når dette arbejde er udført, vil selve projektet med de 8 Skæve boliger blive sendt i udbud, så der kan vælges en entreprenør, og arbejdet forhåbentligt kan starte op efter sommeren 2022.

Der er aftalt møde med Halsnæs Kommune, afdelingsbestyrelsen i Karlsgave og medarbejdere fra servicecenteret mandag d. 21. februar på servicecenteret. På dette møde vil

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Janne fra Halsnæs Kommune fortælle om hvordan den nye afdeling med 8 lejemål kommer til at fungere i dagligdagen. Hun vil også komme ind på hvilke beboere der vil blive anvist til afdelingen, samt hvilke erfaringer kommunen har med lignende projekter, i forhold til naboerne m.m.

Bilag 5: Skæve boliger anlægsbudget januar 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Målsætningsprogram

Dette punkt omkring status på målsætningsprogrammet er fast punkt på dagsordenen på organisationsbestyrelsesmøderne. Punktet er tilføjet for at kunne følge med i de tiltag som bliver taget hen ad vejen i selskabet og i de enkelte afdelinger, i forhold til at komme i mål med de 3 indsatsområder i målsætningsprogrammet, Det gode beboerdemokrati, Bæredygtighed og Trivsel og tryghed.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen gennemgår opfølgingsbilaget og tilføjer eventuelle nye tiltag og idéer.

Bilag 6: Opfølgning på målsætningsprogrammet 2020 – 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen gennemgik opfølgingsbilaget. Der var ingen tilføjelser.

15. Likviditet

2021 har været et hårdt år for investorerne i dansk realkredit, hvilket dermed også gælder KAB-Fællesskabet, som skal følge "bekendtgørelse om drift af almene boliger", som sætter rammerne for, at det kun er muligt at investere i danske obligationer. Det gennemsnitlige afkast for 2021, for de boligorganisationer med regnskabsafslutning pr. 31. december

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



2021, er negativt med 2,30 %. Det er især de konverterbare obligationer, der har været under pres, da disse er mere afhængig af de 'lange' renter end for eksempel rentetilpassningsobligationerne, der er afhængig af de korte renter. Igennem årene er der leveret flotte afkast, og gennemsnittet herfor har siden 2009 været 2,75 % om året.

Hvis man skal finde en positiv nyhed i udviklingen på det danske realkreditobligationsmarked i 2021, så er det, at det forventede fremtidige afkast er steget. Dette hænger naturligvis sammen med, at vi stadig kan låne penge til finansiering af obligationsporteføljerne på ualmindeligt attraktive vilkår. I 2022 vil finansmarkederne blive fastholdt i det dilemmafyldte krydsfelt mellem vækst og inflation, som ved de gældende niveauer har udviklet sig til en kompleks problemstilling.

I nedenstående ses afkastudviklingen for kalenderåret 2021, hvis der ikke er foretaget investeringer i løbet af kalenderåret. Afkastet vil derfor afvige, da der foretages aktiv likviditetsstyring gennem køb og salg i afdelinger under Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kursværdier

| | Kursværdi | Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2020 | Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2021 | Udvikling hele 2021 | Udvikling hele 2020 |
|----------------|------------|--|--|------------------------|------------------------|
| Danske Capital | 13.886.795 | 121,47 | 118,58 | -2,38 %-point | 1,56 %-point |
| SEB Invest | 15.178.750 | 123,18 | 119,07 | -3,34 %-point | 1,42 %-point |
| Nykredit Port. | 14.793.579 | 125,84 | 124,33 | -1,20 %-point | 1,04 %-point |

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Forsikring og tiltag

Arresø Boligselskab har de seneste år været ude for en del forsikringskader, hvilket også har medført at vi fra 1. oktober 2021 steg markant i forsikringspræmie. Vi vil derfor gerne gøre en aktiv indsats for at undgå dette i fremtiden.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Tiltag:

- Vi har planlagt kursus i brandsikkerhed for alle vores medarbejdere i driften
- Vi har inviteret alle beboere til at deltage i kursus om brandsikkerhed
- Vi har sendt beboerinformation ud til juletid

Derudover vil vi løbende holde øje med andre tiltag som kan give mening at implementere i selskabets afdelinger. Dette med henblik på at prøve at undgå så mange skader fremover, som dermed forhåbentlig kan være med til at holde forsikringspræmien i ro i fremtiden, eller ligefrem gøre at den kan blive sat ned.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Udslusningsboliger – henvendelse fra Halsnæs Kommune

Halsnæs Kommune har henvendt sig til Arresø Boligselskab med et ønske om at etablere udslusningsboliger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

En aftale om udslusningsboliger kunne måske godt være en god ide for Arresø Boligselskab, da udslusningsboligerne bliver en del af den 25% anvisning som kommunen har i forvejen. Der er mulighed for nogle specielle vilkår i denne aftale der gør, at vi kan "komme af med" beboerne i udslusningsboligerne, hvis de er til gene for de øvrige beboere og naboer.

Der er gode erfaringer med udslusningsboligerne andre steder i KAB-fællesskabet, men inden vi eventuelt går videre med etablering af sådanne en aftale, har vi bedt kommunen om at planlægge et fællesmøde med de øvrige boligselskaber i kommunen, med henblik på at høre hvad de mener, og om der er andre selskaber som er villige til at etablere

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



udslusningsboliger. Til et sådant møde har Finn Larsen fra KAB, som tager sig af forhandlinger om udlejningsaftaler for boligselskaberne, tilbudt at deltage.

Bilag 7: Halsnæs Kommune Udslusningsboliger

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Kregme Syd

Der foreligger nu resultat for udbuddet i Kregme Syd, hvor Arresø Boligselskab havde budt ind med en ny Almen bolig+ afdeling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Desværre blev det ikke Arresø Boligselskab (AB) som Halsnæs Kommune valgte i denne omgang. Som man kan se i bilaget, har AB ikke tilbudt at give nok for grunden (kriterie 1) i forhold til nogle af de andre. AB har heller ikke fået point nok i forhold til fordeling af antal boliger til privat og alment (kriterie 2). Derudover ligger dem som har afgivet tilbud/ID A generelt højere på alle kriterier, så derfor har de også vundet udbuddet klart, når man ser på samlet antal point.

Hvem det er som har vundet, ved vi ikke, da kommunen ikke giver oplysninger om dette før forhandlingerne er endelig på plads.

Bilag 8: Kregme Syd - kriterie oversigt

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



19. Fortroligt

20. Orientering fra forretningsudvalget

Der har ikke været afholdt møde forretningsudvalgsmøde inden dette organisationsbestyrelsesmøde. I stedet for er dagsordenen blevet præsenteret for FU på mail og efterfølgende godkendt af FU, inden den er blevet sendt til hele organisationsbestyrelsen. Der afholdes forretningsudvalgsmøde igen før næste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Møderne bruges til forberedelse af dagsordenen for kommende organisationsbestyrelsesmøder, samt sparring og planlægning af igangværende sager og projekter, eller kommende tiltag og arrangementer i selskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Kommende møder

Planlagte møder for organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet i Arresø Boligselskab i 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

| | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Torsdag d. 7. april 2022 | Formandsmøde |
| Tirsdag d. 24. maj 2022 | OB- og repræsentantskabsmøde |
| Onsdag d. 25. maj 2022 | Bakketur OB/personale |
| Torsdag/fredag d. 16-17 juni 2022 | Seminar |
| Tirsdag 18. oktober 2022 | Formandsmøde |
| Tirsdag 15. november 2022 | OB-møde |

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Tirsdag 15. december 2022 Julehygge OB/personale

Herudover er der mulighed for at ekstraordinære møder, hvis der opstår behov for dette.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

23. Referat af mødet

Referat for mødet er vedlagt i som bilag.

Bilag 9: 20220215_20_Referat_PUBL

24. Referat af mødet – fortroligt

Indstilling

Det indstilles, at referatets karakter fremover behandles som sidste punkt på organisationsbestyrelsens møde, og at organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal udarbejdes et fortroligt referat.

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Dette forhold har altid været til stede, men har fået fornyet aktualitet i forbindelse med ny lovgivning, der påbyder offentliggørelse af referater.

Referat

Arresø Boligselskab
Møde den 15. februar 2022
Udsendt den 24. februar 2022



Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at punkt 19 skulle være fortroligt og at der derfor også skal udarbejdes et fortroligt referat fra dette møde.

Dato_____

Susan Egede

René Vang Pedersen

Merete Kjær

Jan Kragh