



Styringsdialog mellem Rudersdal Kommune og Gl. Holte Boligselskab.

Teknik og Miljø

Rudersdal Ejendomme
Øverødvej 2
2840 Holte

Onsdag den 30. marts 2022, kl. 15.00

Følgende var til stede:

Claus Hjorting, formand Gl. Holte Boligselskab
Charlotte Kirk Døj, næstformand Gl. Holte Boligselskab
Charlotte Sommer Bjørnsgaard, forretningsfører, Bdk
Birgitte Kortegaard, områdechef, Byplan
Anja Whittard Dalberg, områdechef Teknik & Miljø
Henriette Bærentsen, jurist, Rudersdal Kommune.

2018-7116

Dagsorden:

1. Renoveringssager – Skoleparken II og Buskehøj
2. Fremtidsplaner - Trafiksikkerhed og parkering på Malmbergsvej, nybyggeri
3. Regnskaber pr. 30. juni 2021 med nøgletal og henlæggelser
4. Beboersammensætning
5. Eventuelt.

Ad 1 – Afd. 2 Skoleparken II er i dialog med Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan for afdelingen. Afdelingen har den 15. august 2018 været besøgt af Landsbyggefonden og kommunen.

Renoveringssagen skal gennemgås på ny af rådgiver, med henblik på en fornyet dialog med Landsbyggefonden omkring projektets indhold og omfang. Det forventes at der inden sommerferien foreligger en afklaring af, hvordan der skal arbejdes videre med projektet.

Afd. 13 Buskehøj har den 24. april 2019 fået godkendt skema A renovering af kommunalbestyrelsen. Som følge af ændringer i projektets indhold og økonomi, har det været nødvendigt med en ny beboermødegodkendelse, idet Landsbyggefonden ikke kunne bevillige en større støtteramme udover det, der allerede er tildelt afdelingen. Afdelingen har lige nu en leje pr. m² på 1.082 kr. og efter afsluttet renovering forventes lejen at være på 1.205 kr. pr. m². Den nuværende byggetilladelse på renoveringssagen udløber med udgangen af april. Gl. Holte Boligselskab oplyste i den forbindelse, at arbejdet vedrørende renoveringen så småt er begyndt. Der blev opfordret til, at der i så fald fremsendes en igangsætningsmeddelelse til kommunen. I tilknytning til renoveringsplanen for Buskehøj har der været planlagt opførelse af 10 nye almene familieboliger, der efter opførelse skulle fusioneres ind i afdeling 13 Buskehøj. Kommunalbestyrelsen godkendte skema A den 27. marts 2019.

Sagen blev udbudt i sommeren 2021, men licitationsresultatet betød at Gl. Holte Boligselskab skulle tilføre en betragtelig sum for at realisere byggeriet. Det er vurderet, at det ikke er økonomisk holdbart og licitationen er dermed aflyst og byggeriet udskudt på ubestemt tid. Mulighederne for opførelse af nye almene boliger ved fortætning i afdeling 2 Skolebakken II blev drøftet.

Ad 2 – Fremtidsplaner - Trafiksikkerhed og parkering på Malmbergsvej har været et tema for beboerne, idet vejen er gennemkørselsvej for indbyggere i hele området. Gl. Holte Boligselskab har indsendt tre forslag omkring busholdeplads, lastbilverkøring og skiltning af ny hastighedsbegrænsning til kommunen i tilknytning til styringsdialogmødet, udarbejdet af Sweco den 31. maj 2019. De fremsendte forslag blev drøftede, men vil skulle vurderes nærmere. Kommunen tilkendegav at, det fremsendte oplæg er super fint og at kommunen ønsker at se nærmere på de konkrete forslag.

Ad 3 - Revisionsprotokollat for regnskabsperioden til og med 30. juni 2020 er gennemgået af kommunen inden mødet i henhold til driftsbekendtgørelsen kap. 21.

Boligorganisationen har 2 afdelinger hvor henlæggelserne til planlagt- og periodisk vedligeholdelse er under 250 kr. pr. m². Administrator anbefaler, at henlæggelsesniveauet hæves, således at der er henlagt over 250 kr. pr. m² og for at imødegå behovet for anden kapitalfremskaffelse.

På regnskabstidspunktet er der 5 afdelinger med underskud, hvoraf de 4 af dem har underskud, der overstiger 3.600 kr. pr. lejemål. Administrator anbefaler man har et øget fokus på afdelingens drift, og dermed tilsikre positive årsresultater i fremtiden ved den årlige budgetlægning samt de kvartalsmæssige budgetopfølgninger. Revisor er enige med administrator om, at man bør have øget fokus på at driften for at tilsikre positive resultater. Underskud i sig selv, der overstiger 3.600 kr. pr. lejemål ikke nødvendigvis et udtryk for et kritiskniveau, så længe underskuddene afvikles i henhold til driftsbekendtgørelsen.

Henlæggelserne pr. m² i afdelingerne i regnskabsåret ligger mellem 63 - 274 kr. pr. m².

I regnskabsåret 2020/21 har der i henhold til revisionsprotokollat været fokus på aktivitets- og ressourcestyling.

I egenkontrollen er nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed faldet med ca. 0,8% gennem de sidste 3 år. Gl. Holte Boligselskab har således opnået grønt trafiklys i egenkontrollen.

I 2019/20 var udgiften til renholdelse pr. lejemålsenhed på 7.688 kr. for Gl. Holte Boligselskab, hvilket var 4,27% over gennemsnittet for Region Hovedstaden, som var på 7.373 kr. I 2020/21 er udgiften pr. lejemålsenhed steget til 7.780 kr., hvilket er en stigning på 1,2% i forhold til sidste år.

Samlet set ligger administrationsbidraget og renholdelse under niveauet for region Hovedstaden, og det er således opfattelse at boligselskabet forvalter lejernes midler fornuftigt.

Afd. 1 - Skoleparken I

Lejen er stadig lav og udgør 790 kr./m².

Henlæggelserne udgør 137 kr. pr. m² og opsparet henlæggelser udgør 26.077 kr. pr. bolig svarende til 307 kr./m².

Afd. 2 - Skoleparken II

Lejen 902 kr. pr. m².

Henlæggelserne udgør 160 kr./m² og opsparet henlæggelser udgør 27.277 kr. pr. bolig svarende til 274 kr./m².

Afd. 3 - Skoleparken III

Lejen udgør 919 kr. pr. m².

Henlæggelserne udgør 232 kr./m² og opsparet henlæggelser udgør 41.302 kr. pr. bolig svarende til 491 kr. pr./m².

Afd. 4 - Skovkanten

Lejen udgør 1.133 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 141 kr./m² og opsparet henlæggelser på 15.280 kr. pr. bolig svarende til 228 kr./m².

Afd. 5 - Ny Holte Port (39 familieboliger og 42 ældreboliger)

Lejen udgør 1.056 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 125 kr./m² og opsparede henlæggelser udgør 25.978 kr. pr. bolig svarende til 376 kr./m².

Afd. 6 – Kollektivboligerne/Ældreboligselskab (100 % kommunal anvisning)

Lejen udgør 1.384 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 132 kr./m² og opsparede henlæggelser udgør 22.836 kr. pr. bolig svarende til 360 kr./m².

Afd.7 - Rundforbiparken II (31 familieboliger og 30 ældreboliger/100 % kommunal

visitering)

Lejen udgør 1.270 kr. pr. m2. [lejen er sat ned i forhold til året før]

Henlæggelserne udgør 219 kr. pr. m2 og opsparing på 274 kr. pr. m2.

Afd. 11 – Sdr. Paradisvej

Lejen udgør 845 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 138 kr./m2 og opsparede henlæggelser udgør 29.703 kr. pr. bolig svarende til 438 kr./m2.

Afd. 13 – Buskehøj

Lejen udgør 1.082 kr./m2. Henlæggelserne udgør 90 kr./m2 og opsparede henlæggelser udgør 10.200 kr. pr. bolig svarende til 196 kr./m2.

Afd. 14 – Lendemosehøj (100 % kommunal anvisning)

Lejen udgør 1.282 kr./m2. Henlæggelserne udgør 183 kr./m2 og opsparede henlæggelser udgør 30.024 kr. pr. bolig opsparing svarende til 484 kr./m2.

Afd. 15 – Gl. Holte Gade (100 % kommunal anvisning)

Lejen udgør 1.237 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 63 kr. pr. m2 og opsparede henlæggelser udgør 20.557 kr. pr. bolig svarende til 311 kr./m2.

Ad 4 – Beboersammensætning – Her er der indført fleksibel venteliste i afd. skoleparken 1, der vil være gældende til og med 31. december 2031.

Der er fortsat behov på fokus på anvisningen af borgere, idet der anvises borgere, der ikke fysisk eller mentalt er i stand til at holde have. Kommunen gør opmærksom på, at det er meget vigtigt fra Gl. Holte Boligselskab/Boligkontorets side, at det oplyses, såfremt der er have til et lejemål. Kommunen oplyste tillige, at Social og Sundhed/anvisningen vil blive orienteret om, at der skal være øget opmærksomhed på anvisning af lejemål med have.

Ad 5 - Den næste styringsdialog ønskes i marts 2023.