



Referat af styringsdialog mellem Rudersdal Kommune og Birkebo v/Boligkontoret Danmark.

Mandag, den 21. marts 2022, kl. 14.00.

Følgende var til stede:

Finn Weidekamp, Boligkontoret Danmark
Bent Nielsen, formand selskabsbestyrelsen
Jette Hansen, næstformand selskabsbestyrelsen
Anja Whittard Dalberg, områdechef, Teknik og Miljø
Henriette Bærentsen, jurist, Rudersdal Ejendomme.

Område

Rudersdal Ejendomme
Øverødvej 2
2840 Holte
Tlf. 46 11 00 00
TOM@rudersdal.dk
www.rudersdal.dk

2018-7204

Dagsorden:

1. Regnskaber 2020/2021 med nøgletal.
2. Styringsrapporter - henlæggelser og vedligehold
3. Renoveringssager – samarbejde i renoveringssager, sagsbehandlingstid.
4. Fremtidsplaner – Hovedgaden, erhvervsareal til seniorboliger.
5. Affaldsløsningen – Afd. 8 Stenager
6. Eventuelt.

Ad 1 og 2 – Årsregnskaberne er gennemset og godkendt af kommunen inden mødet i henhold til driftsbekendtgørelsen kap. 21.

Gennemsnitligt er fordelingen af henlæggelser mellem 145 – 267 kr./m². Årsagen til at nogle af afdelingerne har lave henlæggelser skal ses i sammenhæng med, at der er større igangværende renoveringer eller store afsluttet renovering, således at henlæggelserne er anvendt. Birkebo har fuld opmærksomhed på, at henlæggelser skal hæves.

I revisionsprotokollatet for 2020/21 bemærkes det, at der er tre afdelinger, der har henlæggelser under 250 kr. pr. m². Dette er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der ikke er henlagt tilstrækkeligt, såfremt drift- og vedligeholdelsesplanen i øvrigt hænger sammen og vurderes realistisk. Revisor oplyser, at de er enige i at hæve henlæggelserne, såfremt der er behov for det.

Henlæggelser for perioden 2022/2023 forventes at stige og vil herefter ligge mellem 177 – 340 kr./m².

Afd. 1 Kajerød Vænge

Lejen pr. m² i afdelingen udgør 1.046 kr. Henlæggelserne til vedligehold udgør 250 kr. / m².

Åbningstid

Mandag-onsdag kl. 10-15
Torsdag kl. 10-17
Fredag kl. 10-13

Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 27.948 kr.

Totalrenovering af afdelingen er afsluttet i oktober 2015.

Afd. 2 Bellisbakken

Lejen pr. m2 i afdelingen udgør 993 kr. Henlæggelserne til vedligehold udgør 145 kr./m2. Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 11.236 kr.

Afdelingen har afsluttet en omfattende renoveringssag i maj 2021.

Afd. 3 Skolebakken

Lejen pr./m2 i afdelingen udgør 887 kr. Henlæggelser til vedligehold udgør 267 kr./m2. Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 44.193 kr.

Der er i afdelingen ansøgt om fleksibel venteliste.

Afd. 4 Kajerødgade

Lejen i afdelingen udgør 889 kr./m2. Henlæggelser til vedligehold udgør 240 kr./m2. Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør kr. 16.794 kr.

Afd. 5 Skovgårdsparken

Lejen i afdelingen udgør 816 kr./m2. Henlæggelser til vedligehold udgør 274 kr./m2. Opsparede henlæggelser udgør pr. bolig 32.650 kr.

Omfattende renoveringssag med støtte er i gang og kommunalbestyrelsen har godkendt skema A den 26. februar 2020. Projektet har været i udbud, men anmodning om skema B er endnu ikke fremsendt til kommunen.

Der er i afdelingen ansøgt om fleksibel venteliste.

Afd. 6 Birkerød Parkvej

Lejen i afdelingen udgør 792 kr. pr./m2. Henlæggelser til vedligehold udgør 224 kr./m2. Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 43.472 kr.

Afdelingen har igangsat en støttede totalrenovering, hvor kommunalbestyrelsen har godkendt skema A den 24. april 2019.

Anmodning om skema B er ikke fremsendt til kommunen endnu.

Der er i afdelingen ansøgt om fleksibel venteliste.

Afd. 7 Byager Vænge

Lejen udgør 1.142 kr. pr./m2. Henlæggelserne til vedligehold udgør 268 kr./m2. Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 17.999 kr.

Afdelingen er meget forsinket med en omfattende støttede renovering af klimaskærm, omfangsdræn og mekanisk ventilation i lejemålene. Skema B er godkendt af kommunalbestyrelsen den 27. september 2017. Grundet forsinkelsen bliver renoveringen færdig sommer 2022.

Afd. 8 Stenager

Lejen i afdelingen udgør 897 kr./m2. Henlæggelser til vedligehold udgør 174 kr./m2. Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 12.245 kr.

Afd. 9 Hovedgaden

Lejen i afdelingen udgør 1.157 kr./m2. Henlæggelser til vedligehold er 243 kr./m2. Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 19.612 kr.

Afd. 10 Sjælsø Vænge

Lejen i afdelingen udgør 1.105 kr./m2. Henlæggelser til vedligehold er 260 kr./ m2. Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 21.000 kr.

Ad 3 – Renoveringssager – samarbejde/sagsbehandlingstider.

Birkebo er helt uforstående over for det faktum, at det taget et år at få byggetilladelser til at opføre sekundære bygninger/skure i afd. 1 Kajerød Vænge. Det er over et år siden at der er fremsendt en ansøgning til Byplan. Birkebo oplyste, at beboerne i afdelingen havde talt med kommunen og havde fået oplyst, at opførelse af et skur ikke kræver byggetilladelse. Birkebo har flere gange selv forsøgt at kontakte kommune uden at få kontakt.

Kommunen vil undersøge sagen nærmere og vende tilbage.

Ad 4 – Fremtidsplaner - Hovedgaden, erhvervsareal til seniorboliger.

Birkebo vil meget gerne i gang med at bygge nye seniorboliger i Birkerød Hovedgade 10B.

Kommunen tilkendegav, at muligheden for at give grundkapital umiddelbart ikke ligger lige for, idet den nye kommunalbestyrelse ønsker en anden fokus på kommunens økonomi, hvilket betyder at det kan være svært at give grundkapital til nyt støttet byggeri.

Birkebo ønsker i den sammenhæng at drøfte sagen med borgmesteren, specielt i forhold til at man tidligere i kommunen har givet udtryk for at seniorboliger er noget, der efterspørges.

Birkebo oplyste, at de har 2.500 personer på venteliste.

Kommunen oplyste, at såfremt Birkebo fremsender en konkret anmodning om opførelse af støttede byggeri, vil sagen selvfølgelig blive forelagt og indstillet politisk.

Birkebo oplyste, at etablering af tagboliger i afd. 9 Hovedgaden umiddelbart ikke bliver til noget. Det hænger sammen med, at den nuværende bygning skal gennemgå en forstærkning, for at kunne bære en tagetage, hvilket vil gøre de nye boliger for dyre i leje.

Ad 5 – Affaldsordning med molokker.

Birkebo tilkendegav, at det havde taget uforholdsmæssig lang tid at få en byggetilladelse til nedgravning af molokker i afd. 8 Stenager.

Etableringen af de pågældende molokker er nu afsluttet og affaldsordningen er klar til brug.

Men beboerne er dog ikke begyndt at benytte de nye molokker endnu. Organisationsbestyrelsen i Birkebo ønsker hjælp fra kommunen til dialog med afdelingen for at få sat gang i brugen af de nye molokker.

Ad 6 – Eventuelt.

Der har ikke været afholdt styringsdialogmøde i 2021 på grund af Covid19.

Næste styringsdialogmøde ønskes afholdt i marts 2023.