



Referat af styringsdialog mellem Rudersdal Kommune og Lejerbo Rudersdal.

Den 12. januar 2023, kl. 10.00.

Følgende var til stede:

Conny Birkholm, organisationsformand

Lars Schmidt, forretningsfører

Henriette Bærentsen, jurist Rudersdal Kommune

Område

Rudersdal Ejendomme

Øverødvej 2

2840 Holte

Tlf. 46 11 00 00

TOM@rudersdal.dk

www.rudersdal.dk

Dagsorden:

1. Regnskab pr. 30. juni 2022 og styringsrapporter
2. Renoveringsager
3. Fremtidsplaner – Afd. 710, Nærum Søpark II
4. Eventuel.

Ad 1 - Regnskab for perioden 1. juli 2021 – 30. juni 2022 er påset af kommunen i henhold til almenboligloven kap. 13, inden mødet. Flertallet af afdelinger afslutter regnskabet pr. 30. juni 2022 med overskud. Kun en enkelt afdeling, afd. 003-0 Peder Mathiasens Vej, har et underskud. Afdelingens underskud hænger sammen med at der har været flere udgifter til renovering, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Effektivitetstal for ældreboligafdelingerne Nærum Søpark II, afd. 710 er fortsat høje. Lejerbo Rudersdal er klar over udfordringerne og forsøger fortsat at ændre på forholdene.

Afd. 173 Rudersdalvej, Rudersdalvej 112-126

Lejen udgør 848 kr. pr. m². Årets henlæggelser udgør ca. 171 kr./m² og vil udgøre 211 kr./m² i 2023.

Afdelingen har opsparede henlæggelser på 28.870 kr. pr. lejemål.

Afd. 202 Nærum Søpark, Rundforbivej 227-237 og 247-255

(kommunen har 100 % visitering til 7 boliger mærket som ældreboliger)

Lejen i afdelingen udgør ca. 1.072,60 kr./m². Årets henlæggelser udgør 293,54 kr. pr. m². Afdelingen har opsparende henlæggelser for 78.631,82 kr./ lejemål.

Afd. 3 Peder Mathiasens Vej, Peder Mathiasens Vej 1-21

Lejen i afdelingen udgør 989,71 kr./m². Årets henlæggelser udgør ca. 221,65 kr./m². Afdelingen har opsparende henlæggelser for kr. 116.114 pr. lejemål.

Afd. 236 Marievej, Marievej 22-26

Lejen i afdelingen udgør 775,56 kr./ m2. Årets henlæggelser udgør 287 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for 53.349 kr./ lejemål. Vedligeholdelsestilstanden for afdelingen er tilfredsstillende.

Afd. 006 Kongevejen, Birkerød Kongevej 139-141, Kajerødvej 2 og 4, Birkerød Kongevej 131 og 133 m.fl.

Lejen i afdelingen udgør ca. 959,77 kr./ m2. Årets henlæggelser udgør 330 kr./ m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for 26.728 kr./ lejemål.

Afdelingen har fået godkendt optagelse af lån i november 2022 til finansiering af nye faldstammer.

Afd. 8 Bistruplund, Bistruplund 1-31 og 2-10, Vasevej 68A – 70B

(Bevaringsværdi - kategori 3)

Lejen i afdelingen udgør ca. 849,53 kr./ pr. m2. Årets henlæggelser er på 258 kr./m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser på 46.026 kr./bolig.

Afd. 16 Solbjærget, Solbjærget 2-64 og 3-63

Lejen i afdelingen udgør 1.157,54 kr./lejemål. Årets henlæggelser er på 274 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for 46.111,95 kr./lejemål.

Indenfor få år vil der skulle gennemføres renovering af badeværelser.

Afd. 187 Flintemarken, Flintemarken 5-93

(kommunen har 100 % visitering til 7 boliger mærket som ældreboliger)

Lejen i afdelingen udgør 1.010,32 kr. pr. m2. Årets henlæggelser udgør ca. 103,50 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for 11.912,49 kr./ lejemål.

Generelt en meget velfungerende afdeling.

Afd. 241 Nobis Mølle, Nobis Mølle 1-42

Lejen pr. m2 i afdelingen udgør 997,36 kr. Henlæggelserne udgør 195,93 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser på 16.515,12 kr./ lejemål.

Vedligeholdelsestilstanden for afdelingen er tilfredsstillende.

Afd. 381 Dambakken Ældreboliger, Dambakken 12 A-F/Fredensvej 1A-H. (100 % kommunal anvisning/Socialområdet for 13 alle boliger)

Lejen pr. m2 i afdelingen udgør ca. 1.183,52 kr. Henlæggelserne udgør 198 kr. pr. m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser på 32.828,92 kr./ bolig.

Afd. 710 Nærum Søpark II, Nærum Hovedgade 33

(100 % kommunal anvisning/Socialområdet for 12 alle boliger).

Lejen pr. m2 i afdelingen udgør 1.735,63 kr. Henlæggelserne udgør 190,64 kr./m2. Afdelingen har opsparende henlæggelser for 32.111,92 kr./bolig. Der er ingen bestyrelse, men der er en kontaktperson.

Ad 2 – Afd. 202 Nærum Søpark/66 lejemål – Skema A er politisk godkendt den 27. maj 2020 med et budget på 71.038.000 kr. Renoveringen er med støtte fra Landsbyggefonden vedr. tag, facader, vinduer og diverse arbejder indendørs. Det forventes, at skema B fremsendes til kommunens behandling i maj/juni 2023. Kommunen oplyser, at sagen forventes godkendt politisk i august/september 2023.

Afd. 008 Bistruplund - Den oprindelige helhedsplan og renoveringsprojekt er nedstemt den 26. august 2021. Der skal nu udarbejdes et nyt renoveringsprojekt med de vedtagne ændringer. Der afholdes byggeudvalgsmøde ultimo januar 2023 og i ultimo marts 2023 forventes det, at der afholdes besluttende afdelingsmøde.

Ad 3 - I afdeling 710, Nærum Søpark II – Syv lejemål er tomgangsboliger. Der er indgået aftale med kommunen/Social og Sundhed, om at de syv lejemål benyttes til flygtninge fra Ukraine til og med den 31. december 2023. Herefter skal lejemålene anvendes til genhusning i forbindelse med renovering af afd. 202-0 Nærum Søpark.

Under renoveringen er det byggesagen, der afholder udgifterne til tomgangslejen, der gør at renoveringssagen ikke får alt for store udgifter til de relative dyre genhusningspavilloner.

Lejerbo Rudersdal oplyser, at der er kommet en opsigelse på et lejemål, således at der nu er otte tomgangslejemål.

Lejerbo Rudersdal tilkendegiver, at de meget gerne vil benytte tomgangslejemålene til genhusning af beboerne i afdeling 202 Nærum Søpark før den 31. december 2023.

Inden den afsluttet renovering i afd. 202 Nærum Søpark skal der findes en løsning for den mangeårige tomgang i afd. 710 Nærum Søpark 2. Kapitaltilførsel er formentlig ikke nok til at bringe lejen ned på et fornuftigt niveau. En anden mulighed er, at søge ministeriets godkendelse til at boligerne nedlægges som almene boliger og sælges. Dette emne vil blive drøftet igen både ved næste styringsdialogmøde og efterfølgende på et selvstændigt møde.

Ad 4 – Næste styringsdialogmøde vil være i december 2023.