



Styringsdialog 2022 mellem Rudersdal Kommune og Søllerød Almene Boligselskab v/Boligkontoret Danmark

Den 9. juni 2022, kl. 13.00

Område

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

Følgende var til stede:

John Andersen, formand Nærumlund
Lisbeth Riis, formand Søllerød Almene Boligorganisation
Ulrik Breindal, Chefkonsulent, Boligkontoret Danmark
Anja Whittard Dalberg, områdechef, Teknik og Miljø
Henriette Bærentsen, jurist, Rudersdal kommune.

Dagsorden:

1. Regnskaber 2020/2021 med nøgletal
2. Styringsrapporter – henlæggelser og vedligeholdelse
3. Renoveringssager
4. Fremtidsplaner
5. Eventuelt.

På grund af Covid19 har der ikke været afholdt styringsdialogmøde i 2021.

Ad 1 – Det faktum at Søllerød Almene Boligselskab har fået flere afdelinger har givet udfordringer, idet det ikke har været helt nemt, at få alle afdelinger indarbejdet på www.almenstyringsdialog.dk
Men den del er nu på plads, således at der kan hentes informationer fra alle syv afdelinger.

Kommunen har påset regnskaber, årsberetning og revisionsprotokol pr. 31. marts 2021, jf. driftsbekendtgørelsens kap. 21., hvor det fremgår, at selskabet i perioden har haft et overskud på omkring 3.000 kr.

Ad 2 og 3 – Der afsat meget forskellige beløb til vedligehold i de enkelte afdelinger på mellem 98 kr. – 164 kr. pr. m2.
Af de opsamlede henlæggelser er der generelt pæne beløb afsat pr. lejemål, der ligger mellem 14.170 kr. – 132.312 kr.

Afd. 1 - Nærum huse, Nærumsgårdsvej 20-124, Egevej 2-52, Ahornvej 2-20 og Bøgevejen 2-42. 110 lejemål.

Boligerne er opført i 1945 og er klassificeret som bevaringsværdige.

Åbningstid

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

Lejen udgør 882 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 164 kr. pr. m2.
Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 132.312 kr.

Afdelingen er i gang med en stor renoveringssag med støtte fra Landsbyggefonden. Kommunen har den 26. februar 2020 godkendt skema B. Renoveringen er ved at være afsluttet og byggeregnskabet er under udarbejdelse, således at skema C kan blive godkendt.

Afdelingen har planlagt udskiftning af alle vinduerne. Arbejdet vil medføre en lejestigning og optagelse af lån, der kræver godkendes af kommunen. Anmodningen er ikke fremsendt til kommunens godkendelse endnu.

Udskiftning af kloakker og separering af spildevand blev drøftet. Her oplyste kommunen, at separate kloakker vil blive varslet med fem år inden opstart.

Udskiftning af kloakker har tidligere været beregnet til at koste omkring 30 mio. kr. Den pris er steget og er nu tæt på 60 mio. kr.

Afd. 2 Nærumvænge, Fyrrevejen 1-79 og 2-70, Nærumvænge 1-95 og 4-176 og Skodsborgsvej 276-294. 340 lejemål.

Lejen udgør 901 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 139 kr. pr. m2
Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 39.689 kr.

Afdelingen skal i gang med en større renoveringssag med støtte fra Landsbyggefonden. Men der har ikke været afholdt nogen afdelingsmøder om sagen endnu.

Afd. 3 Egevang Nord, Egehegnet 12-16 og 26-106 og 108 A-L og 110-118 og 120 A-E og 122-130 og 132 A-E m. fl. 202 lejemål.

Lejen udgør 888 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 187 kr. pr. m2.
Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 27.375 kr.

Arkitektur og Byplanudvalget har den 16. marts 2022 godkendt renovering af afdelingens vinduer til i alt 20.483.800 kr. med optagelse af realkreditlån på 18.483.800 kr. Lejestigningen er under 5 %.

Kommunalbestyrelsen har den 30. marts 2022 godkendt renoveringssagen i form af både skema A, B og C samtidig vedr. køkkener, badeværelser samt ventilation, da Landsbyggefonden først har tildelt støtte efter afsluttede renoveringsarbejde.

Den samlede renovering udgør 56.600.000 kr.
Landsbyggefonden støtter låneoptagelsen på 7.731.000 kr.

Afd. 5 Nærumlund, Nærumlund 1-23 og 2-24. 27 lejemål.

Lejen udgør 1.065 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 131 kr. pr. m²
Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 42.740 kr.

Der er i afdelingen gennemført udskiftning af vinduer og døre samt, renovering af altaner og udendørs trapper. Arbejderne er betalt af dispositionsfonten.

Afd. 6 (afd. 15) Vedbæk Park. Haralds Vænge 1-43. 51 nybyggede lejemål.

Lejen udgør 1.150 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 0 kr. pr. m²
Afdelingen har opsparede henlæggelser på 316.667 kr.

Der er store udfordringer med elevatorerne, når det regner.
Overfladevand løber ned i bunden af elevatorerne, så elevatorerne sætte ud af drift. Der er umiddelbart ingen løsning lige om hjørnet, da ingen vil tage ansvar for problemet.
Situationen er yderst uholdbar og skal løses.

Afd. 7 Lindehaven, Linde Alle 20-30. 36 lejemål.

Lejen udgør 911 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 99 kr. pr. m²
Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 14.170 kr.

Her bemærker kommunen, at de henlagt midler er i den lave ende og nok bør være noget større, for at afdelingen er bedre økonomisk polstret.

Afd. 8 Vedbæk Fjord, Vedbæk Stationsvej 22. Ældreboliger. 22 lejemål.

Lejen udgør 1.370 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 154 kr. pr. m²
Afdelingen har opsparede henlæggelser pr. bolig på 20.422 kr.

Her har afdelingen været igennem en større renovering af svalegangene, der nu er afsluttet. Der har i den forbindelse været stillads i over et år, hvilket har udløst en del irritation fra mange beboere. Den afsluttede renovering er finansieret via trækningsretten og en mindre lejestigning.

Ad 4 – Der er fortsat et stort ønske om at kunne bygge flere almene boliger i kommunen. Både familieboliger og seniorboliger.
Selskabet har 3.700 personer på venteliste og det svare til at der ca. er 25 års ventetid.

Overtagelse af "nøglefærdige" udlejningsejendommen, der senest efter 10 år skal have balanceleje blev drøftet. Men ses ikke som en gangbar

måde af få flere almene boliger, da den type boliger ikke er støttede almene boliger.

Nærum Vænge har udfordringer med deres affaldssortering.

Kommunen har udarbejdet en plan for el-lade-stander, der tillige ser fornuftig ud i forhold til elselskabet Radius.

Det skal eventuelt indkaldes til et samlet møde med alle de almene boligorganisationer.

TDC kommer i 2023 og udlægger fibernet.

Fjernvarme og den grønne plan. Her oplyser kommunen, at der omkring det emne er udvalgsmøde i næste uge.

Søllerød almene boligselskab oplyser, at de godt kunne tænke sig en "ide-boks", hvor kommunen kan modtage ideer af forskellig art.

Ad 5 - Næste styringsdialogmøde ønskes afholdt i oktober 2022.