



Styringsdialog 2016 mellem Rudersdal Kommune og Kunstnerbyen

Teknik og Miljø
Rudersdal Ejendomme
Øverødvej 2
2840 Holte

Referat fra Styringsdialogmøde den 18. august 2017.

Følgende var til stede:

Louise Rasmussen, kundekonsulent, KAB
Annette Hansen, bestyrelsesmedlem
Charly Nielsen, bestyrelsesmedlem
Henriette Bærentsen, jurist, Rudersdal Kommune

Dagsorden:

1. Årsregnskaber – nøgletal: Leje/henlæggelse kr./m²
2. Vedligeholdelse
3. Aktuelle projekter - renovering
4. Evt.

Årsregnskab for 2016.

Regnskabet for perioden 1. januar 2016 – 31. december 2016 er i forbindelse med mødet påsat af kommunen i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113.

Årsopgørelsen udviser et underskud på kr. 35.911.

Lejen pr. m² udgør kr. 647,00. Der er afsat kr. 75 pr. m² til vedligeholdelse. De opsparede henlæggelser udgør kr. 10.684 pr. bolig, hvilket svarer til kr. 107 pr. m².

Både leje og henlæggelser er stiget i forhold til året før. Men det er fortsat en lav leje sammenholdt med andre almene boligafdelinger i Birkerød, idet lejen ligger omkring kr. 950 pr. m².

I henhold til revisionsprotokollen gør revisor igen i år opmærksom på, at henlæggelserne er for lave og bestyrelsen bør overveje henlæggelsespolitikken.

Kommunen tilføjer, at afdelingen ikke er godt nok polstret økonomisk til drift og vedligeholdelse af bygningerne. Dette skal tillige ses i sammenhæng med at afdelingen har et underskud på kr. 35.911 for regnskabsåret 2016. En lille afdeling med kun 16 boliger er langt mere følsom økonomisk i forbindelse med underskud end en større. Men også ud fra det forhold, at afdelingen står over for at skal gennemføre en del renoveringer af bygningerne. Henlæggelserne har gennem mange år været alt for lave, hvilket gør at der ikke er nogen økonomiske "reserver".

Åbningstid

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

En almindelig standard i mange almene boligafdelinger her i kommune er, at man henlægger kr. 250 pr. m² til vedligeholdelse.

Kundekonsulenten oplyser, at der er fokus på henlæggelserne, således at de kommer til at stige lidt for hvert år. Henlæggelserne for 2018 hæves til kr. 116 pr. m²

Vedligeholdelse

Der har længe været en del mindre og større udfordringer med fugt i kælderne. Der skal etableres omfangsdræn på alle bygninger, hvilket vil ske indenfor en kort årrække.

Afdelingen skal også have gennemført en TV-inspektion af kloakkerne, hvilket forventes udført i løbet af ca. 12 måneder. Dette for, at få et overblik over de gamle rør, så man kan være forberedt til eventuelle reparationer.

De gamle oliefyr skiftes løbende og erstattes af gasfyr. I 2016 har der været 1 udskiftninger og det samme i 2017.

Kommunen gør opmærksom på, at det er vigtigt, at afdelingen sørger for at BBR opdateres, når de ældre oliefyr erstattes af nye gasfyr.

KAB's kundekonsulent oplyser, at BBR er ved at blive gennemgået af en regnskabsmedarbejder.

Aktuelle projekter - reovering

Afdelingen har ingen igangsatte reoveringsprojekter. Men det oplyses, at resultatet af en TV-inspektion af kloakkerne vil give et overblik, der vil være med til at afgøre, hvornår en reovering vil være nødvendig.

Omfangsdræn vil også være et projekt, der skal gennemføres inden for nærmeste fremtid.

Kommunen orienterede om, at det er meget vigtigt, at sørge for at bygningerne er i velvedligeholdet stand. En gennemførelse af omfangsdræn skal ikke nødvendigvis ske alene via henlæggelser, da dette vil tage mange år afdelingen har den nødvendige likviditet. Det bør derfor overvejes alvorligt, at optage et kreditforeningslån, hvilket tillige er en fordel mens renterne er lave.

Evt.

Afdelingen har et grønt areal, der blot henligger og giver en del besvær. Alle kan benytte arealet, men det er afdelingen, der er ansvarlige for drift og vedligeholdelsen. Afdelingen ønsker, at sælge det pågældende areal. Kommunen oplyste, at afdelingen må undersøge lokalplansforholdene, der formentlig også vil give oplysninger om bebyggelsesprocenten påvirkes af et eventuelt frasalg. Afdelingen vil prøve, at arbejde videre med sagen og inddrage kommunen på et senere tidspunkt.