



Styringsdialog 2019 mellem Rudersdal Kommune og Andelsboligforeningen Eskemosepark v/KAB

Den, 27. november 2019, kl. 14.30.

Område

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

2018-7449

Følgende var til stede:

Bjarke Christensen, formand Eskemosepark
Curt Carlsen, Eskemosepark
Lone Skriver, vicedirektør, KAB
Helle Schielmann, driftsleder, KAB
Sussi Cohn, kundekoordinator, KAB
Henriette Bærentsen, jurist, Rudersdal Kommune.

Dagsorden:

1. Regnskaber 2018 med nøgletal
2. Styringsrapporter – henlæggelser og vedligehold
3. Renoveringssager
4. Fremtidsplaner
5. Eventuelt.

Ad 1.

Det seneste regnskab for perioden 1. januar 2018 – 31. december 2018 blev påsat af kommunen i henhold til almenboligloven, kap. 13. KAB har udført egenkontrol med udgangspunkt i målsætningsprogrammet 2014-2019, der omfatter Professionel og beboernær keredrift, Bæredygtighed med fornuft og Trivsel i boligområderne. De omhandlende emner er veldokumenterede og relevante for boligselskabet.

Ad 2.

Der henlægges fortsat pæne beløb til vedligehold, således at man ikke på nogen måde kommer bagud med den udvendige vedligeholdelse. Der bruges løbende af hensatte beløb til vedligeholdelse af ejendomme. De fire afdelingers henlægger ligger mellem kr. 247 - 298 pr. m² årligt. Vedligeholdelsesstanden er tilfredsstillende i alle 4 afdelinger.

Der er i alle afdelinger omkring 15-20 års ventetid på en bolig.

Der har inden for det seneste år været 15 fraflytninger og flere af de nye lejere er familier med børn, der er med til at give en varieret beboersammensætning.

Afd. I

Lejen udgør kr. 959,00 pr. m2. Henlæggelserne udgør kr. 263 pr. m2 og der er opsparede henlæggelser på kr. 68.627 pr. bolig.

Afd. II

Lejen udgør kr. 748 pr. m2. Henlæggelserne udgør kr. 247 pr. m2 og der er opsparede henlæggelser for kr. 73.399 pr. bolig.

Afd. III

Lejen udgør kr. 864 pr. m2. Henlæggelserne udgør kr. 265 og der er opsparede henlæggelser for kr. 135.572 pr bolig.

Afd. V

Lejen udgør kr. 1.045 pr. m2. Henlæggelserne udgør kr. 298 og der er opsparede henlæggelser for kr. 116.995 pr. bolig.

Ad 3.

I 2018 er alle vinduer i stueetagen blevet malet og lister er blevet udskiftet, hvor der har været behov. Træplader ved indgangspartierne er blevet udskiftet. Terrassedøre i de små lejligheder er blevet skiftet. Gavle, facader og 24 altaner har fået udskiftet fuger. Der er monteret rottespærre i 20 kloakbrønde og der er sket opgradering på 75 udvendige rottefælder og der er sket renovering af 36 brønde, bundløb og banketter. Afdeling V har fået udskiftet facader, vinduer og hoveddøre.

Afdeling I – faldstammerne er blevet filmet med henblik på at få dem renoveret/udskiftet.

Overordnet holdes faldstammer ved lige på almindelige vis og såfremt der opstår større problemer vil der ske udskiftning.

Inden for ca. 3 år vil der blive lagt nyt el ind i afdelingerne, da det nuværende ikke har tilstrækkeligt kapacitet til fremtidens krav. I den forbindelse tages der hensyn til fremtidens krav til El-biler.

Skift af vinduer i afd. 1, 2 og 3. Opsparing sker over de næste 5 år.

Ad 4.

Eskemosepark har tidligere oplyst at de var interesseret i at købe timer hos Boligselskabet Birkebo vedrørende ansættelse af en boligsociale medarbejder. Dette samarbejde er dog alligevel ikke blevet til noget mellem Birkebo og Eskemoseparks.

Eskemosepark ønsker, at ombygge børneinstitutionen til 11 handicapvenlige boliger på max 65 m². Der skal afholdes en række møder med Byplan og KAB samt deres rådgiver, hvor der skal ske en afklaring på, hvilken ombygning, der kan gennemføres. Der er fortsat udfordringer i forhold til valg af materialer og arkitektur. KAB tilkendegiver, at materiale til et skema A forventes at komme i løbet af første halvår af 2020.

Den nye affaldssortering har givet en del udfordringer for alle afdelinger i Eskemosepark i forhold til at placering af de forskellige containere. For at alle containerne kan stå korrekt, så de også kan blive tømt efter de foreskrevne regler, skal de placeres på kommunalt vejareal, hvilket som udgangspunkt ikke er tilladt. Tilladelse til placering på kommunalt vejareal kræver dispensation fra lokalplanen. Der er udarbejdet et dagsordenspunkt omkring sagen til godkendelse i Byplanudvalget den 4. december 2019.

Sammenlægninger af afdelingerne har været drøftet flere gange over en årrække dog uden at opnår enighed. Men det bliver fremlagt igen i løbet af vinteren og forår 2020, idet en ændring i normalvedtægterne for almene boliger, siger det er generalforsamlingen, der træffer sådanne beslutninger. Didde ændringer er også tilpasset i Eskemoseparks vedtægter.

En af fordelene ved en sammenlægning er, at de enkelte afdelinger kan beholde deres nuværende leje pr. m².

En afdeling med kun 11 boliger vil i opførelsesfasen være en selvstændig afdeling, men når den går i drift vil det økonomisk være langt billigere, at den lægges sammen med en af de andre afdelinger.

Eskemosepark stater i 2020 et samarbejde med Social- og Sundhedsområdet et projekt med fokus på tidlige tegn på demens. Dette projekt hedder *RUM'lighed* og er startet op i samarbejde med Alzheimerforeningen.

Ad 5.

Næste års styringsdialogmøde ønskes afholdt i oktober/november 2020.