



Styringsdialog 2022 mellem Rudersdal Kommune og Søllerød Ældreboligselskab v/DOMEA.

Den 24. november 2022, kl. 14.00.

Følgende var til stede:

Anny Aarup Holm, organisationsformand
Gitte Weien Andersen, regionskonsulent, DOMEA
Pia Rolin Kure, Social og Sundhed
Susanne Fynsk, teamleder, Rudersdal Ejendomme
Henriette Bærentsen, jurist, Rudersdal Ejendomme

Dagsorden:

1. Krogholmgård – driften i 2023
2. Anvisning/visitation af borgere
3. Renoveringssager – general status
4. Fremtidsplaner
5. Styringsrapporter – henlæggelser og vedligehold
6. Regnskaber 2021 med nøgletal
7. Eventuelt.

Ad 1.

Krogholmgård har siden marts 2022 været benyttet til midlertidig indkvartering af ukrainske flygtning, i henhold til indgået erhvervsaftale mellem Søllerød Ældreboligselskab og Rudersdal Kommune.

Da kommunen forsat ønsker at benytte Krogholmgård til ukrainske flygtning er aftalen forlænget til og med 31. december 2023.

Da der ikke er tilknyttet en vicevært/servicemedarbejder til Krogholmgård fra selskabets side til varetagelse af den udvendige vedligeholdelse/renholdelse, kan det ikke udelukkes at kommunen udføre opgaver, der reelt ville være udført af selskabet, såfremt der havde været en servicemedarbejder. Dette forhold har begge parter accepteret ved indgåelsen af erhvervsaftalen.

Kommunen skal snarest, og senest pr. 31. december 2022, finde dokumentation for de udgifter kommunen har afholdt i 2022.

Det aftales nærmere mellem Rudersdal Ejendomme/Susanne Fynsk og Domea/Gitte Weien Andersen, hvilke afholdte udgifter, der skal med i regnskabet for 2022.

Tilsvarende ordning vil være gældende for 2023.

Område

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

2018-7391

Ad 2.

Afd. 1 Nærum Hovedgade har gennem en meget lang periode haft et par lejemål, hvor det ikke har været muligt at finde lejere inden for den berettigede personkreds. Det har medført at kommunen gennem en tilsvarende periode har betalt tomgangsleje. Der er nu sket anvisning af en lejer uden for den berettigede personkreds, så der ikke betales tomgangsleje af kommunen. Der er dog forsat et lejemål i tomgang.

Organisationsformanden er ikke glad for kommunens anvisning af borgere, der ikke tilhører den berettigede personkreds.

Her blev der tillige henvist til en meget uheldig lejer, der skabte en del utryghed i afdelingen og var til stor gene for alle. En sådan sag ønsker afdelingen på ingen måde skal gentage sig.

Anvisningen/Pia Rolin Kure vil meget gerne informeres hver gang der opstår utrygge situationer i afdelingen. Sådanne forhold skal håndteres af kommunen og ved eventuelt brug af de boligsociale medarbejdere.

Pia Rolin Kure oplyste at alle, der får tilbudt et lejemål i afdelingen får adgang til at se det pågældende lejemål.

Da der er stor forskel på flere af lejemålenes adgangsforhold og indretning, ønsker den kommunale anvisning flere konkrete oplysninger fra Domea, hver gang der kommer et ledigt lejemål til anvisning.

Det blev tillige drøftet, at Domea meget gerne vil give mere resursestærke ældre/seniorer adgang til afdelingen. En venteliste hos Domea kunne være en mulighed. Muligheden bør overvejes og om det er muligt inden for almenboliglovens bestemmelser, særligt i forhold til at sikre en balance i beboersammensætning.

Boligselskabet oplyser, at de ikke kan acceptere, at kommunen har anvist en ung person til boligafdelingen med 25 ældreboliger uden en forudgående aftale eller dialog. I den politiske behandling har forvaltningen selv beskrevet, at processen ville være i kommunikation med boligselskaber, men det har Søllerød Ældreboligselskab ikke været en del af. Boligselskabet ville forvente, at et så drastisk skridt udelukkende ville være efter aftale og med opfølgende opsyn fra kommunens side.

Hvis kommunen havde kontakte boligselskabet inden, ville oplysninger om andre udfordringer i afdelingen og i samme ejendom, kunne medtages i kommunens anvisning af boligen. Der er allerede utryghed og sociale belastninger i boligafdelingen.

Det blev aftalt, at anvisningen følger op på boligafdelingen i januar 2023 ved et møde på stedet sammen med formanden.

Kommunen har anvisningsretten og som udgangspunkt vil udgangspunktet altid være den rette personkreds. Anvisningen vil gerne, hvis et lejemål ikke kan anvises til rette personkreds, samt har stået tomt i 2 måneder, sende en orienteringsmail til DOMEA. Ved den fremgangsmåde oplyser kommunen/anvisningen DOMEA/boligselskabet om, at en ledig bolig anvises hurtigst muligt, men til anden personkreds.

Ad 3.

Afd. Nærum Port har en servicemedarbejder 15 timer om ugen. Han løser så vidt muligt vedligeholdelsesopgaverne og ellers indgår aftaler med Domea ud fra fælles indkøb vedrørende de større arbejder. Da det er en ældre ejendom er der mange vedligeholdelsesopgaver. Selskabet og Domea overvejer om der skal udarbejdes en helhedsplan for afd. Nærum Port, hvilket kunne give mulighed for støtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med en totalrenovering af afdelingen.

Ad 4.

Det har tidligere været drøftet om det kunne være en mulighed at blive lagt sammen med et større alment boligselskab i kommunen. Organisationsformanden mener umiddelbart, at det en svær opgave at finde et selskab, der ønsker en afdeling som Nærum Port. Så for nærværende er det ikke noget der arbejdes videre med.

Ad 5 og 6.

Afd. 1 Nærum Hovedgade 93-99 (Kommunen har 100 % visitering).

Lejen udgør 1.269 kr. pr. m². Afdelingens henlæggelser udgør 170 kr. pr. m² svarende til 14.440 kr. i opsparede henlæggelser pr. lejemål.

Årets resultat udviser et underskud på 303.000 kr., men det samlede underskud udgør 422.000 kr., der skal afskrives over 10 år.

I henhold til revisionsprotokol for regnskabsåret 2021 er afdelingens økonomi forværret set i forhold til 2020.

Afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse vurderes ikke at være tilstrækkelige ved udgangen af 2021, ligesom det realiserede forbrug i flere år har overskredet det budgetterede forbrug i forhold til vedligeholdelsesplanen. Dette medfører en forøget risiko for en merudgift i afdelingens regnskab i de kommende år, som ikke er budgetteret.

Det følger af revisionsprotokollen at det anbefales, at udviklingen i henlæggelsesbudgettet følges nøje og at der i det omfang det er muligt foretages højere henlæggelser eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes. En forøgelse af henlæggelserne kan kun ske gennem yderligere huslejeforhøjelser.

Afd. 2 Krogholmgård. (Kommunen har 100 % visitering).

Lejen udgør 1.954 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 216 kr. pr. m² svarende til opsparede henlæggelser på 31.560 kr. pr. lejemål.

Driftsbudgettet udgør et overskud på 124.000 kr. efter foretagne henlæggelser og afskrivninger.

Ad 7.

Afd. 1 Nærum Port, Nærum Hovedgade 93 - Kloakken ud mod vejen er faldet sammen og virker ikke som den skal. Der har i 2022 været oversvømmelse tre gang i afdelingen.

Teknik & Miljø/Klima, Natur og park er informeret om at kloakken i vejen ud for Nærum Hovedgade 99 ikke fungerer som den skal.

Næste styringsdialogmøde ønskes afholdt oktober/november 2023.