

Referat fra dialogmøde 2024
mellem Boligselskabet AKB Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Almenbo og Boligselskabet AKB Lyngby: organisationsformand Erik Frikke, næstformand Preben Mosolff, direktør Claus Sieben Hansen, afdelingsleder Helle Juul og økonomichef Rikke Daugstrup.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune: Steen Bille, Birgitte Wikstrøm og Bente Jensen (referent).

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2023
Renoveringsprojekter, herunder tagrenovering
Højhuset

Udskiftning af vinduerne forventes afsluttet inden jul. Beboerne skal lige vænne sig til dem, da de kan være lidt svære at åbne i starten. Vinduerne har både en isolerende og støjdæmpende effekt.

Etagehusene

Rådgiver har udarbejdet udbudsmaterialet for tagprojektet, og forventningen er, at arbejderne kan starte op ca. 1. april. I første omgang bliver taget skiftet på en enkelt blok. Projektet omfatter også ventilation, solcelleanlæg, solceller og udskiftning af vinduer. Afdelingen har budget til "prøveblokken", mens resten af projektet vil skulle lånefinansieres. Med vinduesudskiftningen bliver facaden ført tilbage til det oprindelige udseende.

Rækkehusene

Indgangspartierne i rækkehusene, som består af betontrin med skifferbelægning og stålgelændere, trænger til renovering. Projektet er i opstartsfasen.

Aftalen om anvisning og fleksibel udlejning

AKB og kommunen har i september 2024 indgået ny anvisningsaftale. Aftalen løber til den 31. juli 2027.

Renovation

Boligorganisationen bruger rigtig mange ressourcer på renovation, og der er meget på spil ift. de nye renovationsordninger. Det gælder både med hensyn til håndteringen af de mange fraktioner og fornuftige løsninger for placering af affaldsløsningerne i afdelingerne. Der har været dialog med både forsyningen og kommunen, og AKB har især savnet fleksibilitet fra forvaltningens side ift. ejendomme, hvor det har været svært at finde plads til affaldsbeholdere.

Affaldsløsninger på plads i alle afdelingerne, og nu handler det om at få beboerne til at sortere korrekt.

Dialogen med kommunen og boligorganisationen om beboere

AKB oplever fortsat udfordringer i kommunikationen med beboere, som kun taler, læser og forstår andre sprog end dansk. Det er både et problem ved indflytningen, fx ift. forståelsen af det at bo alment, vedligeholdelsesordninger og rent praktiske ting, men også i boperioden, hvor beboerne ikke kan læse opslag, skilte, mødemateriale mv.

Kommunen er opmærksom på at bistå anviste beboere og følger op på konkrete henvendelser fra boligorganisationen.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Procedure ved tilmelding på afdelingens adresser

Kommunens procedure om tilmelding af personer på adresser, hvor der i forvejen bor nogen, blev drøftet ift. indhentelse af fremlejekontrakter og kontakt til Almenbo. Kommunen gennemgår sin sagsgang.

Priserne på afledning af spildevand – har medført større huslejestigninger

Udgifterne til afledning af spildevand er steget voldsomt de seneste år, og det belaster afdelingernes budgetter, og medfører højere huslejestigninger. Boligorganisationen undrer sig over, hvorfor det er så dyrt i Lyngby-Taarbæk Kommune, hvor priserne stiger mere end i andre kommuner. Det er Kommunalbestyrelsen, som godkender forsyningens takster.

Indeklimaproblemer

Samarbejdet med kommunen om skimmelsager blev drøftet. Langt de fleste skimmelproblemer skyldes ikke byggetekniske udfordringer på ejendommene, men er adfærdsbestemte. Det er dyrt at få udarbejdet rapporter og få udført skimmelsanering. Boligorganisationen har et ønske om, at kommunen ved vurderingen af, om der er behov behovet for få udarbejdet en rapport, er mere opmærksom på årsagen til problemet.

Veje i området – placering af skel.

AKB ønsker at få oplyst, hvornår skelafsætningen i forbindelse med kommunens overtagelse af de private fællesveje bliver udført. Først når skellet er fastlagt kan der indføres parkeringskontrol på arealer tilhørende afdelingerne.

Kornagervej

AKB har ikke længere en forventning om, at Kornagervej bliver åbnet op igen, men er stadigvæk uforstående over kommunens begrundelse for lukningen.

Kollektiv råderet

Kommunen har særligt fokus på ordninger om kollektiv råderet og anbefaler boligorganisationerne at gennemgå gældende ordninger om kollektiv råderet for at sikre, at de er opdateret og i overensstemmelse med almenboliglovens § 37 b.

Ved godkendelse af nye ordninger, bør boligorganisationen have fokus på:

- gennemsigtighed, så beboerne ved, hvad ordningen betyder for dem, som ønsker at benytte ordningen, og for afdelingens økonomi.

- fordelingen af renoveringsudgiften på forbedring og vedligeholdelse
- beregningen af huslejetillægget, så kun forbedringsandelen, dvs. udgifter til arbejder der forøger det lejedes brugsværdi, indgår.

Almenbo oplyser, at boligorganisationens ordninger om kollektiv råderet er i overensstemmelse de nævnte principper.

Tilsynssager

Kommunen orienterede om henvendelser til Tilsynet med de almene boligorganisationer i Lyngby-Taarbæk Kommune.

3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet fungerer alt i alt godt, og alle afdelinger har afdelingsbestyrelser. Flere beboere vælger at stille op til bestyrelsen på grund af enkelte mærkesager, mens det grundlæggende engagement mangler. Bestyrelsesmedlemmerne får tilbudt kurser, og på sidste års kursus var der 24 tilmeldte.

Afdelingsmøderne kunne være mere konstruktive. I nogle afdelinger er tonen på møderne hård, hvilket skaber en dårlig stemning, og afholder beboere fra at deltage.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Almenbo og kommunen har et godt samarbejde omkring anvisningen af boliger. Kommunen har det seneste fået få boliger til anvisning pga. af færre fraflytninger.

Udlejningsaftaler

Se ovenfor under pkt. 1 "Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2023".

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen, og økonomien ser fin ud. Egenkapitalen er lav, selv om arbejdskapitalen er steget med over 100 % siden sidste år, og værdien nu er på 530 kr. pr. lejemålsenhed.

AKB har fokus på henlæggelser, og de er steget sammenlignet med sidste år. Henlæggelserne i Etagehusene og Rækkehusene ligger dog fortsat lavt. I budget 2024 er henlæggelserne øget yderligere, dog ikke i afdeling Rækkehusene grundet det høje lejeniveau.

De manglende henlæggelser medfører, at akutte arbejder kræver lånoptagelse – også små arbejder.

Almenbo får indført huslejeniveauet i Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

Effektivitet

Geels Plads har et stort effektivitetspotentiale med et effektivitetsprocent på 56 %. Med kun 18 boliger er afdelingen økonomisk sårbar. Der er fokus på bl.a. energioptimering, og afdelingen overgår til fjernvarme i 2025.

6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2025 bliver der fulgt på:

- Renoveringer
- Den matrikulære udskillelse af vejarealer

7. Eventuelt

Varmecentralen er ikke længere i brug og vil blive nedlagt som selvstændig enhed. Det er sidste år, der bliver udarbejdet særskilt regnskab, hvorefter varmecentralen bliver "flyttet" ud på afdelingerne.

AKB oplever, at det er blevet sværere at rekruttere medarbejdere til administrative funktioner og ejendomsservice.

Ejendomskontoret har p.t. driftsudfordringer, og Almenbo har overtaget nogle af opgaverne.

8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2025.