

Referat fra dialogmøde 2024
mellem Lyngby Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lyngby Boligselskab: Kaj Eliassen formand for organisationsbestyrelsen, Hanne Lentz-Nielsen, næstformand i organisationsbestyrelsen og Susanne Ernstsen, kundechef, KAB.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2023

Socioøkonomisk virksomhed i Fortunen Nord

Der er ikke på nuværende tidspunkt opstartet et socioøkonomisk projekt i Fortunen Nord. Årsagen er, at det ikke har været muligt at skaffe fondsmidler (ca. 1,5 mio. kr.) til medfinansiering af færdiggørelsen af lokalet. Det er fortsat Lyngby Boligselskab ønske, at det ekstra lokale i stueetagen skal anvendes til formålet.

Opdelingen af Fortunen i to afdelinger

Opdeling af afdelingen i Fortunen Etagehusene og Fortunen Rækkehusene er sket pr. 1. september 2024. De nye afdelinger skal inden længe holde stiftende afdelingsmøde og vælge ny bestyrelse.

Beslutningen om at opdele Fortunen har affødt mange praktiske opgaver, som skal falde på plads. Det gælder bl.a. den økonomiske deling samt opmåling og udstykningen af Fortunens arealer og ejendomme, så de to nye afdelinger kommer til at stå som tinglyst ejer af hver deres del.

Status på renoveringer i Fortunen Etagehusene og Fortunen Rækkehusene

Der er helhedsplaner på vej i både Fortunen Etagehusene og Fortunen Rækkehusene bl.a. på grund af problemer med skimmel. Selskabsbestyrelsen har bevilget ca. 0,5 mio. kr. til hver af delingerne, til forundersøgelser for at få afdækket problemets omfang og mulige løsninger. Efterfølgende vil selskabet ansøge Landsbyggefonden om støtte.

Status på renoveringer i Fortunen Øst

PBC-renoveringen i Fortunen Øst er en succeshistorie. Arbejdet skrider planmæssigt frem, og forventes afsluttet inden årsskiftet. Samarbejdet med alle involverede parter omkring projektet er gået rigtig godt, og det har været muligt at genhuse beboerne i boligorganisationens egne afdelinger.

Der er et nyt renoveringsprojekt på vej i Fortunen Øst omkring udskiftning af indgangspartier.

Forslag om udskiftning vil blive genbehandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde, fordi projektet viser at blive dyrere end først forventet. Nye indgangspartier vil øge tilgængeligheden og være tryghedsskabende.

Registrering af lejlighedstype (antal værelser) i Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

Kommunen har efterspurgt, at antallet af værelser i familieboligerne kommer til at fremgå af Landsbyggefondens regnskabsdatabase. Registreringen er nu foretaget.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Fortunen Nord

Den nye afdeling Fortunen Nord indeholder 150 nye boliger, heraf 100 ungdomsboliger, og afdelingen gik i drift den 15. august 2023. Status på afdelingen er stort set den samme som ved sidste års dialogmøde.

Byggeriet er stort set færdigt, og meget er løst, men der er fortsat mange fejl og mangler, hvilket er frustrerende for beboerne. Bl.a. er taget utæt flere steder, og udearealerne er ikke færdiggjort. Sagen om brandsikkerheden i ejendommen er heller ikke afsluttet.

På mange andre punkter kører afdelingen rigtig fint. Beboerdemokratiet er velfungerende, selv om der bor mange forskellige nationaliteter, og der er en god og aktiv afdelingsbestyrelse.

Driften i afdelingen oplever, at ukrainske flygtninge står meget alene ved især ved indflytning, og at de mangler opbakning fra kommunen især ved indflytningen, fx ift. brug af vaskeri og affaldssortering.

Baunehøj

Afdeling Baunehøj er bygget i 2010 og huser et af kommunen plejecentre.

I forbindelse med etablering af et spildevandslaug blev det opdaget, at der aldrig er givet ibrugtagelsestilladelse til byggeriet. Det giver bl.a. en udfordring, fordi byggeriet af gode grunde ikke lever op kravene i det gældende bygningsreglement og entreprenøren på byggeriet er gået konkurs.

Afdelingen er også udfordret på andre måder. Afdelingen kan ikke køre rundt økonomisk, og da huslejen i forvejen er høj, er det pt. ikke hensigtsmæssigt at hæve lejeniveauet yderligere.

Boligorganisationen oplever også, at samarbejdet med plejecentret et svært, og at fx personalets brug af de hårde hvidevarer gør, at afdelingen bruger alt for mange driftsmidler på udskiftninger. Selskabet har været i dialog med kommunen om problemerne.

Sager om skimmelsvamp

Hvis en beboer kontakter kommunen om skimmelsvamp i en bolig, besigtiger kommunen boligen, og kan herefter stille til krav til afdelingen om at iværksætte undersøgelser og indsende en rapport om eventuelle fugt- og skimmelproblemer.

Afdelingerne laver de undersøgelser, de bliver bedt om, men det er meget dyrt for at få udført kontrolmålinger og udarbejdet rapporter. Selskabet efterspørger større grundighed fra kommunens side i skimmelsager. Oplevelsen er, at kommunens anmodninger herom, sker på et meget spinkelt grundlag, og at kommunens egne undersøgelser er overfladiske. Der anvendes ikke måleudstyr el.lign. ved besigtigelsen.

Afdelingen råder kun over de midler, beboerne indbetaler via huslejen.

Nyt servicecenter i Fortunen Nord

Ultimo 2023 blev det nye servicecenter i Fortunen Nord taget i brug. De ansatte er meget begejstrede for det nye lokale.

Nyt fælleslokale i Fortunen Nord

I forbindelse med byggeriet af Fortunen Nord er det etableret et nyt fælleslokale på 217 m², som blev taget i brug medio 2024. Det giver blandet boligorganisationen mulighed for at huse egne afdelingsmøder.

Fortunen Øst – affaldssortering

Affaldsskakterne i Fortunen Øst blev lukket i 2023, hvor de nedgravede affaldsbeholdere blev taget i brug. Det har givet væsentlig bedre arbejdsforhold for servicemedarbejderne, og fjernet uvelkommen lugt i opgangene. Beboerne sorterer nu i otte fraktioner, hvilket har gjort affaldssorteringen i afdelingen mere bæredygtig og miljøvenlig.

Ny hjemmeside

Lyngby Boligselskab har i 2024 fået nye hjemmeside.

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.

Alle ordninger om kollektiv råderet i Lyngby Boligselskab er pt. udløbet.

3. Beboerdemokratiet

Boligorganisationen og afdelingerne har et velfungerende beboerdemokrati, og der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, bortset fra ældreboligafdelingerne, hvor en repræsentant fra organisationsbestyrelsen fungerer som kontaktperson for beboerne.

Indtil der er valgt nye afdelingsbestyrelser i Fortunen Etagehusene og Fortunen Rækkehusene varetager organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelsesopgaverne i Fortunen.

Formanden og næstformanden i Lyngby Boligselskab har i 2024 vundet KAB-Fællesskabspris for deres store engagement i beboerdemokratiet gennem tilsammen 70 år.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Samarbejdet omkring anvisning af boliger fungerer godt. Kommunen får nu flere boliger til anvisning efter, at PCB-renoveringen i Fortunen Øst er ved at være afsluttet.

Det kan være svært for kommunen at anvise familier til de store familieboliger pga. huslejeniveauet, og enkelte boliger bliver sendt retur til udlejning gennem boligselskabet.

Kommunen beklager, at sagsbehandlingstiden i forbindelse med boliganvisningen indimellem er lidt lang.

Udlejningsaftaler

Aftalen mellem boligorganisationen og kommunen om fleksibeludlejning udløber den 28. februar 2028.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Boligorganisationen og dens afdelinger har en fornuftig økonomi, men alle afdelinger er presset på økonomien og lider under, at der i mange år ikke er henlagt nok midler til fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Administrationsbidraget til KAB er siden sidste år steget fra 5.276 til 5.950 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket bl.a. skyldes at KAB er i gang med at udvikle en ny fælles servicecenterløsning, som på sigt skal for styring af langtidsplanlægningen af vedligeholdelsesarbejder, udbud mv.

Effektivitet

Særligt Emil Pipers Have, Hjortholm, Skolebakken og Carl Lunds Vænget har stort effektiviseringspotentiale. Boligorganisationen har særligt fokus på bedre opgavestyring, mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold samt på mindre plejekrævende udearealer, herunder øget biodiversitet

Henlæggelser

Boligorganisationen arbejder på at få rettet op på udfordringen med utilstrækkelige henlæggelser, men det er en lang og sej proces. Selv om nogle afdelinger har forholdsvis store henlæggelser er de øremærket

Selskabets revision har særligt bemærket, at Baunehøjs henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse ikke er tilstrækkelige til at dække det forventede forbrug i 2023/2024 i forhold til langtidsplanen.

6. Mål og aftaler

På mødet blev der indgået aftale om, at der på dialogmødet i 2025 følges på:

- Byggeriet i Fortunen Nord
- Helhedsplaner for Fortunen Etageboligerne og Fortunen Rækkehusene
- Samarbejdet med kommunen i sager om skimmelsvamp.

7. Eventuelt

På repræsentantskabets møde i februar vil der formentligt blive fremlagt forslag om ændring af selskabets vedtægter, hvor bestemmelsen om udpegning af to medlemmer af kommunalbestyrelsen ændres til udpegning af to særligt udpegede medlemmer. Formålet er at få de rigtige kompetencer til organisationsbestyrelsen.

8. Næste dialogmøde

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