

Referat fra dialogmøde 2022
mellem Samvirke Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Samvirke Lyngby (Samvirke):
Lasse Skou Lauridsen, afdelingschef i DAB
Steen Hingebjerg Jensen, chefkonsulent i DAB
Ann Kirstin Wæhrens, næstformand i selskabsbestyrelsen og kasserer i Lundtofteparken.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

Opfølgning på helhedsplaner og øvrige renoveringsprojekter

Der er to helhedsplaner i gang i selskabet for at fremtidssikre boligerne.

Renoveringen af Toftebæksvej er afsluttet, og de sidste fejl og mangler er ved at blive udbedret. Der er bl.a. udskiftet tag, vinduer og døre samt isoleret udsatte gavle. Renoveringen af klimaskærmen har bidraget til at optimere afdelingens varmekonsum. Der vil pr. 1. august 2023 blive varslet huslejestigninger på ca. 12,5 %.

I Lundtofteparken er en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden vedtaget. Den omfatter bl.a. nyt tag, renovering af facader inkl. vinduer, opgradering af altaner og udskiftning af kælderdøre. Der er desuden afsat rammebeløb til uderum, affaldshåndtering og nyt fælleshus. Dispositionsforslag er godkendt i september 2021, og efter tidsplanen kommer projektet i udbud i foråret 2023 og med byggestart i 2024. Efter renoveringen vil huslejen stige ca. 10 %, men beboerne kommer ikke til at mærke hele stigningen, da renoveringen medfører lavere varme- og elforbrug.

E-Syn og e-Drift

Der er implementeret e-Syn i Samvirke, som gør det nemmere for ejendomsfunktionærerne at gennemføre flyttesyn. Formålet er at skabe besparelser på afdelingernes budget til istandsættelse ved fraflytning. Lundtofteparken kommer med i næste udbudsrunde.

E-Drift er et program til opgavestyring. Det er under indkøring og skal gøre det lettere for ejendomskontorerne at administrere drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

Fremtidige p-forhold i Lundtofteparken

Afdelingen er fortsat bekymret for parkeringsforholdene i området, når letbanen åbner, fordi der ikke bliver anlagt p-pladser til pendlere. Afdelingsmødet har behandlet forslag om nedlæggelse af garager for at skaffe flere p-pladser på egen grund. Forslaget blev nedstemt af beboerne. Der er etableret ekstra p-pladser ved Lundtofte Skole, hvilket har lettet presset på parkeringspladser i Lundtofteparken.

2. Status for boligorganisationen/afdelingerne

Selskabet ønsker fortsat et godt samarbejde og god dialog med kommunen omkring bl.a. udlejning, moderniseringssager og helhedsplaner. Der er fokus på langsigtet planlægning af vedligeholdelsesudgifter samt styring af økonomien. Udfordringer med bygningsmassen bliver håndteret.

Anvisningsret

Helhedsplanen for Lundtofteparken betyder, at anvisningsretten i hele Samvirke bliver suspenderet fra nu af og til udgangen af 2026. De ledige boliger skal bruges til genhusning af beboerne i byggeperioden 2024-2026. Genhusning er en mere hensigtsmæssig løsning, end at beboerne skal blive boende i boligen under renoveringen.

Det kommer til at lægge ekstra pres på den boligsociale liste, fordi kommunen i forvejen får færre boliger til anvisning på grund af renoveringsprojekter i andre boligafdelinger. Borgerservice tager kontakt til genhusningsafdelingen i DAB om forløbet, herunder om eventuel anvisning af midlertidige boliger.

Borgmester Sofia Osmani har spurgt boligorganisationerne, om de er interesseret i at indgå aftale med kommunen om anvisning af ekstra boliger til husning af ukrainske flygtninge. Suspension af anvisningsretten gør, at Samvirke ikke kan tilbyde at stille boliger til rådighed til formålet.

Sammenlægning af Lundtofteparken og Rosenvænget

Planerne om at sammenlægge Lundtofteparken og Rosenvænget vil først komme på tale efter skema B i helhedsplanen for Lundtofteparken.

Helhedsplan for Frederiksdalsvej

Der er ikke pt. planer om en helhedsplan for Frederiksdalsvej, men det kan blive aktuelt på et senere tidspunkt.

Beboerdemokrati – selskabsbestyrelsens medlemmer deltager fortsat i kontaktudvalget, kurser, konferencer samt DABs formands og næstformandsseminarer. Samtlige afdelinger er repræsenteret i selskabsbestyrelsen i henhold til vedtægterne.

Granskningsrapporter

DAB/Samvirke mener overordnet, at granskningsrapporter er en god idé, men de er ikke tilfredse med kvaliteten af arbejdet på nuværende tidspunkt. De påtænker at sende et brev til deres samarbejdspartnere om udfordringerne ved granskningsrapporterne.

Lundtofteparken

Både afdelingen og kommunen oplever, at afdelingen har fået et bedre ry, og at folk gerne vil bo i afdelingen. Der er heller ikke udlejningsvanskeligheder.

3. Beboerdemokrati

Selskabsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne er velfungerende. Repræsentanter fra selskabsbestyrelsen deltager indimellem på afdelingsbestyrelsernes møder for at følge med i, hvad der rører sig.

I foråret 2023 holder Samvirke en temawebweekend om bl.a. kompetencer, roller og samarbejde, hvor selskabsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne bliver inviteret til at deltage.

En gruppe beboere i Lundtofteparken har nedlagt mistillidsvotum mod den siddende afdelingsbestyrelse, så der kan være en udskiftning af bestyrelsen på vej.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Lundtofteparken har flere traditioner, fx juletræstænding og fastelavn. Det giver samhørighed og fællesskab blandt beboeren. Hvert år kommer politiet og spiller fodbold med de unge, og der er andre tilbud, som cykeltræning, stolegymnastik og klubber. De øvrige afdelinger bliver inviteret til at deltage i nogle arrangementer og aktiviteter.

Hvert år arrangerer selskabsbestyrelsen en tur til Bornholm. Der trækkes lod blandt beboerne om pladserne.

Samvirke vil holde møder med beboerne om sortering af affald. Det påfører afdelingerne ekstraomkostninger, hvis der ikke bliver sorteret korrekt.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Årets henlæggelser er høje, men de samlede henlæggelser under benchmark, bortset fra Toftebæksvej. En senere sammenlægning af Rosenhaven og Lundtofteparken vil få positiv effekt på henlæggelserne og generelt bidrage til større økonomisk robusthed i Rosenhaven.

Lejeniveauet i afdelingerne ligger fortsat på et tilfredsstillende niveau.

Effektivitet

Boligorganisationen arbejder kontinuerligt med at optimere driften og har i 2021 opnået et effektiviseringsresultat 18,3 %, hvilket er meget tilfredsstillende. Med udgangspunkt i at Samvirke frem til 2026 fortsat skal leve op til målsætningerne i den nye effektiviseringsaftale for den almene sektor, vil DAB udarbejde et anbefalingsnotat, som indeholder forslag til konkrete initiativer.

6. Mål for boligorganisationen og afdelingen

Samvirke vil arbejde med god almen selskabsledelse, og strategiseminaret i foråret skal medvirke til at sætte rammerne.

Vedligeholdelse af bygningsmassen og realisering af helhedsplanen for Lundtofteparken vil også være et fokuspunkt.

7. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde bliver holdt i november eller december 2023. Kommunen sender invitation til mødet i september 2023.