

Referat fra dialogmøde 2022
mellem Lyngby almennyttige Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lyngby almennyttige Boligselskab (LAB):
Preben Mac, formand for organisationsbestyrelsen
Lasse Skou Lauridsen, afdelingschef, DAB
Mathilde Sophie Buch Heinsbæk, bestyrelseskonsulent, DAB

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

Helhedsplaner og renoveringssager

Fire af boligorganisationens afdelinger er i gang med fysiske helhedsplaner eller omfattende renoveringer. Helhedsplanerne har til formål at udbedre en række byggeskader, modernisere og kvalificere afdelingernes bygninger og bidrage til, at LAB også i fremtiden kan tilbyde tidssvarende boliger og udearealer til beboerne.

I Solparken er en renovering til 60 mio. kr. i gang og går som planlagt. Den omfatter udskiftning af tage, skalmuring af gavle, etablering af radiatorer i køkkener og etablering af ny kældertrapper. Der bliver ikke behov for genhusning af beboerne. Afdelingsmødet i Solparken har godkendt en huslejekonsekvens på 2 % i forbindelse med renoveringen.

Kommunalbestyrelsen godkendte i juni 2022 skema B til realisering af helhedsplanen for Bondebyen. Renoveringsprojektet af de ni bevaringsværdige bygninger er estimeret til 35 mio. kr. og omfatter bl.a. bl.a. fugtsikring af ydervægge, nye vinduer, renovering af badeværelser og tilslutning til fjernvarme. Beboerne bliver genhuset og projektet forventes afsluttet i efteråret 2023.

Opstart af renoveringsprojektet i Lystoftehuse er udskudt til efteråret 2024 på grund af det aktuelle prisniveau. Renoveringen kommer til at vare ca. 2½ år, hvor beboerne vil blive genhuset i etaper.

Afdelingsmødet i Sorgenfrivang I har godkendt igangsættelse af helhedsplan med bl.a. udskiftning af tag, renovering af facader, nye vinduer, udskiftning af faldstammer og stigstreng samt modernisering af køkken og bad. Der er søgt om 400 mio. kr., og planen er, at renoveringen starter i 2024 og varer 4 år. Beboerne vil blive genhuset i etaper under renoveringen.

LAB har igangsat byggetekniske gennemgange af boligerne på Vinkelvej samt plejeboligerne på Solgården, Virumgård og Irismarken. Boligorganisationen ønsker en aftale med kommunen om økonomien i plejeboligerne, da huslejen i forvejen er høj, så det er nødvendigt at se på, hvad der er nice to have og need to have.

Deltagelse i nybyggeri

Boligorganisationen har ikke konkrete planer om nybyggeri, men er fortsat interesseret i at bygge flere boliger. Der er planlagt et møde mellem Kommunalbestyrelsen og boligorganisationerne i Lyngby-Taarbæk Kommune i februar 2022, hvor LAB vil drøfte med Kommunalbestyrelsen, hvad mulighederne er, og høre om den politiske interesse for flere almene boliger.

Granskningsrapporterne

DAB/LAB 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.

Besigtigelserne er gennemført i 2022. Baren er sat højt og der tegner sig et billede af, at vigtige arbejder, som afdelingerne allerede er i gang med, vil fremgå som noget, der skal laves.

Organisationsbestyrelsen har fokus på, at der henlægges tilstrækkeligt i afdelingerne til fremtidige renoveringsprojekter. Forventningen er, at granskningsrapporterne også kan være med til at skabe synlighed om behovet for henlæggelser.

2. Status for boligorganisationen/afdelingerne

Anvisning af 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. På grund af de mange renoveringsprojekter, skal LAB bruge ledige boliger til genhusning. Det betyder, at kommunen ikke får boliger til anvisning, og at de kun kan tilbyde midlertidige boliger til ukrainske flygtninge.

Kommunen forsøger at være hurtigere til at anvise borgere til ledige boliger, så svartiden nedbringes, men den interne afklaring kan tage lidt tid.

Anvendelse af boligorganisationens midler til renoveringsprojekter

Organisationsbestyrelsen har drøftet og vedtaget en plan for anvendelsen af midler til finansiering af renoveringsprojekter. Bestyrelsen vil skabe større overblik over dispositionsfonden, prioritere at hjælpe dem, som hjælper sig selv gennem henlæggelser. Pengene skal bruges der, hvor det giver mest mening.

Effektiv drift

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at de mange renoveringsprojekter har højeste prioritet lige nu, og at nye, større og ressourcerkrævende initiativer for effektiv drift foreløbig afventer.

Der er dog iværksat en række initiativer for at gøre driften mere effektiv, fx i forhold til samdrift, hvor der er særligt fokus på at gøre samdrift mere attraktivt for de mindre afdelinger. Formålet er at skabe større robusthed og udnytte materiel og personale-ressourcer bedre.

Erfaringerne med systemerne e-Drift og e-Syn til håndtering af driftsopgaver og fraflytningssyn af boliger er desuden gode.

Genhusning

Genhusning er en mere hensigtsmæssig løsning, end at beboerne skal blive boende i deres bolig under en renovering. Da det heller ikke nødvendigvis er dyrere at genhuse, vil LAB fremover i større omfang bruge denne løsning i forbindelse med renoveringsprojekter.

Plejeboliger

LAB arbejder på en langsigtet strategi for boligorganisationens plejeboliger. Muligheden for eventuelt at sammenlægge afdelinger indgår i overvejelserne.

Affaldstakster

DAB og LAD har den 17. november 2022 sendt et brev til Kommunalbestyrelsen om gebyrer for indsamling af mad- og restaffald samt for øvrige affaldsordninger, fordi boligorganisationerne i kommunen efter deres opfattelse afholder flere udgifter til håndtering af affald end deres faktiske forbrug, idet grundgebyret for affald ikke er differentieret i forhold til boligtyper.

Kommunalbestyrelsen har i december 2022 besluttet at bede forsyningen om "at undersøge nærmere, hvilke omkostninger, der er forbundet med de affaldsordninger, der stilles til rådighed for forskellige boligtyper i kommunen, samt konsekvenserne ved at differentiere grundgebyret for forskellige boligtyper. Dette med henblik på, at en eventuel ændring af gebyrstrukturen kan foretages fra 2024."

3. Beboerdemokrati

LAB har vedtaget en politik for bevarelse og styrkelse af beboerdemokratiet, hvor afdelingsbestyrelserne inddrages i boligorganisationens virke ved, at organisationsbestyrelsen fx lægger ting ud til udtalelse i afdelingsbestyrelserne. Afdelinger, som ikke er repræsenteret i organisationsbestyrelsen, har desuden mulighed for at deltage med en observatør på bestyrelsens møder.

Boligorganisationen gør også en særlig indsats for at engagere sig i foreninger, fællesskabet og udvalg i lokalsamfundet, herunder § 17, stk. 4 udvalget for bæredygtighed, Bygningskultur Foreningen og samarbejdsudvalget mellem boligorganisationerne i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Beboerdemokratiet er generelt velfungerende og der er flere steder kampvalg om bestyrelsesposterne.

I afdelinger med plejeboliger har beboerdemokratiet det dog svært og er reelt ikkeeksisterende. Det betyder bl.a., at der ikke holdes afdelingsmøder, og at organisationsbestyrelsen må varetage de nødvendige opgaver. LAB vil gerne indgå i dialog og samarbejde med kommunen om en løsning, idet kommunen efter almenboliglovens § 34, stk. 3 har mulighed for at beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Der er indgået en ny udlejningsaftale i 2022 om fleksibel udlejning med et formål at skabe en bred og forskelligartet beboersammensætning. I Lystoftevænget er der givet fortrinsret til familier med børn til 65 % af de ledige boliger med 3 rum.

5. Økonomi og administration

Økonomi

LAB arbejder med optimering af langtidsbudgetter med det mål, at kommende vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder indarbejdes i budgetterne, så det bliver tydeligere, om afdelingerne henlægger tilstrækkeligt. Hensigten er, at gøre økonomien i afdelingerne mere robust og sikre, at henlæggelsesniveauet svarer til det forventede forbrug.

Effektivitet

Afdelingernes effektivitetsprocent ligger meget flot i forhold til sammenlignelige afdelinger. Se i øvrigt ovenfor under pkt. 2.

6. Mål for boligorganisationen og afdelingen

Følgende mål blev aftalt, og der følges op på dem på dialogmødet i 2023:

- Helhedsplaner og renoveringsprojekter
- Samdriften
- Langtidsbudgetter
- Granskningsrapporter
- Samarbejde ved udsættelse af beboere
- Affald.

7. Eventuelt

Muligheden for politisk behandling af byggesager som lukkede dagsordenspunkter af hensyn til boligorganisationernes økonomi blev drøftet. Særligt ved godkendelse af skema A, hvor priserne er udspecificeret, er det en udfordring ift. det efterfølgende udbud. En mulighed kunne være at beskrive den overordnede økonomiske ramme i dagsordenspunktet og lukke bilag, hvor forventede beløbene på de enkelte entrepriser fremgår. Problemstillingen drøftes nærmere næste gang, der er en aktuel sag.

De høje prisstigninger kan betyde, at nogle beboere har svært ved at betale husleje. Det blev drøftet, hvad LAB og kommunen har af muligheder for at hjælpe disse borgere.

8. Næste dialogmøde

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