

Referat fra dialogmøde 2022

mellem Polyteknisk Almene Boligorganisation og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Polyteknisk Almene Boligorganisation, William Demant Kollegiet (PAB):
Jesper Petersen, økonomichef i PKS
Mohamed El Bahri, forretningsfører i PKS
Henrik Holst ny formand for beboerrådet
Jesper Henriksen, tidligere formand for beboerrådet
Peter Noyé, organisationsformand

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

PAB er registreret med to cvr.nr. PKS oplyste, at sammenlægningen af cvr-numrene ikke er faldet helt på plads endnu.

Kollegiet har fået udskiftet vinduer og døre i 2022 og der udestår kun enkelte opfølgningsarbejder, før projektet er helt færdigt. William Demant Fonden har ydet tilskud til udskiftningen, og afdelingen har søgt og fået andre fondsmidler, så det har været muligt at etablere trapper fra køkkener på 1. sal til haven, udvide terrasser og anskaffe fx grill og bordbænkesæt.

2. Status for boligorganisationen/afdelingen

Afdelingen er velfungerende og veldrevet.

Kollegiet har været fuldt udlejet i 2022 og har en lang venteliste. Udlejningen sker kun efter venteliste, da kommunen ikke har haft behov for at udnytte anvisningsretten til hver fjerde ledige bolig.

Beboersammensætningen er god og harmonisk. Beboerne er fordelt på ca. 70 % mænd og ca. 30 % kvinder, hvilket svarer til fordelingen blandt de studerende på DTU.

Huslejeniveauet er fortsat uændret og ligger på ca. 3.750 kr. månedligt inkl. forbrug.

Afdelingen har en meget tilfredsstillende vedligeholdelsesstand. Boligkontoret Danmark har foretaget udvidet bygningsgennemgang i 2022, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger.

I forbindelse med, at afdelingen har skiftet fjernvarmeleverandør, har det i været nødvendigt at etablere en ny varmecentral i 2021.

Stigestrengene vil blive udskiftet inden for 5 år. Udgiften forventes at kunne finansieres af afdelingens henlæggelser.

På et tidspunkt skal fælleskøkkenerne også skiftes, når afdelingen har sparet op til det. Der er bl.a. ønske om at få bedre udsugning.

3. Beboerdemokrati

Beboerrådet har fået ny formand i foråret 2022, og processen for overdragelsen af posten har været rigtig god. Den tidligere formand har sørget for at videregive viden og hjælpe den nye formand godt i gang. Dette er værdifuldt og vigtigt for beboerrådets arbejde og afdelingen som helhed.

Beboerdemokratiet er velfungerende. Ca. 30 % af beboerne deltager på beboermøderne, og alle pladser i råd og udvalg er besatte. Det kan indimellem være svært at finde frivillige til at løse diverse opgaver.

Beboerrådets nye formand har særligt fokus på de sociale relationer på kollegiet og vigtigheden af, at beboerne mødes på tværs af husene.

Beboerne har på et beboermøde efterspurgt større transparens ift., hvad der sker på kollegiet og beboerrådets roller og opgaver. Formanden har på den baggrund lavet en stor kalender, hvor beboerne kan se, hvilke møder formanden går til, hvornår der kommer håndværkere på kollegiet mv.

Der er et tæt samarbejde mellem PKS og beboerrådets formand. Administrationen holder desuden kurser for beboerrepræsentanterne og har udarbejdet en håndbog til inspiration for det beboerdemokratiske arbejde.

Administrationen i PKS roste beboerrådet for at være gode til selv at tage hånd om mange ting, herunder tage dialogen ejendomsinspektøren direkte.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Punktet blev ikke drøftet.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Afdelingen har en sund økonomi. Der er henlagt og henlægges fortsat forholdsvis store beløb til vedligeholdelse. Det skyldes, at afdelingen sparer op til udskiftning af stigstrengene og køkkener.

På nuværende tidspunkt har det ikke været nødvendigt for afdelingen at optage lån til renoveringsarbejder.

Effektivitet

Afdelingens effektivitetstal ligger helt i top (100 %), hvilket indikerer, at driften er blandt regionens mest effektive.

6. Mål for boligorganisationen og afdelingen

PKS følger op på CVR-registreringen, så boligorganisationen kun har et CVR.nr. svarende til registreringen i Landsbyggefonden.

Det er svært for studerende i Lyngby-Taarbæk Kommune at finde boliger som er til at betale. PAB vil gerne bygge et nyt kollegie efter samme model som William Demant Kollegiet der er opført som almene boliger med private donationer/bidrag. PAB afsøger mulighederne for at finde en egnet grund til projektet.

7. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde bliver holdt i november eller december 2023. Det blev aftalt at lægge mødet en torsdag fra kl. 16.00. Kommunen sender invitation til mødet i september 2023.