

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

Deltagere fra AKB Lyngby (AKB):
Claus Sieben Hansen, direktør Almenbo
Steen Jørgensen, ejendomsmester
Helle Juul, afdelingsleder, udlejning, Almenbo
Daniel Dilling Munk, økonomichef, Almenbo

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

Nye ældrevenlige familieboliger

Etableringen af 22 nye ældrevenlige familieboliger mellem Kornagervej og Klampenborgvej bliver ikke til noget. Byplanudvalget har afvist projektet.

Renoveringsprojekter i afdelingerne

I afd. Højhuset har 162 boliger fået nyt badeværelser i 2022. Fremover bliver der skiftet køkkener i flyttelejligheder i alle afdelinger. I Rækkehusene bliver der også lavet nyt badeværelse ved fraflytning.

2. Status for boligorganisationen/afdelingerne

Anvisning

Kommunen har i 2021 fået 15 boliger til anvisning. Kommunen er stadig længe om at melde tilbage til Almenbo om, hvorvidt kommunen ønsker at benytte tilbudte boliger. Der arbejdes på at få svartiden ned.

De tekniske udfordringer med mailkorrespondance mellem Almenbo og kommunen søges løst i fællesskab.

Beboerindskudslån bliver typisk først bevilget, efter en nye beboer har fået nøglen til den anviste bolig udleveret. Kommunen oplyser i brevet om anvisning, at borgeren skal sørge for at få søgt beboerindskudslån.

Optagelse af private fællesveje som offentlig vej

I forbindelse med optagelsen af private fællesveje som offentlige veje i 2023 vil AKB gerne i dialog med vejafdelingen om den fremtidige glatførebekæmpelse mv.

Støjvæg ved Fortun Midtby

AKB ønsker at få en opsat en støjvæg ved Fortun Midtby for at mindske støjgenerne fra den kommende letbane. De har også et ønske om at få Kornagervej lukket op igen af hensyn til afviklingen af trafikken i området, fx i form af højresvingsbaner i begge retninger, AKB har skrevet til Center for Trafik, Miljø og Bæredygtighed i 2022, men har ikke fået svar.

Skægkræ

Skægkræ er et problem mange steder, og da de er kategoriseret som skadedyr, er det som udgangspunkt boligorganisationens ansvar at bekæmpe dem. AKBs erfaring er, at bekæmpelsen kræver, at der løftets i flok, og at beboeradfærden også er et vigtigt element.

Geels Plads

Beboersammensætningen i afdelingen giver udfordringer ift. overholdelse af almindelig god skik og orden.

Tagrenovering i Etagehusene

AKB har undersøgt, hvad renoveringen af tagene i Etagehusene vil koste. Prisen vil på nuværende tidspunkt være ca. 150 mio. kr. og medføre en huslejestigning på 18 %. Forventningen er derfor, at projektet udskydes 2-3 år i håb om, at markedet bedrer sig. Muligheden for at etablere boliger i tagetagen overvejes også, så de eventuelt kan bidrage til finansiering af tagrenoveringen.

Renovation

Der er indkøringsvanskeligheder med de nye affaldsordninger. Lyngby-Taarbæk Forsyning sender fx ikke informationsbreve ud til boligorganisationen og beboerne, og der er behov for at pap- og plastikcontainere bliver tømt oftere. AKB kontakter selv forsyningen om ændring af tømningfrekvensen.

Integration

AKB oplever udfordringer ift. flygtninge, som får anvist en almen bolig. Det handler både om sprogbarriere og adfærd. AKB spørger, hvordan kommunen kan hjælpe med at klæde anviste borgere på, så de i højere grad ved, hvad det vil sige at bo i en almen bolig.

3. Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet er velfungerende. Medlemmerne af afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen går ind i tingene og er aktive og ihærdige. Det beboerdemokratiske arbejde er stærkt båret af formand og næstformand i organisationsbestyrelsen.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

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. Organisationsbestyrelsen vil gerne se tiden an, da de AKB i forvejen anviser 33 % af de ledige boliger til kommunen.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Boligorganisationens har mistet en stor del af sin arbejdskapital på grund af kurstab på obligationer. Værdipapirerne administreres af banken, og AKB har fulgt deres anbefalinger.

Afdelingernes henlæggelser ligger generelt på et lavt niveau. I Etageboligerne, Rækkehusene og Højhuset udgør de opsparede henlæggelser kun ca. halvdelen af henlæggelserne i sammenlignelige afdelinger (benchmark). Der er behov for, at henlæggelserne øges for, at afdelingerne kan finansiere planlagte aktiviteter. AKB har forventning til, at granskningsrapporterne kan være en løftestang ift., at få beboerne med på at henlægge mere. Granskningsrapporterne forventes at komme i løbet af 2023.

AKB har i årsberetningen for 2021 redegjort for forbedringsarbejder udført de seneste år og planlagte arbejder.

Effektivitet

AKB arbejder med forskellige effektiviserings tiltag i de enkelte afdelinger. Alle afdelinger har samdrift på ejendomsservice, bruger grøn energi og har LED lys overalt.

Særligt Rækkehusene og Geels Plads har en lav effektivitetsprocent. I Rækkehusene skyldes det primært, at afdelingen har store udenomsarealer. Afdelingen har fået skiftet kælderdøre og vinduer samt vandvær, og de dyre håndværkerudgifter belaster afdelingens økonomi. Geels Plads har kun 18 boliger og er af den grund økonomisk sårbar. AKB har bl.a. fokus på energioptimering og udførelse af mere planlagt end akut vedligeholdelse i afdelingen.

6. Mål for boligorganisationen og afdelingen

Der blev aftalt følgende mål for AKB. Opfølgning på målene sker på dialogmødet i 2023:

- Status på granskningsrapporterne
- Status på projektet med udskiftning af vandmålere
- Status på tagrenoveringen i Etagehusene.

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.