

Referat fra dialogmøde 2023
mellem Boligorganisationen Samvirke i Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Samvirke i Lyngby: Flemming Nielsen, formand for boligorganisationen, Lasse Skou Lauridsen, afdelingschef, DAB og Jane Skou Gettermann, bestyrelseskonsulent, DAB.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

God almen selskabsledelse

Boligorganisationen arbejder med den gode ledelsesstil og har særligt fokus på kompetencefordelingen mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne. DAB udbyder kurser for beboerdemokraterne. Nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne kommer på kursus om deres opgaver og kompetencer. Der er også tilbud om fx byggesagskurser.

For at understøtte samarbejdet i boligorganisationen udarbejdes der en forretningsorden for alle byggearbejder for processen, som bl.a. beskriver ansvarsfordeling og håndtering af eventuelle konflikter, hvis der opstår uenighed mellem de beboerdemokratiske organer. I organisationsbestyrelsen sidder to "særligt egnede" medlemmer med ingeniørbaggrund, som hjælper med at kvalificere tekniske beslutningsgrundlag.

Strategiseminariet i foråret 2023 for medlemmer af organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne blev udsat, fordi boligorganisationen har brugt kræfterne på de store projekter, de står over for.

Vedligeholdelse af bygningsmasse

Boligorganisationen ønsker fortsat et godt samarbejde og dialog med kommunen om bl.a. helhedsplaner og moderniseringssager.

Toftebæksvej

Afdelingen har gennemgået en renovering som omfatter udskiftning af tag, vinduer og døre samt isolering af udsatte gavle, hvilket bidrager til at optimere afdelingens varmekonsum og sikre lavere vedligeholdelsesudgifter. Der er gennemført 1 års eftersyn af renoveringen, hvor der kun var ganske få bemærkninger om forhold, der nu bliver fulgt op på.

Lindevangen

Ved tagudskiftning i 1994 blev det nye tag lagt oven på det gamle asbesttag. I foråret 2023 blev der konstateret asbestforekomst på lofterne. Der er udført målinger i alle boliger, og det overordnede billede er, at der i langt de fleste boliger ikke er forhøjede koncentrationer af asbest. Der er foretaget særlige tiltag i tre boliger, og beboerne har ikke længere adgangen til loftet. En husstand har været genhuset i forløbet, og der har været holdt et orienteringsmøde

for beboeren om sagen. Renoveringen har foreløbig kostet 350.000 kr., som beboerne har betalt. Der udestår en afklaring af, hvad der skal ske med det indbo, beboerne har stående på loftet.

Afdelingen står i øvrigt over for udarbejdelse af tilstandsvurderinger for at sikre, at beslutninger om kommende renoveringer sker på et kvalificeret grundlag. Det samme gør sig gældende for afdeling Frederiksdalsvej.

Boligorganisationen afventer en tilbagemelding på, om kommunen har bemærkninger til udførelsen af asbestrenoveringen.

Lundtofteparken - realisering af helhedsplan

Lundtofteparken har vedtaget en helhedsplan støttet af Landsbygefonden, som bl.a. omfatter nyt tag, renovering af facader, inkl. vinduer, opgradering af altaner og udskiftning af kælderdøre. Der vil også blive set på underum, affaldshåndtering og nyt fælleshus. Arbejderne forventes indledt medio 2024.

Helhedsplanen blev vedtaget i 2020 med en forventet lejestigning på 10,19 %. På grund af den efterfølgende prisudvikling bliver projektet dyrere, og afdelingsmødet skal derfor tage stilling til økonomien i projektet på ny.

På afdelingsmødet den 8. november 2023 blev der ytret modstand mod helhedsplanen, og der er fokus på, hvad alternativet til en helhedsplan vil være. Som led i kvalificeringen af helhedsplanen er den sendt til ekstern granskning. Med en helhedsplan kan afdelingen få støtte fra Landsbygefonden, mens en mindre renovering uden en helhedsplan vil være ustøttet.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

SSP-arbejdet i afdeling 4 – Lundtofteparken

Boligorganisationen savner kontinuitet i SSP-samarbejdet i Lundtofteparken. De oplever, at der ofte sker udskiftning af de kommunale SSP-medarbejdere, hvilket gør, at samarbejdet starter lidt forfra hver gang. Det blev aftalt, at boligorganisationen arrangerer et møde mellem Ejendomskontoret og kommunens SSP-koordinator.

Nybyggeri af almene boliger

Boligorganisationen er interesseret i at bygge flere almene boliger i kommunen, men har det indtryk, at kommunen reelt ikke er interesseret i, at der bliver bygget nye almene boliger. Kommunen har fx ikke afsat budget til grundkapitallån.

På kontaktudvalgsmødet for de lokale boligorganisationer og borgmester Sofia Osmani samt Økonomiudvalgets medlemmer den 1. juni 2023 blev aftalt, at hovedtemaet for dialogmødet i 2024 skal handle om, hvad der er af muligheder for at etablere flere almene boliger i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Parkeringsudfordringer som følge af letbanen

Lundtofteparken er fortsat bekymret for parkeringsforholdene, når letbanen åbner i 2025. Der er ikke planlagt etablering af p-pladser til pendlere ved stationen i Lundtofte, så pendlere vil skulle parkere på eksisterende pladser i området. I forvejen er der ikke tilstrækkelig med p-pladser til beboerne i Lundtofteparken. Indførelse af parkerings-begrænsninger og kontrol vil påføre afdelingen øget tid til administration.

Ved Lundtofte Skole er der lavet ca. 20 ekstra p-pladser, hvilket ikke er nok til at afhjælpe problemet med de manglede pendlerpladser.

Nedlæggelse af affaldsskakter i afdeling 4 – Lundtofteparken

Boligorganisationen har en udfordring ift. at få byggetilladelse til at nedlægge affaldsskakterne i Lundtofteparken. Det er oplyst fra Byggesag, at skakterne fortsat skal anvendes til restaffald. Oplevelsen er, at der ikke er foretaget en helhedsvurdering af de mange hensyn i sagen, bl.a., at:

- nedlæggelsen af skakterne er en forudsætning for gennemførelse af helhedsplanen, da de skal anvendes til ventilation
- afdelingen i forvejen skal etablere ny affaldsordning for øvrige affaldsfraktioner
- ældre og gangbesværede beboere alligevel skal ned med øvrigt affald
- bevarelse af skakterne kan betyde, at beboere undlader at affaldssortere
- der er arbejdsmiljømæssige udfordringer for medarbejdere, som skal håndtere affald fra skakterne
- afdelingens effektivitet påvirkes negativt, da skakterne kræver, at to medarbejdere håndterer affald i weekenderne.

Kommunens generelle holdning til nedlæggelse af affaldsskakter efterlyses.

Granskning

Almene boligorganisationer skal fremover hvert 5 år have udført en ekstern granskning, som er en undersøgelse af bygningernes stand, hvor en rådgiver vurderer, om boligorganisationens vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

Alle ejendomme i Samvirke Lyngby er blevet gransket, og rapporterne er modtaget. På flere punkter afviger granskningsrapporternes vurderinger fra boligorganisationens egne. DAB tage den læring med, de kan og sender kommentarer til rapporterne. Landsbyggefonden har meldt ud, at ordningen vil blive evalueret.

Affaldstakster

Kommunalbestyrelsen behandlede den 25. maj 2023 et forslag fra boligorganisationerne om differentiering af afgifter for affald i forhold til boligtyper. Det blev besluttet at ændre ordningen for haveaffald, mens den nuværende fordeling af grundgebyret fastholdes. Boligorganisationen mener, at fordelingen af udgifterne til håndtering af affald ikke er retfærdig, og at de almene boliger er bliver dårligere stillet end andre boligtyper i kommunen ift. pris og service. Affaldstaksterne har også betydning for afdelingernes effektivitet.

På kontaktudvalgs mødet gav borgmesteren udtryk for, at det er svært at finde en fuldstændig retfærdig fordeling, og hun opfordrede til, at der holdes et møde om differentieret affaldstakster med deltagelse af formandskabet for Teknikudvalget og repræsentanter fra Boligorganisationernes Samarbejdsudvalg. Mødet blev holdt i august 2023.

3. Beboerdemokratiet

Boligorganisationen og afdelingerne har et velfungerende beboerdemokrati. Samtlige afdelinger er repræsenteret i selskabsbestyrelsen i henhold til vedtægterne.

I Lundtofteparken blev der sidste år valgt ny afdelingsbestyrelse, som blev genvalgt på afdelingsmødet den 1. november 2023. På mødet var kun 58 ud af 665 boliger repræsenteret.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Anvisningsretten til alle boliger i boligorganisationen er blevet suspenderet frem til udgangen af 2026, da ledige boliger benyttes til genhusning af beboere, som er berørt af renoveringsprojekter. Det seneste år har kommunen kun fået 18 boliger til anvisning, hvilket kan mærkes. Kommunen ønsker at få eventuelle overskydende boliger til anvisning.

Kommunen oplever, at beboere i midlertidige boliger henvender sig for at få en permanent bolig, når lejeperioden udløber. Beboerne oplyser, at de er blevet henvist til kommunen af administrator. Det beror formentlig på en misforståelse, men DAB lovede at følge op.

Udlejningsaftaler

Aftalen mellem boligorganisationen og kommunen om fleksibeludlejning er i 2023 forlænget med fire år og løber til den 3. august 2027.

Organisationsbestyrelsen har fokus på, hvor længe genhusningsboligerne skal stå tomme af hensyn til ventelisten, den boligsociale forpligtigelse over for kommunen og afdelingens økonomi. Bestyrelsen vil også se på, om der skal åbnes op for, at skilsmisseramte beboere kan komme i betragtning til en bolig i medfør af den fleksible udlejningsaftale, selv om boligorganisationen som udgangspunkt har lukket ventelisten.

Kommunen spurgte ind til, om boligorganisationen har mulighed for at stille ekstra (små) boliger til rådighed for kommunen for at hjælpe beboerne i Lyngby Storcenter.

Boligorganisationen oplyste, at det bliver vanskeligt for dem at hjælpe, da ledige boliger benyttes til genhusning af egne beboere, som midlertidigt må flytte pga. renovering. DAB ville se på mulighederne.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Økonomien er fornuftig økonomi og lejeniveauet tilfredsstillende. Der er fortsat fokus på planlægning af vedligeholdelsesudgifter samt styring af økonomien.

Arbejdskapitalen er i den lave ende. Der har tidligere været afholdt løbende driftsudgifter af arbejdskapitalen, hvilket er ophørt. Afdelingerne har henlagt forholdsvis store beløb til vedligeholdelse, og det er fortsat et fokuspunkt. Der vil på et senere tidspunkt blive stillet forslag om sammenlægning af Rosenhaven og Lundtofteparken. En vedtagelse af dette, vil få positiv effekt på henlæggelserne i den nuværende afdeling Rosenhaven og generelt bidrage til større økonomisk robusthed.

Effektivitet

Afdelingernes effektivitetstal ligger ifølge styringsdialograpporten på mellem 83 og 95 %, hvilket er meget fint. Der arbejdes fortsat på at effektivisere driften i afdelinger og administration. Der ses bl.a. på muligheden for at etablere en samdrift for hele selskabet. Boligorganisationen er på vej til at indføre E-syn (elektronisk syn) for at gøre det lettere for

ejendomsfunktionen at gennemføre flyttesyn. Formålet er også at skabe besparelser på afdelingernes samlede udgifter til istandsættelse ved fraflytning. E-drift, som er et opgavestyringsprogram, er implementeret.

6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2024 følges der op på renoverings- og helhedsplaner.

7. Eventuelt

Boligorganisationen spurgte ind til kommunens befolkningsprognose. Den ligger på kommunens hjemmeside: [link](#).

8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2024.