

## **Lyngby-Taarbæk Kommune Juridisk Kontor**

Dato 21.11.2023  
Mødedato 10.11.2023  
03.10.00-P27-14-10

### **Referat fra dialogmøde 2023 mellem Boligorganisationen Lejerbo Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune**

Deltagere fra Lejerbo Lyngby: Bo Krøyer, formand, Jeannette Mosegaard Larsen  
forretningsfører (Storkøbenhavn) og Lars Schmidt, forretningsfører (Nordsjælland).

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

#### 1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

##### *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.

Lejerbo har modtaget granskningsrapporter for alle tre afdelinger. Kvaliteten er svingende, og boligorganisationen vil sende kommentarer til Landsbyggefonden. Der er bl.a. uenighed om, hvad der er vedligeholdelse, og hvad der er forbedringer.

##### *Principper for tildeling af midler fra dispositionsfonden og måling af beboertilfredshed*

Organisationsbestyrelsen planlægger fortsat at fastsætte principper for tildeling af midler fra dispositionsfonden og se på, hvordan de bedst kan spørge beboerne om tilfredshed. Boligorganisationen hører pr. 1. oktober 2023 under Lejerbos regionskontoret i Hillerød, og bestyrelsen tager fat på arbejdet, når der er faldet lidt mere ro på.

##### *Effektivisering*

Boligorganisationen arbejder kontinuerligt på at fastholde et konkurrencedygtigt huslejeniveau og en god boligstandard. Afdelingernes effektivitetstal ligger ifølge styringsdialograpporten på mellem 68 og 85 %, hvilket er under gennemsnittet i regionen. Der arbejdes på at forbedre effektiviteten.

Regionskontoret i Hillerød har et samlet servicecenter. Det kan blive aktuelt for Lejerbo Lyngby at deltage i samarbejdet på sigt, men driftsfællesskabet med Gentofte fortsætter. Det fungerer godt og gør, at mandskabstimerne kan udnyttes mere optimalt.

Hollandshuset har haft røde effektivitetstal de seneste tre år. Afdelingen har i forvejen en høj husleje, hvilket gør det sværere at forhøje henlæggelserne. Det er en lille afdeling med få boliger at fordele udgifterne på. Afdelingen prøver at spare på driften, men bl.a. vandskader har påført afdelingen uforudsete udgifter. Udskiftning af personale har medført et efterslæb i opgaveløsningen, som søges indhentet med det nye personale. Der er fokus på korrekt

affaldssortering fra beboernes side, hvilket kan spare timer for ejendomsfunktionærerne. Afdelingen indgår også i boligorganisationens fælles udbud af ydelser gennem Almen indkøb. Den fælles udbudsordning omfatter bl.a. skadedyrsbekæmpelse, elevatorservice, el- og vvsartikler, ventilation samt tømmer, vvs- og elektriker ydelser.

#### *Fælles trappearealer og fælles indgangsdøre*

Yderdørene i opgangene i Mølleåparken er tunge og svære at åbne for nogle beboere. Kommunen har mulighed for at bevilge døråbner til yderdøre efter servicelovens § 116. Det beror på en konkret og individuel vurdering, om den enkelte borger opfylder betingelserne for at få hjælp. Ved fraflytning vil døråbneren blive fjernet igen. Organisationsbestyrelsen vil se på, om udfordringerne med dørene kan løses på anden måde.

#### *Udlejningsaftale – boliger til ukrainske flygtninge*

Der blev i 2022 indgået en aftale om, at Lejerbo stiller 3 boliger til rådighed for kommunen til permanent husning af ukrainske flygtninge. Kommunen har allerede fået de tre boliger.

## 2. Status for boligorganisationen / afdelingen

### *Renoveringsprojekter*

Organisationsbestyrelsen drøfter mulighederne for at opsætte solceller til at dække forbrug af el til udendørsbelysning.

Vintappervænget: Afdelingsmødet har på et ekstraordinært møde godkendt en renovering af stigstrenge og faldstammer, men stemt nej til at badeværelser bliver renoveret. Flere beboere har i forvejen selv istandsat badeværelser, og det overvejes om kollektiv råderet kan være en mulighed. Der bliver også opsat individuelle vandmålere i boligerne. En del køkkener (ca. 27) er udskiftet via kollektiv råderet. Ordningen er udløbet pr. september 2022, og der vil ikke blive genansøgt, idet interessen har været dalende.

Hollandshuset: Afdelingen har installationer i køkken og bad af ældre dato. Kollektiv råderet for køkkener er vedtaget og i gang. Foreløbigt er syv køkkener renoveret. Afdelingsmødet har nedstemt et renoveringsprojekt vedrørende stigstrenge. Organisationsbestyrelsen vil nu se på, hvad der skal ske.

Mølleåparken: Installationer i køkken og bad trænger til opdatering. Ordningen med kollektiv råderet for køkkener er udløbet pr. september 2022. Den er ikke søgt forlænget, da interessen har været begrænset og dalende.

### *Nybyggeri*

Hvis der opstår mulighed for nybyggeri m.v., er boligorganisationen fortsat åben overfor dette.

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.

## 3. Beboerdemokratiet

Organisationsbestyrelsen er velfungerende og har en god sammensætning. Bestyrelsen vil arbejde med en vision for boligorganisationen.

Det er generelt svært at engagere folk til det beboerdemokratiske arbejde. Afdelingsmøderne er nogenlunde besøgte, lidt afhængig af dagsordenen. Renoveringssagerne i Hollandshuset og Vintappervænget gjorde, at mange beboere deltog på de seneste afdelingsmøder. Hollandshuset har fået ny afdelingsformand.

Mølleåparken har pt. ingen afdelingsbestyrelse, og afdelingen er ikke repræsenteret i organisationsbestyrelsen. Den tidligere afdelingsbestyrelse stoppede kort tid efter sidste års afdelingsmøde. Organisationsbestyrelsen vil se på mulighederne for at hjælpe afdelingen.

#### 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

##### *Anvisningsret*

Det seneste år har kommunen fået 2 boliger til anvisning.

##### *Udlejningsaftaler*

Lejerbo har ikke en aftale med kommunen om fleksibel udlejning, men organisationsbestyrelsen vil se på mulighederne for at indgå en udlejningsaftale eller give særlige grupper fortrinsret efter udlejningsbekendtgørelsen med henblik på en foryngelse af Mølleåparkens beboersammensætning.

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 har ikke små boliger, men vil se på, hvad de kan gøre.

#### 5. Økonomi og administration

##### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Alle afdelinger har haft overskud i 2022, og økonomien ser fin ud. Huslejeniveauet for familieboliger ligger på mellem 961 kr. og 1.232 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Afdelingernes henlæggelser er steget. Vintappervænget har henlagt 330 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2022 og afdelingens opsparede henlæggelser ligger på 768 kr. pr. m<sup>2</sup>. Revisionen har bemærket, at afdelingen ikke henlægger til strækkeligt til at dække planlagte vedligeholdelsesarbejder. Langtidsbudgettet vil blive revurderet, så det er tilstrækkelige midler til planlagte arbejder.

Hollandshuset har henlagt 308 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2022 og har opsparede henlæggelser svarende til 758 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens Mølleåparken har henlagt 230 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2023, og har opsparede henlæggelser på 969 kr. pr. m<sup>2</sup>. Begge afdelingers henlæggelser ligger over benchmark.

##### *Effektivitet*

Se under pkt. 1.

#### 6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2024 bliver der fulgt på

- Renoveringsprojekter
- Mølleåparken – afdelingsbestyrelse
- Organisationsbestyrelsens visionsarbejde
- Fortrinsret / fleksibel udlejningsaftale i Mølleåparken

## 7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

## 8. Næste dialogmøde

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