

Referat fra dialogmøde 2023
mellem Lyngby almennyttige Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lyngby almennyttige Boligselskab: Preben Mac, formand i organisationsbestyrelsen, Inger Colding-Jørgensen, næstformand i organisationsbestyrelsen, Lasse Skou Lauridsen, afdelingschef, DAB, Martin Hansen, forvaltningskonsulent, DAB.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

Helhedsplaner og renoveringsprojekter

Afdelingerne Lystoftehuse, Solparken, Sorgenfrivang I og Bondebyen er i gang med fysiske helhedsplaner eller omfattende renoveringer. Projekterne har til formål at forbedre en række byggeskader, forbedre indeklimaet, modernisere og kvalificere afdelingernes bygninger og bidrager til, at boligorganisationen også i fremtiden kan tilbyde beboerne tidssvarende boliger og fællesområder.

Derudover er der lavet tilstandsvurderinger af afdeling Vinkelvej, Gl. Bagsværdvej og boligorganisationens plejeboligafdelinger, fordi der er konstateret en række byggetekniske udfordringer.

Lystoftehuse

Det er nødvendigt at udføre skalisolering og renovere tagkonstruktionen i Lystoftehuse for at forbedre indeklimaet i boligerne. Andre arbejder kan med fordel laves samtidigt, men da projektet bliver meget dyrere end først beregnet, er det nødvendigt at prioritere ønskerne. Afdelingen får de nye priser først i januar 2024.

Forventningen er fortsat, at renoveringen vil vare ca. 2½ år, hvor beboerne vil blive genhuset i etaper. For at sikre nødvendige boliger til genhusningen, står ca. 1/3 af boliger pt. tomme eller er udlejet på midlertidige kontrakter. Det gavner ikke sammenholdet i afdelingen, og beboerne er frustreret over situationen.

Solparken

Afdelingen har afsluttet en omfattende renovering og efterisolering med udskiftning af tage, skalmuring af gavle, etablering af radiatorer i køkkener og etablering af nye kældertrapper. Der mangler kun udbedring af fejl og mangler.

Sorgenfrivang I

Afdelingsmødet har godkendt igangsættelse af en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, som omfatter udskiftning af tage, renovering af facader, udskiftning af vinduer, istandsættelse af indgangspartier, udskiftning af altanbrystninger, udvidelse af

altaner, udskiftning af faldstammer og stigstrengene, modernisering af køkken og bad, etablering af ventilation, udskiftning af tekniske installationer og opdatering af udearealer.

Opgaven kommer i udbud i begyndelsen af 2024 med opstart i slutningen af 2024. Arbejderne bliver gennemført etapevis. Afdelingen har foretaget ekstraordinære henlæggelser, og afdelingsmødet har besluttet at anvende 25 mio. kr. af de opsparede henlæggelser som medfinansiering af den kommende helhedsplan.

Bondebyen

Renoveringen af de ni bevaringsværdige huse i Bondebyen er ved at være afsluttet, og de sidste beboere er flyttet tilbage. Projektet har kostet 33 mio. kr. Annekset ved Stades Krog er ikke solgt endnu. Når det sker, kommer beboerne i naboejendommen til at mangle skure.

Plejeboligerne

Organisationsbestyrelsen vil se på, om det på sigt kunne være en fordel at slå plejeboligerne sammen til en afdeling for at skabe større økonomisk robusthed.

Solgården Plejeboliger I

En byggeteknisk gennemgang af afdelingens bygningsdele har vist behov for renovering af klimaskærm og udskiftning af gulve. Afdelingen har et forholdsvis højt huslejeniveau, og boligorganisationen arbejder derfor på at finde en god løsning for finansiering af arbejderne.

Irismarken

I budgetåret 2023-24 iværksættes en række vedligeholdelsesarbejder i henhold til langtidsbudgettet, herunder udskiftning af havedøre samt fuger og ilmodbånd på døre og vinduer. Derudover foretages reparation af bygningens zinktag.

Sorgenfrivang II

Der er gennemført 1 års eftersyn på den store renovering af højhusene. Afdelingen går nu i gang med de ekstra arbejder, som er finansieret af midler fra reguleringskontoen.

Samdriften

Ejendomsfunktionen er i dag organiseret i tre større samdrifter, en mindre to-mandsbetjent samdrift og en enkelmandsbetjent afdeling. På repræsentantskabsmødet i 2023 vedtog repræsentantskabet Vision for organisering af ejendomsfunktionen, hvor målet på sigt er, at indarbejde de to mindre ejendomskontorer i de eksisterende større samdriftsordninger. De berørte afdelinger vil gerne beholde den nuværende ordning. Projektet er pt. parkeret på grund af de store renoveringsprojekter.

Langtidsbudgetter

Boligorganisationen har særligt fokus på at sikre, at flest mulige kommende vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder indarbejdes i langtidsbudgetterne, så det bliver tydeligt, om afdelingerne henlægger tilstrækkelige midler. Formålet er at sikre, at boligorganisationen også i fremtiden kan tilbyde nuværende og kommende beboere boliger af høj kvalitet. Samtidig undgår beboerne store spring i lejeniveauet.

Granskningsrapporter

Boligorganisationen har gennemgået granskningsrapporterne og bruger de dele, som kan bidrage til afdelingernes budgetter. Overgangen til 30 års budgetter og gennemgangen af 20 bygningsdele, giver god mening. Boligorganisationer ser også på de angivne priser i rapporterne. Den årlige markvandring og driftsfolkernes daglige gang i ejendommene gør, at boligorganisationen i forvejen har et godt billede af standen. Afdelingsbestyrelserne vil få et oplæg om forståelsen af rapporterne.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Affaldstakster

På styringsdialogmødet i 2022 blev affaldstakster drøftet. Kommunalbestyrelsen har siden truffet beslutning om ikke at indføre differentiering af grundtaktsten. Boligorganisationen er ærgerlige over denne beslutning, og Samarbejdsudvalget mellem boligorganisationer lægger op til fortsat drøftelse af emnet med kommunen.

På kontaktudvalgsmødet i 2023 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. Dette møde blev holdt i august 2023. Samarbejdsudvalget vil som det næste holde et møde med Lyngby-Taarbæk Forsyning.

Nybyggeri og kommunens prioritering af alment nybyggeri

Boligorganisationen har en ambition om udvikling og fremtidssikring, og bestyrelsen har derfor også på tidligere møder drøftet muligheden for nybyggeri. Selskabsbestyrelsen ønsker at indgå i et mere konkret strategisk samarbejde med kommunen i forhold til nybyggeri, og boligorganisationen beder derfor kommunen om at oplyse, hvis passende byggegrunde bliver ledige.

På seneste kontaktudvalgsmøde blev det 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

Det er boligorganisationens ambition at bevare et bredt og aktivt beboerdemokrati, og der er vedtaget en politik for bevarelse og styrkelse af beboerdemokratiet, hvor afdelingsbestyrelserne i høj grad inddrages i selskabets virke.

Efter hvert selskabsbestyrelsesmøde sender formandskabet et kort nyhedsbrev ud til afdelingsbestyrelser og ejendomskontorer.

I afdelinger med plejeboliger har DAB prøvet at holde afdelingsmøder. På møderne har der været lidt beboere, og én pårørende har deltaget i et ud af fem møder.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Kommunen har det seneste år fået enkelte ungdomsboliger til anvisning. På grund af de mange renoveringsprojekter er anvisningsretten pt. sat i bero, da boligerne skal bruges til genhusning af boligorganisationens egne beboere.

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.

Almenboliglovens § 59 blev drøftet. Det fremgår af bestemmelsen, at kommunens anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til.

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. Grundet de mange renoveringsprojekter har boligorganisationen ikke mulighed for at hjælpe.

Udlejningsaftale

Der er indgået en aftale om fleksibel udlejning mellem boligorganisationen og kommunen for at understøtte en bred og forskelligartet beboersammensætning i afdelingerne. Aftalen skal genforhandles i sidst i 2025.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen, og økonomien ser fin ud.

Henlæggelser

Flere af afdelingerne henlægger høje beløb og har også opsparede henlæggelser som lang overstiger benchmark. Henlæggelserne skal bruges til planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Effektivitet

De gennemsnitlige effektivitetstal i boligorganisationen er faldet en smule sammenlignet med regnskabet for 2020-21, men effektiviteten er fortsat meget høj. Boligorganisationen er opmærksomme på, at de igangværende renoveringssager ikke vil have en gavnlig effekt på selskabets måltal for effektiv drift i perioden 2021-2026, men vurderer det mest effektivt over tid.

6. Mål og aftaler

På mødet blev der indgået aftale om, at der på dialogmødet i 2024 følges på:

- Renoveringsprojekter, herunder Lystoftehuse
- Affaldstakster
- Samdrift.

7. Eventuelt

Ombygning af erhvervslejemål til boliger samt tilsynssag om kollektiv råderet blev drøftet.

8. Næste dialogmøde

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