

Lyngby-Taarbæk Kommune

Juridisk Kontor

Dato 15.11.2023
Mødedato 07.11.2023
03.10.00-P27-5-10

Referat fra dialogmøde 2023

mellem Lyngby Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lyngby Boligselskab: Kaj Eliassen formand for organisationsbestyrelsen, Hanne Lentz-Nielsen, næstformand i organisationsbestyrelsen og Susanne Ernstsén, kundechef, KAB.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

Idriftsættelse af den nye afdeling Fortunen Nord

Boligerne er overleveret fra entreprenøren, og de nye beboere er flyttet ind i afdelingen fra den 15. august 2023. Boligerne er fuldt udlejet, bortset fra en enkel lejlighed, hvor der har været vandskade. Ude- og fællesarealer er fortsat ikke færdige, og der er konstateret en række fejl og mangler i boligerne, som entreprenøren er i gang med at udbedre.

Byggeriet er udbudt med en fast prisramme, og boligorganisationen forventer ikke overskridelser af anskaffelsestallet, som vil belaste afdelingens økonomi.

Ejendomsvurderingen for ejendommen er ikke fastsat endnu, og der er en bekymring for, at vurderingen, og dermed ejendomsskatterne, bliver langt højere, end hvad der er budgetteret med.

Flytning af ejendomskontoret

Ejendomskontoret holder pt. til i midlertidige lokaler pga. PCB-renovering i Fortunen Øst. Ved årsskiftet flytter ejendomskontoret til Fortunen Nord i nye lokaler i stueetagen.

Optimering af den daglige drift

I første runde af "Pas på huslejen" opnåede boligorganisationen meget hurtigt rigtig gode resultater ift. optimering af den daglige drift, og dette arbejder fortsætter. Bl.a. er afregning af ejendomskontorets ydelser ændret, så afdelingerne kun betaler for den bistand, de får. Det giver beboerne et incitament til selv at gøre en indsats for at passe på området, fx rydde op efter dem selv, da det har direkte indflydelse på lejeniveauet. De små afdelingerne er dog blevet hårdere ramt af ændringen og har fået lejestigninger. Tidligere blev udgifterne fordelt efter areal.

I KAB-regi åbner der en fælles indkøbsportal først i det nye år. Forventningen er, at afdelingerne kan hente besparelser på 20-30 % på indkøb af arbejdstøj, maskiner, værktøj mv. til brug for driften.

Vild med vilje / bæredygtighed

Bæredygtige boliger og grønne tiltag er en del af boligorganisationens strategi. Beboerne skal vænne sig til, at de grønne områder bliver holdt på en anden måde end tidligere. Nogle beboere er utilfredse med omstillingen og ønsker at få almindelige græsplæner og bede tilbage. 2023 har ikke været det bedste år for de vilde blomsterbede, fordi det har været for tørt til at få en flot blomstring, men boligorganisationen arbejder videre med Vild med vilje-projektet af hensyn til bæredygtighed og driftsoptimering.

Ved rækkehusene i Fortunen er der som en del af LAR-projektet plantet grønne planter, som kan tåle at stå i vand.

Socioøkonomisk projekt i Fortunen Nord

Der er reserveret et lokale i stueetagen i Fortunen Nord til et socioøkonomisk projekt, som vil være åbent for alle interesserede borgere i Lyngby-Taarbæk Kommune. Boligorganisationen har ikke selv midler til at indrette lokalet til formålet og er i gang med at søge fondsmidler. For at få inspiration til projektet har medlemmer af organisationsbestyrelsen og driften besøgt foreningen I Tråd Med Verden, som driver socioøkonomisk syværksteder på Amager, Nørrebro og i Farum.

Nybyggeri

Boligorganisationen vil fortsat gerne bygge nyt, herunder ved fortætning af eksisterende afdelinger. Fortætning forudsætter, at beboerne i berørte afdelinger bakker op om projektet.

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.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Fortunen

Afdelingen finder fortsat tilfælde af skimmel i boligerne og har derfor bedt en rådgiver om at undersøge problemets omfang og komme med forslag til løsninger. Det er primært etageboligerne, som er berørt, hvilket bl.a. skyldes, at køkkener og badeværelser ikke har egen opvarmingskilde og ikke længere får varme fra gennemgående varmerør, da ledningerne er omlagt. I foråret blev en prøvebolig skimmelreoveret, og organisationsbestyrelsen har valgt at se tiden an hen over vinteren, før effekten af reoveringen bliver vurderet. Der er nedsat en følgegruppe ift. udarbejdelse af helhedsplan.

Opdelingen af afdelingen i Fortunen og Fortunen Etageboliger får skæringsdato den 1. september 2024, hvor det nye budgetår begynder. Forinden skal der vælges afdelingsbestyrelser til begge afdelinger, og budgettet skal splittes op og godkendes.

Fortunen Øst

Afdelingen er ved at blive PCB-reoveret. Problemet skyldes afgang fra PCB-fuger i facadepartierne, hvilket giver for højt indhold af PCB i boligerne. Boligorganisationen har udarbejdet en helhedsplan for reoveringen, og Kommunalbestyrelsen har den 25. maj 2023 godkendt skema B for projektet. På nuværende tidspunkt er projektet et halvt år foran planen og forventes afsluttet i november 2024. Der er et godt samarbejde med entreprenøren, og projektlederen samt genhusningsafdelingen i KAB får stor os for deres indsats.

Skolebakken

Afdelingen står foran en tagreovering. Taget er i dårlig stand, og der har været vandskader.

Lokaleudfordringer til beboermøder

Fælleslokalet i Fortunen Nord vil fremover kunne benyttes til afdelingsmøder mv. for hele boligorganisationen. Det løser udfordringen med at finde lokaler til beboermøder i de store afdelingerne.

Affaldstariffer

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. Boligorganisationerne mener, at fordelingen af udgifterne til håndtering af affald ikke er retfærdig, og at de almene boliger er blevet dårligere stillet end andre boligtyper i kommunen ift. pris og service.

På kontaktudvalgsmødet 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. Der var afsat 15 min. til at drøfte problemstillingen, og deltagerne fra boligorganisationen er skuffet over mødet. Næste skridt bliver et møde med Lyngby-Taarbæk Forsyning.

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 boligorganisationens ejendomme på nær en er blevet gransket. Boligorganisationen er ikke enig i konklusionerne i granskningsrapporterne og har ikke noget positivt at sige om processen. De er bl.a. uenige i granskerens vurdering af priser på vedligeholdelsesprojekter.

Boligorganisationen har indsendt bemærkninger til rapporter og håber, at Landsbyggefonden bruger erfaringerne til at kvalificere kommende granskninger og granskningsrapporter.

3. Beboerdemokratiet

Boligorganisationen og afdelingerne har et velfungerende beboerdemokrati. I flere af ældreboligafdelingerne er ikke valgt en afdelingsbestyrelse. I stedet fungerer en repræsentant fra organisationsbestyrelsen som kontaktperson for beboeren og deltager i afdelingsmøderne.

I Fortunen Nord håber boligorganisationen, at "first mover"-beboerne er interesseret i at fortsætte som afdelingsbestyrelsen, eller at nogle af de unge har lyst til at være med. Første afdelingsmøde bliver holdt i december 2023.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Kommunens anvisningsret er sat i bero pga. igangværende renoveringsprojekter, hvilket har gjort, at kommunen kun har fået anvist fire familieboliger det seneste år. Kommunen ønsker at få eventuelle overskydende boliger til anvisning.

Kommunen har 100 % anvisningsret til basisboligerne i Fortunen Øst og mangler at anvise borgere til to boliger.

Udlejningsaftaler

Aftalen mellem boligorganisationen og kommunen om fleksibeludlejning udløber den 28. februar 2028. Endvidere er aftalen om anvisning af boliger til ukrainske flygtninge ikke blevet underskrevet endnu. KAB kommer med en tilbagemelding ift. begge udlejningsaftaler.

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.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Boligorganisationen og dens afdelinger har en fornuftig økonomi. Arbejdskapitalen er faldet lidt, men afdelingerne er igen begyndt at betale ind til den. I de store afdelinger er der henlagt forholdsvis store beløb til vedligeholdelse, mens henlæggelserne i de små afdelinger er lavere end i sammenlignelige afdelinger (benchmark). De små afdelinger er samtidig presset af et højt nuslejeniveau. Lejeniveauet i familieboligerne ligger på mellem ca. 920 og 1.340 kr. pr m².

Kommunen efterspørger, at antallet af værelser i familieboligerne kommer til at fremgå af Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

6. Mål og aftaler

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

- Socioøkonomisk virksomhed i Fortunen Nord
- Status på renoveringer i Fortunen og Fortunen Øst
- Opdelingen af Fortunen i to afdelinger
- Registrering af lejlighedstype (antal værelser) i Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

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