

**Referat fra dialogmøde 2024**  
**mellem Lyngby almennyttige Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune**

Deltagere fra Lyngby almennyttige Boligselskab og DAB: organisationsbestyrelsesformand Preben Mac, næstformand Inger Colding-Jørgensen, afdelingschef Lasse Skou Lauridsen og bestyrelseskonsulent Mathilde Sophie Buch Heinsbæk.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune: Steen Bille og Bente Jensen (referent).

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2023

Flere af boligorganisationens boligafdelinger er i gang med fysiske helhedsplaner eller renoveringsprojekter. Formålet er at udbedre byggeskader, forbedre indeklimaet, modernisere og kvalificere afdelingernes bygninger og bidrage til, at boligorganisationen også i fremtiden kan tilbyde beboerne tidssvarende boliger og fællesområder.

*Helhedsplaner og renoveringsprojekter*

På ekstraordinært afdelingsmøde i april 2024 vedtog beboerne en ændring/justering af helhedsplanen ift. indhold og økonomi. Helhedsplanen blev oprindeligt godkendt i 2020 (skema A). Planen omfatter bl.a. tagrenovering, efterisolering af facader og gavle, udskiftning af vinduer og døre samt etablering af altaner. Arbejderne på første blok blev igangsat i august måned 2024, og projektet forventes at vare ca. 2½ år. Tidsplanen kan blive revideret på grundlag af erfaringerne fra første blok.

Sorgenfrivang I har også godkendt en fysisk helhedsplan støttet af Landsbyggefonden. I planen indgår bl.a. udskiftning af tage, vinduer, faldstammer og stigstreng, renovering af facader, istandsættelse af indgangspartier, udvidelse af altaner, etablering af ventilation samt modernisering af køkken og bad. Udbudsmaterialet er ved at blive udarbejdet. Projektet bliver udbudt i løbet af vinteren.

I afdeling Vinkelvej er der behov for udskiftning af alle stigstreng og faldstammer, og forventningen er, at badeværelserne samtidig bliver udskiftet. Udbudsmateriale til rådgiverydelsen er under udarbejdelse, og afdelingsmødet får projektet til behandling i efteråret 2025. Afdelingen har også en udfordring med forurening udearealer.

Forundersøgelser i afdeling Gl. Bagsværdsvej har vist, at der er udfordringer med indtrængning af fugt i vægge og kældre. Nødvendige arbejder bliver iværksat.

Afdelinger med plejeboliger står alle over for større vedligeholdelsesopgaver de kommende år.

*Genhusning*

Beboere bliver genhuset i boligorganisationens egne boliger i de situationer, hvor det er nødvendigt pga. renoveringsarbejder. De lange perioder med tomme boliger og midlertidige lejeforhold udfordrer beboerdemokratiet.

### *Beboerkoordinator*

Boligorganisationen ansætter en beboerkoordinator pr. 1. januar 2025, der skal fungere som bindeled mellem beboerne og driften/entreprenøren ved realisering af helhedsplaner eller gennemførelse af store renoveringsprojekter. Koordinatoren er beboernes "mand" og vil løbende være tilgængelig i de aktuelle afdelinger. DAB har gode erfaringer med beboerkoordinatorrollen.

### *Affaldstakster*

Kommunens affaldstakster stiger uforholdsmæssigt meget, og Lyngby almennyttige Boligselskab er fortsat uenige i udgiftsfordelingen på boligtyper. Selskabet vil kontakte forsyningen og igen gøre indsigelse mod takststigningerne.

### *Samdrift*

Boligorganisationen har som vision at sammenlægge de to mindre ejendomskontorer med de eksisterende større samdrifter. Formålet er, at få rebuste, driftssikre og fleksible ejendomsfunktioner, hvor personalets kompetencer udnyttes bedst muligt, og arbejdsmiljøet er i højsæde. Den beboerdemokratiske proces tager længere tid end beregnet.

## 2. Status for boligorganisationen / afdelingen

### *Sundhedstilstanden blandt beboerne i Lyngby almennyttige Boligselskab*

Undersøgelser viser, at levetiden for borgere, der bor i almene boliger, er lavere end for borgere, som bor i andre boligtyper. Boligselskabet vil gerne i samarbejde med kommunen se på, hvad der forebyggende kan gøres for at ændre på dette. Der er også en udfordring ift. læger i Lyngby, hvor mange borgere de senere år har fået længere til egen læge.

### *Lægehuset i Virumgård*

Der er fundet en lejer, som er interesseret i at leje lægeklinikken i Virumgård. Alligevel vil boligorganisationen gerne i dialog med Plan og Erhverv om mulighederne for at finde en fremtidssikret løsning ift. ejendommens anvendelse. Formålet er at mindste tomgang ved senere genudlejninger.

### *Fordeling af varmeregnskab i Solgården I*

Solgården I er i modsætning til Solgården II og III etableret uden servicearealer, og der er ikke oprettet en ejerlejlighedskonstruktion. Det betyder, at beboerne har meget høje forbrugsudgifter, da de betaler alle udgifter til el, vand, varme, renovering, selv om bygningen også benyttes af kommunen som arbejdsplads. Boligselskabet vil gerne i dialog med kommunen om en løsning, fx en sammenlægning de tre afdelinger. Tilsvarende er relevant ift. Virumgård. DAB undersøger i første omgang mulige løsninger.

### *Fjernvarme*

I Sorgenfrivang I og II har fået lagt fjernvarme ind, men der mangler montering af varmevekslere. Retablering af private vejarealer efter opgravningen er heller ikke på plads. Vejen var nyistandsat inden nedlægningen af fjernvarmen, og selskabet vil gerne i dialog med kommunen om, hvilke krav, de kan stille til Vestforbrænding ift. retablering.

Der er også fjernvarmen på vej til Virumgård, Uglemosen og Degnebakken. Ejendommene opvarmes pt. med gasfyr, og afdelingen skal betale for etablering af stikledning.

### *Ejerskab af grønne områder i boligafdeling Virumgård*

Boligorganisationen spurgte ind til, hvornår kommunen forventer at kunne sende svar i sagen om de grønne kiler. Der er møde i grundejerforeningen i februar 2025, hvor sagen gerne skal behandles. Kommunen følger op internt.

### *Bondebyen – skema C*

Færdiggørelsen af skema C for renoveringen af Bondebyen mangler en afklaring af, om der kan anvendes midler fra reguleringskontoen.

### *Udgifter til vand, spildevand og affald*

Det er svært at få afdelingsbudgetterne til at hænge sammen og holde lejestigninger på max 2 % pga. de høje prisstigninger på vand, spildevand og affald, når der samtidig skal afsættes midler i medfør af granskningsrapporterne.

### *Kollektiv råderet*

Kollektive råderet blev kort drøftet, herunder prioritering og fremdrift ved gennemgang af eksisterende råderetsordninger.

## 3. Beboerdemokratiet

Boligorganisationen har aktive afdelingsbestyrelser alle steder, bortset fra afdelinger med plejeboliger. Repræsentantskabsmødet er velbesøgt.

Afdelingsbestyrelser, som ikke er repræsenteret i selskabsbestyrelsen, har mulighed for at deltage som observatør på selskabsbestyrelsesmøderne. Efter hvert bestyrelsesmøde sender formandskabet et kort nyhedsbrev med de vigtigste punkter til afdelingsbestyrelserne og ejendomskontorerne.

Boligorganisationen gør en særlig indsats for at engagere sig i foreninger, fællesskaber og udvalg i lokalområdet, herunder opgaveudvalget, Bygningskultur Foreningen, Samarbejdsudvalget mellem boligorganisationer i Lyngby-Taarbæk Kommune og Science City Lyngby.

## 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

### *Udlejningsaftale*

Der er indgået en aftale om fleksibel udlejning mellem boligorganisationen og kommunen. Aftalen skal genforhandles i 2025. På grund af de mange renoveringer er det på nuværende tidspunkt svært at vurdere den fulde effekt af aftalen. Muligheden for at forlænge den nuværende aftale et par år blev drøftet.

## 5. Økonomi og administration

### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen, og økonomien ser fin ud. Arbejdskapital er lidt lav pga. de mange renoveringer. Der betales løbende ind til arbejdskapitalen samtidig med, at pengene er ude at "arbejde".

### *Henlæggelser*

Selskabet har en politik for henlæggelser for at sikre gode og sunde boliger. Flere af afdelingerne henlægger høje beløb og har også opsparede henlæggelser som langt overstiger benchmark. Henlæggelserne skal bruges til planlagte vedligeholdelsesarbejder.

### *Effektivitet*

Boligorganisationens gennemsnitlige effektivitetsprocent ligger på 84,5.

## 6. Mål og aftaler

Det blev aftalt at drøfte følgende punkter på dialogmødet i 2025:

- Helhedsplaner og renoveringsprojekter
- Plejeboliger – status på evt. sammenlægning af afdelinger og ejerforeningsstruktur
- Kriseberedskab
- Beboersundhed.

#### 7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

#### 8. Næste dialogmøde

Det årlige dialogmøde flyttes til april/maj måned, så det ligger bedre ift. selskabets regnskabsperiode. Kommunen sender forslag til dato i november måned 2024 og forslag til dagsorden i marts 2025.