

Referat fra dialogmøde 2022
mellem Lejerbo Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lejerbo Lyngby (Lejerbo):
Jeannette Mosegaard Larsen, forretningsfører
Anne Møller, forvaltningskonsulent
Erik Carter, organisationsformand

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

I Hollandshuset og Vintappervænget er en større renovering af badeværelser, inkl. stigstreng og faldstammer, under planlægning. Der er tilkøbt en rådgiver på projektet, som kommer med et tilbud om omfanget af og økonomien i renoveringen.

Granskningsrapporten er ikke kommet endnu og forventningen er, at den først kommer i første halvår 2023. Lejerbo har derefter 6 måneder til at komme med bemærkninger til rapporten. Formålet med granskningsrapporten er, at en ekstern uvildig byggesagkyndig vurderer om vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er retvisende og omfatter de fornødne aktiviteter. I vurderingen indgår fordelingen mellem vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Vintappervænget har i 2022 færdiggjort et skur opført af 100 % genbrugsmaterialer, Så nu har både Hollandshuset og Vintappervænget et skur i genbrugsmaterialer. Skurene bliver brugt til affaldsbeholdere og storskrald, men vil også kunne bruges til fælles aktiviteter. Der er opsat nye skilte fra forsyningen om affaldssortering, Dette har stor opmærksomhed, fordi afdelingen skal betale ekstra ved forkert sortering.

Der er indgået aftale med ejeren af naboejendommen om 'bunkeren'. Planen er, at bunkeren skal nedrives, og at der skal etableres p-pladser på arealet. Afdelingen vil få uændret adgang til fællesarealer, når og hvis projektet gennemføres.

2. Status for boligorganisationen/afdelingerne

Lejerbo arbejder kontinuerligt med at fastholde et konkurrencedygtigt huslejeniveau og en god boligstandard. Lejeniveauet ligger på et acceptabelt niveau (Vintappervænget ca. 920 kr. pr m², Mølleåparken ca. 875 kr. pr. m², Hollandshuset ca. 1.185 kr. pr. m²).

Badeværelser trænger til opdatering og muligheden for kollektiv renovering undersøges. Projektet vil omfatte udskiftning af stigstreng og faldstammer.

Beboerne i alle afdelinger haft mulighed for renovering af køkkener via kollektiv råderet, denne mulighed findes fortsat i afdeling Hollandshuset. I afdeling Vintappervænget og Mølleåparken udløb den i september 2022. Der påtænkes ikke yderligere renovering af køkkenerne.

Lejerbo har lavet opslag med anbefalinger til beboerne om indeklima, der er opsat i alle opgange. På grund af ejendommens alder anbefaler Lejerbo, at temperaturen holdes på 20 grader. Der er større risiko for skimmelsvamp i lejemålene, hvis beboerne skruer for meget ned for varmen og lufter mindre ud.

Lejerbo udarbejder vedligeholdelses- og fornyelsesplaner som indeholder både vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Det sker af hensyn til beboerne, så de har et samlet overblik over kommende arbejder og udgifterne hertil.

I Mølleåparken er yderdørene i opgangene tunge og svære at åbne for nogle beboere. Lejerbo er bekendt med, at en borger har fået afslag af kommunen til opsætning af døråbner og rampe. Afgørelser om hjælpemidler er begrundet i den enkelte borgers konkrete forhold, og der kan være flere årsager til, at borgeren har fået afslag. Lejerbo er bekendt med, at andre kommuner bevilger støtte til denne type hjælpemidler. Det blev aftalt, at kommunen undersøger, hvilke muligheder der er, og om afdelingen kan gøre noget i den sammenhæng. Organisationsbestyrelsen vil på et senere møde tage stilling til fordeling af midler fra organisationen og herunder taget den tidligere ansøgning fra Mølleåparken op.

Lejerbo er fortsat interesseret i at stå for nybyggeri eller på anden måde etablere nye afdelinger, hvis muligheden opstår.

3. Beboerdemokrati

Afdelingsbestyrelserne i afdelingerne Hollandshuset og Vintappervænget er aktive og velfungerende, og nogle år har der været kampvalg om posterne.

I Mølleåparken er der problemer med at få beboere til at melde sig afdelingsbestyrelsen. Den nuværende bestyrelse havde et ønske om at gå af, men har valgt at tage et år mere, fordi ingen andre beboere bød ind på opgaven.

Lejerbo har fokus på motivationsmæssige hensyn hos til de frivillige, som lægger en stor arbejdsindsats i forbindelse med det beboerdemokratiske arbejde.

Organisationsbestyrelsen har holdt et værdiseminar med gode drøftelser, der har været med til at "løfte" bestyrelsen. Formålet med seminaret var at fastsætte de overordnede principper for tildeling af midler fra dispositionsfonden, så afdelingerne kan få glæde af dem. Arbejdet er ikke afsluttet, men tanken er, at fondens midler kan bruges til fx sociale tiltag i afdelingerne, bæredygtighed og formål som understøtter det overordnede formål med at stille ordentlige og tidssvarende boliger til rådighed for beboerne. Dispositionsfondens midler vil ikke kunne bruges til huslejenedsættelser.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Borgmester Sofia Osmani har spurgt boligorganisationerne, om de er interesseret i at indgå aftale med kommunen om anvisning af ekstra boliger til husning af ukrainske flygtninge. Lejerbo vil gerne stille 3 boliger (en i hver afdeling) til rådighed til formålet. Der skal udarbejdes en tidsbegrænset aftale om anvisningen af de tre boliger. Organisationsbestyrelsen har den 31. oktober 2022 fastsat kriterier for udlejningen som skal indgå i aftalen.

Lejerbo har ikke en aftale om fleksibel udlejning.

5. Økonomi og administration

Økonomi

De tre afdelinger har en stabil økonomi. Revisionen har ved gennemgangen af regnskab 2021 bemærket, at der ikke henlægges tilstrækkelige midler til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder mv. I langtidsbudgettet er der budgetteret med ekstern finansiering. Lejerbo oplyser, at det hænger sammen med praksis om at lade forbedringer indgå i vedligeholdelses- og fornyelsesplaner. Afdelingerne henlægger til den løbende istandsættelse, mens forbedringer lånefinansieres.

Antallet af lejligheder i Vintappervænget er angivet forkert i regnskab 2021. Det skyldes, at en stuelejlighed pr. 1. maj 2021 er konverteret til ejendomskontor. Fejlen bliver rettet i næste års regnskab.

Effektivitet

Effektiviteten i afdelingerne ligger i den lave ende sammenlignet med andre tilsvarende afdelinger i regionen, hvilket hænger sammen med, at Lejerbo kun har tre afdelinger i Lyngby. Der arbejdes kontinuerligt med at optimere driften. Organisationerne i Lyngby og Gentofte har haft driftsfællesskab siden 2018. Det fungerer og gør, at timerne kan udnyttes mere optimalt. Lejerbo håber på bedre effektivitet inden få år.

Der er en balance i at holde driftsudgifterne i ro og samtidig have boligområder, hvor beboerne gerne vil være. Der er et ønske blandt beboerne om et vist serviceniveau, bl.a. pæne fællesarealer og synlig bemanning, hvilket afspejles i udgifterne. Afdelingerne sparer til gengæld omkostninger på fraflytninger, som der er få af (8 i 2021).

6. Mål for boligorganisationen og afdelingen

Lejerbo forventer, at få resultatet af granskningen i løbet af 2023, hvorefter de har 6 måneder til at kommentere på afvigelser, fx fordelingen mellem fornyelse og vedligeholdelse.

Organisationsbestyrelsen fastsætter principper for tildeling af midler fra dispositionsfonden. Formanden vil se, om bestyrelsen kan finde en god måde at spørge beboerne om tilfredshed.

På næste dialogmøde følges der også op på afdelingernes arbejde med effektivisering.

Kommunen undersøger spørgsmålet støtte til opsætning af døråbnere eller andre 'fælles' hjælpemidler efter serviceloven.

Kommunen udarbejder udkast til aftale om anvisning af 3 boliger til ukrainske flygtninge.

7. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde bliver holdt i november eller december 2023. Det blev aftalt at lægge mødet om eftermiddagen fra kl. 15 eller kl. 16. Kommunen sender invitation til mødet i september 2023.