

Lyngby-Taarbæk Kommune

Jura

Dato: 10.01.2024
Mødedato: 19.12.2023
03.10.00-P27-13-20

Referat fra dialogmøde 2023 **mellem Boligselskabet AKB Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune**

Deltagere fra AKB Lyngby: Erik Frikke, organisationsformand, Preben Mosolff næstformand og Steen Jørgensen, ejendomsleder.

Deltagere fra Almenbo: Claus Sieben Hansen, direktør, Helle Juul, afdelingsleder.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

Status på granskningsrapporterne

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.

AKB har modtaget granskningsrapporter for alle afdelinger. De forudgående besigtigelser har været overfladiske, og boligorganisationen er ikke enige i alt i rapporterne – herunder i de økonomiske vurderinger. Rapporterne kan derfor ikke bruges på nuværende tidspunkt.

Status på projektet med udskiftning af vandmålere

Rækkehusene har fået skiftet koldt- og varmtvandsledninger, og i den forbindelse er der installeret vandmålere. Projektet har været dyrere end forventet. Beboerne i Fortunen Midtby og etagehusene vil også på sigt få individuelle vandmålere.

Status på tagrenoveringen i Etagehusene

Etagehusene har budget til at rovere taget på en blok. Afdelingsmødet har i september 2023 udvalgt en prøveblok og udarbejdelse af udbudsmateriale er i gang.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Parkeringspladser Bauneporten

Der er udfordringer med parkeringspladser i området. AKB ønsker en løsning, hvor de overtager en del af den offentlige vej Bauneporten. Det vil give afdelingen mulighed for at indføre parkeringskontrol på parkeringspladserne langs vejen. Kommunen vil først tage stilling til en eventuel overtagelse, når der skal afsættes skel på vejarealet.

Indeklimaproblemer

Samarbejdet omkring skimmelsvamp og indeklimaproblemer blev vendt. Oplevelsen er, at kommunen sætter meget i gang ift. analyser, rapporter mv., hvilket er dyrt for afdelingerne. Det koster ca. 10.000 kr. pr. rapport, og i ca. 95 % af sagerne klarer afdelingerne frisag.

Renovation

Rækkehusene er fra november måned 2023 blevet opkrævet et gebyr for afhentning af grønt affald, hvilket er en væsentlig merudgift for afdelingen. Boligorganisationen er utilfreds med, at der skal betales 108 kr. pr. besøg på genbrugsstationen, hvilket stiller de almene beboere ringere end private ejere.

Renoveringer

I højhuset er der sat nye vinduer i en prøvelejlighed, og det har forbedret lydisoleringen ift. motorvejsstøj betydeligt. Opgaven kommer nu i udbud, så alle vinduer i afdelingen kan blive skiftet.

Etagehusene vil få ændret facadens udseende i forbindelse med vinduesudskiftning. Det er nødvendigt for, at vinduerne kan åbne udad. Ansøgning om tilladelse er sendt til kommunen

Letbanen

Fortunen Midtby har modtaget et udkast til aftale om salg af areal til cykelparkering ved den kommende letbanestation fra kommunen.

Afdelingen har ikke fået svar på deres henvendelse om at få opsat en støjvæg for at mindske støjgenerne fra den kommende letbane.

Kornagervej

Organisationsformanden har af udvalgsformanden fået lovning på, at han vil blive kontaktet af forvaltningen om spørgsmålet vedrørende udkørsel fra Kornagervej, hvilket ikke er sket.

3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er velfungerende, og alle afdelinger har afdelingsbestyrelser. I Geels Plads varetager organisationsformanden hvervet.

Boligorganisationen har fået ny husorden med det formål at ensrette reglerne på tværs af afdelingerne. De enkelte afdelinger kan udarbejde tillæg til husordenen om lokale forhold. Der er desuden vedtaget et nyt vedligeholdelsesreglement, som er ens for alle afdelinger.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Samarbejdet om den kommunale anvisning fungerer godt. AKB spurgte ind til, om de kan få hjælp fra kommunen til at håndtere udenlandske beboere, som ikke forstår eller taler dansk. Beboerne skal fx vide, at de skal sortere affald, og en del har svært ved at forstå B-ordningen for vedligeholdelse. Nogle beboere med udenlandsk baggrund anvist af kommunen, men mange kommer også fra boligorganisationens egen venteliste.

AKB oplever, at nogle flygtninge mangler indbo, når de får anvist en bolig, og at de ikke får hjælp af kommunen.

Kommunens procedure ved modtagelse af bekymringsmails blev drøftet, herunder udlevering af korrespondance mellem boligorganisation og kommunen samt reglerne om aktindsigt, som kommunen er underlagt.

Det blev aftalt, at kommunen internt følger op ovenstående, og at punkterne drøftes igen på dialogmødet i 2024.

Udlejningsaftaler

Den nuværende aftale om anvisning og fleksibel udlejning er i princippet udløbet. Det blev aftalt, at aftalen foreløbig fortsætter uændret. AKB vender tilbage med forslag til justeringer med henblik på indgåelse af en ny aftale.

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.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen, og økonomien ser fin ud. Arbejdskapitalen er fortsat lav grundet kurstab på værdipapirer.

Afdelingerne i AKB henlægger generelt mindre end sammenlignelige afdelinger i regionen og har også færre opsparede henlæggelser. Rækkehusene ligger langt under benchmark. I 2023 har afdelingen henlagt 164 kr. pr m², og de opsparede henlæggelser ligger på 227 kr. pr. m².

I budget 2024 er henlæggelserne øget, dog ikke i afdeling Rækkehusene grundet det høje lejeniveau.

Effektivitet

Geels Plads har en lav effektivitetsprocent på 61,59 %. Afdelingen får fjernvarme i 2025.

Vandafgiften stiger i kommunen og vil medføre en betragtelig merudgift for afdelingerne. Afgiftstigningen er varslet efter budgetterne for 2024 er vedtaget.

6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2024 bliver der fulgt på:

- Renoveringsprojekter, herunder tagrenovering
- Aftalen om anvisning og fleksibel udlejning
- Renovation
- Dialogen med kommunen og boligorganisationen om beboere
- Bistand til beboere, som ikke taler eller forstår dansk.

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2024. Mødet holdes en tirsdag formiddag.