

Referat fra dialogmøde 2024
mellem Boligorganisationen Samvirke i Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Samvirke i Lyngby og DAB: bestyrelsesformand Flemming Nielsen, afdelingschef Lasse Skou Lauridsen, bestyrelseskonsulent Jane Skou Gettermann.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2023

Renovering og helhedsplaner

Lundtofteparken

Beboerne i Lundtofteparken har nedstemt den reviderede helhedsplan for afdelingen, fordi prisudviklingen har ændret økonomien i projektet, hvilket vil medføre en huslejestigning på ca. 27 % mod ca. 11 %, som afdelingsmødet tidligere har godkendt. Restlevetiden for tage, vinduer, vandinstallationer, faldstammer og faskiner er opbrugt, så der skal arbejdes videre med en plan for renoveringen.

På bestyrelsesmøde den 14. november 2024 blev det aftalt, at afdelingsbestyrelsen inden den 29. november 2024 kommer med et forslag til ændret indhold af helhedsplanen, som DAB kan forelægges Landsbyggefonden. Der har været et møde i Landsbyggefonden med deltagelse af DAB og Almenbo. Landsbyggefonden har tidligere meddelt, at der ikke kan ændres på kravene til indholdet af helhedsplanen. I andre helhedsplaner har der dog været en lille opblødning fra Landsbyggefonden ift. kravet om balanceret ventilation, hvilket vil indgå i drøftelsen med Landsbyggefonden om Lundtofteparken.

Frederiksdal og Lindevang

Der er udarbejdet tilstandsvurderinger for afdelingerne Frederiksdalsvej og Lindevangen med det formål at sikre, at beslutninger om kommende renoveringer sker på et kvalificeret grundlag.

Rapporten for Lindevangen viser bl.a., at der er behov for facaderenovering, udskiftning af rørføring, kloakrenovering, terrænarbejder samt udskiftning af tage og i den forbindelse håndtering af asbest. Tagene har en restlevetid på 10-15 år, men fordi de er lagt på oven på gamle asbesttage, er anbefalingen, at tagene skiftes inden for 1-2 år. Asbestproblemet er en hindring for iværksættelse af øvrige renoveringsarbejder, og gør, at beboerne ikke har adgang til deres indbo på loftet. Afdelingen har i forvejen en høj husleje (1.017 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab), og renoveringen vil formentlig betyde en huslejestigning på 60-80 %. Forventningen er, at det vil give udlejningsvanskeligheder i afdelingen.

Beboerne er på et møde orienteret om renoveringsbehovet og de markante huslejestigninger.

Der er ikke muligt for at få støtte fra Landsbyggefonden til projektet eller søge særlig støtte til asbestreoveringen. Boligorganisationen vil i stedet høre Landsbyggefonden, om afdelingen kan få driftsstøtte.

Tilstandsvurderingen for afdeling Frederiksdalsvej har ikke peget på et renoveringsbehov udover almindelig vedligeholdelse og opretning.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Lundtofteparken

Situationen i Lundtofteparken blev drøftet, herunder tilsynets rolle i processen og de værktøjer organisationsbestyrelsen og tilsynet har, hvis der ikke sker fremdrift i renoveringsprojektet.

Det overordnede spørgsmål lige nu er, om det er muligt at indgå aftale om, at Lundtofteparken overtages af Almenbo. DAB vil invitere Almenbo til et forhandlingsmøde, så der kan komme en afklaring inden årets udgang. Udtræder Lundtofteparken af Samvirke, får selskabet en opgave med at fremtidssikret vedtægter, økonomi og drift.

Bestyrelsesformanden er ærgerlig over, at udvalgsformand John Tefke i et indlæg i Det Grønne Område den 28. august 2024 om etablering af ny Rema 1000 i Lundtofteparken har udtalt sig om samarbejdsproblemer i afdelingen og med administrator uden at forhøre sig hos selskabsbestyrelsen. Udtalelserne går ud over, hvad der er hans rolle som udvalgsformand ift. etablering af ny dagligvarebutik i afdelingen. Indlægget er skrevet i samarbejde med afdelingsformanden i Lundtofteparken.

Rosenhaven

En eventuel sammenlægning af Rosenhaven med Lundtofteparken bliver ikke aktuelt, hvis Lundtofteparken forlader Samvirke, hvorefter selskabet skal derfor forholde sig til, hvordan afdelingen kan opnå en større økonomisk robusthed, fx ved at indgå i driftsfællesskab med andre afdelinger.

Kollektiv råderet

Kommunen har særligt fokus på ordninger om kollektiv råderet og anbefaler boligorganisationerne at gennemgå gældende ordninger om kollektiv råderet for at sikre, at de er opdateret og i overensstemmelse med almenboliglovens § 37 b.

Ved godkendelse af nye ordninger, bør boligorganisationen have fokus på:

- gennemsigtighed, så beboerne ved, hvad ordningen betyder for dem, som ønsker at benytte ordningen, og for afdelingens økonomi.
- fordelingen af renoveringsudgiften på forbedring og vedligeholdelse
- beregningen af huslejetillægget, så kun forbedringsandelen, dvs. udgifter til arbejder der forøger det lejedes brugsværdi, indgår.

Forsyningsområdet – takststigninger

Afdelingerne har problemer med at få budgetterne til at hænge sammen pga. de høje prisstigninger på vand, spildevand og affald.

3. Beboerdemokratiet

Alle afdelinger har afdelingsbestyrelser, og er repræsenteret i selskabsbestyrelsen i henhold til vedtægterne. Selskabsbestyrelsens medlemmer deltager fortsat i kontaktudvalget, kurser, konferencer samt i DABs formands- næstformands seminar.

Beboerdemokratiet i Lundtofteparken og selskabsbestyrelsen er udfordret. På de seneste afdelingsmøder i Lundtofteparken har kun ca. 60 af afdelingens 665 boliger være repræsenteret. Stemningen på møderne er ikke god, og der bliver råbt ad folk, som taget ordet. Samarbejdet i selskabsbestyrelsen er også præget af situationen i Lundtofteparken.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Der er et godt samarbejde mellem DAB og kommunen om anvisning af boliger. Kommunen får pt. mange boliger til anvisning i Lundtofteparken, fordi boliger reserveret til genhusning løbende bliver frigivet til udlejning.

Udlejningsaftaler

Aftalen mellem boligorganisationen og kommunen om fleksibel udlejning udløber den 3. august 2027. I efteråret 2024 er der indgået en 2-årig udlejningsaftale vedr. boliger i Lundtofteparken. Boligerne har været tilbageholdt til genhusning.

Spørgsmålet om behovet for genhusningsboliger, når renoveringen af afdelingen på et tidspunkt skal igangsættes, blev drøftet.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Økonomien ser fornuftig økonomi ud, og lejeniveauet er tilfredsstillende. Selskabet er opmærksom på arbejdskapitalens størrelse. Løbende driftsudgifter bliver ikke længere afholdt af arbejdskapitalen, men flyttes andre steder hen. Tilskud fra arbejdskapitalen til pensionistture er også stoppet. Afdelingernes opsparede henlæggelser ligger i den lave ende. DAB er opmærksom på dette forhold.

Effektivitet

Afdelingernes effektivitetstal ligger på mellem 81 og 95 %. Der arbejdes fortsat på at effektivisere driften i afdelinger og administration bl.a. bliver der set på muligheden for at etablere en samdrift for hele selskabet og indføre E-syn (elektronisk syn).

6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2025 følges der op på:

- Renovering - Lundtofteparken og Lindevangen
- Lundtofteparken – status på eventuel udtræden af Samvirke

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Dialogmøderne bliver fremadrettet holdt i april/maj måned, så møderne ligger bedre ift. selskabets regnskabsperiode. Kommunen sender forslag til dato i december måned 2024 og forslag til dagsorden i marts 2025.