

Lyngby-Taarbæk Kommune

Juridisk Kontor

Dato 03.11.2023
Mødedato 02.11.2023
03.10.00-P27-2-11

Referat fra dialogmøde 2023

mellem Polyteknisk Almene Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Polyteknisk Almene Boligselskab, William Demant Kollegiet: Jesper Petersen, økonomichef (PKS), Mohamed El Bahri, forretningsfører (PKS), Henrik Holst, formand for beboerrådet og Peter Noyé, formand for boligorganisationen.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

CVR-registrering

PKS har arbejdet på at få boligorganisationens CVR-nr. ændret, så det svarer til registreringen i Landsbyggefonden. Det er ikke faldet helt på plads endnu.

Nybyggeri

Boligorganisationen vil fortsat gerne bygge flere kollegier efter samme model som William Demant Kollegiet, der er opført som almene boliger med private donationer/bidrag. Hvis ønsket om nybyggeri i området skal realiseres, vil det nok skulle ske i et samarbejde med DTU. Boligorganisationen har haft en indledende dialog med DTU om mulighederne.

Kommunen oplyste, at det 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

William Demant Kollegiet er fortsat en velfungerende og veldrevet afdeling.

Kollegiets 100 værelser er fuldt udlejet, og der har ikke været tomgang i årets løb. Udlejningen sker kun efter venteliste, som for afdelingens vedkommende er meget lang.

Den månedlige leje ligger på ca. 3.750 kr. pr. værelse. Afdelingen har ikke været ramt af de stigende energipriser, da de har fastprisaftale på både gas og el.

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.

Bygningerne på William Demant Kollegiet er ikke besigtiget endnu som led i granskningen. Boligorganisationen har i forvejen fået udført en ekstern ejendomsgennemgang hvert 5 år og forventer derfor ikke, at granskningen giver overraskelser.

Renoveringsprojekter

Renoveringsprojektet med udskiftning af vinduer og døre er afsluttet, og der har kun været en smule tilbageløb, som er udført uden ekstraomkostninger. Boligorganisationen har haft stor gavn af PKS's dygtige byggetekniske chef.

Afdelingen har haft problemer med vand på terræn. Årsagen er fundet, og problemet er løst.

Næste projekt bliver udskiftning af stigstreng, og på sigt skal fælleskøkkenerne også skiftes. Boligorganisationen har fokus på at vælge solide løsninger. Det vil fx komme til udtryk ved valg af nye køkkenelementer. Selv om det kan gøre renoveringerne dyrere, vil det på sigt blive billigere for afdelingen. Beboerrådet har vist forståelse for denne prioritering af afdelingens midler.

Projekterne forventes finansieret af afdelingen henlæggelser og iværksættes efterhånden, som der er sparet op til dem.

3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet har det godt. Ca. 30 ud af kollegiets 100 værelser deltager på de ordinære møder i beboerrådet.

Der er ikke udfordringer med at skaffe frivillige til diverse arrangementer, og barudvalget er meget velfungerende.

Tværgående sociale arrangementer husene imellem er svære at få sat gang i, men onsdagsbaren og de nye terrasser/gril-pladser skaber samvær - også på tværs af køkkener.

Der er planer om at lave lektiecafe i eksamensperioden, hvor det godt kan være lidt kedeligt at sidde alene og læse.

Samarbejdet med administrationen fungerer også rigtig godt. Formanden har ikke fået klager over andre beboere det seneste år, men en konkret problemstilling har givet anledning til en dialog om, hvor langt formanden selv kan/skal gå, inden administrationen og organisationsformanden tager over.

Boligorganisationen har fokus på udviklingen af det sociale liv på DTU og betydningen for beboerne.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Kommunen har ikke anvisningsret til kollegiets boliger, og der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Afdelingen har en sund økonomi og henlæggelserne afspejler, at der spares op til istandsættelse af ejendommen. Årets henlæggelser pr. bolig udgør 17.000 kr., svarende til 568 kr. pr. m². Opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 36.907 kr., svarende til 1.184 kr. pr m².

Effektivitet

Boligorganisationen drives meget effektivt. Med en effektivitetsprocent på 100 er der ikke indikation for, at der er yderligere effektiviseringspotentiale.

6. Mål og aftaler

Det blev aftalt, at der på dialogmødet i 2024 følges op på:

- Granskning
- Boligorganisationens CVR-registrering.

7. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

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