

Lyngby-Taarbæk Kommune

Juridisk Kontor

Dato 24.11.2023
Mødedato 21.11.2023
03.10.00-P27-8-10

Referat fra dialogmøde 2023 **mellem Funktionærernes Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune**

Deltagere fra Funktionærernes Boligselskab: Niels Mann Nielsen, formand, Elsebeth Andersen, kasserer og Mette Ertmann Palsbjørn chefkonsulent, Boligkontoret Danmark.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

Granskningsrapporten for afdelingen

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.

Den eksterne besigtigelse af 20 udvalgte bygningsdele blev gennemført i 2022, men boligorganisationen har ikke fået granskningsrapporten endnu.

Tagrenoveringsprojektet – status på finansiering og tidsplan

Tagrenoveringen er foreløbig planlagt til 2025. Afdelingen er ved at indhente tilbud på en vurdering af tagets restlevetid.

Status på faldstammernes stand

Faldstammerne er fra ejendommens opførelse i 1954, og er ved at være udskiftningsmodne. Bestyrelsen vil se på, om det økonomisk er mest hensigtsmæssigt at udskifte tag og faldstammer samtidig.

Status på fællesdriften

Fællesdriften med Villabyen i Gentofte og Statsbanepersonalets Andels-Boligforening har haft et udfordrende år, fordi der har været stor udskiftning blandt medarbejderne. Det har medført efterslæb på opgaveløsningen og en del kritik fra beboerne.

Nu er det lykket at få tre faste medarbejdere, som gør det godt. De er tilknyttet hver deres afdeling, men samarbejder også om opgaverne. Der bliver ført timeregnskaber, så de enkelte afdelinger får de timer, de skal. Sidst i november måned holder de tre afdelinger et fælles statusmøde om ordningen.

Butikstorvet

Butikstorvet er fortsat samlingssted for en lille gruppe borgere, som møder for at snakke og drikke øl. Støjniveauet er blevet lidt mindre, men beboerne føler sig stadigvæk generet af larm (råb og musik), hvilket bl.a. afholder nogle beboere i bygningen fra at bruge deres altaner.

Bestyrelsen har tidligere været i dialog med politiet om problemet, men de har ikke mulighed for at gøre noget.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Bestyrelsen oplyste, at boligorganisationen er velfungerende og har en god økonomi. Ejendommen er generelt i god stand, og folk bliver boende i afdelingen i mange år. P.t. er der 1.300 på ventelisten, og ventetiden er ca. 20 år.

Huslejen er steget meget ved seneste varsling pga. afdelingens udgifter til renovation og vand. Boligerne har ikke individuelle vandmålere. Bestyrelsen har fået oplyst, at de er for dyrt at få installeret. Boligkontoret vil se på, hvad det vil betyde for afdelingens økonomi, hvis boligerne får egne vandmålere.

Det blev drøftet, om kommunen kan yde støtte til pensionister, som ønsker at flytte i en mindre lejlighed. Beboerne har mulighed for at søge beboerindskudslån ved en flytning, men derudover kan kommunen som udgangspunkt ikke yde støtte.

3. Beboerdemokratiet

Organisationsbestyrelsen fungerer også som afdelingsbestyrelse. Det er svært at få beboerne til at engagere sig i det beboerdemokratiske arbejde og livet i afdelingen. Nye medlemmer af bestyrelsen deltager kun i en kortere periode.

På afdelingsmøderne er ca. 23 boliger repræsenteret, og det er ofte de samme, der deltager hvert år. Der bor mange ældre i afdelingen, men efterhånden er der kommet flere unge med børn. Bestyrelsen er interesseret i at få besked, når der flytter nye beboere ind i afdelingen, så de har mulighed for at byde dem velkommen. Boligkontoret undersøger mulighederne.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Kommunen har fået en enkelt bolig til anvisning det seneste år.

Udlejningsaftaler

Afdelingen er ikke interesseret i at indgå aftale om fleksibel udlejning med kommunen.

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.

Boligorganisationen har forståelse for kommunens behov for ekstra boliger, men har desværre ikke mulighed for at hjælpe, da afdelingen kun har store boliger.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Økonomien ser fornuftig ud, og revisionen er ikke kommet med bemærkninger.

Afdelingen har henlagt 278 kr. pr. m² i 2022 og har opsparede henlæggelser svarende til 674 kr. pr. m², hvilket er lavere end i sammenlignelige afdelinger. Afdelingsmødet har tidligere

nedstemt forslag om forhøjelse af henlæggelserne. Resultatet af granskningsrapporten kan måske være en løftestang til at få beboerne med på, at det er nødvendigt at henlægge mere.

Effektivitet

Afdelingen effektivitet er beregnet til 89 %, hvilket er meget pænt.

6. Mål og aftaler

På mødet blev der indgået aftale om, at der på dialogmødet i 2024 følges på:

- Resultat af granskning
- Status på renovering af tag og faldstammer
- Status på fællesdrift.

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

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