

Referat fra dialogmøde 2022
Mellem Lyngby Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lyngby Boligselskab (boligselskabet):
Kaj Eliassen formand for organisationsbestyrelsen
Hanne Lentz-Nielsen, næstformand i organisationsbestyrelsen
Susanne Ernstsén, kundechef, KAB

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

Status på nybyggeriet Fortunen Nord

Interessen for de nye boliger på Akademivej er stor. Byggeriet bliver afleveret den 1. juni 2023, og 1. juli 2023 flytter fem "firstmovere" ind. Firstmoverne bliver udvalgt på baggrund af en ansøgning og skal fungere som afdelingsbestyrelse, indtil første afdelingsmøde er blevet holdt. De får også til opgave at byde nye beboere velkommen, når de flytter ind fra 15. august 2023. Nettohuslejeniveauet kommer til at ligge på ca. 10.370-10.550 kr. i familieboligerne, 3.940-4.880 kr. i ungdomsboligerne og 4.050-5.050 kr. i basisboligerne. Huslejen er differentieret, så boliger med mindre god beliggenhed har en lidt lavere leje.

Ejendomskontor

Projektet med etablering af servicecenter i varmecentralen blev udskudt på grund af markedssituationen i byggebranchen og er nu helt droppet. I stedet bliver der indrettet ejendomskontor i Fortunen Nord med plads til både driftsfolk og beboerdemokrater. Den ændrede beslutning betyder, at Lyngby Boligselskab sparer penge, og at lokalerne, hvor ejendomskontoret pt. har til huse, igen kan lejes ud som bolig.

PCB-renovering i afd. Fortunen Øst

PCB-renoveringen går efter planen og forventes færdig i 2024. Der skal renoveres 100 lejligheder om året, og hver etape tager 3 måneder. Beboerne bliver genhuset i boligorganisationens egne boliger. I starten af 2023 får Kommunalbestyrelsen skema B til behandling. Beboerne har fået information om bivirkninger ved PCB-påvirkningen og vigtigheden af at lufte ud. Dette har kun medført få rektioner fra beboerne.

Opdelingen af afd. Fortunen

I 2022 blev det besluttet at opdele afd. Fortunen i to afdelinger, Fortunen Rækkehuse og Fortunen Etageboliger. 90 % af beboerne stemte for opdelingen. Status på sammenlægningen er, at boligselskabet mangler panthavers godkendelse.

Lokaler til beboermøder

Før corona kunne afd. Fortunen og Fortunen Øst låne kommunale lokaler, fx Lindegården og gymnastiksale, til beboermøder. Siden har det været nødvendigt at leje lokaler. Da møderne er velbesøgte, betyder det en udgift på ca. 12.000 kr. pr. møde, som i stedet kunne være brugt til glæde for beboerne.

På sigt vil beboermøder kunne holdes i Fortunen Nord afhængig af, hvordan det kommende beboerdemokrati ønsker, at husets faciliteter skal udnyttes.

Affald

Boligselskabet oplever, at det er vanskeligt at kommunikere med Lyngby-Taarbæk Forsyning, og det er ikke muligt at få information om processen for udrulning af de nye affaldsordninger. Det gør det svært for afdelingerne at planlægge implementeringen og giver generelt anledning

til frustration, fordi driften bruger meget tid på affald. De oplever også fejllieferinger fra forsyningens side, fx af poser til madaffald. I afd. Fortunen Øst er det besluttet at grave den nye affaldscontainere ned.

Kommunens takster for affaldshåndtering blev også drøftet. Det har gennem en længere periode været et fokuspunkt for flere af boligorganisationerne i kommunen og det lokale samarbejdsudvalg. Opfattelsen er, at fordelingen af udgifterne til håndtering af affald ikke sker retfærdigt, og at boligorganisationerne er dårligere stillet end andre boligtyper i forhold til pris og service.

Ladestandere til elbiler

Organisationsbestyrelsen arbejder på en løsning, så der kan opsættes ladestandere i Fortunen Rækkehusene.

2. Status for boligorganisationen/afdelingerne

Anvisningsret

På grund af de igangværende renoveringsprojekter er anvisningsretten sat i bero, idet ledige boliger benyttes til genhusning af egne beboere. Det betyder også, at kommunen kun har fået anvist fire boliger i år. Svarfristen, når en bolig bliver sendt til anvisning, må meget gerne være 4 uger, af hensyn til den interne afklaring i kommunen.

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. Boligselskabet vil gerne reservere fem boliger til formålet. Forinden skal der udarbejdes en aftale om de nærmere vilkår.

Granskningsrapporter

Boligselskabet har ikke modtaget granskningsrapporterne endnu, men er ikke tilfredse med kvaliteten af projektet. Rapporterne kommer ikke til at tage ikke højde for langtidsplaner og helhedsplaner og giver derfor ikke et retvisende billede af status på vedligeholdelsesstanden. Kvaliteten af besigtigelserne i forbindelse med granskningen har også været under al kritik.

Skimmelproblemer i Fortunen

Der er lavet undersøgelser for skimmelsvamp i en testlejlighed i Fortunen. Resultatet tyder på, at boligselskabet ser ind i en ny helhedsplan.

Ommærkning af boliger

Boligselskabet ønsker at få ommærket boliger på Carl Lunds Vænge og Emil Pipers Have for at reducere tab ved udlejningsproblemer og undersøger internt, hvad status er på projektet.

Der henvises også til pkt. 1.

3. Beboerdemokrati

Beboerdemokratiet er velfungerende overalt i boligselskabet. Under corona var Fortunen Øst i en periode uden afdelingsbestyrelse, fordi det ikke var muligt at gennemføre et afdelingsmøde. En ny afdelingsbestyrelse er nu valgt.

I de små afdelinger med ældreboliger fungerer en repræsentant fra organisationsbestyrelsen som kontaktperson for beboerne, og vedkommende deltager også på afdelingsmøderne. På Baunehøj er det primært pårørende, som deltager på møder i afdelingen. Boligselskabet vil gerne samarbejde om en form for repræsentation i ældreafdelingerne, særligt Baunehøj.

Medlemmerne af organisationsbestyrelsen er meget erfarne. 3 ud af 5 medlemmer har siddet i bestyrelsen i mere end 25 år.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Punktet blev ikke drøftet særskilt.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået revisionsberetning, ledelsesberetning og boligselskabets nøgletal. Selskabets økonomi ser overordnet fornuftig ud. Arbejdskapitalen og dispositionsfonden er steget det seneste år. Negative renter og kurstab påvirker pt. økonomien

Henlæggelserne i ældreboligerne er meget høje, men afspejler det fremtidige renoveringsbehov.

Boligselskabet opdaterer regnskabsdatabasen, så fordelingen af lejligheder på antal værelser fremgår.

Effektivitet

Boligselskabet har fokus på huslejeniveauet (Pas på huslejen) og arbejder målrettet med at optimere driften. Det er primært i de små afdelinger, at det er vanskeligt at få effektivitetstallene op, men der er én "rød" afdeling mindre i 2021.

Ejendomskontoret har fået et nyt system e-Drift og e-App til opgavestyring og beboerservice og ligger i top ift. at bruge e-Drift. Afregningen til afdelingerne for driftsopgave er ændret, så de nu betaler for den reelle tid, driftspersonale bruger. Tidligere er afregningen sket efter en fordelingsnøgle.

Istandsættelse af lejligheder med A-ordning været i udbud. Boligselskabet sørger også for løbende at omprioritere forbedringslån, har intensiveret fokus på energibesparende tiltag og en ny fælles indkøbsportal er på vej. Ved indførelse af bæredygtige tiltag er der fokus på, at de både skal være bæredygtige og rentable (Bæredygtighed med fornuft).

6. Mål for boligorganisationen og afdelingen

I det kommende år vil boligorganisationen have fokus på:

- Idriftsættelse af den nye afdeling Fortunen Nord
- Flytning af ejendomscentret
- Optimering af den daglige drift
- Effektivisering af driften i de små afdelinger
- Vild med vilje / bæredygtighed
- Mulighederne for et socioøkonomisk projekt i Fortunen Nord.

Boligselskabet er fortsat interesseret i at bygge nyt, herunder ved fortætning i eksisterende afdelinger.

7. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde bliver holdt i november eller december 2023. Kommunen sender invitation til mødet i september 2023.