

Referat fra dialogmøde 2025
mellem Boligorganisationen Lejerbo Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lejerbo Lyngby: Formand Bo Krøyer og forretningsfører Lars Schmidt.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2024

Renoveringsprojekter

Vintappervænget

Arbejdet med renovering af stigstreng og faldstammer i afdeling Vintappervænget er afsluttet bortset fra, at boligorganisationen er blevet opmærksom, at 36 afløb ikke er blevet ordnet. Der udestår en afklaring af manglerne med rådgiver og entreprenør.

I forbindelse med renoveringen er der opsat vandmålere, hvilket erfaringsmæssigt vil betyde et fald i ejendommens vandforbrug.

Mølleåparken

Afdelingen Mølleåparken har igangsat et elevatorprojekt. Ejendommen er "født" med elevatorskakte, men der har aldrig været installeret elevatorer. Afdelingen afventer byggetilladelse, inden arbejdet kan gå i gang. Kommunalbestyrelsen har godkendt lånoptagelse til projektet i august 2025.

Beboerne i afdelingen har gjort opmærksom på, at det kolde og varme vand er lige varmt. Det viser sig, at vandrørene er etableret i forkerte materialer, hvilket har medført slitage. Rørene ligger også meget tæt og er uden isolering. Hvis rørene skal skiftes, skal håndværkerne ind i alle badeværelser. Der er desuden en asbestproblematik, som vil gøre udskiftningen meget dyr.

Afdelingen har fået installeret nye varmemålere sidste år.

Hollandshuset

Rådgiveraftale for projektet med udskiftning af faldstammer og stistreng er underskrevet. Boligorganisationen har været nødt til at benytte call-in bestemmelsen i almenboligloven. Det har ikke været muligt at opnå flertal blandt beboerne i afdelingen, hvorefter beslutningen om gennemførelse af projektet er truffet af repræsentantskabet. Renoveringen omfatter kun de mest nødvendige arbejder. Beboerne vil blive orienteret om tidsplan mv.

Organisationsbestyrelsens visionsarbejde

Organisationsbestyrelsen har igangsat et visionsarbejde om tildeling af midler fra dispositionsfonden med det formål. Arbejdet fortsætter i 2026.

2. Status for boligorganisationen / afdelingerne

Fusionen mellem DAB og Lejerbo

De boligorganisationer i Lyngby-Taarbæk Kommune som før fusionen hørte under henholdsvis DAB og Lejerbo, gør det også fremadrettet. Der er planer om at flytte dele af administrationen ud lokalt inspireret af den organisationsmodel, Lejerbo har haft, men baseret på frivillighed.

Der er fokus på lokale samarbejder, herunder mulighederne for driftsfællesskab. Lige nu forestår et arbejde med at få konverteret data og oplært medarbejdere i nye systemer.

Kollektiv råderet

Afdelingerne får forslag om kollektiv råderet på dagsordenen til næste afdelingsmøder. Ordningerne vil omfatte nye køkkener og eventuelt evt. badeværelser.

Nybyggeri

Hvis der opstår mulighed for nybyggeri eller etablering af nye afdelinger, er boligorganisationen fortsat åben overfor dette.

Kontaktoplysninger – akutberedskab for udsatte borgere

Kommunen har et akutberedskab for socialt udsatte borgere, som kan kontaktes 24/7:

Telefon: 70 26 50 01

SMS: 24 94 10 01

Mail: akuttilbuddet@ltk.dk

3. Beboerdemokratiet

Det beboerdemokratiske arbejde i organisationsbestyrelsen og afdelingerne fungerer stille og roligt. Mølleåparken har fået en afdelingsbestyrelsen.

Det er fortsat en udfordring af samle folk til fællesaktiviteter mv.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Samarbejdet omkring anvisning af boliger fungerer rigtig godt. Kommunen får 2-4 boliger til anvisning årligt. Der er generelt få fraflytninger i de tre afdelinger.

Udlejningsaftaler

Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning mellem Kommunen og Lejerbo Lyngby, og vurderingen er, at det pt. ikke er relevant.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Økonomien ser fin ud, men det er spændende, hvordan de kommende renoveringsprojekter påvirker den økonomiske udvikling i afdelingerne.

Administrationsbidrager ligger 4.994 kr. pr bolig, hvilket er lidt over gennemsnittet.

Både revisionsberetningen og boligorganisationens beretning har et smart design, som fungerer enormt godt. Det skaber et godt overblik, og er ikke teksttungt.

Henlæggelser

Revisionen skriver, at der ikke henlægges tilstrækkeligt ift. afdelingernes vedligeholdelsesplanen. Ellers ser henlæggelsesniveauet fint ud. Lejerbo oplyser, at der er fokus på at skabe et mere realistisk billede af behovet for henlæggelser.

Årets henlæggelser udgør:

- Vintappervænget: 327 kr. pr. m²
- Mølleåparken: 271 kr. pr. m²
- Hollandshuset 293 kr. pr. m².

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse udgør:

- Vintappervænget: 1.058,75 kr. pr. m²
- Mølleåparken: 1.327 kr. pr. m²
- Hollandshuset 674 kr. pr. m².

Effektivitet

Hollandshuset ligger fortsat dårligt i beregningen af afdelingernes effektivitet. Der arbejdes med effektiviseringer, men det er svært på grund af geografi og relativt få boliger at fordele udgifterne på.

6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2026 bliver der fulgt på:

- renoveringsprojekter
- organisationsbestyrelsens visionsarbejde.

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2026.