

Referat fra dialogmøde 2025
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: Birgitte Wikstrøm og Bente Jensen (referent).

1. Status på boligorganisationen og afdelingerne

Lundtofteparken

Afdeling Lundtofte er pr. 1. april 2025 udtrådt af Samvirke og blevet en del af Almenbo. Data er konverteret og helhedsplanen er givet videre. Processen omkring Kommunalbestyrelsens godkendelse af ejendomsoverdragelsen blev drøftet.

Lindevangen

Afdeling Lindevangen står over for et større renoveringsprojekt, som vil medføre en markant huslejestigning for beboerne. Selskabet har en bekymring for lejeniveauet, som i forvejen er højt. Pr. 1. juli 2025 stiger lejen med 8 % til 1.236 kr./pr. m² og sidste år var stigningen 12,9 %.

Projektet omfatter bl.a. udskiftning af tag og afrensning af asbest. Der er nedsat et byggeudvalg, og ansøgning om driftsstøtte er sendt til Landsbyggefonden, som forventer at besigtige afdelingen i efteråret 2025. Landsbyggefonden støtter ikke asbestsaneringen, men udgiften indgår i renoveringssagen.

Frederiksdalsvej

Tilstandsrapporten for afdelingen var bedre end ventet, og kommende vedligeholdelsesarbejder er mere eller mindre indarbejdet i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplaner. Afdelingsmødet har på seneste møde besluttet at henlægge flere midler til vedligeholdelse end anbefalet, hvilket er positivt.

Afdelingsbestyrelsen har stillet forslag om renovering af faldstammer (relining) og udskiftning af hoveddøre finansieret af et 30-årigt realkreditlån. Forslaget bliver behandlet på ekstraordinært afdelingsmøde 27. maj 2025.

Rosenhaven

Rosenhaven består af 14 familieboliger, og selskabet vil se på, hvordan afdelingen kan få større økonomisk robusthed, herunder på driftstilskud og organisering af driften.

Afdeling Toftebæksvej har overtaget driften af Rosenhaven og forventningen er, at udgifterne til samdrift vil blive lavere fremover. Afdelingen har bl.a. høje løbende driftsudgifter til elevatorer.

Toftebæksvej

Afdelingen er ved at fælde træer pga. mistanke om, at skimmelproblemer i naboejendommen, hvor den kommunale musikskole ligger, skyldes træerødder i kloarken.

Samvirke er interesseret i at købe ejendommen og ombygge den til boliger, men kommunen ønsker ikke at sælge.

2. Beboerdemokratiet

Repræsentantskabet har godkendt nye vedtægter. Der er en god dialog i selskabsbestyrelsen, hvor fokus er på initiativer, der kommer beboerne til gode. Der er også et ønske om at lave beboerdemokratiske tiltag.

Alle afdelinger har afdelingsbestyrelser, og er repræsenteret i selskabsbestyrelsen i henhold til vedtægterne. Selskabsbestyrelsens medlemmer deltager fortsat i kontaktudvalget, kurser, konferencer samt DABs seminarer for formænd og næstformænd.

3. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret og udlejningsaftaler

Aftalen mellem boligorganisationen og kommunen om fleksibel udlejning udløber den 3. august 2027. Kommunen har i november, december og marts fået mange boliger til anvisning fra Lundtofteparken, og kommunen har måttet returnere en del boliger.

4. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Økonomien ser fornuftig økonomi ud, og lejeniveauet er tilfredsstillende.

Samvirke arbejder med fremtidssikring af både økonomi/drift og er opmærksom på arbejdskapitalens størrelse lige nu. På kommende selskabsbestyrelsesmøde vil bestyrelsen forholde sig til den fremtidige tilrettelæggelse af driften i selskabets fire afdelinger og genbesøge beslutninger om løbende årlige tilskud/lån fra dispositionsfonden.

Effektivitet

Samvirke arbejder fortsat på at effektivisere driften i afdelinger og administration. Der ses på muligheden for at etablere en samdrift for hele selskabet. E-syn (elektronisk syn), som har til formål at gøre det lettere for ejendomsfunktionen at gennemføre flyttesyn, samt at skabe besparelser på afdelingernes samlede udgifter til istandsættelse ved fraflytning, er implementeret. Der er desuden implementeret E-drift, der er et opgavestyringsprogram.

5. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2026 følges op på:

- Renovering af Lindevangen
- Rosenhaven – økonomisk robusthed
- Samvirkes arbejde med fremtidssikring af økonomi, drift mv.

6. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

7. Næste dialogmøde

Dialogmøderne bliver holdt i april/maj måned. Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af februar 2026.