

Referat fra dialogmøde 2025
mellem Lyngby almennyttige Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Lyngby almennyttige Boligselskab og DAB: organisationsbestyrelsesformand Preben Mac, næstformand Inger Colding-Jørgensen, afdelingschef Lasse Skou Lauridsen og bestyrelseskonsulent Mathilde Sophie Buch Heinsbæk.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune: Birgitte Wikstrøm og Bente Jensen (referent).

1. Status på boligorganisationen og afdelingerne
Helhedsplaner og renoveringsprojekter

Lystoftehuse

I Lystoftehuse er der igangsat en fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden for at fremtidssikre afdelingen. Som en del af renoveringen gennemføres energifremmende tiltag, der har til formål at forbedre indeklimaet i boligerne, og som også forventes at mindske forbruget på varme og energi. Kommunalbestyrelsen har i juni 2024 godkendt skema B for renoveringen.

Projektet følger den reviderede tidsplan, og arbejdet forventes afsluttet i 2026. Der dukker lidt uforudset op hen ad vejen, men den økonomiske ramme holdes, og etaperne er uændrede. Gravearbejdet lige omkring husene, som har været til gene for beboerne, er færdigt.

Beboerne er begejstret for, hvordan de nye facader ser ud. I slutningen af august bliver der holdt et arrangement, hvor beboerne får mulighed for at se, hvordan boligerne kommer til at se.

Efter endt renovering vil halvdelen af beboerne i afdelingen være nye.

Sorgenfrivang I

Afdelingsmødet har godkendt igangsættelse af en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, som omfatter udskiftning af tage, renovering af facader, udskiftning af vinduer, istandsættelse af indgangspartier, udskiftning af altanbrystninger, udvidelse af altaner, udskiftning af faldstammer og stigstrenger, modernisering af køkken og bad, etablering af ventilation, udskiftning af tekniske installationer og opdatering af udearealer. Formålet er at fremtidssikre afdelingen ved at udbedre byggeskader, forbedre indeklimaet, opdatere installationer, højne standarden for indvendig vedligeholdelse samt styrke beboerfællesskabet i afdelingen.

Prækvalifikationen er igangsat, og renoveringen forventes at starte op ultimo 2026 og være afsluttet i 2028. Lejestigningen er estimeret til 34 %. Det kan blive nødvendigt med et nyt afdelingsmøde afhængig af resultaterne af udbuddet og renteutviklingen.

En tredjedel af beboerne er permanent genhuset, hvilket kan blive en udfordring for beboerdemokratiet, når afdelingen er færdigrenoveret.

Vinkelvej

Renoveringsprojektet omfatter udskiftning af alle stigstrenger og faldstammer samt renovering af badeværelser. Der er valgt rådgiver, som skal være en del af arbejdet med at skitsere indhold og økonomi for sagen. Beboerne vil ikke blive genhuset.

Øvrige afdelinger

Projektet i afdeling Solparken er afsluttet og der er aflagt byggeregnskab, som viser et overskud. Facaderenoveringen i afdeling Solgården er også afsluttet og udført inden for den økonomiske ramme. Skema C for Bondebyen er under udarbejdelse.

Plejeboliger – status på evt. sammenlægning af afdelinger og ejerforeningsstruktur

Fremtidssikring af plejeboligafdelinger, herunder sammenlægning af afdelinger og ejerforeningsstruktur blev drøftet. Tanken er dels at se på, om afdelinger omkring hvert plejecenter kan samles til en afdeling, men også om der er behov for at ændre på fordelingstallene for fællesudgifter i ejerforeningskonstruktionerne set ift., om den nuværende fordeling er rimelig for alle parter.

Kriseberedskab

Lyngby almennyttige Boligselskab får pt. henvendelser fra kommunen om sikringsrum - senest med ønske om, at kommunen gerne vil komme på besigtigelse.

Boligselskabet har flere gange haft Beredskabsforbundet ude og holde kurser i kriseparathed og har fokus på, hvordan de selv kan forberede sig på en eventuel krise.

Status på kommunens kriseberedskab blev drøftet på mødet i kontaktudvalget for de lokale almene boligorganisationer og Lyngby-Taarbæk Kommune den 7. maj 2025

Beboersundhed

BL har i samarbejde med SDU undersøgt sundhedstilstanden blandt beboere i almene boliger. Undersøgelsen viser, at levetiden for borgere, der bor i almene boliger, er lavere end for borgere, som bor i andre boligtyper.

Emnet blev også drøftet på kontaktudvalgsmødet, hvor Sundhedscentret fortalte om sundhedstilstanden for beboere i almene boliger i Lyngby-Taarbæk Kommune med udgangspunkt i boligsociale data fra Landsbyggefonden. Det må antages, at der er en forskel i sundhedstilstanden for borgere i almene boliger og i øvrige boligtyper i kommunen, men også at det ikke ser så dårligt ud sammenlignet med resten af landet.

Boligselskabet vil gerne i samarbejde med kommunen se på, hvad der forebyggende kan gøres for at ændre på dette. Sundhedscentret har tilbudt at komme ud i boligafdelingerne og samarbejde om lokale sundhedsinitiativer, der har interesse for beboerne

Der er også en udfordring ift. læger i Lyngby, hvor mange borgere de senere år har fået længere til egen læge.

Erhvervslejemålet i Virumgård er igen lejet ud til en praktiserende læge, hvilket beboerne er rigtig glade for. Afdelingen ønsker fortsat et tillæg til lokalplanen få at få udvidet anvendelsesmulighederne af ejendommen for at undgå lejetab ved fremtidige genudlejligheder.

Der er aftalt et møde mellem Lyngby almennyttige Boligselskab, DAB og kommunen, hvor erfaringer med udsættelsessager vil blive drøftet.

Biodiversitet

Lyngby almennyttige Boligselskab har fokus på biodiversitet i forlængelse af § 17-udvalgets charter, og der er udpeget en tovholder på størstedelen af ejendomskontorerne.

2. Beboerdemokratiet

Lyngby almennyttige Boligselskab ser en ny tendens i plejeboligafdelingerne, hvor pårørende opretter uformelle grupper, som engagerer sig og positivt bidrager til afdelingernes forhold.

Boligselskabet har vedtaget Politik for bevarelse og styrkelse af beboerdemokratiet, hvor afdelingsbestyrelserne i høj grad inddrages i selskabets virke. Dette gælder blandt andet ved udarbejdelse af årsberetning, deltagelse af observatører på selskabsbestyrelsesmødet og udsendelse af nyhedsbreve fire gange om året.

3. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Der er indgået en aftale om fleksibel udlejning mellem boligselskabet og kommunen, som skal genforhandles i 2025. Der er enighed om at forlænge aftalen, da erfaringerne med aftalen er meget begrænset pga. de mange renoveringer. Lyngby almennyttige Boligselskab kommer med et forslag til tillæg om forlængelse af aftalen.

Kommunen oplyser, at der er stor efterspørgsel på boliger til løsning af boligsociale forhold. De igangværende renoveringer medfører, at ledige boliger bliver benyttet til genhusning af boligselskabets beboere. Kommunen får derfor få boliger til anvisning. Ved tildelingen af boliger har børnefamilier fortrinsret.

4. Økonomi og administration

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligselskabet, og økonomien ser fin ud.

Afdelingsmøderne har i år højere budgetter end sidste år, hvilket skyldes stigninger i de faste udgifter. Det har gjort, at nogle afdelinger har lånt lidt af henlæggelserne. Selskabsbestyrelsen har skrevet ud, at dette ikke kan fortsætte.

Et af boligselskabets fokuspunkter er økonomisk ansvarlighed i forhold til løbende optimering af afdelingernes langtidsbudgetter for at sikre tilstrækkelige henlæggelser til at foretage nødvendige istandsættelsesarbejder over de kommende 30 år.

Effektivitet

Boligselskabet er opmærksomme på, at de igangværende renoveringssager ikke vil have en gavnlig effekt på måltal for effektiv drift for perioden 2021-2026, men vurderer det mest effektivt over tid og byggeteknisk nødvendigt.

Boligselskabet har vedtaget en vision for organisering af ejendomsfunktionen, hvor målet på sigt er at indarbejde de to mindre ejendomskontorer i en samdrift. Lige nu prioriteres arbejdet med de igangværende renoveringsprojekter højere end arbejdet med øget samarbejde i ejendomsfunktionen.

5. Mål og aftaler

Det blev aftalt at drøfte følgende punkter på dialogmødet i 2026:

- Helhedsplaner og renoveringsprojekter
- Plejeboliger – status på evt. sammenlægning af afdelinger og ejerforeningsstruktur
- Det generelle samarbejde med kommunen

6. Eventuelt

Plejecenter Solgården har haft oversvømmelser i kælderen pga. overfladevand fra en mark på nabogrunden. DAB har rettet henvendelse til kommunen og fået oplyst, at plejecentret selv har ansvaret for at beskytte ejendommen mod oversvømmelser.

7. Næste dialogmøde

Det blev aftalt, at dialogmøderne fremover holdes i efteråret – næste gang den 8. september 2026, kl. 10.00-12.00. Kommunen sender forslag til dagsorden før sommerferien.