

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Organisationsbestyrelsesmøde den 3. februar 2021, kl. 16.30, via teams

Til stede: *Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen, Jane Østergaard, Finn Christensen, Robin Prudholm, Silas Mudoh og Jarl Lundin Overbeck (deltog fra punkt 6)*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Henning Blegind Jacobsen, Anders Brøgger og Pia Søndergaard (revisor)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Bestyrelsesforhold	4
Sager til beslutning:.....	5
4. Årsberetning samt mål for Lyngby Boligselskab.....	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2019/2020.....	6
6. Selskabets driftsbudget 2021/2022	9
7. Fortunen - godkendelse af endeligt byggeregnskab, varmecentral - fra gas til fjernvarme	9
8. Fortunen - godkendelse af endeligt byggeregnskab, varmeanlæg - konvertering	10
9. Fortunen Øst - godkendelse af endeligt byggeregnskab, varmeanlæg - konvertering	10
10. Emil Pipers Have - godkendelse af endeligt byggeregnskab, varmeanlæg - konvertering.....	10

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

11. Proces for udvikling af nyt strategiprogram for Lyngby Boligselskab 2022 - 2025	11
12. Nyt servicecenter i Lyngby boligselskab	13
13. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2020 og 2021.....	15
14. Fokus på, at skabe fællesskaber.....	16
15. anbefalinger Pas på huslejen 2.0 - bæredygtig drift	17
16. Forsikringsudbud.....	19
17. Sager til orientering.....	23
Fortunen Øst - PCB, status.....	23
Opfølgning på styringsdialog.....	23
Fortunen Nord - status	24
Digitale værktøjer til afdelingsmøder	25
Udlejningstal 2020.....	25
Driftssager	26
18. Eventuelt.....	28
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2019/2020	6
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2019/2020.....	8
Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2021/2022	9
Bilag 7: Fortunen, byggeregnskab - gas til fjernvarme i Fortunen	9
Bilag 8: Fortunen, byggeregnskab, varmeanlæg - konvertering.....	10
Bilag 9: Fortunen Øst, byggeregnskab, varmeanlæg - konvertering	10
Bilag 10: Emil Pipers Have, byggeregnskab, varmeanlæg - konvertering	10
Bilag 14: Nye muligheder for at skabe fællesskaber og vidensdeling	17
Bilag 16: Tidsplan for udbud via rammeaftalen	22
Bilag 16.1: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko	22
Bilag 17: Aftaledokument efter afholdt dialogmøde den 27. oktober 2020	24

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 13. maj 2020, organisationsbestyrelsesmøde den 28. oktober 2020 samt ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 2. december 2020 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne og disse underskrives af formanden.

Der er ikke fremkommet kommentarer. Derfor fremlægges til godkendelse og formandens underskrift.

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 2**.

Bilag

Bilag 2: Revisionsprotokol

Alle regnskaberne er revideret med blanke påtegninger.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

3. Bestyrelsesforhold

Organisationsbestyrelsens nuværende sammensætning fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter organisationsbestyrelsens kommende sammensætning.

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Kaj Eliassen, formand	2021
Hanne Lentz-Nielsen, næstformand	2021
Finn Christensen, medlem	2022
Jane Østergaard, medlem	2022
Silas Mudoh, medlem	2021
Robin Prudholm, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2021
Jarl Lundin Overbeck, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2021

Navn:	På valg i år:
Jan Kjær-Hansen, personlig suppleant for Kaj Eliassen	2021
Erling Jacobsen, personlig suppleant for Hanne Lentz-Nielsen	2021
Bente Svensson, personlig suppleant for Finn Christensen	2022
Niels Sørensen, personlig suppleant for Jane Østergaard	2022
Agnethe Kristensen, personlig suppleant for Silas Mudoh	2021
Karsten Lomholt, personlig suppleant for Robin Prudholm	31.12.2021
Vakant, personlig suppleant for Jarl Lundin Overbeck	31.12.2021

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2021: Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen og Silas Mudoh.

Følgende personlige suppleanter er på valg i 2021: Jan Kjær-Hansen, Erling Jacobsen, Agnethe Kristensen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Sager til beslutning:

4. Årsberetning samt mål for Lyngby Boligselskab

Jf. selskabets vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende udkast til årsberetning til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 3. februar 2021.

Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen fastsætter mål for næste år.

Der er udarbejdet udkast til beretning for regnskabsåret 2019/2020. Udkastet indeholder også organisationens egenkontrol, som nu er lovpligtig.

Sagsfremstilling

Årsberetningen for Lyngby Boligselskab lægger vægt på, at boligorganisationen vil være en effektivt drevet boligorganisation, som leverer gode rammer for mennesker, som har behov for en bolig i Lyngby-Taarbæk Kommune. Boligorganisationen har således ved udgangen af regnskabsåret 2019/2020, opnået en besparelse på 700.000 kr. mere end det statslige gennemsnitlige besparelseskraft, og holder et fortsat fokus på huslejekronerne.

Corona-situationen har påvirket afdelingernes drift såvel som selskabets udvikling med aflyste afdelingsmøder samt udsættelsen af den beboerdemokratiske proces omkring udarbejdelsen af selskabets nye målsætningsprogram. Omvendt har situationen også sat ekstra skub i servicestrategien med gode erfaringer ift. digital betjening og personlig service efter aftale.

I forbindelse med egenkontrollen foreslås følgende mål for 2021, som boligorganisationen bør beslutte at arbejde videre med:

- Udarbejde en strategi til at efterfølge det nuværende målsætningsprogram, som i højere grad rammesætter boligorganisationens strategiske visioner, bl.a. i forhold til fremtidens beboerservice og digitaliseringsgrad
- Etablere et nyt fælles servicecenter, med faciliteter for både driftspersonale og beboerdemokrater
- Understøtte etableringen af afdelingsbestyrelser i alle afdelinger

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

- Fortsætte fokus på optimering af den daglige drift, herunder bl.a.:
 - Undersøge udbud af andre fagentrepriser
 - Skærpe fokus på at mindske tab ved fraflytning
 - Fokuserer på stordriftsfordele ved etableringen af det nye servicecenter

Bilag

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2019/2020

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen og godkendte de foreslåede mål for den kommende periode.

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2019/2020

Der er udarbejdet regnskaber for boligorganisationens afdelinger samt selskabet. Regnskaberne fremlægges til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

Lyngby Boligselskabs regnskab for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 15.675.767 kr. og slutter med et overskud på 4.355 kr., der henlægges til arbejdskapitalen, således at denne udgør 3.580.918 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 31.993.723 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 28.412.805 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 27.837 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 4.813.327 kr., hvilket svarer til 4.716 kr. pr. lejemålsenhed.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 112.699.038 kr.

Regnskaberne udviser følgende:

Fortunen

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 35.394.689 kr. og slutter med et overskud på 788.240 kr., der anvendes til afskrivning på egenfinansiering - dørprojekt.

Status balancerer med 145.937.473 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Carlshøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 1.148.338 kr. og slutter med et underskud 16.938 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Status balancerer med 7.093.131 kr.

Fortunen Øst

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 25.644.223 kr. og slutter med et overskud på 575.013 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Status balancerer med 171.267.449 kr.

Toftbæksgård

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 1.687.517 kr. og slutter med et overskud på 144.526 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Status balancerer med 16.079.581 kr.

Hjortholm

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 1.175.994 kr. og slutter med et overskud på 12.147 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Status balancerer 12.757.461 kr.

Emil Pipers Have

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 2.402.448 kr. og slutter med et overskud på 58.725 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Status balancerer med 27.977.273 kr.

Skolebakken

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 2.371.659 kr. og slutter med et overskud på 123.780 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Status balancerer med 32.191.239 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Carl Lunds Vænge

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 2.917.483 kr. og slutter med et overskud på 66.252 kr. der overføres til konto for opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Status balancerer med 35.173.152 kr.

Baunehøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2019 til 31.8.2020 balancerer med 9.182.286 kr. og slutter med et underskud på 63.407 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Status balancerer med 209.008.708 kr.

Renteudvikling

I 2019 faldt renten hen over året og kulminerede med et lavpunkt i sensommeren 2020. I sidste kvartal af 2019 så vi stigende renter, og i 2020 blev realkreditmarkedet ramt af COVID-19, der drænedede likviditetsmarked. Det bevirkede at investerede midler faldt kraftigt.

Hen over sommeren 2020 er renterne faldet, hvilket har betydet, at afdelingerne under Kapitalforeningen har rettet sig. Det betyder dog fortsat, at investerede midler har udviklet sig negativt for regnskabsåret 2019-2020.

Vi befinder os i forvejen på lave renteniveauer. Det er positivt for optagelsen af gæld og besparelser ved omlægninger af ustøttede lån. Men det lave renteniveau gør også, at man som investor ikke opnår den store forrentning af sine investerede midler, hvorfor afkastet primært er påvirket af kursreguleringer ved renteændringer.

Det videre forløb

Selskabets regnskab fremlægges til godkendelse i repræsentantskabet. Efter godkendelse i organisationen fremsender KAB regnskaberne til Landsbyggefonden og det kommunale tilsyn.

Bilag

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2019/2020

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

6. Selskabets driftsbudget 2021/2022

KAB har udarbejdet udkast til driftsbudget for budgetåret 2021/2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Lyngby Boligselskabs driftsbudget for 2020/2021.

Selskabets driftsbudget for 2021/2022 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 45.000 kr. og forudsætter et uændret nettoadministrationsbidrag, således at nettoadministrationsbidraget for 2021/2022 vil udgøre 4.691 kr. pr. lejemålsenhed.

Det videre forløb

Efter organisationens bestyrelses godkendelse fremlægges budgettet til orientering for repræsentantskabet.

Bilag

Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2021/2022

Organisationsbestyrelsen godkendte driftsbudgettet.

7. Fortunen - godkendelse af endeligt byggeregnskab, varmecentral - fra gas til fjernvarme

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende varmecentral - fra gas til fjernvarme i Fortunen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Bilag

Bilag 7: Fortunen, byggeregnskab - gas til fjernvarme i Fortunen

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

8. Fortunen - godkendelse af endeligt byggerenskab, varmeanlæg - konvertering

Der er udarbejdet byggerenskab vedrørende varmeanlæg - konvertering i Fortunen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggerenskabet.

Bilag

Bilag 8: Fortunen, byggerenskab, varmeanlæg – konvertering

Organisationsbestyrelsen godkendte byggerenskabet.

9. Fortunen Øst - godkendelse af endeligt byggerenskab, varmeanlæg - konvertering

Der er udarbejdet byggerenskab vedrørende varmeanlæg - konvertering i Fortunen Øst.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggerenskabet.

Bilag

Bilag 9: Fortunen Øst, byggerenskab, varmeanlæg – konvertering

Organisationsbestyrelsen godkendte byggerenskabet.

10. Emil Pipers Have - godkendelse af endeligt byggerenskab, varmeanlæg - konvertering

Der er udarbejdet byggerenskab vedrørende varmeanlæg - konvertering i Emil Pipers Have.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggerenskabet.

Bilag

Bilag 10: Emil Pipers Have, byggerenskab, varmeanlæg – konvertering

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

11. Proces for udvikling af nyt strategiprogram for Lyngby Boligselskab 2022 - 2025

Lyngby Boligselskabs målsætningsprogram udløber med udgangen af 2021. Nærværende indstilling foreslår proces for udarbejdelse af nyt strategiprogram for Lyngby boligselskab.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter proces for udarbejdelse af nyt strategiprogram for Lyngby Boligselskab, der vil erstatte det eksisterende målsætningsprogram med opstart 2022.

Sagsfremstilling

Organisationen har i 2019 formuleret sin kernefortælling:

Med respekt, åbenhed og godt humør vil vi sikre et dejligt sted at bo ved at:

- Sikre klare aftaler og overholde disse
- Være imødekommende ved henvendelser og være effektiv i opfølgningen
- Fortsat sikre den langsigtede stand af bygninger og udearealer

Igangværende målsætningsprogram arbejder med 3 overordnede målsætninger:

- Attraktive rammer for god trivsel
- Bæredygtighed med økonomisk omtanke
- Imødekommende og omkostningsbevidst service

Desuden er der iværksat en *servicestrategi* og en *digitaliseringsstrategi* for boligselskabet, som med fordel bør tænkes ind i ny strategi for Lyngby boligselskab.

Det foreslås at der iværksættes en inddragelses- og samskabelsesproces for udarbejdelse af nyt strategiprogram, som repræsentantskabet kan vedtage februar 2022.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Proces for udarbejdelse af ny strategi 2022 - 2025

April 2021: Organisationsbestyrelses seminar

I første omgang skal organisationsbestyrelsen have mulighed for at mødes og udarbejde et bud på 3 strategiske pejlemærker for Lyngby Boligselskab, der tilsammen skal rumme og bygge videre på de grundlæggende værdier og visioner fra:

- Kernefortællingen
- Nuværende målsætningsprogram, som man ønsker et fortsat øget fokus på fremadrettet
- Servicestrategi
- Digitaliseringsstrategi

Såfremt Corona-situationen tillader, det vil seminaret afholdes ved møde i virkelighedens verden. Alternativt kan seminaret afholdes digitalt.

Juni eller august 2021: Seminar for beboervalgte

Med udgangspunkt i organisationsbestyrelsens oplæg til pejlemærker inviterer organisationsbestyrelsen samtlige beboervalgte i Lyngby boligselskab til en workshop, hvor der arbejdes med, hvad boligafdelingerne konkret ønsker og kan handle på i deres hverdag og i driften af boligerne. Dette med det formål at skabe konturerne af en strategi for Lyngby boligselskab.

Udgangspunktet for dette seminar er at det kan afholdes i virkeligheden og ikke skal afvikles digitalt.

Oktober 2021:

Første bud på strategi behandles på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde.

Februar 2022: Repræsentantskabsmøde

Repræsentantskabet beslutter og vedtager det endelige strategiprogram for Lyngby boligselskab 2022 – 2025

Økonomiske konsekvenser

Økonomien kan afholdes inden for de midler, som er afsat til møder og seminarer.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender planen, går KAB i gang med at planlægge det første seminar i samarbejde med formandskabet.

Kommunikation

Beboerne orienteres om processen gennem selskabets hjemmeside.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte den beskrevne proces for udarbejdelse af en strategi.

12. Nyt servicecenter i Lyngby boligselskab

Nærværende indstilling omhandler Lyngby Boligselskabs ønske om at afklare muligheden for at reducere beboerbetaling, i forbindelse med etablering af et nyt servicecenter

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender, at der arbejdes videre med afklaring af en eller flere af tre afklaringsmuligheder, der skal sikre mest rentable finansieringsmodel.

Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet i oktober 2020 blev følgende besluttet og taget til referat: *"Organisationsbestyrelsen anerkender nødvendigheden af at få et nyt ejendomskontor og ønsker også, at der bygges et nyt servicecenter. Økonomien er dog bekymrende stor, og KAB blev bedt om at forsøge en sidste gang at undersøge, om beboerbetalingen kan reduceres".*

Specialister fra KAB's byggeøkonomi, byggeprojektledelse, byggeudvikling og jura har sammen med kundechef Marianne Vittrup drøftet mulige scenarier, der skal sikre Lyngby boligselskab den bedst mulige finansieringsløsning til etablering af et nyt fælles servicecenter og holde beboerbetalingen på et minimum.

Drøftelsen resulterede i 3 forskellige modeller, som bestyrelsen kan vælge at få afklaret yderligere med henblik på bedst mulige finansiering for selskabet. De 3 modeller er som følger:

Model 1 - Dispensation til trækingsret

Det kan være en mulighed at prøve at få dispensation fra landsbyggefond og kommune til at etablere servicecentret i den eksisterende afdeling med driftsoverenskomst mellem alle afdelinger som nu. Trækingsretten kræver at der er boliger på matriklen. Det vil således betyde en undtagelse fra reglen om at særlige afdelinger udmatrikuleres. Der findes flere tidligere eksempler på dette, men der forefindes ingen præcedens efter indført notat fra ministeriet. Derfor vil det afhænge af en dispensation som landsbyggefonden og kommunen skal give.

Dispensationsmulighed kræver juridisk bistand fra KAB, der ligeledes vil håndholde processen i forhold til at sikre afklaring herom fra landsbyggefond og kommune.

Model 2 - Tilskud fra provenu

Det kan også overvejes om man kan skabe provenu ved fx at bygge 5 boliger med tilskud for nybyggeri, hvis lokalplanen tillader dette.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Dvs. at man anvender et provenu fra frasalg af byggeret/bygninger - estimeret 5 mio. kr. – som et tilskud. Provenuet går i første omgang i selskabets dispositionsfond og kan efterfølgende ydes som enten driftstilskud til alle afdelinger eller som nedbringelse af anskaffelsessummen på servicecentret.

Afklaring heraf kræver afklaring af muligheder ift. hhv. Lokalplan, tilskud til nybyggeri samt udarbejdet budget og businesscase for en sådan model.

Model 3 - Støtte fra dispositionsfond

En tredje mulighed er at søge om lov til støtte fra dispositionsfond, på trods af mankolån i forbindelse med hjemfaldsfrikøb. Dette kan ligesom model 1 afklares ved ansøgning hos landsbyggefonden.

Afklaring og indstilling hertil kræver juridisk bistand til at lave en sådan ansøgning og kan med fordel foretages indenfor samme økonomiske ramme som model 1.

Økonomiske konsekvenser

De forskellige modeller giver forskellige muligheder for at reducere beboerbetalingen, som det ses nedenfor.

For at undersøge de anbefalede modeller, er der brug for en yderligere ramme på 100.000 kr. Det forventes, at KAB's udgifter kan holdes inden for det allerede bevilliget beløb. De 100.000 kr. vil derfor kun komme i spil, såfremt der skal foretages en udvidet ansøgning, dialog og møder med eksempelvis Landsbyggefonden på baggrund af de 3 modeller, eller hvis der indhentes eksterne rådgiver.

Model 1

Potentielt omkostningsreduktion på ca. 50% = 25 mio. kr. -> 10 – 15. mio. kr.

Model 2

Potentielt omkostningsreduktion

20% = 25 mio. kr. -> 20 mio. kr.

Model 3

Potentielt omkostningsreduktion afhænger af aftalemulighed.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at få afklaret mulighederne, igangsættes arbejderne og forventes afklaret og klart til behandling på ekstraordinært møde marts eller april 2021.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Organisationsbestyrelsen besluttede, at alle 3 modeller skal undersøges og bevilgede en ekstra ramme på 100.000 kr., fra arbejdskapitalen, som kan komme i spil om nødvendigt.

13. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2020 og 2021

KAB har i 2020 afholdt to sommerophold for familier og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2021, og boligorganisationerne har igen mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Lyngby Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Sagsfremstilling

Under hensyn til COVID-19 og forsamlingsforbud lykkedes det at gennemføre de to sommerophold i 2020 til stor glæde for i alt 55 familier (192 deltagere) i KAB-fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens 3 familier deltog med egenbetaling.

I 2021 forventer KAB igen at kunne tilbyde 2 sommerophold til børnefamilier i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Opholdene afholdes igen på Pindstrupcentret, som ligger mellem Randers og Århus. Der vil være plads til omkring 120 deltagere på hvert ophold, men det afhænger af, om der stadig vil være forsamlingsforbud og andre restriktioner i forbindelse med COVID-19 til den tid.

Senioropholdet blev også i 2020 afholdt på Rude Strand Højskole i Østjylland. Det lykkedes ligeledes at gennemføre senioropholdet, hvor 54 deltog med fokus på forholdsregler relateret til COVID-19. Turen gav en flot deltagerevaluering. Det har ikke været muligt at booke højskolen i 2021. Derfor arbejdes der p.t på at finde et andet sted, hvor senioropholdet kan holdes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet. Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der i sidste ende fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

I 2020 deltog 2 beboere fra Lyngby Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomiske konsekvenser

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2021. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

I forbindelse med fordelingen af pladser vil der blive taget højde for, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil få tildelt pladser.

Økonomi - seniorophold

Pris i alt	5.850 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.800 kr.

Økonomi - familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. per person per døgn)*	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2021 og deadline for tilmelding er i april 2021, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tildele 10 pladser. Formanden kan ved behov bevilge enkelte ekstra pladser.

14. Fokus på, at skabe fællesskaber

KAB, Røde Kors og Boblberg indsender samlet ansøgning til et tryghedsprojekt. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om Lyngby Boligselskab vil tages i overvejelse til at deltage sammen med en håndfuld andre boligorganisationer.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om Lyngby Boligselskab vil deltage i projektet om Boblberg fællesskaber og bevilger i givet fald egenbetaling på 15.000 kr. for 1 år eller 25.000 kr. for 2 år.

KAB, Røde Kors og Boblberg er gået sammen om at sætte fokus på, at skabe fællesskaber og dermed reducerer ensomheden i de almene boligorganisationer, som har mange enlige beboere. Der er tale om et pilotprojekt, hvor boligselskaber kan deltage mod en egenbetaling.

For Lyngby Boligselskabs vedkommende vil betalingen være 15.000 kr. for et års deltagelse eller 25.000 kr. for at deltage i projektet i 2 år.

Der er mulighed for, at 3-5 boligorganisationer kan deltage. Hvis flere melder ind, vil KAB foretage en udvælgelse.

Projektbeskrivelse er vedlagt som **bilag 14**.

Bilag

Bilag 14: Nye muligheder for at skabe fællesskaber og vidensdeling

Organisationsbestyrelsen besluttede, at man gerne vil deltage og bevilgede 15.000 kr. fra dispositionsfonden.

15. Anbefalinger Pas på huslejen 2.0 - bæredygtig drift

KAB arbejder indenfor den strategiske ramme "Lad det gro". Et af signaturprojekterne er Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift, der har fokus på at understøtte boligorganisationerne i arbejdet med at sikre en effektiv og bæredygtig drift af boligafdelingerne. Derfor har KAB formuleret en række anbefalinger til driftsarbejdet i afdelingerne.

Netop en effektiv og samtidig bæredygtig drift er med den nye effektiviseringsaftale 2021-2026, som er indgået mellem Boligministeriet, KL og BL, et vigtigt fokus i KAB-fællesskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter anbefalingerne og beslutter, om de vil tilslutte sig alle eller enkelte af anbefalingerne.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Sagsfremstilling

100 % giftfri drift

I forhold til bæredygtighed, særligt biodiversitet, er det en stor signalværdi at kommunikere, at i KAB-fællesskabet driftes der uden brug af gift. Indtrykket er, at langt hovedparten af afdelingerne i KAB-fællesskabet allerede har giftfri drift. Nogle har dog fortsat en ikke giftfri drift eller har gift stående fra tidligere, der bør fjernes på forsvarlig vis. Giftfri drift er både godt for miljøet og for medarbejdernes arbejdsmiljø. Ukrudd er et vilkår i driften af grønne arealer, men det er muligt at planlægge sig ud af meget, fx ved at plante bunddække, benytte flis og generelt tænke driften af de grønne områder smart og effektivt.

CTS-hosting

CTS er central styring af varmecentraler. CTS er en del af stor pakke fra 2021. CTS overvåger varmecentralen digitalt. Det er vigtigt i forhold til at sikre en lav tilbageløbstemperatur og den rette temperatur og gennemstrømning, så Legionella undgås, og den optimale brug af varmecentralen sikres set i forhold til varmestyring, afkøling og temperatur. Det er et nyttigt værktøj for driftspersonalet til at sikre beboernes sundhed samt drifts- og energioptimering.

Værktøj og køretøjer med batteri

AKKU-værktøjer og køretøjer (batteridrevne) er både godt for miljø og driftspersonale. Miljø-mæssigt skal du ikke bruge diesel, benzin og olie. AKKU-maskinerne kræver mindre vedligeholdelse og har længere holdbarhed. For driftspersonalets arbejdsmiljø har AKKU-maskinerne den fordel, at de er støjsvage, der er færre trin for at gøre dem klar til brug og der skal ikke måles olie og benzin for at blande brændstof.

Bæredygtigt indkøb

At købe ind bæredygtigt er godt for både miljø og arbejdsmiljø. Bæredygtigt indkøb indregner forholdene fra produktion til anskaffelse og bortskaffelse. Generelt bliver der kigget på mindre CO₂ udledning, lavere vandforbrug og mindre brug af kemikalier. Derudover har produkter ofte en længere holdbarhed, og der er tænkt i, at de kan genanvendes, vedligeholdes og repareres. Den nye indkøbsportal kommer til at understøtte bæredygtigt indkøb.

Økonomiske konsekvenser

Giftfri drift kan kræve ekstra udgifter i omlægningsfasen, men når driften er omlagt, er det ikke forventet, at det vil være dyrere end drift med brug af gift.

CTS -hosting kan bidrage med store besparelser i form af en optimalt fungerende varmecentral og lav tilbageløbstemperatur. Der vil være en ekstraudgift i afdelinger med lille pakke. Her skal det vurderes, om det kan betale sig i forhold til antallet af lejemaal. For afdelinger med stor pakke er det en del af administrationshonoraret.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

AKKU-køretøjer og værktøjer forventes at have en begrænset/minimal økonomisk konsekvens ved anskaffelsen, hvis maskinerne indkøbes, når de nuværende maskiner skal udskiftes. Flere beregninger viser, at selvom AKKU-køretøjer og -værktøjer kan være dyrere at anskaffe, vil de på den driftsøkonomiske side være billigere end både benzin- og diseldrevne køretøjer og maskiner.

Bæredygtigt indkøb kan i nogle tilfælde være forbundet med en ekstraudgift, men til gengæld er der en miljømæssig gevinst. For meget bæredygtigt indkøb vil der være en besparelse på sigt, da bæredygtige produkter har fokus på holdbarhed og lavt forbrug.

Det videre forløb

Hvis boligorganisationen tilslutter sig én eller flere af anbefalingerne, vil KAB komme med vejledninger hertil.

Driftschefen orienterede om status inden for de anbefalede tiltag:

Driften i Lyngby Boligselskab er allerede giftfri. CTS-styringen er indført de fleste steder. Værktøjer skiftes løbende ud. Der er ved at blive indkøbt el-cykler også. Vild med vilje indføres også flere steder.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig tiltagene og besluttede at drøfte videre tiltag i forbindelse med det kommende strategiarbejde.

16. Forsikringsudbud

Tiden er kommet til, at KAB's forsikringsordning (bygningforsikringer) skal i EU-udbud. Efter reglerne om EU-udbud skal der gennemføres udbud af forsikringsordningen ca. hvert 5 år, og det er i år.

Forsikringerne skal placeres pr. 1. oktober 2021 (3B 1. januar 2022), og vi er derfor allerede nu i gang med at tilrettelægge det kommende udbud, hvor alle boligorganisationer deltager, medmindre det fravælges.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- hvilken selvrisiko der skal være,
- om boligorganisationen skal være med i rammeaftalen og det efterfølgende udbud,
- om boligorganisationen vælger at betale selvriskoen og i hvilket omfang.

Sagsfremstilling

Tilrettelæggelsen af det kommende udbud har ført til overvejelser omkring formen, da der gennem de seneste år desværre er sket en negativ udvikling i forsikringsmarkedet, der betyder, at interessen for at byde på boligorganisationer er behersket, og samtidig er præmierne blevet drevet op som følge af det, der er blevet betegnet som et hårdt marked.

Vurderingen har derfor været, at vi med den nuværende form på udbuddet kan risikere at begrænse antallet af bydere. Det er derfor i dialog med forvaltningsudvalget og Willis besluttet at udbyde forsikringsordningen på en ny måde, som forhåbentlig kan være med til at sikre en bedre konkurrence.

Aftalen vil derfor blive udbudt som en rammeaftale, hvor der vælges 3-5 forsikringsselskaber på baggrund af deres imødekommelse af de krav, som vi stiller til betingelser og vilkår samt nogle prismæssige beregninger på eksempelniveau og rabatmuligheder.

Derefter vil forsikringerne for boligorganisationerne blive budt ud hos de udvalgte forsikringsselskaber i en ren præmiekonkurrence, da der ved den indledende øvelse er aftalt de faktiske betingelser og vilkår.

Som altid vil KAB's indkøbsvolumen være med til at understøtte, at den enkelte boligorganisation vil opnå rigtig gode betingelser, der er med til at sikre de fremtidige erstatninger i skadesager, ligesom vi forventer, at der uagtet det hårde marked vil kunne opnås præmiemæssige fordele gennem et samlet indkøb, selvom det bliver fordelt på flere forsikringsselskaber,

Alle boligorganisationer vurderes individuelt, hvilket også er sket tidligere, og den fremtidige præmies størrelse vil afhænge 100 % af det skadeforløb, som den enkelte boligorganisation har haft. Vi vil sammen med Willis gøre vores bedste for, at der gennem forsikringsaftalen skabes en fair og rimelig løsning i forhold til forsikringsmarkedet i øvrigt.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Hvis I vælger at tilslutte jer udbuddet via rammeaftalen, kan I se et lille overblik over, hvordan den helt overordnede tidsplan ser ud i **bilag 16**.

Selvrisiko

Et andet vigtigt parameter i forhold til et kommende udbud er valg af selvrisiko. Dette gælder uanset, hvilken løsning der vælges.

Gennem de seneste par år er der arbejdet på at finde løsninger, hvor boligorganisationerne kunne få flere alternative tilbud med forskellige selvrisici-muligheder.

Kvaliteten af de tilbud, som vi har modtaget, har desværre i langt de fleste tilfælde fået pilen til at pege på at fastholde en selvrisiko på 0 kr., da vi ikke oplevede, at forsikringsselskaberne gav en tilstrækkelig stor rabat for at tage en selvrisiko.

Vi valgte derfor at gennemføre en test i samarbejde med et par boligorganisationer, der var parate til ikke at tage alternativer med, men alene udbyde med eller uden selvrisiko. Uden selvrisiko endte som tidligere, men ved at vælge en klar strategi omkring selvrisiko kan vi se, at vi opnår langt bedre tilbud med valg af en generel selvrisiko og ingen alternativer.

Derfor skal hver boligorganisation tage stilling til, hvilken selvrisiko den ønsker, inden vi gennemfører udbuddet og får tilbud hjem.

I Lyngby Boligselskab gælder der en selvrisiko på kr. 25.000 af enhver vand og rørskade for Fortunen.

Ved beregning af indførelse af en generel selvrisiko har vi derfor medtaget den egenudgift, som I allerede betaler i dag, på de skader der overstiger nuværende selvrisiko og derfor er kendte for os, men der skal indregnes de skader, som I betaler under selvrisiko via det almindelig driftsregnskab og som ikke anmeldes til os.

Set ud fra skadeforløbet vil det være vores anbefaling, at I som minimum fastholder selvriskoen i Fortunen og gerne en generel selvrisiko for alle skader.

Jeres skadeforløb er desværre stadig i et niveau, som er ganske tæt på det præmieniveau I betaler set ud fra en gennemsnitlig betragtning og der må forventes ændringer i de præmiemæssige forhold, som delvist kan imødegås ved at tage en højere selvrisiko.

Hvis vi foretager en nærmere undersøgelse af jeres skader, så kan vi se, at den udgift, som boligorganisationen selv skal bære, udgør følgende:

5.000 kr. i selvrisiko - Gennemsnitlig årlig egenudgift 86.451 kr.

10.000 kr. i selvrisiko - Gennemsnitlig årlig egenudgift 159.942 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

25.000 kr. i selvrisiko - Gennemsnitlig årlig egenudgift 324.016 kr.

Det skal understreges, at der er tale om en gennemsnitlig udgift baseret på de sidste 5 års skadudbetalinger, og nogle år kan udgiften være lavere og andre år højere, men over en 5-årig periode bør den følge gennemsnittet, medmindre der sker en drastisk udvikling i skaderne.

Vi vil på baggrund af ovenstående oplysninger bede organisationsbestyrelsen tage stilling til, hvorvidt den ønsker at gennemføre forsikringsudbuddet med selvrisiko eller uden:

__kr. 0 i selvrisiko

__kr. 5.000 i selvrisiko

__kr. 10.000 i selvrisiko

__kr. 25.000 i selvrisiko

__kr. 50.000 i selvrisiko

Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko

Hvis organisationsbestyrelsen vælger at gennemføre forsikringsudbuddet med en selvrisiko, kan det medføre en stor udgift for en mindre afdeling, hvorimod en stor afdeling sagtens kan indeholde udgiften i driftsudgifterne.

Det er derfor undersøgt, om der er en mulighed for at hjælpe afdelingerne.

Se **bilag 16.1**.

Det videre forløb

Det er ud fra tidsplanen vores forventning, at vi kan præsentere de enkelte boligorganisationer for resultatet af udbuddet i starten af august 2021 og forhåbentlig for nogle organisationer tidligere, men detailplanen er fortsat under udarbejdelse.

Hvis der vælges individuelt udbud, så skal der udarbejdes en individuel plan for dette.

Bilag

Bilag 16: Tidsplan for udbud via rammeaftalen

Bilag 16.1: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko

Punktet var kommet på kort før mødet pga. kort tidsfrist. Punktet afgøres ved mailhøring, efter driften har haft mulighed for at se nærmere på tallene.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

17. Sager til orientering

Organisationsbestyrelsen orienteres om:

Fortunen Øst - PCB, status

Arbejdet i prøveboligen er helt færdigt senest den 15. februar 2021. KAB er ved at udarbejde skema A, og vil være klar til at indsende det til Landsbyggefonden ligeledes omkring den 15. februar 2021.

Samarbejdet med partnerskabet i KAB gør, at det måske kan lade sig gøre at udføre skema A og skema B samtidigt. Entreprenøren har udsat diverse elementer for konkurrence og dermed er økonomien, der arbejdes med, svarende til skema B.

I ansøgningen lægges stadig op til, at de 12 boliger udføres som et pilotprojekt, som færdiggøres først, og hvor eventuelle erfaringer indarbejdes i det store projekt inden det opstartes, så vi er sikre på, at vi kommer under de krævede 300ng PCB/m³.

Når ansøgningen er indsendt til Landsbyggefonden, vender KAB tilbage med planlægning af godkendelsesproceduren, som jo også kan være påvirket af Corona-situationen.

Der udsendes en information til beboerne, om det forventede nye forløb af sagen.

Der følges løbende op med målinger af PCB i prøveboligen, og der udføres også målinger i de 12 boliger uden altan.

Opfølgning på styringsdialog

Der blev den 27. oktober 2020 afholdt dialogmøde mellem Lyngby Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune.

Mødet blev afviklet i overensstemmelse med nedenstående dagsorden, som følger den såkaldte "Styringsrapport", der er arbejdsredskabet for dialogmøderne:

1. Opfølgning på indgåede aftaler
2. Status for boligorganisationen
3. Status for den/de enkelte afdelinger
4. Beboerdemokrati
5. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning
6. Økonomi og administration
7. Mål for boligorganisationen og afdelingen/afdelingerne
8. Eventuelt
9. Næste dialogmøde

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Fra Lyngby Boligselskab deltog Hanne Lentz-Nielsen og Marianne Vittrup og Anders Brøgger fra KAB.

Bilag

Bilag 17: Aftaledokument efter afholdt dialogmøde den 27. oktober 2020

Fortunen Nord - status

Indledning

Nedrivning af hallerne er afsluttet, og gravearbejdet er i gang. Byggetilladelse forventes primo februar.

Sagsfremstilling

Nedrivning af hallerne opstartede i oktober og blev afsluttet i december 2020. Gravearbejde og bortkørsel af jord er godt i gang.

Den fjernvarmeledning som forsyninger Fortunen Øst, er placeret, hvor den nye bygning skal udføres, og den skal derfor omlægges. Det er Vestforbrænding der står for omlægningen. Da arbejdet med omlægningen er lidt forsinket, er der opsat et midlertidigt varmekedelanlæg.

Den forventede periode for denne midlertidige varmforsyning er ca. 2 måneder.

Byggetilladelse forventes primo februar, hvis det mod forventning ikke sker, kan projektet blive forsinket. Rådgiver er jævnlig i kontakt med kommunen, og umiddelbart bør der ikke være nogle problemer med at få byggetilladelsen til tiden.

Det videre forløb

Byggetilladelse forventes opnået primo februar 2021.

Byggeriet forventes endeligt afsluttet og afleveret i slutningen af 2022 og indflytning kan ske fra starten af 2023.

Kommunikation

Der bliver afholdt følgegruppemøder under hele byggeperioden.

Beboerne i Fortunen Øst bliver holdt orienteret om byggesagen via nyhedsbreve.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Digitale værktøjer til afdelingsmøder

Punktet vedrørende "Digitale værktøjer til afdelingsmøder" blev behandlet på organisationsbestyrelsens dagsorden den 2. december 2020, hvor organisationsbestyrelsen ønskede at kende konsekvensen, hvis der er behov for mere end 70 logins.

Tilbuddet om digitale værktøjer til at understøtte afdelingsmøder udskydes da Assembly Voting, som KAB oprindeligt havde indgået en aftale med, har besluttet at ændre deres produkt og trække deres system med digitale værktøjer tilbage. Derfor er aftalen annulleret. KAB er fortsat i god dialog med Assembly Voting samt undersøger alternative systemer til digital understøttelse af afdelingsmøder.

Udlejningstal 2020

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for [indsæt boligorganisationens navn], og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Sagsfremstilling

Udlejninger 2020 for [indsæt boligorganisationens navn]

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2020 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2020 i alt indgået 7.641 kontrakter i KAB-fællesskabet. I [indsæt boligorganisationens navn] er der i 2020 indgået [skriv antallet af kontrakter fra Bilag A] kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
8,5	9,0	45,6	27,3	0	38,3	23,5	5,6	7,1	9,5

Anvisninger 2017 - 2020

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2017 - 2020 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste - almindelig (%)		Venteliste - oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2017	56	3.506	0	9,3	57,1	34,3	19,6	11,9	0	16,9	10,7	6,1	12,5	21,6
2018	42	3.229	14,2	15,5	40,4	33,8	21,4	15,4	7,1	5,5	9,5	6,2	7,1	25,5
2019	60	4.840	8,3	17,4	40	27,5	26,6	19,9	8,3	4,6	3,3	4,8	13,3	26,7
2020	60	4.577	3,33	14,7	26,67	23,2	30	27,9	8,33	6,05	8,33	5,3	23,33	24,2

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 4.789 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2021. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 5.713 boliger pr. 1. januar 2021.

For Lyngby Boligselskab er der pr. 1. januar 2021 53 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2016 - 2020

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Lyngby Boligselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2016	915	44.288	3	126	1	34
2017	915	44.570	1	153	0	34
2018	914	45.200	0	187	0	23
2019	914	57.699	3	194	2	50
2020	914	58.182	2	177	0	45

*(familie, ældre og ungdom)

Driftssager

Ejendomskontoret

Corona-situationen udfordrer den daglige drift. Pt. er personalet opdelt på 3 lokationer og udfører kun kritiske opgaver i forbindelse med beboerservice. Driften justeres løbende efter gældende retningslinjer så Driften kan opretholdes og der passes på beboere og personale. Der har været afgang/tilgang af 2 ejendomsserviceteknikere. 1 servicemedarbejder er fratrukket og stillingen er blevet genbesat.

1 servicemedarbejder er opsagt og stillingen er om-konverteret til en HK-stilling. HK-stillingen er besat.

1 langtidssygmeldt er i planlagt forløb om tilbagevenden. Udviklingen er positiv.

Fortunen

Dørudskiftningsprojektet er afsluttet på nær mindre fejlretning. Fejlretning forventes afsluttet i 1. kvartal 2021.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Projektet om nedgravede affaldsløsninger i etagehusene er i gang og forventes ibrugtaget primo 1. kvartal 2021.

1 erhvervslejemål er blevet opsagt. Der er ønske om konvertering af lejemålet fra erhverv til bolig fra afdelingsbestyrelsen.

1 erhvervslejemål er under forhandling med ny lejer.

Carlshøj

Intet nyt.

Fortunen Øst

PCB-sagen

Der foretages fortsat målinger og arbejdes med løsningsmodeller for udbedring samt finansieringsmodel (skema A til Landsbyggefonden).

Tagudskiftning på 3 blokke og tagreovering af 2 blokke er afsluttet.

Midlertidige p-pladser er taget i brug pga. lukning af garageanlæg i forbindelse med opførelsen af Fortunen Nord.

Toftebæksgård

Udskiftning af tagvinduer pågår.

Hjortholm

Der er installeret nyt kedelanlæg i begge bygninger.

Emil Pipers Have

Intet nyt.

Skolebakken

Intet nyt.

Carl Lunds Vænge

Intet nyt.

Baunehøj

Der er udfordringer med affaldssituationen pga. Corona. Der produceres dobbelt mængde affald som normalt og tømningsfrekvensen er blevet fordoblet.

Fortunen Nord

Hallerne er nedrevet, og dele af garageanlægget er også nedrevet. Gravearbejdet er i gang.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. februar 2021

Udsendt den 3. februar 2021

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

18. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2021:

Onsdag den 6. oktober 2021, kl. 16.30, i KAB

Organisationsbestyrelsesmøder i 2022:

Onsdag den 2. februar 2022, kl. 16.30, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Onsdag den 5. oktober 2022, kl. 16.30, i KAB

Repræsentantskabsmøde i 2022:

Onsdag den 2. februar 2022, kl. 19.00, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Afdelingsmøder i 2021:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen, mandag den 3. maj 2021, kl. 19.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst, tirsdag den 4. maj 2021, kl. 19.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Hjortholm, onsdag den 5. maj 2021, kl. 10.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Emil Pipers Have, onsdag den 5. maj 2021, kl. 12.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Baunehøj, mandag den 10. maj 2020, kl. 12.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Carl Lunds Vænge, mandag den 10. maj 2021, kl. 14.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Skolebakken, tirsdag den 11. maj 2021, kl. 14.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Toftebæksgård, onsdag den 12. maj 2021, kl. 19.00, i Lyngby

Formanden spurgte om interessen for at få lavet en annoncebetalt præsentationsfolder fra JS Danmark. Organisationsbestyrelsen ønskede ikke at gå videre med den ide.

Organisationsbestyrelsen drøftede behovet for en differentieret gruppe til at give input til de grønne områder. Der udsendes en ny invitation til alle, og bestyrelsesmedlemmerne fra Fortunen Øst forsøger at opfordre flere til at deltage.

Formanden foreslog, at det senere indføres i vedtægterne, at møder kan afholdes digitalt.

Mødet sluttede kl. 18.32.

Formand

Dirigent