

Aftaledokument
efter afholdt dialogmøde
mellem Lyngby Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune

I mødet deltog Hanne Lentz-Nielsen fra Lyngby Boligselskabs bestyrelse, samt Marianne Vittrup og Anders Brøgger fra KAB. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved Steen Bille, Birgitte Wikstrøm og Jacob Lundgaard (referent).

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

Ad pkt. 1: Opfølgning på indgåede aftaler

For så vidt angår de sociale tiltag i afdeling Fortunen Øst blev det oplyst, at hallerne i forbindelse med kommende nybyggeri på arealet – Fortunen Nord, er nedrevet, og byggeriet er påbegyndt.

Som følge af, at hele området er byggeplads både pga. afd. Fortunen Nord og Letbaneprojektet, er der ingen steder at gemme sig. Det har afstedkommet, at der er ro i området. På indeværende tidspunkt er der således ikke kontakt til SSP og politiet.

Det er samtidigt håbet, at de kommende beboere i ungdomsboligerne på Akademivej kan fungere som rollemodeller for de unge i Fortunen Øst. Det er herunder tanken, at der kan ske en sammentænkning således, at der eksempelvis kan oprettes en "lektiecafé", hvor de kommende beboere i ungdomsboligerne i Fortunen Nord kan give en hjælpende hånd til skoleelever fra Fortunen Øst. Endvidere arbejdes der på at skabe et miljø, hvor de unge i hele området kan mødes og "game".

Låsesystemet til adgangsdøre og til kældrene i Fortunen Øst er skifter, hvilket har haft den ønskede effekt. Der er dog truffet unge i kælderen, som ikke har ønsket at blive konfronteret, hvorfor de skyndsomst har forladt området.

Ydermere vil de kommende grønne områder, der opstår i forbindelse med nybyggeriet på Fortunen Nord være børnevenlige og uden "gummesteder". Dermed sikrer man, at børnene kan færdes sikkert uden fare for, at uønsket aktivitet på arealet bliver muligt.

Det er fortsat en udfordring at få forældre af anden etnisk herkomst end dansk til at virke som frivillige, men der gøres stadig en indsats for at få denne gruppe aktiveret. Problemet er, at denne befolkningsgruppe ikke har traditioner for frivilligt arbejde.

Et par beboere af anden etnisk herkomst er gået ind i det beboerdemokratiske arbejde generelt og er særdeles aktive, hvilket både afdelingsbestyrelse og boligorganisationens bestyrelse ser som et væsentligt aktiv for det videre arbejde i dette regi.

Der er konstateret PCB i fugerne på Fortunen Øst, samtlige vinduespartier skal udskiftes, ligesom sanering af beton omkring vinduespartier og en del af stuegulvet kan blive aktuel. Udbedringen vil formentlig beløbe sig til mere end 200 mio. kr. og vil blive gennemført som en helhedsplan i samarbejde med Landsbyggefonden. En gennemførelse af projektet vil kræve genhusning i et begrænset omfang.

Ad pkt. 2: Status for boligorganisationen

Lyngby Boligselskabs 915 boliger er som helhed gode boliger med en god udlejningsfrekvens, ligesom økonomien i afdelingerne er fornuftig.

Lyngby Boligselskab vil fortsat meget gerne være en del af et større samarbejde. Det blev præciseret, at man fortsat ønsker at deltage i etablering af nye familieboliger eller andet byggeri. En udnyttelse af arealet op mod Klampenborgvej komme blive aktuel.

Det undersøges fortsat om bygningen, der husede den tidligere hovedvarmecentral, kan indrettes således, at hele Lyngby Boligselskabs ejendomsfunktion kan samles her, som et servicecenter. I så tilfælde vil det frigøre 1 erhvervslejemål og 2 beboelseslejemål, der for øjeblikket er godkendt anvendt til erhverv. En gennemførelse projektet vil være bekosteligt, og mulighederne undersøges for øjeblikket, herunder anvendelse af egen trækningsret. Det er dog et faktum, at det ikke i længden er holdbart at anvende de nuværende lokaler til ejendomskontor. En gennemførelse af projektet vil kræve en kommunal godkendelse og en dispensation fra Landsbyggefonden.

Ejendomskontoret er stadig lukket for personlig henvendelse fra beboerne, som til gengæld kan rette telefonisk henvendelse. Endvidere er det blevet en succes, at beoerne kan få udført opgaver i hjemmet onsdag fra kl. 6 til 17. Når medarbejderne er i lejlighederne i anden anledning, drager de "omsorg" for beboerne ved at spørge til, om der er andet, de kan hjælpe med ud fra devisen "Vi passer på dit hjem". Endelig har medarbejderne efter eget ønske været på kommunikationskursus.

Det hidtil anvendte målsætningsprogram, er erstattet af pejlemærker/strategi på årsbasis. "Fremtidens service" er en del af denne strategi.

Opfyldelse af servicemålene i boligorganisationen har stor bevågenhed.

Ad pkt. 3: Status for den/de enkelte afdelinger

Generelt har der været små lejestigninger i Lyngby Boligselskabs afdelinger. I afdeling Toftebæksgård i Bondebyen er lejen forholdsvis høj. Der er tale om en attraktiv afdeling, hvor der ikke er udlejningsproblemer på indeværende tidspunkt. Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at lejen helst ikke må stige alt for voldsomt i den nærmeste fremtid.

Afdelingen Fortunens samarbejde med Forsyningsselskabet om et "LAR-projekt" er forløbet efter planen og alt er i drift med stor succes. Det miljøfremmende tiltag har sparet afdelingen for en meget bekostelig renovering af afdelingens kloaksystem. På den baggrund undersøges det stadig om, det vil være muligt at gennemføre et tilsvarende projekt på Bækkevang. Man afventer for øjeblikket Forsyningsselskabets tilbagemelding.

Generelt arbejder Lyngby Boligselskab ud fra devisen "bæredygtighed med fornuft". Kildesortering har stor bevågenhed, herunder i nybyggeriet i Fortunen Nord. Desværre har det vist sig, at en mulig lukning af skaktene fortsat møder en del modstand fra beboerne i etageblokkene.

Kommunen har rettet henvendelse til KAB for om muligt at få ommærket nogle af boligerne på Carl Lunds Vænge og Emil Pipers Have til ungdomsboliger, da boligerne er vanskelige at leje ud, da der ikke er elevator i de konkrete ejendomme. Boligselskabet er fortsat ikke afvisende overfor denne tanke. Det vil dog blive sådan, at det fortsat er kommunen, der har anvisningsretten til boligerne. Der afholdes møde i nærmeste fremtid for at aftale de nærmere vilkår for en aftale. Som følge af PCB-saneringen i afd. Fortunen Øst kan det blive aktuelt at inddrage boliger i både Carls Lunds Vænge og Emil Pipers Vej til genhusning.

Beboerne i afd. Fortunen har med stort flertal vedtaget at gennemføre en opdeling af afdelingen. Anmodning om opdelingen forventes fremsendt politisk godkendelse primo 2022. Det økonomiske beregningsgrundlag i forbindelse med opdelingen vil ske ud fra den gældende fordelingsnøgle i afdelingen.

Der henvises desuden til pkt. 1 og 2.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der opereres med såkaldte "kontaktpersoner" i nogle af de mindre afdelinger, hvor det ikke har været muligt at få etableret en egentlig afdelingsbestyrelse. Det er især ældreboligafdelingerne, der er udfordret.

Fremmødet på afdelingsmøderne er pæne og må anses for meget tilfredsstillende. Alderssammensætningen er dog fortsat noget skævvredet, idet de helt unge fortsat ikke er specielt aktive i det beboerdemokratiske arbejde. Dette indebærer, at det trods fremmødet er blevet mere vanskeligt at få beboerne til at melde sig til det beboerdemokratiske arbejde.

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Vedr. boligsociale tiltag henvises der til pkt. 1.

Den gældende fleksible udlejningsaftale indeholder en aftale om, at Lyngby Boligselskab stiller op til 5 boliger til rådighed i afdeling Fortunen Øst. Disse lejes via kommunen ud til DTUs Boligfond. Der følges fra KAB's side op på, om DTU har kontaktet KAB med henblik på at få ordningen aktiveret, men der har hidtil ikke været ledige lejligheder, som matcher behovet.

Det fremgår af styringsrapporten, at udlejning gennem den fleksible udlejningsaftale har båret frugt, idet ca. 37 % af de ledige boliger er blevet udlejet ad denne vej.

Marianne Vittrup oplyste, at der fortsat arbejdes på at skabe ens kriterier for de fleksible udlejningsaftaler generelt således, at det bliver lettere for boligsøgende at benytte tilbuddene fra de fleksible lister.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Marianne Vittrup oplyste, at afdelingerne har en sund økonomi og lejerne holdes stabile.

Endvidere blev det oplyst, at KAB's administrationsbidrag fortsat ligger lige over benchmark, men dette kan hænge sammen med, at bl.a. elevlønninger betales over selskabet. Endvidere bliver nogle tidligere betalingsydelse nu gratis, ligesom restancebehandling og juridisk bistand er inkluderet i administrationsbidraget.

Boligorganisationen arbejder fortsat på at mindske tab ved fraflytninger bl.a. ved, at midler på vedligeholdelseskonti aktiveres i videst muligt omfang ved fraflytning således, at tabet minimeres.

For så vidt angår A-ordningerne er der sket udbud af opgaven i forbindelse med normalstandsættelserne. Der er hovedsageligt tale om malerarbejder og rengøring.

Der forventes komme yderligere tab på i afd. Fortunen også efter opdelingen af afdelingen, idet det er tanken at få ryddet op i udestuer og overdækning, hvoraf en del er opført uden de fornødne tilladelser. Rigtig mange er af ældre dato og i givet fald meget dyre at vedligeholde. På den baggrund vil der i forbindelse med fraflytninger blive taget hånd om en fjernelse.

Ad pkt. 7: Mål for boligorganisationen og afdelingen/afdelingerne
Status for nybyggeriet på afd. Fortunen Nord.

Opfølgning på helhedsplanen for PCB-sanering i afd. Fortunen Øst.

Udviklingen i sagen om omdannelse af den tidligere varmecentral til nyt ejendomskontor drøftes.

Boligorganisationen har fortsat fokus på mulighederne for nybyggeri.

Opdelingen af afd. Fortunen følges, herunder de økonomiske konsekvenser for to nye afdelinger.

Ad pkt. 8: Eventuelt
Intet drøftet.

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde
Der indkaldes til næste møde i september 2022 således, at mødet afvikles i november eller december 2022.