

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

I mødet deltog Erik Frikke og Preben Mosolff fra AKB's bestyrelse samt Steen Jørgensen fra AKB. Herudover deltog Lisbet Schaltz fra Almenbo. 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 de 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 de indgåede aftaler

Lisbet Schaltz påpegede, at der går meget lang tid, inden kommunen reagerer, når der anvises boliger hertil. Birgitte Wikstrøm oplyste, at man er opmærksom på problemstillingen, der bliver taget op internt i huset.

Det blev oplyst, at de nye døre i kældrene i Højhuset og det elektroniske låsesystem fortsat fungerer efter hensigten, da det bliver registreret, hvem der låser sig ind. Disse to foranstaltninger alene har bevirket, at uroen i området næsten er stoppet, idet kun en enkelt ung har stået med nogle venner i kælderen, hvor de har røget. Vagtordningen, i form af en person, der runderer med hund, er blevet fastholdt for så vidt angår rundering i Højhusets kælder for netop at sikre, at ingen tager ophold på arealerne. Dette har virket efter hensigten.

De allerede gennemførte ændringer har bevirket, at der fra AKBs opfattelse ikke længere er behov for egentlige boligsociale tiltag ved Højhuset.

Der blev orienteret om de renoveringsprojekter, som er igangsat, herunder gavlrenovering i Etagelusene, der er afsluttet, og beboerne kan allerede mærke, at indeklimaet er blevet bedre. Den fulde effekt kan dog først mærkes næste vinter, når gavlelementerne er blevet varmet igennem i løbet af sommeren 2019. Den endelige effekt vil kunne ses på varmeregnskabet, der sendes ud i 2020.

Endvidere blev der orienteret om, at der er gennemført og vil blive gennemført renovering af et betydeligt antal badeværelser og køkkener, herunder i Rækkehusene. Der optages som udgangspunkt 20 års lån til finansiering af både køkken- og badmoderniseringerne. I Rækkehusene er der flere beboere, der vælger både en køkken- og en badrenovering, hvilket indebærer en samlet huslejestigning på ca. 1.500 kr. månedligt.

Renovering af Højhuset er igangsat i løbet af 2019. Der skal skiftes faldstammer, stigstreng og renoveres badeværelser som en del af projektet, der har en forventet anskaffelsessum på ca. 33 mio. kr. Projektet forventes at være færdiggjort i løbet af ca. 2 år. Beboerne genhuses ikke. Der er etableret en kabine, der indeholder bad og toilet på lejlighedernes lukkede altan.

Der er efter arbejderens påbegyndelse konstateret asbest flere steder i Højhuset, hvilket bliver en fordyrende faktor for projektet, men det forventes dog, at udgiften til arbejderne holdes inden for det lagte budget.

Huslejen vil som følge af projektet stige med 6 % fra de nuværende 728 kr. pr. m² årligt. Selv efter en gennemførelse af projektet vil der være tale om en husleje i den lave ende.

I Rækkehusene er der blevet renoveret legeplads for over 1 mio. kr. Der er ikke fuld tilfredshed med resultatet, så der er tilbageholdt en del af entreprisen.

AKB har trods et afslag i første omgang ikke opgivet sine planer om at bygge ca. 20 ældreegnede familieboliger på det grønne areal mellem Kornagervej og Klampenborgvej. Boligerne er tænkt som en mulighed for, at ældre lejere i rækkehusene kan flytte til en bolig uden trapper. Dette har to fordele, dels slipper de ældre for trapperne, dels bliver der rækkehuse ledige, som kan anvendes til børnefamilier. Projektet kræver ny lokalplan.

Ad pkt. 2: Status for boligorganisationen

AKB Lyngby er generel set en boligorganisation uden de store problemer, men bestyrelsen er til stadighed optaget af at sikre en fornuftig beboersammensætning i de enkelte afdelinger bl.a. gennem fleksibel udlejning, som allerede har vist den ønskede effekt. Dog er 38 % af beboerne i Højhuset af anden etnisk herkomst end dansk, hvilket kan give visse udfordringer, da en del af disse beboere ikke behersker dansk specielt godt.

Der er ikke udlejningsproblemer, idet der er flere tusinde på den eksterne venteliste. De små lejligheder har "kun" en ventetid på 3 til 4 år. Efter indførelse af nye ventelisteregler kan rækkehusene som hidtil ikke alene udlejes via den interne venteliste.

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

Som udgangspunkt fungerer afdelingerne godt og har tillige en økonomi, der ser fornuftig ud.

Det blev fra AKBs side påpeget, at henvendelsen til kommunen om kommunens platantræer ved Cedervænget alene har bevirket, at træerne er blevet klippet ind i siden men ikke i højden. Dette gør sig fortsat gældende.

Der er sket udstykning af den børneinstitution, som var en del af opfølgningen efter frikøbet af tilbagefaldsdeklarationen i den konkrete afdeling.

Det blev oplyst, at lejekontrakten mellem Circle K og afd. Højhuset snart udløber, og der skal ultimo 2019 ske en genforhandling.

Integration i de enkelte afdelinger blev drøftet, idet det er opfattelsen, at det fortsat er et problem, at personer af anden etnisk herkomst ikke involverer sig tilstrækkeligt, herunder ikke taler dansk specielt godt.

Kommunen har 100 % anvisningsret til 33 boliger AKB Lyngbys afd. Fortun Midtby. AKB har et ønske om at overtage anvisningen på nogle af disse boliger. Jacob Lundgaard oplyste, at der skal sendes en ansøgning til kommunen om en ændring af anvisningen til de konkrete boliger.

Problemstillinger vedr. letbanen blev drøftet.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der afvikles de møder, som loven foreskriver, og der er godt fremmøde på afdelingsmøderne.

For at sikre den beboerdemokratiske proces arbejdes der på tværs af alle afdelinger. Dette initiativ bliver modtaget godt af alle parter.

Alle pladser i afdelingsbestyrelserne m.v. er besat - uden kampvalg.

Der er kommet yngre og ressourcestærke kræfter til i det beboerdemokratiske arbejde, og det er håbet, at denne tendens vil fortsætte i fremtiden.

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Det blev tilkendegivet, at de tiltag, der er nævnt under pkt. 1, har medført, at der ikke længere er behov for boligsociale tiltag ved Højhuset på Lundtoftegårdsvej.

I overensstemmelse med aftalen afleveres der en evalueringsrapport en gang årligt. Rapporten viser, at den fleksible udlejning virker efter hensigten.

Der vil blive fremsendt en ny fleksibel udlejningsaftale med nogle få ændrede vilkår.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Det blev oplyst, at økonomien er god i alle afdelingerne.

Dispositionsfondens og arbejdskapitalen er fortsat i den lave ende. Der bliver hensat det loven giver tilladelse til, så det forventes fortsat, at både dispositionsfond og arbejdskapital er på plads i løbet af de næste par år.

Der er fokus på, at staten har udpeget effektiviseringsmål for de almene boligorganisationer. I AKB har der i alle år været økonomisk bevidsthed, hvilket bl.a. udmønter sig i et meget lavt huslejeniveau i samtlige afdelinger.

Effektiviseringsmålet forventes for en dels vedkommende at kunne hentes på mulige besparelser ved driften af de grønne områder, ligesom fælles indkøb af rengøring af afdelingernes fællesarealer forventes at ville give en besparelse.

Afdelingen på Geels Plads udgør en udfordring i effektiviseringsøjemed på grund af afdelingens begrænsede størrelse.

Ad pkt. 7: Mål for boligorganisationen og afdelingerne

Der følges op på muligheden for at etablere 22 nye ældrevenlige familieboliger mellem Kornagervej og Klampenborgvej.

Herudover følges der op på renoveringsprojekterne generelt i afdelingerne tillige med køkken- og badmoderniseringer således, at der opretholdes en høj standard i boligerne, så de forbliver attraktive.

Endvidere følges der op på, hvorledes forhandlingerne med Circle K er forløbet.

Endelig følges der op på fremdriften i optimering af driften af de grønne områder, idet disse indgår i den samlede plan for effektivisering i boligorganisationen.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Vigtigt: Næste års møde afholdes en tirsdag eller torsdag om formiddagen

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

Der indkaldes til næste møde i september 2020, således at mødet afvikles i november eller december 2020. Det er aftalt, at der skal indkaldes en tirsdag efter frokost eller en torsdag morgen.