

Aftaledokument
efter afholdt dialogmøde
mellem Boligorganisationen Carlshøj, afd. A1-A3, B7-B15 og D, og Lyngby-Taarbæk Kommune

I mødet deltog fra boligorganisationen Bodil Madsen, Michael Hansen og Henrik Blume samt Steen Birkedal fra DAB, der administrerer Carlshøj. 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

Der blev givet udtryk for, at det samlet set går godt i boligorganisationen, der generelt set har en god økonomi, lav leje, lange venteliste og høj lejertilfredshed.

I overensstemmelse med de udarbejdede vedligeholdelsesplaner for afdelingerne, er der blevet gennemført en række vedligeholdelsesprojekter i boligorganisationens afdelinger.

Det store renoveringsprojekt i B11 er afleveret. Der henstår arbejder for knap 2,3 mio. kr., men det er stort ønske, at det store lån på ca. 35 mio. kr., som skal finansiere renoveringen, bliver hjemtaget hurtigst muligt, så den lave rente kan udnyttes.

B12 og B13 afventer gennemførelse af de planlagte renoveringsarbejder. Disse er færdigprojekterede og udføres i starten af 2020, og det forventes, at arbejderne er tilendebragt ultimo 2020.

Carlshøj i Lyngby har været præget af flere brænde i lejligheder. Der er i alle tilfælde tale om forsikringsskader, som for nogles vedkommende beklageligvis har trukket ud.

A1, A2 og A3 er færdige med gavlprojekterne samt udskiftning af yderdøre. I A1 bliver der sat nye hoveddøre i en etage om året, ligesom der kommer nye døre i til lejlighederne. I A2 er

alle døre skiftet. A3 afventer, men planen er, at der også her skal udskiftes døre både indvendigt og udvendigt.

I A-afdelingerne skal der i fremtiden ses på parkeringsforholdene, ligesom kloakkerne i A1 skal gennemgås, da de er meget slidte.

Problematikken om den tidligere varmecentral blev drøftet.

Afdeling D har nogle renoveringsprojekter på programmet og vedtaget at gennemføre projekt om faskiner og nye tage, mens andre er på "tegnebrættet", men dog projekter som på længere sigt skal gennemføres for at holde bebyggelsen tidssvarende.

Der blev efterlyst en mere aktiv indsats fra kommunens side i forhold til psykisk syge. Jacob Lundgaard oplyste, at kommunen kun kan hjælpe i det omfang en person ønsker hjælp. Det blev aftalt, at Birgitte Wikstrøm kontakter den relevante afdeling i kommunen med henblik på om muligt at oplyse navnet på en kontaktperson.

Jacob Lundgaard henviste endvidere til, at mange klager, som opstår på grund af psykisk ustabile personer, kan indbringes for Beboerklagenævnet, da der vil være tale om overtrædelser af husordenen.

Ad pkt. 2: Status for boligorganisationen

Michael Hansen oplyste, at det er planen at sammenlægge de 3 afdelinger i A. Dette er blevet besluttet på et beboermøde. Tilbage står bl.a. den kommunale godkendelse og en række praktiske forhold, som skal bringes på plads. Det forventes, at der søges om kommunal godkendelse i 2020.

I B-afdelingerne arbejdes der videre på en sammenlægning således, at der inden for en overskuelig fremtid vil ske en reduktion fra de nuværende 9 afdelinger til 2-3 afdelinger. En evt. sammenlægning bliver dog næppe aktuel, før der er sket en færdiggørelse af renoveringsprojekterne i afdelingerne.

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

Som udgangspunkt fungerer afdelingerne godt. Der er ikke udlejningsvanskeligheder og meget lange ventelister.

Generelt set er der i alle afdelinger en meget lav fraflytningsprocent.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der afvikles de møder, som loven foreskriver, men fremmødet til samtlige afholdte møder er i den acceptable til lave ende.

I B-afdelingerne er der valgt fuld bestyrelse men kun en suppleant.

I D-afdelingen er der valgt fuld bestyrelse men tre suppleanter.

I A-afdelingerne er alle poster også besat, men det er vanskeligt at få beboerne til at melde sig.

Der blev henvist til, at det specielt kunne det ønskes, at yngre kræfter og beboere af anden etnisk herkomst ville melde sig til det beboerdemokratiske arbejde.

Steen Birkedal oplyste, at DAB løbende afholder kurser om det beboerdemokratiske arbejde.

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

På indeværende tidspunkt er der ikke grundlag for at foretage sig noget i forhold til boligsociale tiltag. Det har haft en afsmittende effekt, at der er kommet mere ro i Fortunen Øst og Højhuset. Men det er et område, der fortsat vil være fokus på i tilfælde af, at forholdene ændrer sig.

B-afdelingerne har indgået en fleksibel udlejningsaftale, som udløber i 2020.

Det er kommunens opfattelse, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at en kommende fleksibel udlejningsaftale for A + D får samme udløbsdato som B-afdelingernes således, at hele Carls- høj følges ad fra 2021 og frem. Det blev aftalt, at alle i 2020 fremsendes nye aftaler om fleksibel udlejning.

Det blev tilkendegivet, at de fleksible udlejningsaftaler indtil videre har virket efter hensigten, hvorfor man ønsker at videreføre disse.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Alle afdelinger har en fornuftig økonomi med gode henlæggelser, men mange af disse midler bliver anvendt i forbindelse med de igangværende projekter.

Der er fokus på de effektiviseringskrav, der er opstillet fra centralt hold, og der ses for øjeblikket på detaljerne.

For så vidt angår effektiviseringskravet på 8,2 % fra statsligt hold oplyste Steen Birkedal, at der naturligvis effektiviseres så meget som muligt, men at tallene kommer til at se ”forkerte” ud i Carlshøj, da både henlæggelsesmønsteret og de mange renoveringsprojekter ikke giver et retvisende billede af virkeligheden. Men det blev pointeret, at der i mange år har været udvist rettidig omhu i alle afdelinger.

Ad pkt. 7: Mål for boligorganisationen og afdelingen/afdelingerne

Der følges op på renoveringsprojektet i samtlige afdelinger.

Endvidere følges op på planerne om sammenlægning af de 3 A-afdelinger og en mulig sammenlægning af afdelinger i B-afdelingerne med henblik på at opnå en mere hensigtsmæssig struktur i boligorganisationen.

Herudover drøftes evt. boligsociale tiltag i Carlshøj A- og B-afdelingerne.

Endelig følges der op på nedlæggelsen af varmecentralen, som har været drevet i fællesskab med Carlshøj C – Funktionærernes Boligselskab.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Intet drøftet.

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

Kommunen indkalder til næste møde i september 2020, således at mødet afvikles i november eller december 2020.