

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

I mødet deltog Ib Larsen, Preben Mac og Inger Colding-Jørgensen fra LAB samt Steen Birkeadal fra DAB. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved Birgitte Wikstrøm, Steen Bille 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

Boligorganisationen har fortsat fokus på også i fremtiden at sikre gode boliger. Derfor gennemføres store renoveringer, som resulterer i mere tidssvarende boliger. Gennemførelsen af helhedsplanen i Sorgenfrivang II, indgår som en vigtig del i denne proces. Projektet er tilendebragt bortset fra nogle udearealer, og den samlede udgift bliver på ca. 850 mio. kr.

Varmecentralen i Sorgenfrivang II vil fortsat skulle levere varme frem til, der bliver ført fjernvarme til Virum-området.

Hertil kommer, at der er planer om at søge Landsbyggefonden om støtte til gennemførelse af helhedsplaner i yderligere tre afdelinger:

-Sorgenfrivang I vil efter planen skulle renoveres for ca. 315 mio. kr., hvor Landsbyggefonden har givet tilsagn om at yde støtte for ca. 95 mio. kr. Tidsrammen for endeligt tilsagn vil være 2021. Der vil formentlig ikke skulle ske genhusning i forbindelse med renoveringsprojektet, men dette vil først være endeligt afklaret, når den endelige projektering er bragt på plads.

Taget i Sorgenfrivang I er så medtaget, at det kan blive nødvendigt at skifte det, inden helhedsplanen bliver sat i værk. Der er dialog med Landbyggefonden om denne problemstilling.

-Bondebyen vil efter planen blive renoveret ved bl.a. at opsætte isolering på indersiden af væggene.

Der renoveres badeværelser i afdelingen. Dette sker dog uden midler fra Landsbyggefonden.

Endvidere er renovering af ”stalden” ikke en del af helhedsplanen for afdelingen.

Ud over udfordringer med et kommende renoveringsprojekt er der tillige konstateret radon i 3 af afdelingens boliger.

-Lystoftehuse gennemføres en helhedsplan, som forventes i 2021 eller senere, idet der fortsat er forhold, der afventer en nærmere afklaring med Landsbyggefonden, så sagen er i venteposition.

Herudover gennemføres der et renoveringsprojekt i Solparken. Dette sker som et almindeligt renoveringsprojekt. Der bliver muret en ny skalmur. Den samlede renoveringssum udgør 47-48 mio. kr. Entreprisen skal ikke udbydes efter EU-reglerne. Projektet er igangsat, og det forventes, at renoveringen vil medføre en lejeforhøjelse på ca. 7 %.

Endelig vil der blive gennemført en renovering af vinduer og tage i en del af bygningerne i afd. Gl. Bagsværdvej.

Steen Birkedal oplyste, at der meget bredt er indgået samdriftsaftaler. På indeværende tidspunkt er Vinkelvej fortsat ikke helt med i en samdriftsaftale, men der er begyndende samarbejde med Sorgenfrivang I og II.

Samdriftsaftalen mellem Bøgeparken, Lystoftehuse, Lystoftevænge, Degnebakken, Uglemosen og Bredebo er ved at finde sin endelige form.

Der er indført E-syn med fælles indkøb af håndværksydelser i de fleste afdelinger, men alle får alligevel gavn af ordningen, da indkøbsordningen svarer til en SKI-aftale. Det blev pointeret, at der er meget fokus på, at boligorganisationen stiller krav til firmaer, der samarbejdes med herunder til, at der betales overenskomstmæssig løn, og kvaliteten af det udførte arbejde.

Det er lykkedes at få næsten alle afdelingerne i LAB - bortset fra 4 - til at gå fra NI-beløb til faktisk vedligeholdelse i forbindelse med fraflytninger. Det er en succes, at så mange har valgt at skifte ordning, men sigtet er fortsat, at alle skal med.

Integration blev drøftet, og sagen vil fortsat blive bearbejdet i forhold til kommunens integrationsråd.

”Dialogforum” er fortsat i proces dog således, at der ikke flyttes på de kompetencer de ledende organer i boligorganisationen har. Men der er i organisationen generelt meget fokus på den beboerdemokratiske proces.

Der er etableret et samarbejde mellem alle boligorganisationerne i kommunen. Dette samarbejde har tidligere været efterlyst, og det fungerer efter hensigten.

Ad pkt. 2 og 3: Status for boligorganisationen og den/de enkelte afdelinger

E-syn kører i hele LAB med meget stor succes.

Hertil kommer, at E-drift forventes at blive påbegyndt implementeret i 1. kvartal 2020, hvor de relevante personalegrupper bl.a. bliver introduceret til systemet, herunder den afgørende anvendelse af mobiltelefoner i det kommende arbejde.

Der er et ønske om, at der i LAB gennem tættere samarbejde mellem ejendomsledere og medarbejderne kan skabes en "LAB-ånd", der i sidste ende er til gavn for både de ansatte og de beboere, som de servicerer.

De individuelle varmekilder i afd. Virumgård skal udskiftes inden for en kort årrække. Det overvejes for øjeblikket, om der skal etableres en kollektiv varmforsyning, som erstatning den eksisterende, idet det vil blive omkostningstungt at etablere nye varmeunits i de enkelte huse, da nugældende krav til "udstødning" m.v. vil være gældende.

Inger Colding-Jørgensen oplyste, at der fortsat arbejdes på at finde en placering af containere til affaldssortering i Lystoftevænget.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der afvikles de møder, som loven foreskriver.

Mødedeltagelsen i de enkelte afdelinger er tilfredsstillende, og nogle afdelinger har kampvalg.

Alle afdelingsformænd, som ikke har en plads i organisationsbestyrelsen, bliver inviteret med til selskabsbestyrelsesmøderne, hvor de har taleret men ikke stemmeret.

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Der ses på indeværende tidspunkt ikke at være behov for boligsociale tiltag.

Som følge af genhusningen i Sorgenfrivang II er den indgåede fleksible udlejningsaftale stort set sat i bero, men den indgåede aftale fra 2018 er sat i værk.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Steen Birkedal oplyste, at man er helt opmærksom på, at der skal holdes øje med boligorganisationens dispositionsfond.

Alle afdelinger i LAB har en fornuftig økonomi, idet det er noget alle har fokus på både i de enkelte afdelingsbestyrelser og i boligorganisationens bestyrelse.

Jacob Lundgaard henviste til, at "lagkagen" i styringsrapporten fortsat må betragtes som misvisende. Det er set fra kommunens side ønskeligt, at det fremgår af styringsrapporten, hvor mange procent kommunens anvisningsret efter 25 %-reglen udgør tillige med en oplysning

om procenten for anviste plejeboliger, hvor kommunen pr. definition har anvisningsret til 100 %. Dette kan evt. effektueres ved en tekstmæssig forklaring.

Resultatet af effektiviseringstiltag i boligorganisationen forventes at kunne ses i løbet af 2019, og det forventede mål fra statsligt hold nås i løbet af 2020.

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

Der følges op på effektiv drift både generelt og mere detaljeret for de enkelte afdelinger.

Endvidere er det aftalt, at renoveringsprojekterne fortsat følges nøje, herunder den helhedsplan som allerede er sat i værk i Sorgenfrivang II tillige med de planer, der er om at gennemføre helhedsplaner i Sorgenfrivang I, Bondebyen og Lystoftehuse.

Herudover følges der op på om ”dialogforum” har fulgt den forventede positive udvikling tillige med andre beboerdemokratiske tiltag.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Intet drøftet.

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

Der indkaldes til næste møde i september 2020, således at mødet afvikles i november eller december 2020.