

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

I mødet deltog Kaj Eliassen og Hanne Lentz-Nielsen fra Lyngby Boligselskabs bestyrelse, samt Marianne Vittrup 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 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

For så vidt angår de sociale tiltag i afdeling Fortunen Øst blev det oplyst, at hallerne forbliver lukket, indtil de skal nedrives i forbindelse med kommende nybyggeri på arealet.

Nye nøgler i både adgangsdøre og til kældrene i Fortunen Øst har tillige haft en positiv effekt, idet det giver mulighed for at se, hvem der kommer og går. Der er dog fortsat nogle unge, der tager ophold i kældrene, men generelt er der forholdsvis roligt i området. Hashsalget blev minimeret, da der blev opsat et hegn omkring ”reservevarmeforsyningen” af Vestforbrænding. Den konkrete container blev opsat på det areal, der tidligere blev anvendt til at sælge fra.

I det omfang, der sker domfældelse af unge i Fortunen Øst, vil der fortsat ske udsættelse af familierne i overensstemmelse med lovgivningen.

Samlet set er der kommet så meget ro i området, at SSP og politiet ikke længere er involveret direkte i arbejdet med de unge, men der er en aftale om, at de til enhver tid kan kontaktes.

Det er samtidigt håbet, at de kommende beboere i ungdomsboligerne på Akademivej kan fungere som rollemodeller for de unge i Fortunen Øst.

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 fuger på Fortunen Øst. Der er ikke akut sundhedsfare, men sagen undersøges nærmere, herunder gennem diverse tests.

Ad pkt.2: Status for boligorganisationen

Lyngby Boligselskabs 914 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 særligt ønsker at deltage i etablering af nye familieboliger eller andet byggeri.

Det blev oplyst, at der er sket udsættelse af indsendelse af skema B for projektet på Akademivej. Sagen forventes behandlet ultimo 2019 eller primo 2020. Det er aftalen, at Fortunen Øst, der sælger grunden på Akademivej, får en del af salgssummen stillet til rådighed med henblik på opgradering af afdelingen, herunder med bl.a. ny legeplads.

Status vedrørende fjernvarme er, at det fungerer i Fortunbyen efter nogle startproblemer.

Effektiviserings- og servicemål blev drøftet generelt. Marianne Vittrup oplyste, at det nye digitale opgavestyringssystem er blevet implementeret, og at den nye beboerapp fungerer efter hensigten.

Det undersøges fortsat om bygningen, der husede den tidligere hovedvarmecentral, kan indrettes således, at hele Lyngby Boligselskabs ejendomsfunktion kan samles her. I så tilfælde vil det frigøre 1 erhvervslejemål og 2 beboelseslejemål, der for øjeblikket er godkendt anvendt til erhverv.

Der er ansat både en ny driftschef og en ny serviceleder i 2019.

Servicemedarbejderne har taget initiativ til en forsøgsordning, hvor beboerne kan få udført opgaver i hjemmet onsdag fra kl. 6 til 17. Dette for at imødekomme beboerne. Ordningen forventes at blive en succes og i givet tilfælde kan den blive gjort permanent.

Ad pkt. 3: Status for den/de enkelte 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. Det miljøfremmende tiltag har sparet afdelingen for en meget bekostelig renovering af afdelingens kloaksystem. På den baggrund undersøges det i 2020 om, det vil være muligt at gennemføre et tilsvarende projekt på Bækkevang. Der vil blive rettet fornyet henvendelse til Forsyningsselskabet.

Generelt arbejder Lyngby Boligselskab ud fra devisen "bæredygtighed med fornuft".

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 ikke afvisende overfor denne tanke. Det vil dog blive sådan, at det fortsat er kommunen, der har anvisningsretten til boligerne.

Der henvises desuden til pkt. 1 og 2.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der er afdelingsbestyrelser i næsten alle afdelinger, men flere afdelinger har ikke afdelingsbestyrelser.

Fremmødet på afdelingsmøderne er pæne og må anses for meget tilfredsstillende. Alderssammensætningen er dog lidt 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.

Det ligger fortsat boligselskabet på sinde, at beboerne i ældreboligafdelingerne bliver "klædt på" til de beboerdemokratiske opgaver, selvom der er store udfordringer i det beboerdemokratiske arbejde i ældreboligafdelingerne.

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Vedr. boligsociale tiltag henvises der til pkt. 1.

Der er godkendt en ny fleksibel udlejningsaftale, som bl.a. 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.

Marianne Vittrup oplyste, at der 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.

Der betales ikke særskilt for at stå på den fleksible venteliste.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Marianne Vittrup oplyste, at afdelingerne har en sund økonomi og lejerne holdes stabile – p.t. uden lejeforhøjelser.

Endvidere blev det oplyst, at KAB fastholder sit administrationsbidrag, der fortsat ligger lige over benchmark, men dette kan hænge sammen med, at bl.a. elevlønninger betales over selskabet.

Lyngby Boligselskab arbejder fortsat på at finde effektiviseringsmuligheder, ligesom der er fokus på huslejernes størrelse og servicemål.

Boligorganisationen arbejder 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 vil der sket udbud af opgaven i forbindelse med normalistandsættelserne. Der er hovedsageligt tale om malerarbejder og rengøring.

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

Der følges op på udviklingen i det beboerdemokratiske arbejde i alle boligselskabets afdelinger.

Udviklingen i PCB-sagen i Fortunen Øst følges.

Huslejudviklingen i alle afdelinger skal være lav.

Vedligeholdelsen af lejligheder i afdelinger med B-ordning skal sikres.

Udgifterne til istandsættelse af lejligheder med A-ordning skal sænkes.

Implementering af beboerapp og iOpgave anvendes til at sikre beboervenlig og effektiv service.

Herudover drøftes kildesortering generelt.

Endelig følges der op på projektet på Lundtoftgårdsvej og evt. nyt byggeri andetsteds.

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.