

Aftaledokument
efter afholdt dialogmøde
mellem Boligorganisationen Samvirke i Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune

I mødet deltog Ann Wæhrens og Flemming Nielsen fra Samvirkes bestyrelse, samt Steen Birkedal og Anne Kathrine Bang 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

Der blev fra DABs side indledningsvis orienteret om, at lokalkontoret på Toftebæksvej i store træk er lukket.

Efter planen vil der i 2021 eller 2022 blive påbegyndt en helhedsplan med fokus på bl.a. tilgængelighed i Lundtofteparken til en samlet sum af ca. 900 mio. kr., hvoraf Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte med 150 mio. kr. Den maximale husleje efter renoveringen vil udgøre ca. 940 kr. pr. m² mod de nuværende ca. 800 kr. pr. m².

Det er besluttet, at der ikke vil ske fortætning i Lundtofteparken, men et nyt aktivitetshus er en del af helhedsplanen. De nuværende fælles aktiviteter afvikles i nogle lokaler under afdelingens vaskeri.

På Toftebæksvej bliver der i oktober 2020 påbegyndt et almindeligt renoveringsprojekt, hvor vinduer og tage udskiftes, ligesom der vil blive udskiftet elevator mv. Der bliver sat vinduer i med ventilation således, at der sker genindvinding af varme.

Det samlede budget til projektet er på 36 mio. kr., hvilket forventes holdt.

Afdelingerne Lindevangen, Frederiksdalsvej og Lundtofteparken vil rette henvendelse til Forsyningen vedr. en kildesorteringsordning.

Flemming Nielsen efterlyste en kommunalt ansat boligsocial medarbejder a la Signe Abildaa. Jacob Lundgaard henviste til, at det fortsat vil være bedst at gå direkte til det politiske system med ønsket om et samarbejde om ansættelse af en boligsocial medarbejder.

Lundtofteparken er ikke længere i fare for at blive optaget på ghettolisten. Ved seneste opdatering falder Lundtofteparken udenfor samtlige kriterier, der bliver målt på, men parameteren anden etnisk herkomst end dansk er stadig høj. Alene på den baggrund skal der holdes øje med udviklingen i afdelingen.

Der er fortsat et ønske fra Samvirke om at indgå en fleksibel udlejningsaftale, som retter sig mod udlejning til studerende, phd'er og gæsteforelæsere tilknyttet DTU. Kommunen retter fornyet henvendelse til DTU således, at der forhåbentlig kan komme gang i processen.

Ad pkt. 2: Status for boligorganisationen

Det er intentionen, at der fortsat skal udpeges 2 "særligt egnede" til Samvirkes bestyrelse. De hidtidige udpegninger har haft en positiv effekt på arbejdet i bestyrelsen. På indeværende tidspunkt er der dog kun udpeget én, men der arbejdes på at få tilknyttet yderligere en person.

Det blev oplyst, at Samvirkes afdelinger alt overvejende fungerer godt, og der er en stor beboertilfredshed.

Der er ansat en ny driftschef i Samvirke, som har fokus på budgetlægningen således, at der opnås den mest optimale drift af samtlige afdelinger.

For så vidt angår sammenlægning af Lundtofteparken, Rosenhaven og Ungdomsboligerne er sagen indtil videre sat i bero, da det afventer afviklingen af helhedsplanen i Lundtofteparken.

E-syn er gennemført med succes i flere afdelinger.

Der er generelt fokus på effektivitet i alle boligselskabets afdelinger, og der holdes et øje med driften i de enkelte afdelinger. Som et led i dette arbejde er der indgået en samdriftsaftale mellem Toftebæksvej, Lindevangen og Frederiksdalsvej. Hertil kommer, at der er indført E-drift i hele boligselskabet.

Der er tillige samdrift mellem Lundtofteparken, Rosenhaven og Ungdomsboliger, hvilket ud fra den geografiske sammenhæng giver god mening.

Boligorganisationerne i Lyngby-Taarbæk Kommune har oprettet en "erfa-gruppe", hvor der arbejdes på tværs af alle boligorganisationer, hvilket har været en stor succes.

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

Som udgangspunkt fungerer afdelingerne godt og har tillige en økonomi, der ser fornuftig ud, hvilket bl.a. afspejler sig i, at der ikke er udlejningsproblemer. Samvirke råder over 947 boliger, og der er ca. 13.000 opskrevne, hvoraf ca. 8.000 er aktivt boligsøgende, hvilket i sig selv

indikerer en særdeles stor interesse for boligorganisationernes boliger, idet der er en ventetid på ca. 13 år.

Samvirke har appelleret en tidligere afsagt byretsdom til Landsretten, og der er berammet hovedforhandling den 21. april 2020. Sagen vedrører fortolkningen af ”husstandsbegrebet”.

Det blev aftalt, at Birgitte Wikstrøm sender kontaktoplysninger til DAB, så der bliver bedre mulighed for at tage vare på psykisk syge i Samvirkes afdelinger.

Et udvidet samarbejde mellem medlemmerne af afdelingsbestyrelsen og afdelingens ejendomsfunktionærer har været medvirkende til at holde ro i Lundtofteparken.

Der er et godt sammenhold i Lundtofteparken, hvor der mødte 200 -300 mennesker op til den netop afholdte juletræstænding.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der afvikles de møder, som loven foreskriver. Ca. 25 % af beboerne deltager i afdelingsmøderne, hvilket anses for et tilfredsstillende antal.

Det blev påpeget, at det ikke længere ses at være et problem at mobilisere yngre kræfter til at deltage i de beboerdemokratiske organer. Der er således kommet flere ”unge” ind i afdelingsbestyrelserne. Men det er fortsat et problem, at beboere af anden etnisk herkomst end dansk ikke deltager i det beboerdemokratiske arbejde.

I ungdomsboligerne er der fortsat ikke valgt en afdelingsbestyrelse, idet der ikke møder beboere op til afdelingsmødet.

Rosenhaven har meget få, der ønsker at deltage i det beboerdemokratiske arbejde, men der er fuldt besat i afdelingsbestyrelsen, men ingen suppleanter.

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

For så vidt angår de boligsociale tiltag i Lundtofteparken, henvises der til pkt. 1.

25 % af de anviste lejligheder i Samvirke sker fortsat via den fleksible venteliste.

Der vil blive arbejdet på at indgå en aftale med DTU om, at der stilles 5 boliger til rådighed på fleksibel udlejning i Lundtofteparken. Aftalen vil i givet fald komme til at svare til den, der er indgået med Lyngby Boligselskab, afd. Fortunen Øst.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Der henlægges maksimalt i alle Samvirkes afdelinger, men til trods for dette, er henlæggelserne fortsat noget, der holdes øje med.

Samvirke er nu en del af den aftale, der betyder, at alle indkøb foretages i DAB som helhed. Dette forventes i længden at give en betydelig besparelse pga. storindkøbsfordele.

E-syn og rammeaftaler på indkøb giver fortsat en besparelse i Lundtofteparken, Rosenhaven og Ungdomsboligerne. Det forventes, at de øvrige afdelinger følger efter, når økonomien tillader yderligere implementering af E-syn.

Effektiviseringsmålet er næsten på plads, når tallene er renset for betaling af tilbagekøb.

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

Der vil være fokus på henlæggelser i boligorganisationens afdelinger.

Den fleksible udlejningsaftale følges, herunder den mulige aftale med DTU om at få stillet lejemål i Lundtofteparken til rådighed.

Der følges op på helhedsplaner i boligorganisationens ejendomsmasse.

Udviklingen på E-drift og anvendelsen af rammeaftaler følges nærmere, herunder om det er lykkedes at få nye afdelinger til at anvende ordningerne således, at effektiviseringsmulighederne udnyttes optimalt.

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.