

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

I mødet deltog Hanne Lentz-Nielsen fra Lyngby Boligselskabs bestyrelse, samt Marianne Vittrup og Anders Brøgger fra KAB. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved Steen Bille, Ulla Molin 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 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 indgåede aftaler

For så vidt angår de sociale tiltag i afdeling Fortunen Øst blev det oplyst, at hallerne i forbindelse med kommende nybyggeri på arealet – Fortunen Nord, forventes nedrevet inden årets udgang.

Låsesystemet til adgangsdøre og til kældrene i Fortunen Øst skal skiftes, da det nuværende system allerede er forældet. Der er fortsat nogle unge, der tager ophold i kældrene, men generelt er der forholdsvis roligt i området. Dette hænger bl.a. sammen med, at hele området er byggeplads, som følge af letbaneprojektet og nybyggeriet på Akademivej.

De kommende grønne områder, der opstår i forbindelse med nybyggeriet, er tænkt som børnevenlige og uden "gummesteder". Dermed sikrer man, at børnene kan færdes sikkert uden fare for, at uønsket aktivitet på arealet bliver muligt.

Fortunen Øst' grønne områder skal også forbedres i forbindelse med nybyggeriet på Fortunen Nord. Der er nedsat et "grønt udvalg", som står for den nærmere planlægning af de grønne områder. Forbedringerne vil blive finansieret med en del af salgssum, som salget til Fortunen Nord har indbragt. Erstatning fra ekspropriation fra Letbanen tilføjes, så de grønne områder kan få et væsentligt løft.

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 herunder tanken, at der kan ske en sammentænkning således, at der eksempelvis kan oprettes en "lektiecafé", hvor de kommende beboere i ungdomsboligerne i Fortunen Nord kan give en hjælpende hånd til skoleelever fra 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 fugerne på Fortunen Øst. Der er gennemført diverse tests. Det forventes, at der skal udskiftes vinduespartier, ligesom sanering af beton omkring vinduespartier og en del af stuegulvet kan blive aktuel.

Ad pkt. 2: Status for boligorganisationen

Lyngby Boligselskabs 915 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 fortsat ønsker at deltage i etablering af nye familieboliger eller andet byggeri.

Der er godkendt skema B for projektet på Akademivej – Fortunen Nord.

Det undersøges fortsat om bygningen, der husede den tidligere hovedvarmecentral, kan indrettes således, at hele Lyngby Boligselskabs ejendomsfunktion kan samles her, som et servicecenter. I så tilfælde vil det frigøre 1 erhvervslejemål og 2 beboelseslejemål, der for øjeblikket er godkendt anvendt til erhverv. En gennemførelse af projektet vil være bekosteligt, og mulighederne undersøges for øjeblikket. Det er dog et faktum, at det ikke i længden er holdbart at anvende de nuværende lokaler til ejendomskontor.

Ejendomskontoret har det sidste år været lukket for personlig henvendelse fra beboerne, som til gengæld kan rette telefonisk henvendelse. Endvidere er det blevet en succes, at beboerne kan få udført opgaver i hjemmet onsdag fra kl. 6 til 17. Når medarbejderne er i lejlighederne i anden anledning, drager de "omsorg" for beboerne ved at spørge til, om der er andet, de kan hjælpe med ud fra devisen "Vi passer på dit hjem". Endelig har medarbejderne efter eget ønske været på kommunikationskursus.

Implementeringen af "Beboerapp" og iOpgave har været en stor succes tillige med I-syn.

Opfyldelse af servicemålene i boligorganisationen har stor bevågenhed.

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 stadig om, det vil være muligt at gennemføre et tilsvarende projekt på Bækkevang. Man afventer for øjeblikket Forsyningsselskabets tilbagemelding.

Generelt arbejder Lyngby Boligselskab ud fra devisen "bæredygtighed med fornuft". Kildesortering har stor bevågenhed, herunder i nybyggeriet i Fortunen Nord. Desværre har det vist sig, at en mulig lukning af skaktene indtil videre møder en del modstand fra beboerne i etageblokkene.

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

Corona-situationen har bevirket, at en del møder er blevet udsat. Når forholdene tillader det, vil der blive fulgt op på denne del.

Der er fungerende afdelingsbestyrelser i tre afdelinger. Det er intentionen, at organisationsbestyrelsen vil tage ud til de relevante afdelinger for at understøtte det beboerdemokratiske arbejde. Det er især ældreboligafdelingerne, der er udfordret.

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

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Vedr. boligsociale tiltag henvises der til pkt. 1.

Den gældende fleksible udlejningsaftale 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.

Det fremgår af styringsrapporten, at udlejning gennem den fleksible udlejningsaftale har båret frugt, idet ca. 30 % af de ledige boliger er blevet udlejet ad denne vej.

Marianne Vittrup oplyste, at der fortsat 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 et særskilt gebyr 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.

Endvidere blev det oplyst, at KAB har forhøjet sit administrationsbidrag med 1 % i 2020, der fortsat ligger lige over benchmark, men dette kan hænge sammen med, at bl.a. elevlønninger betales over selskabet. Endvidere bliver nogle tidligere betalingsydelse nu gratis, ligesom restancebehandling og juridisk bistand er inkluderet i administrationsbidraget.

I Lyngby Boligselskab effektiviseringen lykkedes, men der er fortsat 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 er der sket udbud af opgaven i forbindelse med normalstandsættelserne. Der er hovedsageligt tale om malerarbejder og rengøring.

Der forventes komme tab på i afd. Fortunen, idet det er tanken at få ryddet op i udestuer og overdækning, hvoraf en del er opført uden de fornødne tilladelser. Rigtig mange er af ældre dato og i givet fald meget dyre at vedligeholde. På den baggrund vil der i forbindelse med fraflytninger blive taget hånd om en fjernelse.

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

Der udarbejdes nyt målsætningsprogram for perioden 2021-2025.

Der fastholdes en lav udvikling i huslejeniveauet.

Tab ved fraflytninger skal fortsat falde.

Boligorganisationen drøfter yderligere initiativer i forbindelse med projektet "Fremtidens service".

Boligorganisationen har fortsat fokus på mulighederne for nybyggeri.

Der skal etableres afdelingsbestyrelser i de afdelinger, der mangler.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Marianne Vittrup oplyste, at der evt. sker en opdeling af afd. Fortunen, så rækkehusene og etagehusene bliver hver sin afdeling. De økonomiske konsekvenser ved en opdeling er ved at blive undersøgt. Det forventes, at der i foråret 2021 vil blive afholdt et ekstraordinært beboermøde, hvor der bliver truffet beslutning om opdeling skal effektueres eller ej.

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

Der indkaldes til næste møde i september 2021 således, at mødet afvikles i november eller december 2021.