

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

I mødet deltog Erik Frikke og Preben Mosolff fra AKB's bestyrelse samt Steen Jørgensen fra AKB. Herudover deltog Lisbet Schaltz fra Almenbo. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved Steen Bille, Birgitte Wikstrøm og Jacob Lundgaard (referent). Endvidere var Pia Nedergaard Grage, LTK, med som observatør.

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

Lisbet Schaltz påpegede, at der stadig går meget lang tid, inden kommunen reagerer, når der anvises boliger hertil. Birgitte Wikstrøm oplyste, at problemstillingen er taget op internt i kommunen med henblik på at sikre en hurtigere behandling og tilbagemelding til Almenbo.

Det blev oplyst, at de nye døre i kældrene i Højhuset og det elektroniske låsesystem fortsat fungerer efter hensigten, da det bliver registreret, hvem der låser sig ind. Disse to foranstaltninger alene har bevirket, at uroen i området næsten er stoppet. Det er AKB' opfattelse, at der ikke længere er behov for egentlige boligsociale tiltag ved Højhuset.

Der blev orienteret om de renoveringsprojekter, som er igangsat, herunder gavlrenovering i Etagehusene, der er afsluttet, og beboerne kan allerede mærke, at indeklimaet er blevet bedre. Den fulde effekt kan dog først mærkes næste vinter, når gavlelementerne er blevet varmet igennem i løbet af sommeren 2019. Den endelige effekt vil kunne ses på varmeregnskabet, der sendes ud i 2020 og som er lige på trapperne.

Endvidere blev der orienteret om, at der er gennemført og vil blive gennemført renovering af et betydeligt antal badeværelser og køkkener, herunder i Rækkehusene. Der optages som udgangspunkt 20 års lån til finansiering af både køkken- og badmoderniseringerne. I Rækkehusene er der flere beboere, der vælger både en køkken- og en badrenovering, hvilket indebærer en samlet huslejstigning på ca. 1.500 kr. månedligt.

Renovering af Højhuset mangler kun en opgang. Der bliver skiftet faldstammer, stigstrenge og renoveres badeværelser som en del af projektet med en samlet projektsum på ca. 33 mio. kr. Det allerede udførte arbejde er meget mangelbehæftede. Det forventes således, at udbedringen af de 162 badeværelser starter, når projektet er færdigmeldt. Det er aftalt med hovedentreprenøren, at der vælges en ny underentreprenør til skadesudbedringen. En del af enterprisesummen er tilbageholdt som sikkerhed.

Den konstaterede asbest i Højhuset er håndteret inden for det lagte budget.

Huslejen vil som følge af projektet stige med 6 % fra de nuværende 728 kr. pr. m² årligt. Selv efter en gennemførelse af projektet vil der være tale om en husleje i den lave ende.

I Rækkehusene er der blevet renoveret legeplads for over 1 mio. kr. Den nye legeplads er meget velbesøgt. Det er dog efterfølgende konstateret, at ingen af boligorganisationens øvrige legepladser er godkendt. Der vil blive fulgt op på dette i nærmeste fremtid.

AKB har trods et afslag i første omgang ikke opgivet sine planer om at bygge 22 ældreegnede familieboliger på det grønne areal mellem Kornagervej og Klampenborgvej. Boligerne er tænkt som en mulighed for, at ældre lejere i rækkehusene kan flytte til en bolig uden trapper. Dette har to fordele, dels slipper de ældre for trapperne, dels bliver der rækkehuse ledige, som kan anvendes til børnefamilier. Projektet kræver ny lokalplan.

Ad pkt. 2: Status for boligorganisationen

AKB Lyngby er generel set en boligorganisation uden de store problemer, men bestyrelsen er til stadighed optaget af at sikre en fornuftig beboersammensætning i de enkelte afdelinger bl.a. gennem fleksibel udlejning, som allerede har vist den ønskede effekt. Dog er 41 % af beboerne i Højhuset af anden etnisk herkomst end dansk, hvilket kan give visse udfordringer, da en del af disse beboere ikke behersker dansk specielt godt. Det blev af Birgitte Wikstrøm oplyst, at man er klar over problemstillingen, hvorfor der i forbindelse med anvisninger tages højde for denne. Jacob Lundgaard tilføjede, at det i denne sammenhæng er vigtigt, at boligorganisationen også skeler til sin egen venteliste. Såfremt den er skævvredet, må man ty til en håndtering af beboersammensætning ved anvendelse af den fleksible udlejningsaftale.

Der er ikke udlejningsproblemer, idet der er flere tusinde på den eksterne venteliste. De små lejligheder har "kun" en ventetid på 3 til 4 år. Efter indførelse af nye ventelisteregler kan rækkehusene som hidtil ikke alene udlejes via den interne venteliste.

Der forventes, at en del af græsplænerne i afdelingerne i løbet af foråret 2021 vil blive omlagt til "Vildt med vilje", så den "grønne ørken" - græsplænen - bliver erstattet af blomsterbede til gavn for insekterne.

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

Som udgangspunkt fungerer afdelingerne godt og har tillige en økonomi, der ser fornuftig ud.

Det blev fra AKBs side påpeget, at henvendelsen til kommunen om kommunens platantræer ved Cedervænget alene har bevirket, at træerne er blevet klippet ind i siden men ikke i højden. Dette gør sig fortsat gældende. Jacob Lundgaard vil kontakte de relevante personer i kommunen for om muligt at få beskåret træerne i toppen.

Det blev oplyst, at en ny lejekontrakt af 20 års varighed og med option mellem Circle K og afd. Højhuset forventes underskrevet meget snart. De nuværende vaskehaller bliver fjernet som følge af letbaneprojektet, men opføres på ny dog således, at de bliver vendt 180 grader af hensyn til bilernes adgang.

Integration i de enkelte afdelinger blev drøftet, idet det er opfattelsen, at det fortsat er et problem, at personer af anden etnisk herkomst ikke involverer sig tilstrækkeligt, herunder ikke taler dansk specielt godt. Mere hjælp fra kommunen blev efterlyst, men Jacob Lundgaard konstaterede, at kommunen kun må hjælpe i etableringsfasen og ikke efterfølgende.

Kommunen har 100 % anvisningsret til 33 boliger AKB Lyngbys afd. Fortun Midtby. AKB har ønsket om at overtage anvisningen på nogle af disse boliger. Kommunen har efterkommet ønsket, så Almenbo i dag anviser til nogle af stuelejlighederne.

Problemstillinger vedr. letbanen blev drøftet.

Erik Frikke påpegede, at der anvises almindelige familier med børn til de handicapvenlige boliger i Cedervænget, hvilket anses for uhensigtsmæssigt, da de pågældende så at sige "fylder meget" i afdelingen. De øvrige beboere, der er ældre mennesker, føler sig noget utrygge ved de ny-indflyttedes ageren. Birgitte Wikstrøm meddelte, at problemstillingen vil blive drøftet internt i kommunen.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der afvikles de møder, som loven foreskriver, og der er godt fremmøde på afdelingsmøderne.

Alle pladser i afdelingsbestyrelserne m.v. er besat – der var kampvalg i afd. Rækkehusene.

Der er kommet yngre og ressourcestærke kræfter til i det beboerdemokratiske arbejde, og det er håbet, at denne tendens vil fortsætte i fremtiden.

I afd. Cedervænget er Erik Frikke fungerende formand efter ønske fra beboerne.

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Det blev tilkendegivet, at de tiltag, der er nævnt under pkt. 1, har medført, at der ikke længere er behov for boligsociale tiltag ved Højhuset på Lundtoftegårdsvej.

I overensstemmelse med aftalen afleveres der en evalueringsrapport en gang årligt. Rapporten viser, at den fleksible udlejning virker efter hensigten.

Der er fremsendt og godkendt en ny fleksibel udlejningsaftale med nogle få ændrede vilkår.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Det blev oplyst, at økonomien er god i alle afdelingerne.

Dispositionsfondens og arbejdskapitalen er fortsat i den lave ende. Der bliver hensat det loven giver tilladelse til, så det forventes fortsat, at både dispositionsfond og arbejdskapital er på plads i løbet af de næste par år.

Der er fokus på, at staten har udpeget effektiviseringsmål for de almene boligorganisationer. I AKB har der i alle år været økonomisk bevidsthed, hvilket bl.a. udmønter sig i et meget lavt huslejeniveau i samtlige afdelinger.

Effektiviseringsmålet forventes for en dels vedkommende at kunne hentes på mulige besparelser ved driften af de grønne områder, ligesom fælles indkøb af rengøring af afdelingernes fællesarealer forventes at ville give en besparelse.

Afdelingen på Geels Plads udgør en udfordring i effektiviseringsøjemed på grund af afdelingens begrænsede størrelse.

Man er opmærksom på kravet til en kommende "granskningsrapport".

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

Der følges op på muligheden for at etablere 22 nye ældrevenlige familieboliger mellem Kornagervej og Klampenborgvej.

Herudover følges der op på renoveringsprojekterne generelt i afdelingerne tillige med køkken- og badmoderniseringer, herunder i Højhuset, således, at der opretholdes en høj standard i boligerne, så de forbliver attraktive.

Endvidere følges der op på, hvorledes forhandlingerne med Circle K er forløbet.

Endelig følges der op på godkendelse af legepladserne i boligorganisationens afdelinger.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Vigtigt: Næste års møde afholdes en tirsdag eller torsdag om formiddagen.

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

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