

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, Ulla Molin Hilskov 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

Det blev oplyst, at de nye døre i kældrene i Højhuset og det elektroniske låsesystem 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, idet kun en enkelt ung har stået med nogle venner i kælderen, hvor de har røget. Vagtordningen, i form af en person, der runderer med hund er blevet fastholdt for så vidt angår rundering i Højhusets kælder for netop at sikre, at ingen tager ophold på arealerne. Dette har virket efter hensigten.

De allerede gennemførte ændringer har bevirket, at der fra AKBs opfattelse ikke længere er behov for egentlige boligsociale tiltag ved Højhuset.

Der blev orienteret om de renoveringsprojekter, som er igangsat, herunder gavlrenovering i Etagehusene, som kører efter planen eller bedre end, 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.

Endvidere blev der orienteret om, at der er gennemført renovering af et betydeligt antal badeværelser og køkkener, hvilket har været en ubetinget succes.

Renovering af Højhuset forventes igangsat i løbet af 2019. Der skal udbedres faldstammer, stigstrenger og renoveres badeværelser som en del af projektet, der har en forventet anskaffel-

sessum på ca. 45 mio. kr. Projektet forventes at være færdiggjort i løbet af ca. 2 år, og de berørte beboere vil blive genhuset i pavilloner på p-pladsen.

Huslejen vil som følge af projektet stige med 11-12 % fra de nuværende 740 kr. pr. m² årligt. Selv efter en gennemførelse af projektet vil der være tale om en husleje i den lave ende.

I rækkehusene vil der også blive givet tilladelse til individuel modernisering af både køkken og bad. Det forventes, at der indsendes sag til kommunen i løbet af 2019. Endvidere vil der til næste år blive opsat udendørslamper i afdelingen.

I Rækkehusene vil der blive renoveret legeplads for ca. 1,2 mio. kr.

AKB har fortsat planer om at bygge ca. 20 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 anvises til børnefamilier. Projektet kræver formentlig lokalplan.

Endelig blev det oplyst, at LAR-projektet i rækkehusene ikke vil blive aktualiseret.

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 38 % 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.

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, mens rækkehusene alene udlejes via den interne venteliste.

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.

Jacob Lundgaard henledte opmærksomheden på den børneinstitution, som ikke er blevet frastykket efter frikøbet af tilbagefaldsdeklarationen i den konkrete afdeling.

Lisbet Schaltz oplyste, at man er ved at undersøge, om det vil være muligt at opnå dispensation, så udstykning undgås.

Det blev oplyst, at lejekontrakten mellem Circle K og afd. Højhuset snart udløber, og der skal i løbet af 2019 ske en evt. genforhandling.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

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

For at sikre den beboerdemokratiske proces arbejdes der på tværs af alle afdelinger. Dette initiativ bliver modtaget godt af alle parter.

Alle pladser i afdelingsbestyrelserne m.v. er besat - uden kampvalg.

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

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.

For så vidt angår den fleksible udlejning oplyste Lisbet Scholtz, at den nye aftale ses at fungere, men at den endelige effekt først kan ses på længere sigt.

I overensstemmelse med aftalen skal der fortsat afleveres en evalueringsrapport en gang årligt vedrørende den allerede indgåede aftale om fleksibel udlejning.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

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

Dispositionsfonden 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 ca. 3 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.

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

Der følges op på muligheden for at etablere ca. 20 nye ældrevenlige familieboliger mellem Kornagervej og Klampenborgvej.

Herudover følges der op på renoveringsprojekterne generelt i afdelingerne tillige med køkken- og badmoderniseringer, 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 fremdriften i optimering af driften af de grønne områder, idet disse indgår i den samlede plan for effektivisering i boligorganisationen.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Næste års møde afholdes en tirsdag eller torsdag om formiddagen

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

Der indkaldes til næste møde i september 2019, således at mødet afvikles i november eller december 2019. Det er aftalt, at der skal indkaldes en tirsdag efter frokost eller en torsdag morgen.