

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

I mødet deltog Ib Larsen, Berit Hass Olesen, Preben Mac og Inger Colding-Jørgensen fra LAB samt Hans-Henrik Barfoed og Lene Suntum fra DAB. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved Ulla Molin Hilskov, 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

Boligorganisationen har fortsat fokus på også i fremtiden at sikre gode boliger. Derfor gennemføres store renoveringer, som resulterer i mere tidssvarende boliger. Gennemførelsen af helhedsplanen i Sorgenfrivang II, indgår som en vigtig del i denne proces. Projektet bliver dog fordyret med ca. 180. mio. kr., så den samlede udgift bliver på 820 mio. kr. Der er indgået forlig med entreprenøren, således at voldgiftssager indtil videre er afværget. Landsbyggerfonden har været inddraget i det indgåede forlig, og lejen vil som konsekvens af den indgåede aftale ikke komme til at stige yderligere. Trappelejen i afdelingen blev nævnt.

Projektet er samlet set blevet 1 år forsinket og forventes færdigt i maj/juni 2019. Børneinstitutionen forventes dog at flytte tilbage allerede i marts 2019 efter en udskiftning af 44 ovenlysvinduer mod nord og maling af institutionen.

Varmecentralen i Sorgenfrivang II vil fortsat skulle levere varme frem til, der bliver ført fjernvarme til Virum-området.

Hertil kommer, at der er planer om at søge Landsbyggerfonden om støtte til gennemførelse af helhedsplaner i yderligere tre afdelinger:

-Sorgenfrivang I vil efter planen skulle renoveres for ca. 300 mio. kr., hvor Landsbyggefonden har givet tilsagn om at yde støtte for ca. 97. mio. kr. Tidsrammen vil være 2021. Der vil formentlig ikke skulle ske genhusning i forbindelse med renoveringsprojektet.

-Bondebyen har haft besøg af Landsbyggefonden, der har udbedt sig yderligere oplysninger i sagen. Der vil blive stillet krav om udvendig isolering af bygningerne, hvilket er i strid med lokalplanen. Dette skisma skal løses i samarbejde med byggemyndigheden, inden et renoveringsprojekt kan tage sin begyndelse.

Ud over udfordringer med et kommende renoveringsprojekt er der tillige konstateret radon i flere af afdelingens bygninger.

-Lystoftehusene gennemføres en helhedsplan, som forventes i 2021 eller senere, idet der fortsat er forhold, der afventer en nærmere afklaring med Landsbyggefonden.

Endvidere vil erhvervslejemålene i afdelingen blive renoveret udvendigt. Dette er ikke en del af helhedsplanen.

Herudover gennemføres der et renoveringsprojekt i Solparken. Dette sker som et almindeligt renoveringsprojekt. Det er konstateret, at der skal etableres en ny skalmur, der fordyrer projektet, således at entreprisen skal udbydes efter EU-reglerne.

Endelig vil der blive gennemført en renovering af vinduer og tage i en del af bygningerne i afd. Gl. Bagsværdvej.

For så vidt angår det nyetablerede dialogforum om effektiv drift har der i det forgangne år været en lavere frekvens end forventet, men det forventes at blive bedre i 2019 efter, at emnet tages op på LAB' repræsentantskabsmøde den 13. december 2018.

Hans Henrik Barfoed oplyste, at der meget bredt er indgået samdriftsaftaler. På indeværende tidspunkt er Vinkelvej fortsat ikke tilsluttet en samdriftsaftale, men der vil blive genfremsat et forslag om, at der også her indgås en samdriftsaftale med en eller flere af de øvrige afdelinger i boligorganisationen. Ikke alle aftaler er faldet endeligt på plads på indeværende tidspunkt, men det forventes at ske i løbet af 2019, hvor der også vil blive effektueret en fordelingsprocent, så den enkelte afdeling betaler for det, den modtager i henhold til de indgåede aftaler. Samdriften har tillige båret præg af, at der over en periode på et halvt år har manglet en driftschef.

Der er indført E-syn med fælles indkøb af håndværksydelser i de fleste afdelinger – 4 afdelinger har valgt ikke at deltage, men alle får alligevel gavn af ordningen, da indkøbsordningen svarer til en SKI-aftale. Det blev pointeret, at der er meget fokus på, at boligorganisationen stiller krav til firmaer, der samarbejdes med herunder til, at der betales overenskomstmæssig løn.

Det er lykkedes at få næsten alle afdelingerne i LAB - bortset fra 4 - til at gå fra NI-beløb til faktisk vedligeholdelse i forbindelse med fraflytninger. Det er en succes, at så mange har valgt at skifte ordning, men sigtet er fortsat, at alle skal med.

Ad pkt. 2 og 3: Status for boligorganisationen og den/de enkelte afdelinger

Preben Mac oplyste, at boligorganisationen i lighed med bl.a. grundejerforeninger meget gerne vil høres i forbindelse med fremtidige lokalplanforslag, som sendes i høring.

Der er til stadighed stor bevågenhed på personalepolitikken i alle LABs afdelinger, idet der arbejdes ud fra, at alle servicemedarbejdere skal have en fælles indgangsvinkel til arbejdet i boligorganisationen, der alle er ansat i LAB. Dette letter bl.a. overgangen til samdrift, fordi alle kender det fælles mål. Planen er i sidste instans, at der er samtænkning hos personalet, dvs. at de skal lære at tænke LAB og ikke den afdeling, de er tilknyttet – samme koncernpolitik i hverdagen.

Endvidere er der fokus på personaleudvikling, herunder har alle ansatte i 2018 fået et kursus i konflikthåndtering, ligesom alle ejendomsmestre har gennemført kurser i ledelse.

Det blev tilkendegivet, at boligorganisationen fortsat ikke er interesseret i at deltage i nybyggeri.

Preben Mac bragte integrationsspørgsmålet op, idet det efter hans opfattelser halter noget bl.a. eksemplificeret ved, at det sjældent ses, at danske børn og børn af anden etnisk herkomst end dansk leger sammen på afdelingernes legepladser i Sorgenfrivang.

I øvrigt blev der efterlyst en opfølgning på det samarbejde, der var, indtil Signe Abildaa blev overført til andet arbejde i forbindelse med en organisationsændring.

Sorgenfrivang II har holdt åbent hus for at vise resultatet af det næsten færdiggjorte renoveringsprojekt. Arrangementet var en succes og meget velbesøgt.

Inger Colding-Jørgensen efterlyste en bedre kontakt til kommunen bl.a. i forbindelse med placeringen af nogle containere til affaldssortering i Lystoftevænget. Der er blevet rettet kontakt til flere forskellige i kommunen, men ingen er vendt tilbage. Jacob Lundgaard tilkendegav, at beskeden vil blive videregivet til de relevante personer i forvaltningen.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der afvikles de møder, som loven foreskriver.

Mødedeltagelsen i de enkelte afdelinger er tilfredsstillende, og nogle afdelinger har kampvalg.

Alle afdelingsformænd, som ikke har en plads i organisationsbestyrelsen, bliver inviteret med til selskabsbestyrelsesmøderne, hvor de har taleret men ikke stemmeret.

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Der ses på indeværende tidspunkt ikke at være behov for boligsociale tiltag.

Som følge af genhusningen i Sorgenfrivang II er den indgåede fleksible udlejningsaftale stort set sat i bero, men det forventes fortsat, at udlejningssituationen i LAB er normaliseret i august 2019.

Det har været overvejet om der skulle indgås en fleksibel udlejningsaftale for afd. Bondebyen, svarende til den model der er for mellem Lyngby Boligselskab og DTU. Det har dog vist sig, at der ikke var stemning for denne løsning, da frygten er for mange ind og udflytninger.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Hans Henrik Barfoed oplyste, at man er helt opmærksom på, at boligorganisationens dispositionsfond er meget sårbar, og der fokuseres på at stabilisere forholdene.

Udgiften til lærlinge har været drøftet, og det forventes, at denne udgift i fremtiden vil blive afholdt af boligorganisationen via arbejdskapitalen.

Alle afdelinger i LAB har en fornuftig økonomi, idet det er noget alle har fokus på både i de enkelte afdelingsbestyrelser og i boligorganisationens bestyrelse.

Jacob Lundgaard henviste til, at ”lagkagen” i styringsrapporten fortsat må betragtes som misvisende. Det er set fra kommunens side ønskeligt, at det fremgår af styringsrapporten, hvor mange procent kommunens anvisningsret efter 25 %’s-reglen udgør tillige med en oplysning om procenten for anviste plejeboliger, hvor kommunen pr. definition har anvisningsret til 100 %. Dette kan evt. effektueres ved en tekstmæssig forklaring.

Resultatet af effektiviseringstiltag i boligorganisationen forventes at kunne ses i løbet af 2019, og det forventede mål fra statsligt hold nås i løbet af 2020.

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

Der følges op på samdriftsaftalerne, dels hvorledes de allerede indgåede aftaler fungerer, dels om afd. Vinkelvej er kommet med i en aftale, ligesom der vil blive fulgt op på, om effektiviseringsmålene er nået.

Endvidere er det aftalt, at renoveringsprojekterne fortsat følges nøje, herunder den helhedsplan som allerede er sat i værk i Sorgenfrivang II tillige med de planer, der er om at gennemføre helhedsplaner i Sorgenfrivang I, Bondebyen og Lystoftehuse.

Herudover følges der op på om ”dialogforum” har fulgt den forventede positive udvikling.

Tillige vil der blive givet en status vedr. E-system.

Endelig vil spørgsmålet om øget integration i boligafdelingerne blive drøftet.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Intet drøftet.

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

Der indkaldes til næste møde i september 2019, således at mødet afvikles i november eller december 2019.