

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 Lyngby. Herudover deltog Claus Sieben Hansen og Helle Juul fra Almenbo. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved Steen Bille, Birgitte Wikstrøm 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

AKB 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 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.

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 huslejestigning på ca. 1.500 kr. månedligt.

Renovering af Højhuset er færdiggjort, men enkelte udeståender på de mangler ved badeværelserne.

Vaskerierne overgår til egenbetaling primo 2022.

I Rækkehusene er der blevet renoveret legeplads for over 1 mio. kr. Den nye legeplads er fortsat meget velbesøgt. Alle boligorganisationens øvrige legepladser er gennemgået og godkendt.

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 anvises til børnefamilier. Projektet kræver ny lokalplan.

Aftalen med Circle K er underskrevet og løber som udgangspunkt for en 20 års periode.

Alle afdelingerne med undtagelse af Cedervænget skifter køkkener ved fraflytninger.

#### 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.

Lejen udgør i gennemsnit 750 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, hvilket må anses for at være en særdeles rimelig leje.

En del af græsplænerne i afdelingerne er i løbet af foråret 2021 blevet omlagt til "Vildt med vilje", så den "grønne ørken" - græsplænen - bliver erstattet af blomsterbede til gavn for insekterne. Alt fungerer og lejerne er glade for initiativet.

#### 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 oplyste, at AKB må gøre et nyt forsøg med henvendelse til den relevante afdeling i kommunen.

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.

Familien med børn bor fortsat i en af de handicapvenlige boliger i Cedervænget – manden er kørestolsbruger. De pågældende "fylder stadig meget" i afdelingen. De øvrige beboere, der er ældre mennesker, føler sig noget utrygge ved de ny-indflyttedes ageren.

Det vil blive forsøgt, at kontakte familien med en tolk. En voksen datter er flyttet hjemmefra, men en voksen søn flyttet ind.

#### 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. Det kan blive aktuelt at foretage en revision af den gældende aftale. Almenbo vender tilbage til kommunen med mulige ændringer.

#### 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 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.

”Granskningsrapporterne” foreligger ikke endnu.

#### 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.

#### 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 2022 således, at mødet afvikles i november eller december 2022.