

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

---

I mødet deltog Preben Mac fra LAB og Halla Hasan fra DAB. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved 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 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

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. 1-årgennemgangen har dog vist en række mangler, som i første omgang vil blive forsøgt løst sammen med entreprenøren.

Varmecentralen i Sorgenfrivang II vil fortsat skulle levere varme frem til, der bliver ført fjernvarme til Virum-området. Preben Mac bemærkede, at fjernvarme måske ikke er fremtiden, da varmelevering i princippet ikke skal stamme fra afbrænding men andre mere vedvarende energiformer.

Landsbyggefonden er søgt om støtte til gennemførelse af helhedsplaner i yderligere tre afdelinger:

-Sorgenfrivang I vil efter planen skulle renoveres for ca. 400 mio. kr., og skema A forventes godkendt i december 2021. Der vil formentlig ikke skulle ske genhusning i forbindelse med renoveringsprojektet, men dette vil først være endeligt afklaret, når den endelige projektering er bragt på plads.

Taget i Sorgenfrivang I er så medtaget, at det kan blive nødvendigt at skifte det, inden helhedsplanen bliver sat i værk. Der er dialog med Landbyggefonden om denne problemstilling.

-Bondebyen vil efter planen blive renoveret. Skema A er godkendt i 2021.

"Stalden" i Bondebyen er ikke en del af helhedsplanen for afdelingen. Boligorganisationens bestyrelse har godkendt en afhændelse af denne specifikke bygning.

-I Lystoftehuse gennemføres en helhedsplan, og skema A er godkendt i kommunen. Der er konstateret en mulig overskridelse af projektet på 20 %, og en mulig finansiering af ekstraudgiften undersøges.

Herudover gennemføres der et renoveringsprojekt i Solparken. Dette sker som et almindeligt renoveringsprojekt. Den samlede renoveringssum udgør ca. 60 mio. kr. Skema A er godkendt.

Der er flere "almindelige" renoveringsprojekter i pipelinen, herunder Virumgård, hvor det bl.a. skal ses på afdelingens varmforsyning.

Herudover vil der blive fremsendt et skema A vedr. Vinkelvej, som omfatter en renovering af badeværelser, altaner og forurenede jord. Projektet forventes igangsat ca. 2024.

Det blev tillige oplyst, at der meget bredt er indgået samdriftsaftaler. På indeværende tidspunkt er Vinkelvej fortsat ikke helt med i en samdriftsaftale, men der er begyndende samarbejde med Sorgenfrivang I og II, hvilket forløber efter planen.

Samdriftsaftalen mellem Bøgeparken, Lystoftehuse, Lystoftevænge, Degnebakken, Uglemosen og Bredebo kører.

Der er indført E-syn med fælles indkøb af håndværksydelse i de fleste afdelinger, 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, og kvaliteten af det udførte arbejde.

Der er etableret et samarbejde mellem alle boligorganisationerne i kommunen. Dette samarbejde har tidligere været efterlyst, og det fungerer efter hensigten.

"Bedre byggeprocesser" er gået i stå.

Lyngby-Taarbæk Ældreboligselskab bliver pr. 1. april 2022 en afdeling under LAB.

LAB vil gerne have så mange almene boliger som muligt, og deltager derfor gerne i nybyggeri eller andre tiltag, der kan bidrage til formålet.

LTF vil blive kontaktet af LAB med henblik på en afklaring af rimeligheden i de takster de almene boligafdelinger er underlagt.

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

Samtlige LAB' afdelinger er velfungerende, og der er meget lange ventetider på at få anvist en bolig. I nogle afdelinger er ventetiden over 30 år. Den samlede venteliste udgør 22.000, hvoraf 12.000 er aktive.

E-syn kører i hele LAB med meget stor succes.

Hertil kommer, at E-drift er implementeret i 2020, hvor de relevante personalegrupper bl.a. bliver introduceret til systemet, herunder den afgørende anvendelse af mobiltelefoner i det kommende arbejde. Der vil blive set på, om en app med fotoregistrering kunne være en fordel at indføre.

Der er et ønske om, at der i LAB gennem tættere samarbejde mellem ejendomsledere og medarbejderne kan skabes en "LAB-ånd", der i sidste ende er til gavn for både de ansatte og de beboere, som de servicerer.

Etablering af ladestandere til elbiler blev drøftet. I Sorgenfrivang II vil der som forsøg blive opsat 5 ladestandere, som betales af afdelingen. Endvidere vil der muligvis blive indgået aftale om yderligere et antal ladestandere, der vil blive opsat og driftet af en ekstern leverandør.

Jacob Lundgaard foreslog, at det i forbindelse med en gennemførelse af helhedsplanen i Sorgenfrivang I kunne være aktuelt at undersøge muligheden for etablering af ladestandere. Dette vil blive forelagt byggeudvalget af DAB.

#### 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.

Preben Mac tilkendegav, at bestyrelsen i Lab ønsker, så stor gennemsigtighed og åbenhed om beslutningsprocesserne som muligt. Dette indebærer, at der udsendes nyhedsbreve fra bestyrelsen, så alle holdes orienteret om det løbende arbejde i boligorganisationen.

Det er dog stadig et problem at "sætte" et hold i ældreboligafdelingerne.

#### 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 den indgåede aftale fra 2018 er sat i værk.

Den fleksible udlejningsaftale forventes justeret og indsendt til godkendelse i løbet af 2022.

Preben Mac oplyste, at en del afdelinger bliver taget ud af den fleksible udlejningsaftale, idet man vil forsøge at prioritere de, der står på den eksterne venteliste.

Endvidere efterlyste Preben Mac en procedure for kommunens boligplacering til de lejemaal, der er omfattet af 25 %-anvisningen.

Jacob Lundgaard oplyste, at punktet ikke kan drøftes på dialogmødet, så Preben Mac vil rette direkte henvendelse til Borgerservice om problemstillingen.

#### Ad pkt. 6: Økonomi og administration

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 %-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.

Preben Mac oplyste, at der kontinuerligt er ansat en elev, som aflønnes af selskabet, idet det er mest fair, da elevens opgavesammensætning i elevtiden rammer bredt i organisationen.

Boligorganisationen har igangsat en gennemførelse af de "granskningsrapporterne". Det forventes, at disse foreligger i løbet af 2022.

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

Der følges op på både helhedsplaner og almindelige renoveringssager.

Endvidere følges der op på kommunens anvisningsprocedure i forbindelse med boligplacering af borgere efter 25 %-reglen.

Herudover følges der op på tilkendegivelsen om, at LAB gerne deltager i nybyggeri mv. i kommunen.

Endelig følges der op på granskningsrapporterne.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Intet drøftet.

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

Der indkaldes til næste møde i september 2022 således, at mødet afvikles i november eller december 2022.