

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

---

I mødet deltog Preben Mac fra LAB samt Steen Birkedal, Mathilde Buch og Halla Hasan fra DAB. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved Steen Bille, Ulla Molin 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. 300 mio. kr., og skema A forventes indsendt i 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 indsendes i 2021.

"Stalden" i Bondebyen er ikke en del af helhedsplanen for afdelingen. Til gengæld vil det blive undersøgt nærmere, om det vil være muligt at afhænde bygningen. Et evt. salg vil kun omfatte denne bygning og ikke hele afd. Bondebyen.

-I Lystoftehusene gennemføres en helhedsplan, og skema A er godkendt i kommunen.

Herudover gennemføres der et renoveringsprojekt i Solparken. Dette sker som et almindeligt renoveringsprojekt. Den samlede renoveringssum udgør ca. 60 mio. kr. Skema A forventes forelagt til politisk behandling inden udgangen af 2020.

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

Steen Birkedal oplyste, 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 håndværksydelser 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.

"Dialogforum" er fortsat i proces, men tanken er, at beboerdemokratiet i bred forstand skal involveres, og der er i organisationen generelt meget fokus på den beboerdemokratiske proces. Der bliver tillige holdt temadage for de relevante persongrupper.

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

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

Det blev oplyst, at containere til affaldssortering i Lystoftevænget er blevet placeret i beplantningsbæltet på østsiden af bebyggelsen, som oprindeligt ønsket, hvilket fungerer fint.

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.

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.

Preben Mac pointerede dog, at det fortsat kniber med integrationen. Emnet har været bragt op i Integrationsrådet, men beklageligvis har det indtil videre ikke vundet gehør.

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 2021.

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

Steen Birkedal oplyste, at det udestående, der har været mellem kommunen og forsyningsselskabet (LTF) på den ene side og LAB-afdelinger på den anden er bragt ud af verden. Derfor er der ikke længere anmærkninger fra revisionen.

Steen Birkedal oplyste endvidere, at man er helt opmærksom på, at der skal holdes øje med boligorganisationens dispositionsfond, men at tallet går i den rigtige retning.

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 er lykkedes. En afgørende faktor har været færdiggørelsen af helhedsplanen i Sorgenfrivang II. Jacob Lundgaard bemærkede, at den måde systemet er bygget op på, vil de kommende projekter ramme negativt. Det er paradoksalt, at man fra centralt hold giver økonomisk støtte, så der kan opretholdes tidssvarende boliger, når den selvsamme støtte rammer negativt på effektivitetstallet.

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 er parat til en gennemførelse af de kommende "granskningsrapporter".

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

Der følges op på både helhedsplaner og almindelige renoveringssager. I den sammenhæng ses der også på om implementeringen af "bedre byggeprocesser" er lykkedes.

Endvidere følges der op på, at beboerdemokratiet fungerer i bred forstand, dvs. at der er fokus på inddragelsen af afdelingerne.

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

Endelig følges der op på, om det er lykkedes at komme i tættere dialog med Integrationsrådet.

#### Ad pkt. 8: Eventuelt

Preben Mac nævnte, at DAB kan tilbyde varetagelsen af administrationen af private udlejningsejendomme, såfremt det måtte have interesse for kommunen.

#### Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

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