

## Lyngby-Taarbæk Kommune Juridisk Kontor

Dato 02.01.2024  
Mødedato 11.12.2023  
03.10.00-P27-7-10

### **Referat fra dialogmøde 2023 mellem boligorganisationen Taarbækhøj og Lyngby-Taarbæk Kommune**

Deltagere fra Taarbækhøj: Johnny Norrild, formand for organisationsbestyrelsen, Anne-Christine Rasmussen, formand for afdelingsbestyrelsen og Nicholas Bisp Nielsen, driftschef FA09 og Ninna Auvinen, driftschef FA09.

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune: Steen Bille, specialkonsulent, Birgitte Wikstrøm, teamansvarlig og Bente Jensen, jurist (referent).

#### 1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

##### *Status på granskningsrapport, reovering og henlæggelser*

Almene boligorganisationer skal fremover hvert 5 år have udført en ekstern granskning, som er en undersøgelse af bygningernes stand, hvor en rådgiver vurderer, om boligorganisationens vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

Taarbækhøj har modtaget den første granskningsrapport, og der er en udfordring med kvaliteten af rapporten. Det er ikke alt, boligorganisationen er enig i, men den kan bruges som en løftestang til at øge henlæggelser. Relevante data vil indgå i afdelingens 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Bygningsdele og komponenter bærer præg af, at bygningerne er fra 1949, og afdelingen står over for at skulle gennemføre større reoveringsprojekter. Får at få et bedre grundlag at prioritere reoveringsopgaver på, vil afdelingen få en rådgiver til at foretage en 360 graders gennemgang af bygningerne, hvor ejendommen bliver set i sin helhed. Mange beboere har fx fået nyt badeværelser, hvor faldstammer samtidig er udskiftet.

Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelse udgør 518 kr. pr m<sup>2</sup>, hvilket fortsat er lavere end i sammenlignende afdelinger i regionen. Årets henlæggelser udgør 180 kr. pr. m<sup>2</sup>.

##### *Parkeringspladser*

Taarbækhøj har behov for flere parkeringspladser, og der er nedsat et parkeringspladsudvalg med fire medlemmer, som undersøger mulighederne for at udvide antallet af parkeringspladser i Taarbækhøj. Der er tre mulige placeringer:

- Det grønne mod Taarbæk Strandvej (15 pladser)
- Fællesarealet mellem bygningerne (50 pladser)
- Skråparkeringspladser på Taarbækdalsvej (5-10 ekstra pladser).

Parkeringspladserne vil blive forberedt til etablering af el-standere, og pladserne skal lejes ud til interesserede beboere. Afdelingsmødet har bevilget 50.000 kr. til forundersøgelser og indhentelse af projektforslag. Udvalget har holdt møde med forvaltningen og udvalgsformanden om planerne.

### *Fleksibel udlejning*

Taarbækhøj ser det fortsat som en udfordring, at afdelingen trods sin meget beskedne størrelse forventes at kunne løse generelle indsatser for kommunen. Afdelingen oplever indimellem problemer med de beboere, kommunen anviser. Samarbejdet med kommunen blev drøftet, herunder den boligsociale forpligtigelse, og indgangen til kommunen ved bekymring for en beboer.

### *Regnskabsdatabasen - opdeling af boliger efter type.*

Landsbygefondens regnskabsdatabase er blevet opdateret med oplysninger om fordeling af lejlighederne efter antal værelser.

## 2. Status for boligorganisationen / afdelingen

### *Fjernvarme*

Ejendommen bliver opvarmet med gas, og beboerne har været ramt af de høje energipriser. Flere af beboerne har skruet ned for varmen og lukket værelser af, hvilket i stedet giver skimmel- og fugtproblemer i lejlighederne. Afdelingen håber at få fjernvarme i 2028-2029 i forbindelse med udrulningen af fjernvarme i Gentofte, da det formentlig giver bedre mening, at Taarbæk bliver koblet på der.

### *Erhvervslejemål*

Erhvervslejemålet er ophørt og indgår midlertidigt som en del af beboerlokalet. Planen er, at forsøge at udleje lokalet på ny.

## 3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet i afdelingen er velfungerende, og der er etableret et godt samarbejde mellem afdelings- og organisationsbestyrelsen, fx deltager organisationsformanden i afdelingsbestyrelsesmøderne.

Der sendes løbende nyhedsbreve og anden orientering ud til beboerne.

Afdelingsmøderne bliver holdt i et telt på fællesarealet, og der er blevet serveret grillpølser. Ca. 80 % af boligerne er repræsenteret på møderne, hvilket er meget positivt. Det har tidligere været muligt at stemme via fuldmagt, men den ordning er afskaffet.

## 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Kommunen har i 2023 fået en enkelt bolig til anvisning. Der er ikke indgået udlejningsaftale mellem boligorganisationen og kommunen.

Kommunen spurgte ind til, om boligorganisationen har mulighed for at stille ekstra (små) boliger til rådighed for kommunen for at hjælpe beboerne i Lyngby Storcenter. Bestyrelsen vil drøfte anmodningen.

## 5. Økonomi og administration

### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for afdelingen. Arbejdskapitalen ligger i den lave ende, og det samme gælder henlæggelser.

Den årlige leje i Taarbækhøj er på 683 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket afspejler, at afdelingen gennem årene har lavet få renoveringsarbejder og henlagt for lidt.

### *Effektivitet*

Afdelingerne har en lav effektivitetsprocent på 64. Det skyldes især udgifterne til vand og renovation. Beboerne betaler ikke for at bruge vaskeriet, og der er ikke vandmålere i ejendommen. Dette vil først blive installeret i forbindelse med renovering af stigstrengene.

Der er fokus på sikker og god drift. Afdelingen har fået meget bedre styr på økonomien ift. de løbende vedligeholdelser. Der bliver arbejdet med 4-årige handleplaner, og bestyrelsen oplever større forståelse på afdelingsmødet, hvor mindsettet er mere fællesskabsorienteret.

### 6. Mål og aftaler

På mødet blev der indgået aftale om, at der på dialogmødet i 2024 følges på:

- Renoveringsprojekter
- Parkeringspladser
- Fjernvarmeplan
- Sociale kontaktordning
- Udlejning af erhvervslokale

### 7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

### 8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2024.