

Aftaledokument
efter afholdt dialogmøde
mellem AAB Lyngby (afdeling 39) og Lyngby-Taarbæk Kommune

I mødet deltog René Simonsen, Ulla Buchardt og Maria Buchardt fra AAB´ afdeling 39 samt Lars Vind og Helle Friis Nielsen fra Boligforeningen AAB. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved 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

Jacob Lundgaard konstaterede, at der som udgangspunkt ikke er en egentlig pligt til at indkalde AAB´ afdeling 39 til dialogmøde, men at dette findes hensigtsmæssigt.

Det blev fra både afdelingen og administrationen tilkendegivet, at man fortsat er interesseret i at deltage i dialogmøderne i fremtiden.

Afdelingen er meget populær, hvilket bl.a. indebærer, at lejerne bor i afdelingen i mange år, og at der fortsat er en lang venteliste.

Lars vind oplyste, at gennemførelsen af en forundersøgelse forud for en helhedsplan blev stemt ned på et beboermøde. Udgiften til forundersøgelse var aftalt betalt af dispositionsfonden således, at afdelingen økonomi ikke ville blive påvirket.

Det blev tilkendegivet, at nogle beboere har den opfattelse, at hele processen alene har til formål at kunne gennemføre en nedrivning af hele afdelingen.

Jacob Lundgaard pointerede, at helhedsplaner er gennemført flere steder i kommunen udelukkende med henblik på netop at bevare bygninger, hvor alternativet kunne have været en nedrivning. Herudover blev det præciseret, at gennemførelsen af en helhedsplan betyder, at lejen kan holdes nede i afdelingen, idet Landsbyggefonden giver støtte til helhedsplaner modsat almindelige arbejder i afdelingen, hvor hele udgiften bliver pålignet beboerne.

I afdeling 39 vil en helhedsplan give god mening, idet der på en lang række parametre er et vedligeholdelsesmæssig efterslæb, hvilket ikke er mærkeligt, når afdelingens alder tages i betragtning. AAB´ byggefunktion har tilkendegivet, at man er bekymrede for bebyggelsens generelle tilstand.

Etablering af nye boliger på det grønne areal er skrinlagt indtil videre, idet det er konstateret, at der er tale om såkaldt "Københavnertjord" således, at der skal betales

tillægskøbesum til Københavns Kommune, såfremt arealet bebygges, ligesom der skal tinglyses en tilbagekøbsklausul til Lyngby-Taarbæk Kommune.

Endelig blev det vedr. de bevaringsværdige akacietræer i afdelingen oplyst, at afdelingen har fået tilladelse til at fjerne specifikt udpegede træer, men at der igen er problemer. Der vil ske fornyet henvendelse til kommunen.

Birgitte Wikstrøm forhørte sig, hvor mange lejligheder, der er anvist til kommunen i 2021, idet man i Boliganvisningen ikke har registreret at have modtaget mere end én. AAB lovede at følge op på sagen.

Ad pkt. 2: Status for boligorganisationen

Lyngby-Taarbæk Kommune er ikke beliggenhedskommune, så intet drøftet.

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

Afdelingen har decentral forvaltning, dvs. at man i afdelingen foretager meget arbejde, som i andre boligorganisationer bliver udført af administrator. Dette ser afdelingen, som noget meget positivt, idet det giver et langt større råderum, end tilfældet ville have været med en mere central styring.

Endvidere blev det oplyst, at den nuværende leje i afdelingen ligger på gennemsnit ca. 800 kr. pr. m² årligt, hvilket anses for en acceptabel lejestørrelse. Det forventes, at denne leje vil komme til at stige noget som følge af en kommende gennemførelse af de nedenfor nævnte vedligeholdelsesarbejder.

Det blev fra AAB nævnt, at der har været konstateret skimmelsvamp i række boliger, men undersøgelser har vist, at langt hovedparten skyldes forkert brug af det lejede, herunder manglende udluftning.

Herudover blev det nævnt, at der ligger slagger under samtlige boliger i afdelingen. Da afdelingen ligger på blåler trænger der ikke fugt op, men på længere sigt vil der forventeligt opstå problemer i lighed med andre byggerier, hvor slagger har været brugt som isolering.

Det er planlagt, at der skal sættes nye facader i hele afdelingen, hvilket forventes at medføre en udgift på i omegnen af 20 mio. kr. Da der er begrænsede hensættelser i afdelingen, vil arbejderne blive finansieret ved låneoptagelse.

Alle skorstene i afdelingen er udbedret, og de sidste kloakker forventes renoveret i 2022.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der afvikles de møder, som loven foreskriver, og der er en fremmødeprocent på ca. 50 på de enkelte møder, hvilket må konstateres som mere end tilfredsstillende.

Ad pkt. 5: Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Afdelingen er meget velfungerende, og der er ikke behov for boligsociale tiltag.

Fleksibel udlejning blev drøftet, og det blev aftalt, AAB på vegne af AAB afd. 39 fremsender et udkast til en fleksibel udlejningsaftale, som giver børnefamilier fortrinsret, til kommunens godkendelse.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Afdelingen har en fornuftig økonomi, men der skal henlæggelserne skal sættes væsentligt op bl.a. for at sikre økonomien i kommende store renoveringsprojekter i afdelingen.

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

Den stabile kurs udlejningsmæssigt skal forsøges holdt på nuværende niveau, men økonomisk skal beløb til hensættelser forhøjes betydeligt – derfor status.

Endvidere følges der op på en fleksibel udlejningsaftale, der kan sikre, at flere børnefamilier får adgang til afdelingen.

Endelig drøftes om der har vist sig nye muligheder for at gennemføre en helhedsplan.

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.