

**Referat fra dialogmøde 2024**  
**mellem AAB, afd. 39 og Lyngby-Taarbæk Kommune**

Deltagere fra AAB, afdeling 39: økonomichef Helle Friis Nielsen og fagchef Lars Vind.

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

AAB og kommunen holder årlige dialogmøder, selv om der ikke er en egentlig pligt til det, da boligorganisationen ikke er hjemhørende i Lyngby-Taarbæk Kommune.

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2023

*Status på renoveringsprojekter i afdelingen, herunder Landsbyggefondens involvering*  
Lars Vind orienterede om status på arbejdet mod en helhedsplan for afd. 39.

Landsbyggefonden har besigtiget boliger i afdelingen den 16. april 2024 og udarbejdet et teknisk notat. Efterfølgende har AAB arbejdet med at få fastlagt, hvilke supplerende undersøgelser, der er behov at udføre. Det er nødvendigt at udtage et hus, som bliver skilt ad for at få vished om byggemetode, materialer og stand. I yderligere fire huse vil der blive foretaget mindre omfattende indgreb. Undersøgelserne har særligt fokus på de statiske forhold, bl.a. styrke, stabilitet og tilstand af betontage og betonsøjler.

Ved gennemgangen af et antal boliger er det konstateret, at der enkelte steder er nedtaget bærende vægge. Alle boliger skal derfor gennemgås, og bygningsmæssige ændringer registreres. Der skal også ske gennemgang af 10 % af boligerne for at afklare, om der er synlig skimmeldannelse.

På baggrund af undersøgelserne bliver der udarbejdet en rapport, som skal danne grundlag for en afklaring af, om der er behov for yderligere undersøgelser, eller om der kan udarbejdes en endelig helhedsplan for afdelingen.

Efter den overordnede tidsplan vil de supplerende undersøgelser blive udført i januar-april 2025, og rapporten sendt til og behandlet af Landsbyggefonden i perioden januar-juni 2025. Vurdering af økonomi og huslejberegning forventes at kunne ske i 2026, hvorefter beboerne skal behandle helhedsplanen på et afdelingsmøde. Udbudsprocessen vil blive gennemført i 2027, og forventningen er, at renoveringen kan sættes i gang i slutningen af 2028 eller starten af 2029.

Samarbejdet mellem administrationen, afdelingsbestyrelsen og afdelingens beboere går godt, og i dialogen er alle muligheder fortsat åbne. Der venter en stor kommunikativ opgave de kommende år, så beboerne kan holde momentum.

Afdelingens bygninger og udearealer vil fortsat løbende skulle vedligeholdes under det forberedende arbejde med helhedsplanen, men det giver fx ikke mening at udføre køkkenrenoveringer efter ordningen om kollektiv råderet.

#### *Erfaringerne med de nye driftsmodeller*

AAB har to driftsmodeller – parlamentariske afdelingsbestyrelser og administrative afdelingsbestyrelser. Repræsentantskabet har igangsat et pilotprojekt om Fremtidens AAB, som skal afdække mulighederne for at opdele de nuværende opgaver for administrative afdelingsbestyrelser, så afdelingerne kan til- eller fravælge opgaver. Seks afdelinger bliver udpeget til et pilotprojekt, hvor de kan vælge mellem følgende opgaver: Sociale projekter, personaleledelse af lokalt ansatte, den daglige drift af afdelingen, ansvar for genudlejning og fraflytning, økonomistyring af afdelingen samt større vedligeholdelsesopgaver, planlægning og gennemførelse af projekter.

Formålet med projektet er at styrke det lokale beboerdemokrati og gøre det mere attraktivt at deltage i bestyrelsesarbejdet.

#### 2. Status for boligorganisationen / afdelingen

AAB har i Østre Landsret fået medhold i en sag vedrørende reetablering ved fraflytning mod en tidligere beboer i afd. 39, som havde udført omfattende ændringer i og udenom sin bolig. Efterfølgende har Beboerklagenævnet truffet afgørelse om, at lejer er forpligtet til at betale fraflytningsregningen på 339.000 kr.

#### 3. Beboerdemokratiet

Punktet blev ikke drøftet.

#### 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

##### *Anvisningsret*

Det seneste år har kommunen fået to boliger til anvisning. Samarbejdet omkring anvisningen fungerer fint.

##### *Udlejningsaftaler*

Der er ikke indgået aftale mellem AAB og kommunen om fleksibel udlejning i afd. 039.

#### 5. Økonomi og administration

##### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået afdelingens nøgletal. Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse udgør 19.474 kr. pr. boligenhed, svarende til 248 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket fortsat er lavt. Det skyldes bl.a. store udgifter til renovering af kloaker og størrelsen på de årlige henlæggelser. Der er i år henlagt 279 kr. pr. m<sup>2</sup> mod 397 kr. pr. m<sup>2</sup> året før. Niveauet i sammenlignelige afdelinger ligger på 66.600 kr. pr. boligenhed og 925 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Boligorganisationen har generelt fokus på at henlæggelser øges.

##### *Effektivitet*

Afdelingernes effektivitetstal ligger ifølge styringsdialograpporten på 81 %. Niveauet er tilfredsstillende og indikerer, at afdelingen kun har et mindre effektiviseringspotentiale.

## 6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2024 følges der op på følgende mål og aftaler:

- Status på arbejdet med helhedsplanen
- Nye driftsmodeller – erfaringerne fra pilotprojektet.

## 7. Eventuelt

Det var ikke emner til eventuelt.

## 8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2025.