

Referat fra dialogmøde 2022
Mellem Taarbækvej og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Taarbækvej:
Nicholas Bisp Nielsen, driftschef i FA09

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

Kildesortering

Mulighederne for at indrette kulkælderen til affaldsområde er blevet undersøgt. Løsningen vil koste ca. 2,5 mio. kr., fordi den kræver et omfattende brolægningssarbejde. Bestyrelsen har derfor valgt ikke at stille forslag om løsningen på afdelingsmødet.

Opsætning af skure til affaldscontainere vil eventuelt kunne være et alternativ til kulkælderen, men indtil videre står containerne i kælderen, selv om det af brandmæssige hensyn ikke er optimalt.

Optimering af driften

Taarbækvej har finkæmmet driften, hvilket har båret frugt. Effektiviteten er forbedret, så afdelingen ikke længere har en lav effektivitet (rød), holdt op mod effektiviteten i sammenlignelige almene boligafdelinger.

Boligorganisationen har bl.a. arbejdet med målsætninger/handleplaner og fået styr på niveauet for service. Der er også fokus på brugen af håndværkere til drifts- og vedligeholdelsesopgaver. Indførelsen af e-Syn har gjort, at udgifterne til fraflytninger er faldet. Forsikringsporteføljen har været i udbud i 2021, og forsikringspræmien er væsentligt lavere (25.000 kr. årligt), grundet færre skader i regnskabsåret 2020/2021. Samtidig er selvrisikoen pr. skade reduceret med 20 % pr. skade.

Taarbækvej skifter varmforsyning fra gas til fjernvarme om et par år, men vil også se på muligheden for at opsætte solceller for at forbedre ejendommens energimærke. Der vil i givet fald være tale om en 10-årig investering.

Fleksibel udlejning

Der er indgået en aftale om fleksibel udlejning mellem Taarbækvej og kommunen, som giver børnefamilier fortrinsret til en del af afdelingens boliger. Revision af aftalen, så der kommer flere kriterier ind, bliver drøftet på næste dialogmøde.

2. Status for boligorganisationen/afdelingen

Anvisning

Kommunen har i november 2022 fået en ledig bolig til anvisning. På grund af Taarbækvejs størrelse og lave fraflytningsprocent, sker det ikke så ofte. Kommunen melder tilbage til FA09, når der er fundet en familie til boligen.

Granskningsrapport

Taarbækvej arbejder med 30-årige vedligeholdelsesplaner og foretager hvert år en markvandring, hvor bygningernes og udearealernes vedligeholdelsesstand bliver gennemgået. Bygningerne er fra 1949, hvilket de bærer præg af. Der er en forventning om, at

granskningsrapporten kan anvise en prioritering af større renoveringer og nyanskaffelser samt være en løftestang for, at nødvendige renoveringsarbejder bliver gennemført. Det gælder fx altaner, stigstrengene og faldstammer.

Henlæggelser

Henlæggelser til løbende vedligeholdelse og forbedringer skal øges, fordi afdelingen som anført ovenfor står over for at skulle gennemføre større renoveringsprojekter.

Parkering

Taarbækhøj har behov for flere parkeringspladser og vil gerne i dialog med kommunen om muligheden for at etablere ekstra pladser. De kan fx anlægges som skråparkeringspladser på Taarbækdalsvej eller på boligselskabets græsplæne mod Taarbæk Strandvej.

Erhvervslejemål

Taarbækhøj har to erhvervslejemål, hvoraf det ene pt. ikke benyttes til erhverv.

3. Beboerdemokrati

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

Afdelingsmødet blev igen i 2022 holdt i et telt opsat mellem husene, og der blev serveret pølser til de fremmødte. Initiativet har betydet, at flere beboere kommer. De deltager aktivt, og tonen på afdelingsmøderne er blevet bedre.

Taarbækhøj har en hjemmeside, som ikke længere bliver opdateret.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Se under pkt. 1.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Huslejen i Taarbækhøj er lav med en årlig leje på 683 kr. pr. m², hvilket afspejler, at afdelingen gennem årene har lavet få renoveringsarbejder og henlagt for lidt.

Arbejdskapitalen ligger fortsat i den lave ende, men der henlægges det beløb, lovgivningen giver mulig for.

Kommunen har et ønske om, at Landsbyggefondens regnskabsdatabase bliver opdateret med en fordeling af lejlighederne efter antal værelser.

6. Mål for boligorganisationen/afdelingen

Der blev aftalt følgende mål for Taarbækhøj:

- Status på granskningsrapport, renovering og henlæggelser
- P-pladser
- Flexibel udlejning
- Regnskabsdatabasen - opdeling af boliger efter type.

Der følges på målene på dialogmødet i 2023.

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde bliver holdt i november eller december 2023. Kommunen sender invitation til mødet i september 2023.