

Referat fra dialogmøde 2023
mellem AAB, afd. 39 og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra AAB, afdeling 39: Peter Basland, administrerende direktør, Andreas Dam, Byggechef, Maria Buchardt, formand for afdelingsbestyrelsen og Ulla Buchardt, medlem af afdelingsbestyrelsen.

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

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

Status på forundersøgelser og beslutning om tempoet i renoveringsprojekt

Afdelingens vedligeholdelsesstand er ikke tilfredsstillende, og der bliver kigget på mulighederne for en minihelhedsplan eller en egentlig helhedsplan.

Organisationsbestyrelsen har fået gennemført en forundersøgelse for at afdække bebyggelsens stand. Forventningen er, at tagkonstruktion, facader, muligvis terrændæk samt alle væsentlige installationer skal renoveres. Problemet med skimmel i boligerne er ikke så omfattende, som frygtet. Det er primært konstateret i klaplageret. Beboerne i de 21 boliger, som har været omfattet af forundersøgelsen, har fået en individuel tilbagemelding, så de ikke skal bekymre sig unødigt. Samarbejdet med rådgiveren, som har udarbejdet rapporten, har været godt.

Næste skridt er henvendelse til Landsbyggefonden med henblik på prækvalifikation og fondens stillingtagen til, om renoveringen kan ske med støtte fra Landsbyggefonden på grundlag af en helhedsplan, eller som et ustøttet renoveringsprojekt.

Beboerne er orienteret om rapportens indhold og den videre proces. Der er mere ro på nu, og stemningen er overvejende positiv. Beboerne er enige i, at der skal ske noget med boligerne, men ønsker at bibeholde boligernes forskellighed og det særlige udtryk i elementbyen.

Boligorganisationen har den 17. oktober 2023 kontaktet kommunens byggesagsafdeling for at høre, om kommune vil støtte op om processen og indgå i drøftelser om mulige løsninger.

Granskningsrapport

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.

Det er boligorganisationens opfattelse, at kvaliteten af granskningerne generelt har været for dårlige. Afdelingen har modtaget granskningsrapporten og er ikke enige i alle forhold, som granskeren har konstateret. Der er udarbejdet nye drifts- og vedligeholdelsesplaner, hvor større fravigelser ift. granskningsrapporten er noteret.

Dialogen mellem AAB og Borgerservice om boliganvisning
Kommunens problem med at modtage mails fra AAB er løst.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Fjernvarme

Afdelingen skifter i november 2023 fjernvarmeleverandør fra E.on til Vestforbrænding. Det vil give beboere lavere varmeudgifter. Sidste år betød høje udgifter, at flere beboere valgte at skruede ned for varmen, hvilket boligerne ikke har godt af.

Elstandere

Flere beboere får elbiler og muligheden for at etablere elstandere er ved at blive undersøgt. Kommunen har givet afslag på, at standerne sættes på det grønne areal over for Hjörís, da arealet kun må benyttes til rekreative formål. Bestyrelsen ser nu på alternative løsninger.

Huller i fortov

De private fællesveje i området er optaget som offentlige veje, og vedligeholdelsespligten er dermed overgået til kommunen. Afdelingen oplever, at fortovene er i dårlig stand. Kommunen anbefaler, at problemet indmeldes via app'en "Tip Lyngby-Taarbæk" eller kommunens hjemmeside: [Link](#).

Træer

Afdelingsbestyrelsen har kontaktet Trafik og Mobilitet om 2-3 træer, der er i meget dårlig stand og som bør beskæres. Kommunen lovede at følge op på sagen.

3. Beboerdemokratiet

Afdelingen har en stærk og erfaren bestyrelse samt aktive udvalg. Der er bl.a. ved at blive etableret nye legepladser i området, og det grønne udvalg har gang i biodiversitetsinitiativer, fx insekthoteller og vilde områder.

Der er mange aktiviteter for beboerne, bl.a. Sankt Hansfest, julemarked, julemiddag og julehygge med bingo. Fælleshuset bruges også af forskellige klubber.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

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

Kommunen spurgte ind til, om afdelingen har mulighed for at stille ekstra (små) boliger til rådighed for kommunen for at hjælpe beboerne i Lyngby Storcenter. Afdelingen har ingen helt små boliger og kun få fraflytningen, men noterede kommunens behov.

Udlejningsaftaler

Der er ikke indgået aftale om fleksibeludlejning, og afdelingen er ikke interesseret i det på nuværende tidspunkt.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået afdelingens nøgletal. Afdelingen havde sidste år et underskud, som er blevet større i år. Underskuddet bliver afviklet i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens regler.

Afdelingens opsparede henlæggelser til vedligeholdelser ligger langt under gennemsnittet for tilsvarende boliger. Det skyldes bl.a., at afdelingen har haft store udgifter til vedligeholdelse af kloaker. Der er i 2023 henlagt 397 kr. pr. m², hvilket er mere end tidligere år.

Effektivitet

Afdelingernes effektivitetstal ligger ifølge styringsdialograpporten på 85 %. Niveauet er tilfredsstillende og indikerer, at afdelingen kun har et mindre effektiviseringspotentiale.

Boligorganisationen arbejder på et udbud af rengøringsydelser, samdriftsprojekt og istandsættelse af flytteboliger. Det har endvidere vist sig, at projektet med at hjemtage fraflytningsregnskaber har haft så god effekt, at processen er fremrykket.

6. Mål og aftaler

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

- Status på renoveringsprojektet i afdelingen, herunder Landsbyggefondens involvering
- Erfaringerne med de nye driftsmodeller.

7. Eventuelt

Boligorganisationen er ved at indføre en ny administrativ struktur, hvor ordningen med parlamentariske afdelinger bliver mere fleksibel. Der er fokus på bedre at kunne understøtte afdelingerne og få flere beboere til at engagere sig i opgaveløsningen i afdelingerne.

8. Næste dialogmøde

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