

Referat fra dialogmøde 2024
mellem boligorganisationen Taarbækhøj og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Taarbækhøj og FA09: formand for afdelingsbestyrelsen Anne-Christine Rasmussen og driftschef Ninna Auvinen.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2023

Renoveringsprojekter

Ejendommens udearealer og vedligeholdelsesstand bliver drøftet årligt med udgangspunkt i markvandringen og de 30-årige vedligeholdelsesplaner. Flere af afdelingens bygningsdele og komponenter bærer præg af, at ejendommen er fra 1949, og der er et vedligeholdelses-efterslæb.

Boligorganisationen får lavet en 360 graders undersøgelse, for at afdække, hvad de fremtidige renoveringsarbejder forventes at koste. Første større renoveringsprojekt bliver udskiftning af vinduer. Faldstammerne trænger også, men forinden vil bestyrelsen kortlægge, i hvor mange lejemål faldstammerne allerede er udskiftet i forbindelse med, at beboerne har gjort brug af råderetten og selv har lavet nyt køkken og bad.

Afdelingen har fugt-/skimmeludfordringer i nogle lejemål, især på øverste etage i blokken mod Taarbæk Strandvej. Beboernes adfærd har betydning for, om der kommer fugtproblemer i boligerne, og der er eftervirkninger efter corona og energikrisen, hvor mange beboere skruede ned for varmen og undlod at lufte ud. Afdelingsbestyrelsen har lavet en kampagne vedr. nødvendigheden af udluftning og opvarmning.

Kældervinduerne er gennemgået. De er lavet af kernetræ og kan holde 10 år endnu, så to vinduer er udskiftet, mens resten er bevaret og renoveret. Kælderen er tør og varm, og der er ingen fugtproblemer.

Ved prioritering af renovering- og vedligeholdelsesarbejder har afdelingen fokus på, at mange beboere kun har deres folkepension.

Parkeringspladser

Taarbækhøj har haft nogle gode indledende møder med kommunen om etablering af flere parkeringspladser, og der er fortsat dialog og samarbejde om løsningen. For at optimere

pladserne vil der blive udarbejdet arkitekttegninger. I planlægningen er der både fokus på behovet for p-pladser og ejendommens grønne udtryk.

Beboerne er positive over for projektet, og på ekstraordinært beboermøde, blev der bevilget 100.000 kr. til udarbejdelse af udbudsmateriale. Nogle beboere har meldt sig til at deltage i en følgegruppe og hjælpe med praktiske opgaver. Forventningen er, at udbudsmaterialet bliver fremlagt for beboerne inden for et år.

Fjernvarmeplan (se beretning)

Status på fjernvarmeprojektet er uændret. I Lyngby-Taarbæk Kommune er forventningen, at der bliver udrullet fjernvarme i Taarbæk i 2030. Afdelingen vil undersøge muligheden for at blive koblet fjernvarmenettet ved udrulningen i Gentofte Kommune i 2025.

Sociale kontaktordning

Taarbækhøj har fået kontaktoplysninger på Center for Social indsats, som kan kontaktes ved bekymring for en borger.

Udlejning af erhvervslokale

Erhvervslokalet er udlejet igen, hvilket medvirker positivt til afdelingens regnskab.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Ejendomsdrift

Drift af ejendomskontor og rengøring har været udliciteret siden 2021. Samarbejdet fungerer fortsat rigtig godt og beboerne er tilfredse med serviceniveauet. Der har været stort fokus på brug af eksterne håndværkere til drifts- og vedligeholdelsesopgaver, hvilket har medført, at flere opgaver bliver løst og på en bedre måde.

Nye vedtægter

Taarbækhøj har fået nye vedtægter. Formålet med vedtægtsændringen har bl.a. været at undgå for meget medlemssammenfald og gøre repræsentantskabet større end organisationsbestyrelsen.

3. Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er velfungerende, og der er fælles fodfæste i afdelingen. Samarbejdet mellem afdelings- og organisationsbestyrelsen fungerer fortsat godt. Bestyrelserne holder møder hver for sig, og de to bestyrelsesformænd sikrer koordinering.

Ungeboligerne fungerer rigtig godt, og de unge er søde til at hjælpe andre beboere.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Boligorganisationen og kommunen har et godt samarbejde om anvisning af boliger. Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for afdelingen. Arbejdskapitalen udgør 1.516 kr. pr. lejemaåsenhed og ligger i den lave ende, selv om der har været en stigning. Henlæggelserne er nu på niveau med benchmark. Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse udgør 550 kr. pr m², og årets henlæggelser 180 kr. pr. m². Beboerne er varslet, at der kommer stigninger.

Lejeniveauet i Taarbækhøj er et af de laveste i kommunens almene boliger.

Effektivitet

Afdelingerne har en effektivitetsprocent på 70, så det er et effektiviseringspotentiale

6. Mål og aftaler

På mødet blev der indgået aftale om, at der på dialogmødet i 2025 følges på:

- Renoveringer
- Projekt parkeringspladser
- Fjernvarme

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

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