

**Aftaledokument
efter afholdt dialogmøde
mellem Taarbækvej og Lyngby-Taarbæk Kommune**

I mødet deltog Lars Nørgaard og Nicholas Bisp Nielsen fra FA09. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved Steen Bille, 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

Lars Nørgaard oplyste, at regnskabsåret for Taarbækvej er forskudt i forhold til kalenderåret, hvilket afstedkommer, at de regnskabstal, der kan forelægges til dialogmødet, er forholdsvis gamle. Jacob Lundgaard oplyste, at Taarbækvej ikke er den eneste boligorganisation med denne problemstilling, men at dialogmøderne af praktiske årsager afholdes i løbet af november og december hvert år.

Kildesortering har været drøftet meget i Taarbækvej, og der vil efter afholdelse af markvandring i december blive taget stilling til, hvilken løsning der skal vælges. Det mest sandsynlige er, at man vælger at grave affaldsbeholderne ned pga. pladsmangel på terræn.

Ansøgning om belåning m.v. til projektet forventes at kunne blive fremsendt til kommunen ultimo 2021.

Der er på det seneste konstateret en række fugtproblemer på ejendommen. Der er iværksat en undersøgelse af, hvorfra problemerne stammer. Undersøgelserne vil munde ud i forslag til, hvorledes disse kan blive udbedret med bedre indeklimaforhold som resultat.

Viceværtten, som er tilknyttet Taarbækvej, bor i afdelingen. Der er mellem viceværtten og organisationsbestyrelsen divergerende opfattelser af, hvilke kundskaber en vicevært skal være i besiddelse af, og hvilke opgaver han skal udføre. På den baggrund er der indgået en aftale med viceværtten om, at han går på pension i starten af 2021. Efter hans fratreden vil drift af udendørsarealer, trappevask og funktionerne på ejendomskontoret blive udliciteret.

Endvidere vil der blive indført I-syn, hvilket på længere sigt forventes at blive en gevinst for ejendommen og den samlede drift.

Efter 1. februar 2021 bortfalder servicekonceptet i Taarbækvej i forbindelse med udlicitering, og erstattes af en ny handleplan.

Resultatet af afdelingens bygningsmæssige stand betyder, at afdelingen har en udhulet forsikringsdækning. Det forventes, at der vil tegne sig et forbedret billede, når bygningsmassen over tid er blevet gennemgået og udbedret.

Ad pkt. 2: Status for boligorganisationen

Der er fortsat ikke udlejningsproblemer i afdelingen.

Afdelingen har fortsat kollektiv råderet, og den anvendes i udstrakt grad af beboerne.

I lighed med alle øvrige boligorganisationer i landet, vil der i Taarbækhøj blive udarbejdet en granskningsplan, som indeholder 20 bygningsfelter, og kommer til at vise bygningernes eksakte tilstand. Planen skal ligge færdig i udgangen af 2021.

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

Afdelingen fungerer godt.

Renovering af vand- og varmesystemet i afdelingen tillige med en løbende udskiftning af faldstammer bliver fortsat udført ad hoc, men der vil formentlig blive set på en mere koordineret løsning i forbindelse med den nævnte granskningsplan for ejendommen, jf. pkt. 2.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

Der afvikles de møder, som loven foreskriver, og der er en høj fremmødeprocent. Møderne afholdes i en god tone.

Det er ikke et problem at skaffe medlemmer til de beboerdemokratiske organer, hvilket bl.a. udmønter sig i stor udskiftning i afdelingsbestyrelse og repræsentantskab.

Boligorganisationen har fået ny bestyrelsesformand.

Ad pkt. 5 Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Der er ikke behov for boligsociale tiltag, men det blev nævnt, at der er rigtigt mange ældre og gamle beboere i Taarbækhøj, hvilket giver nogle særlige udfordringer, da flere af disse ældre ikke er særligt godt gående, og der er ikke elevator i ejendommen.

Der foreligger en fleksibel udlejningsaftale om at give børnefamilier fortrinsret til en del af afdelingens boliger. Aftalen tages op på ny med henblik på at få den formaliseret yderligere.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

Der er fortsat en god økonomi i afdelingen, og lejen er på et meget rimeligt niveau.

Arbejdskapitalen er fortsat meget lav, men der hensættes det, loven tillader.

Der er fokus på effektiviseringskravene til de almene boligorganisationer. I Taarbækhøj er der stadig specielt fokus på udenomsarealer, renhold og drift af ejendomskontor.

Handleplanen giver det nødvendige overblik over de enkelte økonomiske komponenter i afdelingens økonomi, så det bliver nemmere at sætte ind på forhold, der trænger til nærmere eftersyn. Lars Nørgaard nævnte i denne sammenhæng afdelingens forsikringspræmie, der er uforholdsmæssig høj tillige med et uforholdsmæssigt vandforbrug, vedligehold og fremtidige udgifter i forbindelse med fraflytninger.

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

Der følges op på kildesortering og øvrige mulige renoveringsprojektet.

Ligeledes vil der blive fulgt op på afdelingens handleplan efter afholdt markvandring.

Endvidere vil fleksibel udlejning og kommunens anvisningsret - herunder oprykningsret - blive drøftet.

Endelig vil der blive fulgt op på status for optimeringen af driften af de grønne arealer, renholdelse og ejendomskontor m.v. efter udlicitering af opgaven.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Intet drøftet.

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

Der indkaldes til næste møde i september 2021 således, at mødet afvikles i november eller december 2021.