

Aftaledokument
efter afholdt dialogmøde
mellem Taarbækhøj og Lyngby-Taarbæk Kommune

I mødet deltog Morten Larsen fra Taarbækhøj og John Fletting fra FA 09. Lyngby-Taarbæk Kommune var repræsenteret ved Steen Bille, Ulla Molin Hilskov, Birgitte Wikstrøm 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

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

Entreprenøren, der har forestået fugeprojektet, er gået konkurs, og sagen er på den baggrund afsluttet i afdelingen.

For så vidt angår vinduesprojektet, er der isat et prøvevindue i en lejlighed. Arbejdet har været udbudt og forventes igangsat i starten af det nye år. Montering af vinduerne forventes at blive udført indefra, således at selve kvisten ikke bliver berørt.

Det forventes, at der vil blive gennemført et altanprojekt i afdelingen. Sagen bliver forelagt for beboerne på et afdelingsmøde i december 2018. Såfremt beboerne vedtager projektet, der forventes at kunne gennemføres for 7 til 7,5 mio. kr. ekskl. følgeomkostninger, vil opgaven blive udbudt til 3 entreprenører i underhåndsbud. Sag om låneoptagelse vil i givet fald blive sendt til godkendelse i kommune i løbet af 2019.

BBR-forholdene er fortsat ikke helt afklaret. John Fletting oplyste, at alle lejlighederne oprindeligt er 4-værelses, men at beboerne uden at ansøge har ret til at fjerne en ikke bærende væg, så lejlighederne bliver 3-værelses. Det kan være vanskeligt, at registrere disse ændringer, men der vil fra FA09 blive fulgt op på sagen.

Viceværtten, som er tilknyttet Taarbækhøj, 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. Organisationsbestyrelsen ser fortsat på muligheden for at udlicitere viceværftfunktionen.

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.

Der er etableret et godt samarbejde med FA09.

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.

Affaldssortering i afdelingen forventes at blive en udfordring. Der ønskes ikke etableret affaldsøer, så det forventes, at der vil blive arbejdet på en løsning, hvor anlægget er nedgravet. I denne sammenhæng, skal der tillige ses nærmere på ejendommens nedfaldsskakter.

Ad pkt. 4: Beboerdemokrati

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

Det er ikke et problem at skaffe medlemmer til de beboerdemokratiske organer, hvilket bl.a. har resulteret 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 John Fletting oplyste, 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.

Det er indgået en fleksibel udlejningsaftale om at give børnefamilier fortrinsret til en del af afdelingens boliger. Men da der ikke har været ledige boliger de sidste to år, har ordningen ikke været taget i brug.

Ad pkt. 6: Økonomi og administration

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

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

Der er fokus på effektiviseringskravene til de almene boligorganisationer. I Taarbækhøj er der specielt fokus på en optimering af driften af de grønne arealer, jf. pkt. 1.

Som noget nyt er der udarbejdet en såkaldt "handleplan", som giver et overblik over de enkelte økonomiske komponenter i afdelingens økonomi, således at det bliver nemmere at sætte ind på forhold, der trænger til nærmere eftersyn. John Fletting nævnte i denne sammenhæng afdelingens forsikringspræmie, der er uforholdsmæssig høj. Dette skyldes den ovenfor under 1 nævnte fugesag, som har påvirket afdelingens forsikringspræmie i negativ retning. Det forventes dog, at forsikringspræmien vil kunne blive mindre, når "fugesagen" ikke længere påvirker afdelingens forsikringsprofil.

Afdelingen har A-ordning, og der er fokus på evt. fremtidige udgifter til fraflytninger.

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

Der følges op på renoveringsprojektet vedr. kvistvinduer, ligesom altanprojektet og kildesortering vil blive drøftet.

Endvidere følges der op på, om BBR er i overensstemmelse med de faktiske forhold i Taarbækhøj.

Ligeledes vil der blive fulgt op på afdelingens handleplan.

Endelig vil der blive fulgt op på status for optimeringen af driften af de grønne arealer m.v., herunder evt. udlicitering af opgaven.

Ad pkt. 8: Eventuelt

Intet drøftet.

Ad pkt. 9: Næste dialogmøde

Der indkaldes til næste møde i september 2019, således at mødet afvikles i november eller december 2019.