

Referat fra dialogmøde 2025
mellem AAB, afd. 39 og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra AAB, afdeling 39: Maria Buchardt, formand for afdelingsbestyrelsen og Ulla Buchardt, medlem af afdelingsbestyrelsen.

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

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2024

Status på renoveringsprojekter i afdelingen, herunder Landsbyggefondens involvering

Landbyggefonden besigtigede ejendommen i april 2024 og anmodede efterfølgende AAB om at foretage supplerende tekniske undersøgelser, bl.a. en gennemgang af 10 % af boligerne for at afklare, om der var synlig skimmeldannelse.

På dialogmødet i 2024 orienterede AAB om, at der på baggrund af de supplerende undersøgelser ville blive udarbejdet en rapport, som skulle vise, om der var behov for yderligere undersøgelser, eller om endelig helhedsplan for afdelingen kunne udarbejdes. Forventningen var, at vurdering af økonomi og huslejberegning kunne ske i 2026, hvorefter beboerne skal behandle helhedsplanen på et afdelingsmøde.

Repræsentanterne for afdelingsbestyrelsen fortalte, at de ikke kender status på helhedsplansundersøgelserne, og at afdelingen ingen svar får fra AAB. Alle boliger i afdelingen er undersøgt for skimmelsvamp, og der blev kun fundet skimmel i beskedent omfang. I to boliger var der kraftig skimmelvækst grundet beboerfærd, hvilket afdelingen selv skal håndtere. Bestyrelsen blev ikke orienteret om de to sager, og opdagede dem kun, fordi de selv læste rapporten.

Der er fortsat reserveret en bolig i afdelingen til brug for undersøgelser. Afdelingen vil gerne udleje boligen igen, og bestyrelsen rykker AAB for svar herom hver uge.

Beboerne er stadigvæk meget bekymret for genhusning efter det møde, som blev holdt for to år siden.

Kommunen vil anmode AAB om en status på helhedsplanen.

Nye driftsmodeller – erfaringerne fra pilotprojektet

Hovedkontoret deltog ikke på mødet, så punktet blev drøftet helt kort.

AAB har to driftsmodeller - parlamentariske afdelingsbestyrelser og administrative afdelingsbestyrelser. Seks afdelinger i AAB har deltaget i et pilotprojekt om mulighederne for

at opdele de nuværende opgaver for administrative afdelingsbestyrelser, så afdelingerne kan til- eller fravælge opgaver. Formålet med projektet er at styrke det lokale beboerdemokrati og gøre det mere attraktivt at deltage i bestyrelsesarbejdet.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmerne oplyste, at de betaler et fast administrationsbidrag, og derudover bliver afregnet pr. ydelse, fx for gennemgang af regninger, ordstyrer på beboermøder, godkendelse af råderet og bistand til it-systemer. Det faste bidrag blev ikke sat ned i forbindelse med den nye ordning.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Se under de øvrige punkter.

3. Beboerdemokratiet

Medlemmerne af afdelingsbestyrelsen er meget aktive, og har et godt samarbejde internt. Der er ikke meget udskiftning i bestyrelsen, men fik en ny suppleant på seneste beboermøde.

Bestyrelsen gør, hvad de kan for at inddrage og informere beboerne.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Anvisningsret

Kommunen får ikke mange boliger til anvisning, hvilket skyldes, at der er få fraflytninger i afdelingen.

Afdelingen oplever, at anviste beboere har svært ved at forstå, at det ikke er en ny bolig, de flytter ind i, og at de fx selv skal sørge for køleskab og komfur samt vedligeholdelse af haverne.

Kommunen oplyste, at anviste beboere får besked om, hvorvidt boligen er istandsat ved indflytningen, eller om de selv skal stå for det. Kommunen vil se på om der er andre ting, som anviste borgere skal gøres opmærksomme på.

Bestyrelsesmedlemmerne oplyste, at afdelingen gør rigtig meget for, at boligerne er i god stand ved indflytningen. Hvis en beboer er utilfreds med standen, og det ikke er muligt at opnå enighed om, hvad der evt. skal udbedres, har beboeren mulighed for at indbringe en sag for Beboerklagenævnet.

For at bruge ressourcerne på en fornuftig måde, vil afdelingen gerne have et bedre samarbejde med kommunen om handicappede boliger, så de bliver genudlejede til handicappede. Afdelingen taler også med udlejningsteamet i AAB.

Boligsociale tiltag

Der er mange aktiviteter i afdelingen, bl.a. sankthansaften og julebingo med gløgg, saft og æbleskiver.

Beboerne tager også selv initiativer til aktiviteter, fx mødes rollatorbanden til gåture og stolegymnastik. Der er også mange udvalg, fx festudvalget. Arrangementer og aktiviteter er en god måde for nye beboere at komme ind i fællesskaber på, og det medvirker til, at beboerne også hjælper hinanden med andre ting.

Højris har forandret området, og gør meget socialt.

Udlejningsaftaler

Der er ikke indgået aftale mellem AAB og kommunen om fleksibel udlejning i afd. 39.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Afdelingens gennemsnitlige husleje ligger over gennemsnittet, og den kommende renovering vil medføre en huslejestigning. Opsparede henlæggelser ligger på et lavt niveau, 327 kr. pr. m2 i år og sidste år på 279 kr. pr. m2, hvilket er lidt bekymrende ift. huslejeniveauet.

Repræsentanterne fra afdelingsbestyrelsen oplyste, at det er planlagt, at afdelingens henlæggelser skal stige.

Beboerne har på seneste beboermøde godkendt budgettet for næste år, som indebærer en huslejestigning fra årsskiftet. I november måned har beboerne fået en varsling om huslejestigning pga. lån til finansiering af kloakarbejder. Dette giver anledning til bekymringer blandt beboere.

Effektivitet

Afdelingernes effektivitetstal ligger ifølge styringsdialograpporten på 82 %. Niveauet er tilfredsstillende og indikerer, at afdelingen har et mindre effektiviseringspotentiale.

6. Mål og aftaler

På mødet blev der indgået aftale om, at der på dialogmødet i 2026 følges op på:

- Status på arbejdet med helhedsplanen

7. Eventuelt

Det var ikke emner til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2026.