

### **Referat fra dialogmøde 2022**

mellem Boligselskabet Hybenvænget og Lyngby-Taarbæk Kommune

---

Deltagere fra Boligselskabet Hybenvænget:  
Flemming Marth, formand, Boligselskabet Hybenvænget  
Gitte Weien Andersen, regionskonsulent, Domea

Deltagere fra Lyngby-Taarbæk Kommune (kommunen):  
Steen Bille specialkonsulent  
Bente Jensen, jurist (referent).

#### 1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde i 2021

*Granskningsrapport og planerne for den fremtidige renovering af afdelingens ejendomme*  
Afdelingen står over for store renoveringsprojekter. Der er i 2019 udarbejdet en tilstandsrapport for bygningerne, som viser en begrænset levetid på bl.a. tage, vinduer og varmfordelingsrør. Afdelingen har tidligere haft 20-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Kommende planer bliver 30-årige, hvilket der fremover er lovgivningsmæssigt krav om.

Rambøll har gennemført besigtigelse af 5 boliger i afdelingen som led i granskningen. Konsulenten oplyste under besigtigelsen, at tagene nok kan holde 5-10 år længere. Forventningen er, at granskningsrapporten kommer inden sommeren 2023, hvorefter afdelingsbestyrelsen vil foretage en prioritering af nødvendige renoveringsprojekter. Domea har afsat ressourcer til at arbejdet med at sammenholde drifts- og vedligeholdelsesplaner med granskningsrapporterne.

Mange beboere har selv skiftet køkken og bad i deres bolig, og et enkelt lejemål har også isoleret loftet.

Der er fokus på at øge afdelingens henlæggelser, så kommende renoveringsprojekter i noget omfang kan finansieres af egne midler, og der er nu henlagt ca. 40.000 kr. pr bolig. Da udgiften til tagrenoveringen forventes at blive ca. 30 mio. kr., undgår afdelingen ikke at skulle optage lån.

#### *Status på varmforsyningen*

Afdelingen er opvarmet med naturgas. Der er underskrevet tilslutningsaftale med Vestforbrænding, men afdelingen får tidligst fjernvarme i starten af 2024. Der er usikkerhed om følgeudgifterne ved tilslutningen. Overgangen til fjernvarme kræver en større kedel, og det skal undersøges om varmeledninger skal skiftes. Selve tilslutningen af fjernvarme er gratis. Det har givet lidt mere ro i afdelingen, at gaspriserne er på vej ned.

#### 2. Status for boligorganisationen/afdelingen

##### *Varmeudgifter*

Afdelingsbestyrelsen har prøvet at få beboerne til at spare på varmen, hvilket har betydet et lavere varmeforbrug i ejendommen. Interessen for alternative varmekilder har

været stigende. Enkelte huse har brændeovne, og nogen har også spurgt til muligheden for at opsætte varmepumper.

Mange beboere fik store efterregninger i forbindelse med varmeregnskabet for 2021. De øgede varmeudgifter gør, at beboerne er meget bekymrede for varmeudgiften for 2022, selv om de månedlige acantobetalinger er forhøjet efter udsendelsen af varmeregnskab 2021. Afdelingsbestyrelsen vil tale med beboerne om eventuelle efterregninger for 2022.

Domea har en beboerrådgiver, som beboerne kan kontakte, hvis de har svært ved at få økonomien til at hænge sammen. Rådgiveren hjælper med at skabe overblik og finde brugbare løsninger. Med ordningen 'Hjælp til huslejen' har beboerne mulighed for at få en afdragsordning, hvis de kommer bagud med huslejen. Ordningen omfatter også beboere, der har fået en meget høj efterbetaling af varme.

### 3. Beboerdemokrati

Antallet af medlemmer i afdelingsbestyrelsen er øget fra tre til fem medlemmer. Bestyrelsen er fuldtallig og har fået ny formand. Ca. halvdelen af boligerne er repræsenteret på afdelingsmøderne.

På grund af boligorganisationens størrelse har der været tradition for, at afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen har samme formand. Med valg af den nye afdelingsformand har de to bestyrelser hver sin formand i hvert fald indtil næste repræsentantskabsmøde.

### 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Bestyrelsen har oprettet en mailgruppe og facebookgruppe. Formålet er, at afdelingsbestyrelsen bliver mere synlige og er nemmere at få fat i. Initiativet er taget godt imod af beboerne. Domea beskriver bestyrelsen som tilstedeværende og handlekraftig.

I sommeren 2022 blev der holdt en vejfest i afdelingen, men ellers er der ikke aktiviteter for beboerne. Ca. halvdelen af beboerne i afdelingen er pensionister, mens den anden halvdel er i den arbejdsdygtige alder. Der bor børnefamilier i ca. 1/5 af boligerne.

Samarbejdet mellem Domea og kommunen ved bekymring for beboere blev drøftet.

### 5. Økonomi og administration

#### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået styringsrapport, revisionsberetning, ledelsesberetning og boligorganisationens nøgletal.

Afdelingen har et meget rimeligt lejeniveau på 5-6000 kr. pr. måned. Kvadratmeterprisen er en af de laveste i almene boliger i kommunen.

De opsparede henlæggelser i afdelingen er øget til ca. 40.000 kr. pr. bolig, men ligger fortsat under niveauet ift. sammenlignelige afdelinger. Se også under pkt. 1.

#### *Effektivitet*

Afdelingen har en effektivitetsprocent på 64 % sammenlignet med tilsvarende afdelinger. Bestyrelsen vil se på mulighederne for at effektivisere driften yderligere. Ejendomsservice bliver udført af et eksternt firma til stor tilfredshed. Firmaet har et tæt samarbejde med administrator. Løsningen er billigere end at ansætte en ejendomsmester.

Domea har iværksat tiltag, der kan mindske driftsudgifterne, fx indkøbsaftaler. Initiativerne slår ikke så meget igennem i små boligafdelinger som Hybenvej, men der er fokus på at bruge dem så godt som muligt.

#### 6. Mål for boligorganisationen og afdelingen

Der blev aftalt følgende mål for boligorganisationen:

- Opfølgning på granskningsrapport, herunder afdelingens fremtidige renoveringsbehov
- Fjernvarme - tilslutning og udgifter i den forbindelse
- Mulighederne for at effektivisere driften.

#### 7. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

#### 8. Næste dialogmøde

Næste dialogmøde bliver holdt i november eller december 2023. Kommunen sender invitation til mødet i september 2023.