

**Referat fra dialogmøde 2024**  
**mellem Funktionærernes Boligselskab og Lyngby-Taarbæk Kommune**

Deltagere fra Funktionærernes Boligselskab og Boligkontoret Danmark: formand Niels Mann Nielsen, kasserer Elsebeth Andersen og chefkonsulent Mette Ertmann Palsbjørn.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2023

*Resultat af granskning*

Almene boligorganisationer skal fremover hvert 5 år have udført en ekstern granskning, som er en undersøgelse af bygningernes stand, hvor en rådgiver vurderer, om boligorganisationens vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Boligorganisationen har modtaget den første granskningsrapport.

*Status på renovering af tag og faldstammer*

Tagrenoveringen forventes først udført i 2026/2027. Der bliver brugt mange penge på reparationer af tage.

Afdelingen undersøger, om faldstammerne kan repareres, så en udskiftning kan udskydes.

*Status på fællesdrift*

Fællesdriften med Villabyen i Gentofte og Statsbanepersonalets Andels-Boligforening har fået en ny driftschef, som har erfaring med store renoveringsprojekter.

Medarbejderne har det seneste år knoklet for at afvikle efterslæbet på opgaver. Der er nu ro på driften og større tilfredshed blandt beboerne. Afdelingsbestyrelsen oplever at få færre e-mails, og kun få beboere kommer til "beboertid".

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Det blev drøftet, hvad boligorganisationen kan gøre i de situationer, hvor der er bekymring for enkelte beboere, eller for de øvrige beboers sikkerhed.

3. Beboerdemokratiet

Boligorganisationen har ændret sine vedtægter ift. til bestyrelsens sammensætning, så der fremover skal udpeges fem medlemmer i stedet for syv. Baggrunden er, at det er svært at få nogen til at melde sig til bestyrelsesarbejdet. På det seneste møde blev der ikke udpeget suppleanter. Bestyrelsesmedlemmerne gav udtryk for, at det er et kæmpe arbejde at varetage bestyrelsesopgaven, og at de savner støtte fra beboerne. Domea sender de nye vedtægter til kommunen.

Bestyrelsen har tidligere kontaktet nye beboere for fx at få dem med til fælles arbejdsdag i planteudvalget. Nogle deltager, men stopper efter et par gange. Planteudvalget består i øvrigt af to bestyrelsesmedlemmer.

#### 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

##### *Anvisningsret*

Kommunen har fået en enkelt bolig til anvisning det seneste år. Når kommunen får en bolig, bliver den anvist til enten flygtninge, borgere på den boligsociale liste eller skilsmissefamilier.

Beboersammensætningen i afdelingen, og risikoen for at blive udpeget som forebyggelsesområde, udsat område eller parallelsamfund (tidligere ghettolisten) blev drøftet, og det blev aftalt at tage emnet op igen på næste års møde med udgangspunkt i afdelings konkrete beboerdata.

##### *Udlejningsaftaler*

Afdelingen har ikke en aftale med kommunen om fleksibel udlejning.

#### 5. Økonomi og administration

##### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået årsberetning, revisionsprotokol samt nøgletal for boligorganisationen. Både dispositionsfonden og arbejdskapitalen ligger på et pænt niveau. Opsparede henlæggelser ligger over benchmark, og ved budgetlægningen er der fokus på at "polstre" henlæggelserne. Afdelingen har henlagt 296 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2023 og har opsparede henlæggelser på 812 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 67.211 kr. år bolig,

Afdelingen har øgede udgifter til forsikringer vand, spildevand og renovation.

##### *Effektivitet*

Afdelingen effektivitet er beregnet til 83 %.

#### 6. Mål og aftaler

På mødet blev der indgået aftale om, at der på dialogmødet i 2024 følges på:

- renoveringsprojekter
- Beboersammensætningen

#### 7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

#### 8. Næste dialogmøde

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