

Referat fra dialogmøde 2024
mellem Boligselskabet Hybenvænget og Lyngby-Taarbæk Kommune

Deltagere fra Boligselskabet Hybenvænget og Domea: formand Flemming Mahrt og regionskonsulent Gitte Weien Andersen.

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

Status på renoveringsprojekter

Afdelingen har haft en rådgiver til at gennemgå husene, og på et kommende møde vil bestyrelsen få præsenteret rådgiverens anbefalinger ift. behovet for renoveringer og prioritering samt prisoverslag.

Forventningen er at tage, kloaker, kældre og vinduer skal renoveres. Afdelingsbestyrelsens prioritet er vinduer og afhjælpning af vandproblemer. Vinduesrammerne er fine, så formentlig kan man nøjes med at skifte ruder og fuger omkring vinduerne.

Udgiften til renoveringerne kan ikke dækkes af henlagte midler, så finansieringen skal også afklares. Domea vil kontakte Landsbyggefonden ift. mulighederne for at få støtte til renoveringerne.

Beboerne har på seneste afdelingsmøde godkendt en huslejestigning på 1.000 kr. pr. måned til vedligeholdelse og opsparing til renoveringsprojekter. Lige nu bliver der "slukket brande".

Status på fjernvarmetilslutning

Vestforbrænding har lagt fjernvarme i området, og der er lagt rør ind i fælleshuset, hvor varmecentralen er placeret. Når de sidste installationer er på plads, kan afdelingen skifte fra gas til fjernvarme. Af hensyn til varmeforsyningen til boligerne bliver det formentlig først efter denne fyringssæson. Det er ikke afklaret, hvor høje følgeudgifter afdelingen får.

2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Fælleshuset er istandsat og blevet mere attraktivt at bruge. Bestyrelsen står for udlejning, tilsyn mv. Afdelingen har fortsat tilknyttet egen ejendomsservice.

3. Beboerdemokrati

Afdelingsbestyrelsen har fået to nye medlemmer på sidste møde, så der nu er i alt fem medlemmer. Det har givet ny energi, og aldersspredningen gør, at flere interesseområder og idéer kommer i spil. Bestyrelsen yder en stor indsats, og beboerne får løbende information om via Facebook og mail.

På beboermøderne er der opbakning til at arrangere en årlig sommerfest, men deltagelsen er ikke så stor. Det samme gælder for den årlige arbejdsdag, hvor fælleshuset og garager vedligeholdes.

Første søndag i advent har bestyrelsen inviteret beboerne på gløgg og æbleskiver i fælleshuset.

4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

Afdelingen har B-ordning, og hver bolig har en vedligeholdelseskonto, som beboerne kan anvende til indvendig vedligeholdelse. Der er boliger i afdelingen, hvor vedligeholdelsesstanden ikke er så god, hvilket indebærer en økonomisk risiko for afdelingen ved fraflytninger. Afdelingsbestyrelsen ser på, hvad de kan gøre for at sikre, at boligerne løbende bliver vedligeholdt, fx ved at sende information til beboerne om vedligeholdelseskontoen fulgt op af dialog.

Anvisningsret

Afdelingen har få fraflytninger, og kommunen har ikke fået boliger til anvisning det seneste år.

Udlejningsaftaler

Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning.

5. Økonomi og administration

Økonomi

Kommunen har gennemgået styringsrapport, revisionsberetning, bestyrelsens årsberetning og boligorganisationens nøgletal. Arbejdskapitalen er steget en smule, men fortsat lav (1.394 kr. pr. m²).

Afdelingen sparer udgifter til vintervedligeholdelse efter, at Hybenvej er optaget som offentlig vej. Til gengæld har afdelingen højere udgifter til vand, spildevand og renovation.

Henlæggelser

Afdelingens henlæggelser udgør nu 56.807 kr. pr. bolig, svarende til 632 kr. pr. m². I indeværende år er henlæggelserne forøget med 1/10.

Effektivitet

Afdelingen har en effektivitetsprocent på 66 %. Bestyrelsen vil prioritere effektivisering, når der er lagt en plan for vedligeholdelse og renovering af ejendommen.

6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2025 følges der op på følgende mål og aftaler:

- Status på renoveringsprojekter
- Status på fjernvarmetilslutning

7. Eventuelt

Der var ikke punkter til eventuelt.

8. Næste dialogmøde

Det årlige dialogmøde flyttes til april/maj måned, så det ligger bedre ift. selskabets regnskabsperiode. Kommunen sender forslag til dato i december 2024 og forslag til dagsorden i marts 2025.