

**Referat fra dialogmøde 2023**  
**mellem Boligselskabet Hybenvænget og Lyngby-Taarbæk Kommune**

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

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

1. Opfølgning på aftaler fra dialogmøde 2022

*Opfølgning på granskningsrapport, herunder afdelingens fremtidige renoveringsbehov*

Bestyrelsen har fortsat et ønske om at gennemføre et renoveringsprojekt i Hybenvænget. Der er udarbejdet en tilstandsrapport, som viser en begrænset levetid på tage, vinduer, døre, rør og varmfordelingsrør.

For at hjælpe bestyrelsen med projektet, herunder prioritering af vedligeholdelses- og renoveringsopgaver mv., vil Domea på sigt tilknytte en byggesagsleder. Forventningen er, at husene inden for 5-7 år skal have nye tage og vinduer samt isoleret lofter. Pga. vejrforholdene har afdelingen også en udfordring med vand i kældrene i 12 huse, som skal håndteres.

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 granskningsrapporten og er blevet bekræftet i deres egen vurdering af vedligeholdelsesstanden. Resultaterne af granskningen og tilstandsrapporten vil blive indarbejdet i drifts- og vedligeholdelsesplanen i det omfang, det giver mening.

*Fjernvarme – tilslutning og udgifter i den forbindelse*

Vestforbrænding er begyndt at lægge fjernvarmeledninger i Virum, og måske får afdelingen fjernvarme allerede i 2024. Tilslutningen vil koste omkring 2-300.000 kr.

*Mulighederne for at effektivisere driften*

Hybenvænget er en lille afdeling uden samdrift med andre boligorganisationer. Bestyrelsen vil prioritere effektivisering, når der er lagt en plan for vedligeholdelse og renovering af ejendommen.

I 2023 har afdelingen haft fokus på arbejdsgange og indkøb, bl.a. har forsikringer været i udbud. Bestyrelsen vil i samarbejde med driften se på, hvordan tab ved fraflytninger kan minimeres, så håndværkerfakturaer begrænses. Ved at være opmærksom på den løbende vedligeholdelse i boperioden, kan afdelingen undgå store istandsættelser ved fraflytning.

Der arbejdes også med bedre opgavestyring, fælles indkøbspolitik samt mindre akut og mere planlagt vedligeholde.

Domea har indhentet en effektiviseringsrapport for afdelingen og kan konstatere, at effektivitetstallene for ejendommens drift (konto 114) og administration (konto 112) meget afhænger af, hvordan den enkelte boligorganisation konterer udgifter.

## 2. Status for boligorganisationen / afdelingen

Organisationsbestyrelsen vil se på vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog med det formål at sikre et ensartet vedligeholdelsesniveau og få præciseret, hvilket opgaver beboerne selv skal stå for. Afdelingen har B-ordning og oplever en lille stigning i antallet af flytninger (generationsskifte). Flere fraflytninger betyder højere udgifter for afdelingen til istandsættelse.

## 3. Beboerdemokrati

Der var et godt fremmøde på beboermødet i 2023, hvor ca. 30 boliger var repræsenteret. Beboerne er interesseret i at gøre noget sammen, og der bliver fx holdt sommerfest og fælles arbejdsdage.

Den siddende formand varetager hvervet både i afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen. Antallet af medlemmer i afdelingsbestyrelsen var øget fra tre til fem medlemmer, men da det ikke var muligt at få besat alle pladser på sidste beboermøde, har bestyrelsen pt. tre medlemmer.

Beboerne har mulighed for skriftlig kommunikation med bestyrelsen via en bestyrelsesmail og facebookgruppe.

Beboerne har fået adgang til Domeas Beboerunivers, hvor de kan se en række oplysninger og dokumenter om egne forhold, fx deres lejekontrakt, og på en nem måde kontakte viceværten. På sigt kommer der også til at ligge afdelingsdokumenter på portalen.

## 4. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning

### *Anvisningsret*

Afdelingen har få fraflytninger, og kommunen får derfor sjældent boliger til anvisning.

Samarbejdet mellem boligorganisationen og kommunen ved bekymring for en beboer har været anvendt starten af året, og har været en god oplevelse.

Kommunen spurgte ind til, om afdelingen har mulighed for at stille ekstra (små) boliger til rådighed for kommunen for at hjælpe beboerne i Lyngby Storcenter. Da Hybenvænget ikke har små boliger, og fraflytningsprocenten er lav, har boligorganisationen ikke mulighed for at hjælpe.

### *Udlejningsaftaler*

Der er ikke indgået aftale om fleksibeludlejning, og der er ikke interessere for det på nuværende tidspunkt.

## 5. Økonomi og administration

### *Økonomi*

Kommunen har gennemgået styringsrapport, revisionsberetning, bestyrelsens årsberetning og boligorganisationens nøgletal.

Arbejdskapitalen er faldet og er lav. Opsparede henlæggelser i afdelingen er øget, men ligger under 40.000 kr. pr. bolig, hvilket er ca. 20 % lavere end gennemsnittet for tilsvarende boliger. Der er i 2023 henlagt 223 kr. pr. m<sup>2</sup>. Lejeniveauet ligger på 6.000-6.500 kr. pr. måned.

#### *Effektivitet*

Afdelingens effektivitetsprocent er forbedret en smule i 2023 og ligger nu på 68 %. Sammenlignet med tilsvarende afdelinger (benchmark) er der fortsat et forbedringspotentiale. Se pkt. 1.

#### 6. Mål og aftaler

På dialogmødet i 2024 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

Kommunen sender invitation ud til næste års møde i løbet af september 2024.