



Søren Christiansen
Jens Villads Jensen
Michael Hesselberg
Anette Eriksen
Boligselskabet Baldersbo

Dato: 26. marts 2021

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen
Sags id: 03.02.00-A26-1-20

Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Center for By, Erhverv og Miljø

Referat

af dialogmøde mellem Boligselskabet Baldersbo og Ballerup Kommune den 25. marts 2021.

1. Covid-19

Torben orienterede om, at smittetallet er blandt de højeste nu. Der er en del smittede i Grantofte og Hede-Magleparken nu. Tidligere har smittetallet været jævnt fordelt i hele Ballerup Kommune.

Der bliver mulighed for at blive testet flere steder, bl.a. i Hede-Magleparken i de kommende dage.

Der har tidligere været mulighed for, at blive testet ved de mobile teststeder, der har været fordelt i boligafdelingerne.

Regionen har nu ændret deres strategi, så der fremover bliver faste teststeder i Ballerup, Skovlunde og Måløv.

Søren håber at tilbuddet om at komme i isolation bliver benyttet, så smitten kan reduceres.

2. Årets temaer

a. Hjælpe midler til ældre og handicappede borgere

Torben oplyste, at der er stort politisk fokus på at de ældre og handicappede borgere og et mål om, at alle borgere kan blive boende i deres eget hjem, så længe som muligt. Målet er også at få fokus på dette i afdelingsbestyrelserne, så der kan være plads til alle beboere i de almene boliger også når man bliver ældre og/eller handicappet.

Kommunen bevilger hjælpemidler, når det er muligt, men der er også flere borgere, der selv anskaffer et hjælpemiddel, det kan fx være en rollator, en el-scooter, eller ønsket om et klapsæde i opgangen. Beboer betalte hjælpemidler er blevet mere almindelige i takt med at disse er blevet billigere og kan dække et behov hos den enkelte beboer. Hertil kommer, at der er lovmæssige begrænsninger i hvad kommunen kan bevilge.

Beboerne kan få behov for plads til rollator og strøm til opladning af el-scooter. Afd. 96 på Baltorpvej er et eksempel på en god lokal løsning, hvor der er opført et skur med mulighed for opladning af el-scootere.

Man kunne forestille sig, at man kan leje plads til opladning af el-scootere ligesom man kan leje en garage, eller ekstra kælderrum?

Søren mener ikke det er en opgave for boligorganisationen. Boligorganisationerne skal være mere effektive og holde driftsudgifterne i ro.

Jens oplyste, at der er fokus på at finde plads til hjælpemidler, til de beboere, der får bevilget et hjælpemiddel af kommunen. Det kan blive svært at finde plads til alle beboere, hvis de selv anskaffer rollator eller el-scooter.



Anette oplyste, at flere boligafdelinger har skur eller rum med el-stik, men der er ikke stor efterspørgsel fra beboerne.

Søren oplyste, at der er åbenhed overfor gode løsninger, der kan holdes inden for boligafdelingernes økonomi samt kan overholde brandmyndighedernes regler mm. Torben understregede, at der i de almene boliger skal være plads til alle – unge med børn der har behov for legepladser og ældre de eksempelvis har behov for strøm til el-scooteren, eller klapsædet i opgangen.

b. LAR-projekter – lokale regnvandsløsninger på boligafdelingens udearealer

Torben orienterede om, at vores kollega Michala i Miljø og Klima-teamet har udarbejdet et materiale, der er sendt ud sammen med dagsordenen.

Michala er meget interesseret i at komme i dialog med boligområderne.

Søren oplyste, at der allerede er lavet kloakreoveringer i mange boligafdelinger, men det vil være godt at tænke ind i nye projekter.

Jens gjorde opmærksom på, at der kan være afdelinger, hvor der ikke er mulighed for at kloakere, men i stedet kan etablere LAR.

3. Gennemgang af styringsrapport for 2020

Styringsrapporterne blev gennemgået.

Der blev drøftet henlæggelser til vedligeholdelse.

Søren oplyste, at henlæggelserne løbende bliver forhøjet. Boligafdelingernes overskud anvendes ofte til at forhøje henlæggelserne.

Udgangspunktet for de arbejder, der udføres i boligafdelingerne er at større arbejder som tag, vinduer og baderum, der har en lang levetid, kan lånefinansieres. Øvrige arbejder søges finansieret af henlæggelser.

Hede-Magleparken

I styringsrapporten er der gjort opmærksom på, at Hede-Magleparken bør holdes under observation, således at beboersammensætningen ikke kommer til at medføre optagelse på ghettolisten.

Anette oplyste, at der er mange borgere på Baldersbos venteliste, der søger bolig i Hede-Magleparken. Der er mange udenlandske, der er selvstændige og det giver udfordringer med at dokumentere at de har de fornødne antal timer i beskæftigelse, for at komme i betragtning til en bolig.

Søren oplyste, at der er ekstra fokus på boligafdelingen, derfor vil man gerne styre anvisningen, så der fortsat er en god balance i beboersammensætningen.

Ny aftale om anvisning, drøftes på et efterfølgende møde i nær fremtid.

Malene oplyste, at tallene for Hede-Magleparken ikke er kritiske, men kræver fokus på området.

4. Status for aktuelle sager om boligafdelingerne

Toftehaven – om- og tilbygning – skema B for den nye del af plejecentret er godkendt.

Skema B for de tre nye boliger i det eksisterende plejecenter afventer godkendelse. Der arbejdes på at ændre fordeling af fællesarealer.

Boligerne i det eksisterende plejecenter får reguleret antal m², men til den samme husleje.

Købsaftaler på grund og serviceareal er skrevet under.

Skøde er under udarbejdelse og tinglysning hos advokat.

Ejerlejlighedsopdeling er tidligere foretaget.

Afd. 8, Gl. Skolevej – skema C er sendt til Ballerup Kommune i december 2020. Der arbejdes på en snarlig godkendelse, da sagen har afventet endelig afslutning.



5. Gennemgang af kvarterprofiler

Kvarterprofilerne blev drøftet. Der blev drøftet andel af ikke-vestlige beboere. Der er 10 pct. ikke-vestlige beboere i afd. 10, Baltorpvej og afd. 12 Hede-Magleparken.

Det blev aftalt, at der bliver fokus på de to afdelinger, når der skal laves ny anvisningsaftale. Anette oplyste, at der er mange udenlandske familier der er interesseret i de store boliger med fire rum i den blok, der ligger ved Aldi på Baltorpvej. Der er også mange børn af beboere i området, der ønsker en bolig i området.

6. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Samarbejdet med boligkontoret fungerer fint. Der er en god dialog og høj grad af fleksibilitet fra begge sider.

7. Eventuelt

a. Registrering af boliger

Ballerup Kommune er blevet gjort opmærksom på, at der ikke er overensstemmelse i antallet af almene boliger, opgjort i Landsbyggefondens stamdata og Danmarks Statistik. Endvidere kan der være uoverensstemmelser i antallet af m². Der er uoverensstemmelser i enkelte af Baldersbos afdelinger. Oplysningerne sendes til Baldersbo, så oplysningerne kan blive rettet.

b. Garanti for lån til serviceareal på Toftehaven

Torben oplyste, at man er ved at finde en kontaktperson, der kan afklare spørgsmålet om garanti. Det bliver en medarbejder fra Økomicentret. Almene boliger har ikke mulighed for at godkende et lån med garanti, til servicearealet, da der ikke er den fornødne lovhjemmel i almenboligloven. Derfor skal der gives garanti efter andre regler.

c. Skolehaven og ledige boliger

Anette gjorde opmærksom på, at der er to tomme boliger i Skolehaven. Den ene bolig er fraflyttet 1. august 2020 og den anden bolig 1. oktober 2020. Lejetabet beløber sig nu til 196.000 kr. Endvidere er de beboere, der skal flytte fra Skolehaven til egen bolig, kede af at skulle sige deres bolig op og flytte væk. Torben oplyste, at der er overvejelser om forskellige modeller for den fremtidige anvendelse af boligerne i Skolehaven. Torben giver besked til Center for Voksne og Sundhed om de to tomme boliger.