



Dato: 4. december 2020

Peter Fæstelager
Jette Fesner
Pia Jeppesen
Henrik Christiansen
Ballerup almennyttige Boligselskab

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

fra dialogmøde mellem Ballerup almennyttige Boligselskab og Ballerup Kommune den 3. december 2020

1. Covid-19

Torben orienterede om, at det mobile testcenter kommer til Grantoftens midt i december. Der vil blive fokus på, at få de unge borgere til at lade sig teste. Smittetrykket i Ballerup Kommune er jævnt fordelt. Ballerup Kommune bliver orienteret om hvor der er smittede, oplysningerne indeholder dog kun den vej, de smittede bor på samt hvilken aldersgruppe de tilhører.

Pia oplyste, at man afventer situationen og rykker så snart der viser sig et behov. Man ønsker ikke for mange opslag, da man risikerer at beboerne ikke lægger mærke til dem.

Ballerup Kommune laver information om testcentrets besøg. Det blev aftalt, at det bliver på brevpapir fra Ballerup Kommune, så det er tydeligt, hvor informationen kommer fra.

2. Årets tema

- Hjælpe midler til ældre og handicappede borgere

Der blev drøftet forskellige hjælpemidler som stik til el-kørestole, ekstra gelændere og klapsæder i opgange.

Pia oplyste, at boligselskabet har den samme sagsbehandling ved henvendelser fra Ballerup Kommune og henvendelser fra en beboer.

Henrik oplyste, at der jævnligt kommer ansøgninger om en handicap parkeringsplads.

Jette oplyste, at parkeringspladsen i Grantoftens er privat fællesvej, derfor er der ikke mulighed for, at reservere en parkeringsplads med nummerplade.

Der blev endvidere drøftet el-ladestandere. Henrik oplyste, at Grantoftens og Korngården er så store afdelinger, at de kan være med til at finansiere ladestandere. Søtoften er en mindre afdeling, der eventuelt kan benytte parkeringspladsen ved fælleshuset på Søndergård.

- LAR-projekter – lokale regnvandsløsninger på boligafdelingens udearealer
Der er udarbejdet et bilag, der sendes sammen med referatet.



3. Gennemgang af styringsrapport for 2020

Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen:

Svar: De to store afdelinger Korngården og Grantofthen deltager sammen med andre lokale aktører i en vifte af boligsociale tiltag og initiativer, som ønskes fastholdt.

Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici:

Svar: Selskabet ønsker fortsat at bygge nyt og mener især, at der er behov for boliger målrettet beboere med særlige behov eller specifikke livssituationer, f.eks. seniorbofællesskaber. Selskabet ser endvidere, med erfaringerne fra den nyeste afdeling Søtoften, at der er bør være muligheder og behov for almene familieboliger. Selskabet arbejder målrettet på, at fremtidssikre butiks- og indkøbsstrukturen i og omkring Grantoftecentret.

Der blev drøftet planer om ny butik på arealet nær ved centret.

Henrik oplyste, at alle butikslokaler undtagen den tidligere Spar Købmand, er udlejet.

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri:

Svar: Boligorganisationen har ikke i det forløbne år iværksat større renoveringsarbejder eller nybyggeri, men ved renovering af Korngården og Grantofthen har bæredygtighed i form af energieffektivitet været i fokus og Lindebo er forberedt på separering af spildevand.

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift:

Svar: Der arbejdes på effektivisering gennem øget digitalisering af såvel administrationen som ejendomsdriften, senest med systemet "e-Drift" der er et elektronisk opgavestyrings- og kalendersystem. De fleste afdelinger er overgået til elektronisk flyttesyn og der er tidligere indført sms-service til kommunikation med beboerne.

I forbindelse med Ballerup Kommunes ændringer i renovationsordningerne er der fokus på ejendomsfunktionens arbejdsindsatser i forbindelse med renovation.

Jette oplyste, at affaldshåndteringen i højhusene fungerer meget fint. Der er endnu ikke lavet affaldssortering i rækkehusene.

Grantofthen vil gerne i kontakt med Ballerup Kommune om sorteringen i rækkehusene.

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati:

Svar: Selskabet har ikke haft specifikke indsatser, men drøfter og vurderer løbende de beboerdemokratiske perspektiver. For at styrke beboerdemokratiet og den sociale sammenhængskraft i afdelingerne, har både selskab og afdelingsbestyrelser traditionelt deltaget i og arrangeret en række faglige og sociale arrangementer.

Der har ikke været afholdt arrangementer i 2020 på grund af Corona.

Der blev drøftet brug af det kommunale tilskud til boligsociale indsatser. Der har været afholdt meget få arrangementer i 2020. Det blev aftalt, at tilskuddet fra Ballerup Kommune kan overføres til 2021.

Ønske om etablering af ny afdeling, f.eks. i Råmosen, men også gerne på andre lokaliteter.

En ny mulighed er fortætning i forbindelse med Grantoftecentret.

Der har været drøftet nye boliger oven på centret.



Torben nævner, at en mulig fortætning kunne være andelsboliger, eller anden form for ejerboliger i lyset af ønsket om blandede boligområder.

Status for tidligere drøftede forhold:

Udlejningsaftale er under udarbejdelse.

Strategisk samarbejde om forebyggelse og tryghed er fortsat gældende med kommune, SSP og politi.

Reelt er der ikke holdt møder i en længere periode.

Det blev aftalt, at Ballerup Kommune gør Center for Børn og Unge opmærksomme på den manglende mødeaktivitet.

Ingen afdelinger med særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet.

Der er afdelingsbestyrelser i samtlige boligafdelinger.

Effektivitetstal:

Søtoften – 81 – gul

Lindebo – 82 – gul

Grantøften – 84 – gul

Dalvænget – 85 – gul

Korngården – 92 – grøn

Alle boligafdelingerne har tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Henrik oplyste, at der i 2019 var opnået en besparelse på 10 pct. i forhold til 2014.

Der er etableret solceller og udendørs LED-belysning i Grantøften, der har givet besparelser. Der er ekstra udgifter til drift af centret.

Henlæggelser

Boligafdeling	Årlig henlæggelse	Benchmark	Opsparet henlæggelse	Benchmark
Lindebo	10.678 kr.	15.537 kr.	29.997 kr.	48.455 kr.
Dalvænget	17.000 kr.	15.357 kr.	28.770 kr.	48.455 kr.
Korngården	10.959 kr.	13.233 kr.	22.523 kr.	42.620 kr.
Grantøften	17.183 kr.	15.107 kr.	24.236 kr.	47.300 kr.
Søtoften	Intet oplyst	da skema C	endnu ikke er	godkendt

Henrik oplyste, at der arbejdes på at forhøje henlæggelserne i Lindebo. Henlæggelserne i Korngården er på et lavt niveau som følge af de renoveringsarbejder, der er udført i afdelingen.

Ballerup Kommune mener at de beboere, der bor i boligerne og slider på dem, skal være med til at spare op til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse.

4. Aktuelle sager

Korngården

Renovering af taget er i gang og forventes færdigt sommer 2021.

Der er endnu en del afhjælpning af mangler, der endnu ikke er udført af entreprenøren. Det er både mangler efter aflevering af renoveringen, men også efter ByggeskadeFondens 1 års eftersyn.

Grantøften

Planer om om- og tilbygning af centeret afventer salg af areal til ny butik samt forhandlinger med Netto.

Ombygning af hotelværelserne til 9 nye familieboliger sættes i gang i januar 2021.



LBF-renovering af rækkehusene er i proces, Landsbyggefonden har netop været på besigtigelse.

Korrektion af stamdata er i gang. Stamdata er ikke korrekte og LBF retter alene efter at have modtaget dokumentation for hvordan Grantoften er opført. Der foretages en ny opmåling, der forventes at foreligge forår 2021.

Skema C for renoveringen af højhusene afventer at stamdata bliver rettet.

Ballerup Kommune har en andel af kapitaltilførslen stående og venter.

Der blev drøftet data for Grantoften og registrering i BBR. Der er stadig et erhvervslejemål der bruges af en læge.

Søtoften

Skema C, der er planer om at forhøje anskaffelsessummen, da dispositionsfonden ikke kan dække overskridelsen efter skema B. Der bliver behov for mere kommunal grundkapital. Der er overvejelser om, at lade et beløb af anskaffelsessummen stå i afdelingen, da der er behov for ekstra penge til forskellige arbejder. Entreprenøren er gået konkurs.

Byggeskadefonden 5 års eftersyn, der arbejdes med et pilotprojekt i en bolig i Tueholmen, hvor MGO-pladerne er forsøgt skiftet ud. Der er MGO-plader i bygningerne på både Søndergaards allé og Tueholmen. Der er en rapport om pilotprojektet under udarbejdelse.

Afdelingen har flere udfordringer, der giver ekstra udgifter til vedligeholdelse. Det er manglende understøtning af vinduer på Søndergaards allé samt udskiftning af tre NILAN-anlæg til genvinding af varme. Anlæggene koster 150.000 kr. Endelig er parketgulvene meget tynde og kan ikke vedligeholdes, men må i stedet udskiftes.

Beboerne i Søtoften er meget glade for at bo i afdelingen, der omfatter 35 boliger. Der har alene været tre fraflytninger på otte år.

5. Kvarterprofiler

Kvarterprofilerne blev drøftet.

Jette gjorde opmærksom på, at der bor en del fremmede familier i rækkehusene, i nogle gårde, bor der en del familier.

Korngårdens stueboliger har niveaufri adgang, men er ikke indrettet tilgængeligt, derfor bør der ikke anvises beboere i kørestol, da dørene ikke er brede nok.

6. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Ballerup Kommunes boligkontor har et godt samarbejde med medarbejderne i DABs anvisning.

Ballerupaftalen, der danner rammen om anvisning af boliger i hele Ballerup er fornyet i 2020, og der er planer om at holde møder med de enkelte boligorganisationer om deres individuelle aftaler.

7. Eventuelt

Jette oplyste, at hun ikke længere er formand for afdelingsbestyrelsen i Grantoften. Jette er næstformand i organisationsbestyrelsen.

Torben oplyste, at borgmesteren gerne vil hilse på den nye formand i Grantoften. Henrik sender kontaktoplysninger for Lisbeth Eلفت. Lisbeth deltager gerne i et møde, men helst efter kl. 15.30.

