



Mette Møller Kristensen  
Simon Bødker  
Hans Jørgen Larsen  
Boligforeningen 3B

**BY, ERHVERV OG MILJØ**  
**Almene Boliger**

Dato: 7. april 2022

Torben Bille  
Hanne Nygård Jensen  
Malene Aagaard Kristensen  
Vergim Nasufoski  
Ballerup Kommune

Tlf. dir.: 23 70 84 67  
E-mail: [almeneboliger@balk.dk](mailto:almeneboliger@balk.dk)  
Kontakt: Vergim Nasufoski  
Sags id: 03.02.00-A26-1-21

# Referat

## af dialogmøde mellem Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune onsdag den 6. april 2022

### 1. Gennemgang af styringsrapport for 2021

Styringsrapporterne blev gennemgået.

3B vil gerne bygge boliger i Måløv Park. Der er planer om at opføre 12 prøveboliger i samarbejde med Velux. Prøveboligerne forventes opført på det areal, hvor der ligger en gammel børneinstitution.

3B oplyste at der er en god dialog med beboerne og afdelingsbestyrelsen om at opføre nye boliger. Der er flere beboere der efterspørger en mindre bolig i et plan.

Ballerup Kommune har afsat kommunal grundkapital til ca. 25 nye almene boliger i Måløv Park og der arbejdes på en ny lokalplan på området.

Ballerup Kommune ønsker at 3B udarbejder et notat om projektet med prøveboligerne. Notatet skal redegøre for om der skal sælges et areal samt, hvilke boligtyper der opføres og om de bliver almene boliger. Endvidere skal notatet redegøre for finansiering og udlejning.

Det blev oplyst at der er planer om to nye bydele ved Kildedal station og i Jonstrup lejren. I Kildedal er der oprettet et arealudviklingsselskab med Pension Danmark, hvor der forventes opført ca. 2000 boliger samt flere Erhvervsbyggerier.

Ballerup Kommune skyder jord ind i selskabet. Der forventes opført en andel almene boliger.

I den tidligere Jonstrup lejr forventes der opført ca. 250 boliger, hvor en andel af dem opføres som almene boliger. Jonstrup lejren ejes af Freja Ejendomme. 3B spurgte, hvilke boligtyper der skal opføres i de nye bydele.

Det blev oplyst at der er ønske om forskellige typer boliger, både som billige boliger og traditionelle familie boliger. Ballerup Kommune har stort fokus på at boligområderne har en blandet beboersammensætning.

Digitalt forsamlingshus

3B oplyste at der har været afholdt webinar med emnerne pas på huslejen og grøn omstilling. Det har inddraget flere beboere og forventes afholdt to gange årligt.

Der har været afholdt bestyrelsesseminar, hvor der var fokus på rekruttering af beboerdemokrater, blandt andet til beboergrupper om konkrete emner, som f.eks. lade standere i boligernes parkeringsarealer.

## **2. Afdelingernes vedligeholdelsestilstand**

Måløv Park

3B oplyste at der er indgået aftale med partnerskabet i KAB om, at lave en gennemgribende forundersøgelse af byggeriet med henblik på en renovering. Nogle boliger er meget slidte og vil blive sat i stand ved fraflytning. Der er en del boliger, hvor beboerne har boet i mange år. Afdelingen har en B-ordning, hvor beboerne sparer op på en vedligeholdelseskonto. Ejendomskontoret vil gerne syne boligerne i god tid inden fraflytning, så der er mulighed for at bruge vedligeholdelseskontoen til, at sætte boligen i stand.

Afdelingen har udfordringer med fugt i fundamenter og gavle, det skyldes bl.a. højtstående grundvand. Tag, vinduer med mere trænger til udskiftning, da det stammer fra opførelsen af bebyggelsen.

Seniorbofællesskaber

Beboerne har tidligere udført mange vedligeholdelsesopgaver men pga. deres alder, er der blevet behov for mere hjælp fra ejendomsfunktionærerne.

Jægerbo

Seniorbofællesskabet har ikke nogen afdelingsbestyrelse. Valg af ny bestyrelse vil ske i et afdelingsmøde til september.

Medejerboliger

3B oplyste at der er udfordringer med drift og vedligeholdelse af medejerboligerne i Grønhøj og Kløvermarken. Det blev aftalt at 3B undersøger konceptet for boligerne.

Midgård

Der er en del beboere, som flytter fra boligerne til andre 3B boliger, efter at have boet der i få år.

Henlæggelser

Der er stort fokus i 3B og i organisationsbestyrelsen på at hæve henlæggelsesniveauet i boligafdelingerne.

Ballerup Kommune ønsker, at henlæggelserne hæves til niveau med benchmark tallene i styringsrapporten. Det er vigtigt, at de der bor og slider også betaler for det løbende og ikke skubber en kæmpe regning, som udløses ved renovering.

## **3. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne**

Grønhøj

3B oplyste at byggeskadefonden er indkaldt til møde om udskiftning af tag. Endvidere skal der skiftes facadeplader og fuges ved vinduerne. Der forventes at der skal optages et lån til finansiering af arbejderne.

#### **4. Årets tema fra effektiviseringsaftalen – indkøbsområdet**

3B bruger KAB's indkøbsportal og -aftaler og foretager flere samlede indkøb, end tidligere. Når der købes større materiel til afdelingerne forsøger man at samle indkøbene.

3B oplyste også at de har fokus på bæredygtighed og CO2 aftrykket ved produktion.

Afdelingerne i Ballerup har udbudt vedligeholdelsesarbejder vedrørende fraflytning, og har fået nye aktører, der udfører istandsættelse af boligerne.

#### **5. Anvisning – samarbejde med boligkontoret**

Samarbejdet om anvisning har fungeret fint.

#### **6. Covid-19**

Torben takkede for det gode samarbejde med at hænge plakater op i boligafdelingerne og den løbende tætte kontakt. Der var enighed om at de månedlige møder fungerede godt.

#### **7. Boligsocial pulje**

Den boligsociale pulje udløber med udgangen af 2022. Økonomiudvalget har godkendt en forlængelse af puljeperioden til og med 2023.

Der skal laves en ny boligsocial strategi, som skal politisk behandles sidst på året. I den forbindelse laves der evalueringsmøder med nuværende projekter i foråret og fokusgruppe interview med repræsentanter for flere boligafdelinger.

Der er cirka 900.000 kr. i puljen.

Der skal minimum være 50 boliger i det område der søger et tilskud. Der er i den nuværende pulje mulighed for, at søge om tilskud i 2022 og 2023.

#### **8. Eventuelt**

- a. Ukraine flygtninge. Det blev oplyst, at der kan komme op til 500 flygtninge til Ballerup Kommune. De bliver indkvarteret i kommunale ejendomme, ombyggede kontorlokaler m.v. Hertil kommer evt. indkvartering i almene lejeboliger. Der mangler svar fra Boligministeriet.  
3B har en positiv tilgang til at skaffe boliger.
- b. Kvarterprofiler. 3B spurgte efter kvarterprofiler. Det system der bruges til at hente kvarterprofiler er under omlægning og derfor kan der ikke hentes kvarterprofiler lige nu. Når det igen bliver muligt sender vi opdaterede profiler.
- c. Grøn omstilling/EI-biler. 3B spurgte om planer for opsætning af lade standere på parkeringsarealer. Ballerup Kommune har indtil videre planer om lade standere til kommunens egne biler.