



Deltagere:
Søren Christiansen
Jens Villads Jensen
Michael Hesselberg
Anette Eriksen
Boligselskabet Baldersbo

Torben Bille
Hanne Nygaard Jensen
Malene Aagaard Kristensen
Vergim Nasufoski
Almene Boliger

Dato: 25. april 2022

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

Referat

af dialogmøde mellem Boligselskabet Baldersbo og Ballerup Kommune torsdag den 21. april 2022

1. Gennemgang af styringsrapport for 2021

Styringsrapporterne blev gennemgået.

Boligselskabet Baldersbo oplyste, at selskabet har en god størrelse og drives fornuftigt. Boligselskabet vil gerne være lokale og derfor alene samarbejde om boligområder i Ballerup Kommune.

Der er kommet flere bureaukratiske opgaver og presset er steget på den enkelte medarbejder, hvorfor det er noget man kigger på i selskabet. Nybyggeriet på Toftehaven kræver mange ressourcer til løsning af opgaverne.

Der er kommet en ny varmeplan og der er overvejelser om at lade Vest forbrændingen overtage ledningsnettet ved Hedegårdens varmecentral, der er ejet af Boligselskaberne Baldersbo og AAB.

Der er fokus på energioptimering og varmecentralerne er opgraderet i mange af boligafdelingerne. Der er endvidere fokus på at reducere elforbruget ved at sætte solcelleanlæg op, blandt andet på Hedemagleparkens højhus.

Hedegårdscentret skal bygges om og der skal være færre butikker. Ombygningen forventes at være færdig i løbet af året.

Effektivitetstal. De fleste afdelinger har en rimelig drift og ser fornuftige ud. Der er to afdelinger (plejecentre) der har en rød markering, hvilket er svært at ændre. Boligselskabet oplyste, at der bliver ændret på bogføringen af udgifter med råderet, hvor boligselskabet finansierer råderetsarbejderne, og det kan påvirke effektivitetstallene fremover. Sker efter ønske fra revisor.

Boligafdelingernes vedligeholdelsestilstand. Afdeling 4 Lindevænget har fortsat et tag der trænger til udskiftning. Der er overvejelser om at bygge tagboliger, men projektet afventer løsning af parkeringsproblematikken.

Afdeling 1. Nyvej. Der er behov for renovering af tag og vinduer med mere, men projektet sættes i gang senere.

Afdeling 5. Ringtoften. Der er behov for renovering af badeværelser og vandinstallationer. Der har været udfordringer med legionella. Derfor er der opsat et kloringsanlæg.

Afdeling 12. Hedeparken har gjort opmærksom på at der skal være opmærksomhed på beboersammensætning, så den afspejler sammensætningen i kommunen.

2. Afdelingernes vedligeholdelsestilstand

Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser.

Flere af boligafdelingernes opsparede henlæggelser ligger på et lavt niveau i forhold til benchmark-tallene, og bør derfor forhøjes.

Baldersbo oplyste, at der tidligere er henlagt på et lidt lavt niveau og senere optaget lån til vedligeholdelsesarbejder og fornyelser.

Ballerup Kommune ønsker, at henlæggelserne hæves så de opsparede henlæggelser kommer på niveau med benchmark tallene i styringsrapporten, således at de store vedligeholdelsesarbejder ikke kommer til at medføre store huslejeforhøjelser. Baldersbo oplyste, at man vil ændre praksis.

Baldersbo oplyste, at henlæggelserne til indvendige vedligeholdelsesarbejder i boligerne afspejler den periode, boligen oftest bliver beboet.

Granskningen af boligområderne vil vise behovet for fremtidig vedligeholdelse.

Der er gennemført granskning af alle boligafdelinger, men der er endnu ikke modtaget rapporter fra granskningen.

Der er modtaget nye energimærkninger.

Ladestandere. Organisationsbestyrelsen har bevilget penge til ladestandere i boligafdelingerne, svarende til 2 pct. af boligerne.

3. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne

Afdeling 2,7. Liljevangsvej og Måløvhovedgade. Der er lavet kloakrenovering og byggeregnskaber er under udarbejdelse.

Afdeling 21. Hedegårdsskolen. Der er bygget to nye ungdomsboliger og bliver klar til indflytning i juni måned.

Afdeling 24. Toftehaven. Der er afholdt licitation for opførelse af tre nye boliger i det eksisterende plejecenter. Opførelsen af det nye plejecenter er blevet væsentligt forsinket på grund af udfordringer med jordforurening.

4. Årets tema fra effektiviseringsaftalen - indkøbsområdet

Baldersbo oplyste, at de har lavet en forretningsgang for indkøb og udbud.

Ydelser over 150.000 kr. bliver budt ud.

Baldersbo har prøvet at købe ind via større indkøbsbureauer, men der har ikke været tale om de store besparelser.

Arbejder i flytteboliger har ikke været budt ud, men der er lavet faste aftaler om timepriser mm.

5. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Samarbejdet om anvisning har fungeret meget fint.

6. Covid-19

Torben takkede for det gode samarbejde med at hænge plakater op i boligafdelingerne og håndtering af konkrete situationer fx hurtig rengøring af en opgang pga. smitteudbrud i opgangen. Herudover takkede Torben for lån af butiksløse i Hedegårdscentret til test m.m. 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 kan fortsat søges i nuværende pulje for både 2022 og 2023.

8. *Eventuelt*
Intet.