



Til: Lisbet Elsfort
Hagen Algren
Pia Jeppesen
Henrik Christiansen
Ballerup almennyttige Boligselskab

Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Ballerup Kommune

BY, ERHVERV OG MILJØ
Almene Boliger

Dato: 26. januar 2022

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen
Sags id: 03.02.00-A26-1-21

Referat

af dialogmøde mellem Ballerup almennyttige Boligselskab og Ballerup Kommune den 24. januar 2022

1. Gennemgang af styringsrapport for 2021

Styringsrapporterne blev gennemgået med følgende bemærkninger:

Nye boliger. Boligselskabet har ønske om at opføre flere nye boliger, bl.a. med baggrund i at den nyeste afdeling Søtoften har en meget lav fraflytning, der er tegn på, at beboerne er glade for boligerne.

Der er arealer i Grantoftens tætt ved Råmosen, der vil være egnet til flere almene boliger, gerne et seniorbofællesskab, for beboerne fra Grantoftens.

Torben oplyste, at der ikke umiddelbart er planer om at opføre flere almene boliger i området ved Baltorpvej.

Ballerup Kommune har meget fokus på en blandet beboersammensætning og derfor kan arealerne i Grantoftens evt. sælges til opførelse af private boliger.

Ballerup Kommune har stadig ønske om at der opføres flere almene boliger.

Der kan blive mulighed for, at opføre flere almene boliger på andre arealer i Ballerup, fx i Jonstrup og ved Kildedal station.

Grantoftecentret

Boligselskabet oplyste, at der arbejdes på en lokalplan for området ved centret. Planen forventes vedtaget således, at opførelse af en ny dagligvarebutik forventes at have byggestart i efteråret 2022.

Der er overvejelser om, at ændre strukturen for centret. Boligselskabet har planer om en ekskursion til Tingbjerg, for at få erfaringer med ændringer af butikker i afdelingen.

Fjernvarme. Boligselskabet forventer at der kan etableres fjernvarme i Lindebo og Dalvænget inden for en kortere årrække, og derefter kan gasfyrene udfases.

Seminar. Der er nedsat et udvalg, der planlægger et seminar for repræsentantskabet. Seminaret kommer til at handle om boligsociale emner.

Tryghed. Boligselskabet har et godt samarbejde med SSP-medarbejderen fra Ballerup Kommune. Der er lige nu særligt fokus på området omkring tankstationen og Platanbuen. Der er overvejelser om at sætte overvågning op ved kirken, og evt. flytbar overvågning på flere bygninger.

2. Afdelingernes vedligeholdelsestilstand – ifølge skema

2.a Henlæggelser i boligafdelingerne

Det fremgår af styringsrapporterne, at alle afdelinger har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Grantofte arbejder på en helhedsplan for rækkehusene på grund af en række u hensigtsmæssige byggetekniske forhold, bl.a. kuldebroer ved sokkel og manglende vådrumsmembran i baderum.

Lindebos henlæggelser til vedligeholdelse ligger på et lavt niveau, i 2022 henlægges der 106 kr. pr. m².

Boligselskabet oplyser, at der arbejdes på at forhøje henlæggelserne. Lindebo har foretaget renoveringer, der er finansieret med lån og derfor ligger huslejen på et højt niveau.

Alle afdelinger er gennemgået af granskningsfirma, men der er endnu ikke modtaget rapporter fra gennemgangen.

Lindebo og Dalvænget. Boligselskabet har udfordringer i de to afdelinger, der er fritliggende parcelhuse. Beboerne i afdelingerne har selv opført carporte og udestuer mm. Vedligeholdelsen af bygningerne, følger ikke en drift- og vedligeholdelsesplan. Der er opmærksomhed på bygningerne når boligerne synes ved fraflytning og indflytning. Det overvejes om boligselskabet skal overtage vedligeholdelsen og udgiften til det, ved fremtidige indflytninger.

Ladestandere. Grantofte har planer om, at sætte 25 ladestandere op i afdelingen. Afdelingen har fået bevilget tilskud fra en statslig pulje til opsætningen. Der arbejdes på løsning af P-plads problematikken i forhold til rotation fra lade standerpladserne, da der i forvejen er godt fyldt op på P-pladserne.

3. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne

Sagerne blev gennemgået.

Skema C for Søtoften og renovering af Grantoftens højhuse er fremsendt til behandling i Ballerup Kommune.

Opmærksomheden henledes på, at Ballerup Kommune har adgang til at se Byggeskadefondens sager om 1- og 5-års eftersyn, herunder både rapporter fra eftersynet og efterfølgende statusrapporter, når udbedring af fejl og mangler er foretaget.

4. Årets tema fra effektiviseringsaftalen - indkøbsområdet

Bolig- og Planstyrelsen har foreslået, at dialogmøderne i 2021-22 skal have fokus på indkøb.

Indkøbsområdet blev drøftet, og boligselskabet oplyste, at DAB har centrale indkøbsaftaler som ejendomskontorerne benytter. Der er planer om at købe ind via en ny indkøbsportal og planer om at benytte rekvisitioner til indkøbene.

Der er fokus på priser, men det er også vigtigt at aftaler om service fungerer med god og hurtig service, f.eks. ved nedbrud på gasfyr mm.

Istandsættelse ved fraflytninger. Arbejderne udbydes for en periode på fire år og håndværkerne har målt boligerne op og beregnet en pris, således at ejendomskontoret kender prisen på de arbejder, der oftest udføres ved fraflytning af en bolig. Prisen på arbejdet kan oplyses til beboeren i forbindelse med synet.

5. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Boligselskabet oplyste, at der er et godt samarbejde med boligkontoret i Ballerup Kommune. Det er også Ballerup Kommunes opfattelse.

Der er en ny anvisningsaftale på vej.

Boligselskabet gjorde opmærksom på beboersammensætningen i nogle boligafdelinger opleves at trække i en forkert retning.

Ballerup Kommune har stort fokus på, at beboersammensætningen er blandet i alle boligafdelinger både i opgange og gårde. Følger det tæt ved en hver anvisning, samt via de aftalte redskaber i Ballerupaftalen.

En del flytter rundt via fortrinsretten, hvor der ikke kan tages højde for beboersammensætning.

Kvarterprofiler. Ballerup Kommunes system for kvarterprofiler er under forandring og derfor er tallene hentet fra Landsbyggefonden. Beboersammensætningen ligger på samme niveau som tidligere.

6. Covid-19

Ballerup Kommune takkede boligselskabet for samarbejdet med at hænge plakater op, om muligheder for test og vaccination mm.

7. Eventuelt

Beboere med bekymrende adfærd. Boligselskabet spurgte efter oplysninger om kontakt til Fronten, når der er beboere, der har brug for kontakt til Ballerup Kommune. Der er sendt oplysning om kontakt.

Skoven – drikke-værested. Boligselskabet har spurgt til kontaktperson i Brydehuset. Der er modtaget oplysning fra Brydehuset, der er sendt til boligselskabet.