



Mette Møller Kristensen
Simon Bødker
Henrik Thorenfeldt
Hans Jørgen Larsen
Boligforeningen 3B

Dato: 24. februar 2023

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen
Sags id: 03.02.00-A26-2-22

Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Ballerup Kommune

Referat

af dialogmøde mellem Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune onsdag den 22. februar 2023

1. Gennemgang af styringsrapport for 2022

Styringsrapporterne blev gennemgået.

3Bs strategi fra 2021 med fire byggesten, der bl.a. handler om beboerindflydelse, plads til alle, bæredygtighed og gode hjem, danner rammer og sætter retning for projekter for bl.a. nybyggeri og drift. Strategien omfatter 5 år.

Der er lavet analyser af driften i alle afdelinger. Analyserne giver et mere oplyst og konkret grundlag for hvor der kan være potentiale for besparelser og viser hvorfor der er afdelinger der har større behov for hjælp fra driftsmedarbejderne.

Der er etableret driftsfællesskaber for boligafdelingerne og der er fokus på, hvilke opgaver der udføres i de enkelte afdelinger samt det anvendte timetal. Der arbejdes med datadrevet ledelse, hvor opgaverne bliver indberettet digitalt, så der skabes bedre overblik.

Der er overvejelser om at lade 3Bs driftsmedarbejdere udføre flere opgaver, i stedet for at tilkalde udenbys håndværkere.

3Bs organisationsbestyrelse har vedtaget en politik for henlæggelser. Politikken skal være med til at sætte fokus på hvor vigtigt det er at henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse bliver forøget, således at der er sparet op til fremtidige arbejder i boligafdelingerne.

3B har lavet en video med information om henlæggelser.

Drifts- og vedligeholdelsesplanerne bliver revideret så de bliver mere fyldestgørende og kan være med til at sikre, at opsparingen til arbejderne rækker længere.

De fleste afdelinger har været igennem granskning.

Effektivitetstallene blev drøftet.

Måløv Park har et effektivitetstal på 69 og er derfor rød. Afdelingen har et meget stort udeområde, der kræver renholdelse. Dog er der anlagt et større område Vild

med vilje. Mange beboere er blevet ældre og har fået et større behov for hjælp fra driftsmedarbejderne.

De øvrige afdelinger har effektivitetstal på mellem 76 og 98.

Måløv Park

Måløv Park har en ikke tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, der er et efterslæb på vedligeholdelsesarbejder. For at øge henlæggelserne til vedligeholdelse er husleje, i de seneste år, blevet forhøjet med 5 pct. årligt, og vil fortsat blive forhøjet, hvert år.

Der er planer om, at renovere tag og der bliver behov for både henlæggelser og lånefinansiering på omkring 80 mio. kr.

Der er udfordringer med forsyningen af varme og varmt vand. Fjernvarmen kommer fra en central og derfor er der højt tryk på vandet, der medfører rørsprængninger. Der er planer om at etablere en central mere og forbedre varme- og vandrør. Der er ikke mulighed for at renovere med støtte fra Landsbyggefonden, der er ikke byggeskader, boligerne er opført korrekt efter datidens byggeskik.

Der har været en række sager om skimmel i boligerne, som følge af opstigende grundvand, det har været meget forskelligt, hvor generet beboerne har været og om der har været behov for genhusning.

Østerhøj

Østerhøj har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og der er fokus på klimaskærmen og afsat penge til reparation og genopretning.

Grønhøj

Grønhøj har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, der pågår en byggeskadesag om ventilation mm.

Midgård og de fire seniorbofællesskaber har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, hvor der ikke er bemærkninger.

Det blev oplyst, at tre af seniorbofællesskaberne, Jægerbo, Solsikken og Valmuen bliver opvarmet med individuelle naturgasfyr.

Jægerbos fyr er gamle og bør snart skiftes ud. Der er mulighed for at låne et fyr hos Vestforbrænding, men der er et stort ønske om at få fjernvarme, da alle de omkringliggende boliger bliver forsynet med fjernvarme.

Det blev aftalt, at Ballerup Kommune kontakter Vestforbrænding.

Afdelingsbestyrelser

Der er valgt afdelingsbestyrelser i alle boligafdelingerne.

2. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne

Sagerne blev gennemgået.

3. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Anvisningen fungerer fint, der er et godt samarbejde mellem Boligkontoret og 3B. Der blev spurgt efter kvarterprofiler for afdelingerne. Systemet, der danner profilerne er i gang med at blive forbedret og udbygget.

Det er Ballerup-aftalen og de kriterier aftalen indeholder, der ligger til grund for Boligkontorets anvisning. Boligkontoret kigger bredt ved anvisning med henblik på en balanceret beboersammensætning i hele kommunen.

Måløv Parks boliger indgår ofte i bytteaftaler mellem beboere.

Østerhøj har haft en høj fraflytning, bl.a. fra ældreboligerne, hvor der har været store udgifter til istandsættelse.

Der blev drøftet mulighed for at åbne anvisningsaftalen med 3B og supplere med et kriterie om fleksibel anvisning, så der anvises boliger til flere beboere, der er i job. Det arbejdes der videre med.

Midgård har en høj fraflytning, de er mange beboere, der bor der i to år og derefter flytter videre til en anden bolig. Midgårds rækkehuse i tre etager er ikke gode til børnefamilier. Drøftet muligheden hvis det fortsætter - på sigt, at ændre boligerne til mindre boliger på 1 og 2 etager.

Grønhøj har udfordringer med medejerboligerne. Boligerne er opført på dispensation og har et stort indskud på ca. 350.000 kr. Indskuddet bliver ikke forrentet, så der sker ikke nogen forøgelse af værdien og de tilvalg, der er foretaget i boligerne har en lang afskrivningsperiode med tre pct. årligt.

Spørgsmålet har der været talt om de senere år og det har været aftalt, at 3B undersøger muligheden for at ændre medejerboligerne, så der ikke længere skal betales et indskud på 20 pct., herunder hvordan man forholder sig til nuværende medejere. 3B er godt i gang og forelægger senere et forslag til løsning, for Ballerup Kommune.

4. Direktørlønninger – Bolig- og Planstyrelsens undersøgelse

Bolig- og Planstyrelsen har undersøgt niveauet for direktørernes lønninger. Undersøgelsen har været forelagt Økonomiudvalget, der gerne vil have øget fokus på lønningerne og derfor opfordres boligorganisationerne til fremover at gøre lønninger til ledelsen, synlige i årsregnskabet. Ballerup Kommune har rettet henvendelse til BL om undersøgelsen og opfordret til mere synlighed.

3B's administrationsselskab KAB har direktørlønninger liggende på hjemmesiden.

5. El-ladestandere og handicapparkering v/3B

3Bs organisationsbestyrelse har fokus på etablering af el-ladestandere, og det undersøges om boligafdelingerne bør eje standerne eller have en aftale med et selskab, der etablerer standerne.

Der er parkeringspladser til handicapbiler i flere af boligafdelingerne, tidligere har der været reserveret faste pladser, med bilens registreringsnummer. Fremover reserveres der ikke pladser til enkelte biler, men der kan sørges for pladser til borgere der har stort gangbesvær.

6. Hjemmeplejen og Hjælpemiddeldepotets udfordringer med parkering

Hjemmeplejen og Hjælpemiddeldepotet har udfordringer i flere boligområder, på nuværende tidspunkt er der ikke udfordringer i nogen af 3B boligområder. 3B for forståelse for udfordringerne og opfordrer til at hjemmeplejen henvender sig til 3B, der gerne vil forsøge at finde en løsning.

7. Eventuelt.

Måløv Park og nybyggeri

Der blev drøftet mulighed for at bygge nye almene boliger på institutionsgrunden. Boligorganisationen vil komme med forslag til et projekt, når det har været drøftet i organisationsbestyrelsen.

På nuværende tidspunkt er klub-bygningen lejet ud til 2026. Skolebygningen er ledig og bliver revet ned, da den er i dårlig stand.

Ballerup Kommune ønsker, at der bliver opført boliger i forskellige størrelser, både mindre boliger til en relativ billig husleje, men også boliger til enlige og par, der kan flytte fra rækkehuset til en lejlighed.

På nuværende tidspunkt er der ikke behov for ungdomsboliger, da der er opført private ungdomsboliger i Ballerup.

Nybyggeri i Ballerup Kommune

Der er planer om at etablere et nyt bolig- og erhvervsområde ved Kildedal.

Pension danmark og Ballerup Kommune har oprettet et selskab, hvor der er indskudt kommunale arealer.

Der er planer om at opføre ca. 5.000 m² nye almene boliger, bl.a. i 1. etape, hvor der opføres etageboliger, der kan fungere som støjskærm for trafikken på Frederikssundsvej.

Der er endvidere planer om at opføre 250 nye boliger i Jonstrup lejren, der ejes af Freja Ejendomme. Der opføres en andel almene boliger.

Genhusning når der er skimmel i boligerne

Udgifter til genhusning forventes dækket af beboernes egen indboforsikring. Det ønskes oplyst, hvad 3B gør, hvis der er beboere der ikke har indboforsikring eller indboforsikringen ikke vil dække udgiften.

3B oplyste, at hvis beboerne kan bo i boligen under skimmelsaneringen, gives der et nedslag i huslejen.

Der er, efter en brand i Måløv Park, gjort opmærksom på, at det er vigtigt at have en indboforsikring.