



Helle Friis Nielsen
Andreas Damm
Boligforeningen AAB

Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Ballerup Kommune

Dato: 30. marts 2023

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

Referat

af dialogmøde mellem Boligforeningen AAB og Ballerup Kommune
onsdag den 22. marts 2023

1. Gennemgang af styringsrapport for 2022

Styringsrapporterne blev gennemgået.

AAB har lavet en ny byggestrategi der handler om, at opføre nye almene boliger i kommuner, hvor AAB endnu ikke har boliger. Der er også fokus på omkostninger, kvalitet og bæredygtighed samt fortætning i boligområder med store udearealer.

Effektivisering. Der er foretaget besparelser på mange "nemme" områder og nu er der fokus på områder, hvor der kan hentes besparelser på længere sigt.

Organisationsbestyrelsen har stort fokus på driften i boligområderne. Derfor arbejdes der f.eks. på at etablere samdrift mellem flere afdelinger, der f.eks. kan dele maskiner. Der afprøves robotplæneklippere, der kan være med til at give ejendomsfunktionærerne tid til at løse flere opgaver for beboerne og evt. hjemtage opgaver, der ellers løses af eksterne.

Afdelingsbestyrelsernes uddannelse (kørekort) er blevet fornyet som følge af, at der er kommet nye opgaver.

Effektivitetstal. Tallene ligger mellem 70 og 93. Gennemsnittet for almene boligafdelinger i Ballerup Kommune ligger på 85. Det er afd. 96, Baltorpvej der har det laveste røde effektiviseringstal. Der er sat forskellige indsatser i gang for at forbedre tallet. Boligerne i afd. 96 er ældrevenlige og beboerne skal være 50+, når de flytter ind. Afd. 96 har et driftssamarbejde med naboafdelingen 108, der er familieboliger.

Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse. Organisationsbestyrelsen har fokus på henlæggelserne og har truffet beslutning om at de afdelinger, der har planer om at finansiere vedligeholdelsesarbejder med lån, skal forhøje deres henlæggelser med 1 pct. pr. år.

Ballerup Kommune har ligeledes stort fokus på henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse. Det er vigtigt, at nuværende beboere løbende bidrager til henlæggelser for det slid der er, således at regningen ikke skubbes ud i fremtiden med store husleje hop til følge. Økonomiudvalget spørger til henlæggelser, når der forelægges sager om godkendelse af lån og husleje ved renoveringer og udskiftninger.

Granskningsrapporter. Boligselskabet har endnu ikke modtaget alle granskningsrapporter. De rapporter, der er modtaget er ret forskellige og det har vist sig svært at sammenligne priserne på de 20 bygningsdele, der bliver gennemgået ved granskningen.

Landsbyggefonden vil evaluere granskningen.

Vedligeholdelsestilstand

Boligafdelingerne har svaret følgende om vedligeholdelsestilstand:

Ikke tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand:

46 Baltorpvej – der er problem i kældre og vandinstallationer lækker. Der arbejdes på en minihelhedsplan og evt. fælleshus.

106 Blokhaven – der mangler en hel del vedligeholdelsesarbejder, tage, badeværelser er de oprindelige og ikke længere tidssvarende samt stigstrengene. Afdelingen er i gang med en minihelhedsplan, der bl.a. omfatter arbejder med at etablere niveaufri adgange til boligerne i stueplan.

107 Grønnehaven – der mangler en hel del vedligeholdelsesarbejder, derfor arbejdes der på en helhedsplan. Varmecentral udbedres nu.

108 Baltorpvej – ligesom de to øvrige Skovlundepark-afdelinger, har der været mangel på udførelse af vedligeholdelsesarbejder gennem årene. De er sat på DV-planen. Der kigges også på en minihelhedsplan.

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand:

47 Lundeberggårdsvej – der er renoveret kloaksystem. Der mangler udskiftning af faldstammer og brugsvandinstallationer. Der arbejdes på forslag til budget med eller uden genhusning.

101 Kornvænget – vandinstallationer i jord bryder tit. Der er planer om at sætte støjværn op på Ballerup Boulevard.

102 Lundeberggårdsvej – der mangler udskiftning af døre. Udskiftning af tag sendes ud i et nyt udbud, da det oprindeligt planlagte projekt viste sig at være dyrere end forventet.

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand:

42 Lilletoften – ingen bemærkninger

45 Lilletoften – ingen bemærkninger

54 Hede-Magleparken – ingen bemærkninger

96 Baltorpvej – ingen bemærkninger

2. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne

107 Grønnehaven – bolig omdannes til erhverv og udlejes til tandlæge – boligen bliver nedlagt og kan udlejes til erhverv efter Økonomiudvalgets godkendelse 21. marts 2023

106 Torvevej rækkehus – 1 års eftersyn – håndtering af mangler ved brønddæksler er i gang

106 Blokhaven – minihelhedsplan forventes at blive færdig i 2023

47 Lundeberggårdsvej – kloakrenoveringsarbejder er afsluttet

42 Lilletoften – planer om badeværelsesrenovering er stoppet. Der forventes nu forelæggelse i et afdelingsmøde

54 Hede-Magleparken – udskiftning af vandinstallationer er afsluttet

101 Kornvænget – udskiftning af vinduer – status kendes ikke på nuværende tidspunkt.

46 Baltorpvej – minihelhedsplan er under udvikling.

3. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Samarbejdet mellem AABs boliganvisning og Ballerup Kommunes boligkontor fungerer fint.

Den individuelle anvisningsaftale er endnu ikke helt på plads.

4. Direktørlønninger - Bolig- og Planstyrelsen undersøgelse 2022

Bolig- og Planstyrelsen har undersøgt niveauet for direktørernes lønninger i 2022. 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.

AABs regnskab indeholder allerede oplysning om direktørens lønniveau.

5. Hjemmeplejen og Hjælpe-middeldepotets udfordringer med parkering

Hjemmeplejen og Hjælpe-middeldepotet har udfordringer med parkering af deres biler, i flere boligområder.

For AABs vedkommende er det bl.a. i afd. 54 Hede-Magleparken og i afd. 101 Kornvænget.

Der er allerede indgået aftale om mulighed for parkering i afd. 106 Blokhaven.

I afd. 42 og 45 på Lilletoften er der aftale med et parkeringsfirma.

6. Delebiler – ordning med plads til debiler i de almene boligområder

Ballerup Kommune er interesseret i at høre om der er boligafdelinger der har overvejelser om at indgå aftale om plads til en delebil gerne med nabo boligafdelinger. AAB oplyste, at der ikke er nogen overvejelser på nuværende tidspunkt, men ideen er god en plads til delebil.

7. Eventuelt

Nybyggeri i Ballerup Kommune

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

Pensiondanmark og Ballerup Kommune har oprettet et selskab, hvor Ballerup Kommune har indskudt kommunalt ejede arealer.

Der er planer om at opføre to områder med 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.

Ballerup Kommune vil invitere boligselskaberne i kommunen til et møde, hvor der orienteres om de to byggefelt.

Der bliver tale om 60-70 boliger i hvert byggefelt, hvor Ballerup Kommune vil komme med ønsker til hvilke typer boliger, der kan opføres.

Der er endvidere planer om at opføre 250 nye boliger i Jonstrup lejren, der ejes af Freja Ejendomme. En del af boligerne bliver almene boliger.

Ladestander til el-biler

AAB har søgt puljen til ladestander og har fået tilsagn om tilskud.