



Claus S. Hansen
Daniel Dilling Munk
Almenbo

Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Ballerup Kommune

BY OG MILJØ
Almene Boliger

Dato: 13. 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

Referat

af dialogmøde mellem Almenbo, Enighed og Ballerup Kommune

Onsdag den 8. februar 2023

1. Gennemgang af styringsrapport for 2022

Styringsrapporterne mangler svar på de første spørgsmål. Det blev oplyst, at der arbejdes med at indgå rammeaftaler for fælles udbud af opgaver. Der er strategiske overvejelser for hvad der kan gøres bedre samt overvejelser om at ansætte flere medarbejdere i administrationen.

Effektivitetstallene ligger alle mellem 84 og 100. Ravnsletlund har et effektivitetstal på 84, det er en mindre afdeling med store udearealer.

De fleste afdelinger har lave henlæggelser. Der er en forventning om at huslejen vil stige med 3-4 pct., når resultaterne i granskningsrapporterne begynder at indgå i bygningsgennemgangen.

Tilsynet bemærker, at det er vigtigt at der løbende henlægges i de enkelte afdelinger, således at de der bor og slider også bidrager løbende. Det er ikke acceptabelt, at skubbe disse til senere og lave voldsomme husleje hop, når arbejdet skal udføres.

Almenbo er interesseret i at bygge nye boliger, gerne med tilgængelighed, da Almenbo i forvejen har få tilgængelige boliger.

Tilsynet bemærker, at der måske kunne være mulighed for at lave yderligere tilgængelighedsboliger i lighed med de der allerede er etableret i Rugvænget.

I forhold til nybyggeri, forventes det, at alle boligorganisationer i kommunen, vil blive indbudt til et orienteringsmøde om muligheder for nye almene boliger i Kildedal.

2. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne

Lundebjerg III. Skema C blev godkendt i efteråret 2022. Det blev aftalt at fristen for afregning af de afsatte beløb rykkes til 1.6. 2023.

Der har været syn og skøn af boligerne i december 2022 og der afventes rapport fra gennemgangen. Der er flere punkter fra Byggeskadefondens 1 års eftersyn, der indgår i syn og skøn.

Ændring af matrikler i afdeling Lundebjerg er stadig i gang.

Lundebjergs nye badeværelser – ved Byggeskadefondens 1 års eftersyn blev der gjort opmærksom på, at der manglede isolering af koblingsrør. Rådgiveren mener ikke der er behov for dette, og sagen kan afsluttes.

Børnehuset Kirstinevang

Kommunen er interesseret i at købe Børnehuset Kirstinevang og det skal drøftes i organisationsbestyrelsen. Evt. salg kræver, at der fremsendes en ansøgning til tilsynet med henblik på endelig godkendelse af Kommunalbestyrelsen.

Enighed

Der er lavet granskning af boligerne og det forventes at huslejen forhøjes, så der kan henlægges flere penge til vedligeholdelse og fornyelse.

Afdelingen har haft meget fokus på dette på de seneste møder.

Der er aftalt et nyt vedligeholdelsesreglement.

Af Byggeskadefondens 5 års eftersyn af afdelingens nye vinduer og døre fremgår det, at der er kort afstand mellem de nye døre og vinduespartier og terræn.

Det blev oplyst, at projektet blev sat i gang før Almenbo overtog administrationen af Enighed.

De nye vinduer og døre er etableret af et håndværkerfirma, der har ikke været udarbejdet en projektbeskrivelse og der har ikke været ansat rådgiver på projektet. Der kan derfor ikke rejses krav mod håndværkeren.

3. Almenbos styringsdialog med andre kommuner - status

Det blev oplyst, at der er afholdt dialogmøder med Gentofte, Rødovre og Lyngby-Taarbæk Kommuner.

Der er endnu ikke afholdt dialogmøde med Københavns Kommune.

4. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Samarbejdet om anvisningen fungerer rigtig fint.

Det er indgået aftale om mulig udlejning af ungdomsboligerne på Egebjerggård, som almindelige lejeboliger på grund af meget høje udgifter til varme. De boliger der er lejet ud som almindelige lejeboliger går ved ledighed tilbage til ungdomsboliger.

Det forventes, at Vestforbrænding overtager varmforsyningen til Egebjerg.

Der er indgået aftaler om anvisning med de øvrige kommuner og anvisningen fungerer fint.

5. Direktørlønninger

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.

For de 2 boligorganisationer der er hjemmehørende i Ballerup Kommune ønsker Tilsynet, at brutto direktørlønnen inkl. evt. tillæg, som fx fri bil, skal fremgå af regnskabet fra 2022.

6. Granskning status – v/Almenbo

Det blev oplyst, at Almenbo har modtaget rapporter fra granskningerne, hvor 10-12 bygningsdele er blevet undersøgt og har fået beregnet levetid og pris for udskiftning af bygningsdelene.

Almenbo har mulighed for at komme med bemærkninger til granskningsrapporterne, inden de gøres endelige.

7. Ny institution ved Ravnsletlund - v/Almenbo

Der er planer om en ny børneinstitution i Skovlunde Nord ved afdeling Ravnsletlund. Da den nye institution kommer til at ligge tæt på afdelingens haver er der en bekymring for om der kan komme støj fra institutionen.

Ballerup Kommune gør opmærksom på beboernes bekymring.

8. Børneinstitutionen Kirstinelund status/fremtid - v/Almenbo

Se under punkt 2.

9. Energiboligerne Lundebjerg - v/Almenbo

De nye boliger i afdeling Lundebjerg er opvarmet med solceller og varmepumpe, og har indtil nu betalt et månedligt beløb på 550 kr. for el, varme og vand.

Beløbet har ikke været reguleret, da varmepumperne ikke fungerede optimalt fra starten.

Der er nu behov for at regulere det månedlige beløb til i gennemsnit 900 kr., og fremover vil beboerne blive afregnet for deres individuelle forbrug.

Almenbos faste elpris-aftale udløber med udgangen af 2023.

10. Hjemmeplejen og Hjælpe-middeldepotets udfordringer med parkering

Hjemmeplejen har oplyst, at de har svært ved at finde parkeringspladser til deres biler på følgende adresser:

- Egebjerghaven 19 og
- Lundebjerg – de bageste rækker

Almenbo oplyste, at der vil være mulighed for at parkere på pladsen ved Netto, der ligger i nærheden af Egebjerghaven.

Almenbo undersøger forholdene i Lundebjerg og overvejer om der kan blive mulighed for at parkere foran porten til viceværtens i aftentimerne.

Hjælpe-middeldepotet har ikke problemer med at parkere i Almenbos afdelinger.

11. Eventuelt

Ladestandere – Almenbo oplyste, at der er købt 4 ladestandere til afdeling Lundebjerg og 4 ladestandere til afdeling Kirstinelund. Derefter er der indgået aftale med en leverandør.

Boligsocialt tilskud – Almenbo har ikke søgt om det kommunale tilskud til boligsociale aktiviteter i Vængerne i 2022.

Ballerup Kommune undersøger om beløbet kan overføres til udbetaling i 2023. Efterskrift: Beløbet kan udbetales, når der modtages en faktura vedr. 2022.

Aktiviteterne i Vængerne udføres alene af frivillige beboere, der har mange opgaver i forbindelse med aktiviteterne. Der blev drøftet mulighed for at finde hjælp til nogle af de administrative opgaver m.v. der er nødvendige for, at drive de frivillige arbejder.

Genhusning når der er skimmel i boligerne – Udgifter til genhusning forventes dækket af beboernes egen indboforsikring. Det ønskes oplyst, hvad Almenbo gør, hvis der er beboere der ikke har indboforsikring eller indboforsikringen ikke vil dække udgiften.

Almenbo oplyste, at genhusningsforpligtelsen ikke er forsikret, men der skal nok findes en løsning, hvis det opstår.