



Marianne Wisén
Søren Christiansen
Jens Villads Jensen
Michael Hesselberg
Annette Eriksen
Baldersbo

Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Ballerup Kommune

Dato: 28. april 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 Boligselskabet Baldersbo og Ballerup Kommune
onsdag den 12. april 2023*

1. Gennemgang af styringsrapport for 2022

Styringsrapporterne blev gennemgået.

Entreprenørens konkurs i forbindelse med udvidelse af Plejecentret Toftehaven betyder, at det kommende udbud kan komme til at presse Baldersbos økonomi, da der er usikkerhed om anskaffelsessummens størrelse.

Baldersbos bestyrelse har udarbejdet en ny strategi for 2023-2026. I forbindelse med arbejdet er det besluttet at henlæggelserne forøges med 5 pct. i årene 2023-2026.

Herudover bliver boligafdelingernes overskud anvendt til ekstra henlæggelser. Boligselskabets revision har gjort opmærksom på, at plejecentrene bør forhøje henlæggelserne.

Ballerup Kommune har ligeledes fokus på henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse. Økonomiudvalget spørger til henlæggelser, når der forelægges sager om godkendelse af lån og husleje ved renoveringer og udskiftninger.

Baldersbo har ikke planer om nye projekter.

Renoveringen af Hedegårdscentret forløber efter planen og forventes at kunne holdes inden for anskaffelsessummen. Efter renoveringen af butiksarealet, bliver gavlene isoleret og der sættes solceller op på højhusets sydvendte gavl.

Der er en del af de ældre boligafdelinger, der trænger til nyt tag, bl.a. afd. 4 Lindvænget, hvor der er udfordringer med et gammelt tag, der kræver en del vedligeholdelse. I afd. 4 er der planer om at indrette tagboliger. Projektet afventer afslutning af arbejderne i Hedegårdscentret og afklaring af udbygningen af Toftehaven.

Effektivisering af boligafdelingerne.

Baldersbo arbejder fortsat med at finde besparelser, bl.a. med mindre projekter, f.eks. i afd. 9 Ringtoften, hvor der opsættes solceller på taget af vaskerierne. Det forventes at der sættes solceller op på vaskerierne i flere af boligafdelingerne.

I løbet af de seneste 5 år er der lavet flere ændringer af elinstallationer og etableret LED-belysning mm., der har medført af udgiften til el i f.eks. afd. 12 Hede-Magleparken, er reduceret med en tredjedel.

Effektiviseringstallene blev drøftet. Boligafdelingerne er gule og grønne og fordeler sig mellem 71 og 100. Gennemsnittet for de almene boliger i Ballerup Kommune er 85.

De afdelinger, der har erhverv, f.eks. afd. 12 Hede-Magleparken har et lavere effektiviseringstal.

Granskningsrapporter. Der er modtaget granskningsrapporter for alle Baldersbos boligafdelinger. Der er samtidig med granskningen udarbejdet nye energimærker. De rapporter, der er modtaget er ret forskellige og det har vist sig svært at sammenligne priserne på de bygningsdele, der bliver gennemgået ved granskningen. Landsbyggefonden vil evaluere granskningen.

De eksterne firmaer, der har udført granskningerne har givet rosende ord til boligafdelingernes vedligeholdelsestilstand.

Der er planer om at sætte isoleringsarbejder af facade og vinduer i gang i afd. 28 Ingevej. Afdelingen har, som den eneste, gasfyr, der forventes udskiftet til fjernvarme i 2026-27.

Fjernvarme. Der blev drøftet løsninger for fjernvarmetilslutning. Der kan vælges mellem to modeller. Den ene løsninger omfatter alene at der etableres rørledning til boligen. Den anden løsning omfatter varmeveksler og varmtvandsbeholder samt aftale om årligt service, denne løsning koster 3.500 kr. pr. år i 20 år.

Det blev drøftet om begge løsninger vil være lovlige i almene boliger.

Ballerup Kommune kan ikke se at der er noget til hinder for at vælge en af løsningerne. Såfremt der er tvivl om løsningerne kan spørgsmålet måske rettes til BL.

Vedligeholdelsestilstand

Boligafdelingerne har svaret at der er en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er ikke knyttet bemærkninger til oplysningen.

2. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne

Der blev drøftet følgende sager:

Afd. 12 Hede-Magleparken – Hedegårdscenter er under renovering og den sidste butik forventes at flytte ind den 1. juni 2023. Herefter isoleres højhusets gavle og der sættes solceller på den sydvendte gavl.

Afd. 21 Ungdomsboliger på Hedegårdsskolen – der er indrettet boliger i et fællesareal. Boligerne er taget i brug 1. august 2022 og arbejderne er udført uden optagelse af lån.

Afd. 29 Toftehaven – der er indgået aftale med Ballerup Kommune om køb af areal til plejecentret. Købet er ikke afregnet. Baldersbo har lagt penge ud for bekæmpelse af forurening. Der er endnu ikke optaget byggelån.

Afd. 9 Ringtoften – ansøgning om forlængelse af ordning om lån og husleje for mulighed for at enkelte boliger kan få etableret ståltrapper fra stueboliger til udeareal, så der kan indrettes have.

Afd. 12 Hede-Magleparken – ansøgning om ny ordning som i afd. 9.

Huslejen for ordninger med etablering af trappe fra stueboligerne i afd. 9 og 12 blev drøftet. Baldersbo har søgt om at ordningerne, der godkendes for en 4-årig periode, får mulighed for at regulere huslejen efter prisudviklingen på materialer og arbejds løn.

Etablering af trapper sker en gang årligt for de boliger, hvor lejereren har fremsat ønske om en trappe.

Det blev aftalt, at der gives mulighed for at regulere huslejen, som ansøgt.

Afd. 23 Plejecenter Lundehaven – der er indgået aftale om at overdrage et areal på 100 m² til nabogrunden, der manglede parkeringspladser.

Prisen for arealet var lig med udgiften til etablering af nye p-pladser ved Lundehaven. Lundehaven ejes af Baldersbo og Ballerup Kommune.

Afd. 12 Hede-Magleparken – der bliver etableret dørpumpe på døren til det nye vaskeri i højhuset.

Der er valgt afdelingsbestyrelser i alle boligafdelinger undtagen ungdomsboligerne og plejecentrene.

3. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Samarbejdet mellem boligkontoret og Baldersbos udlejning fungerer rigtig godt.

Den balancerede beboersammensætning, i særdeleshed i afd. 10 Baltorpvej og afd. 12 Hede-Magleparken, blev drøftet.

Ballerup Kommune har et politisk ønske om at bevare en balanceret beboersammensætning i alle almene boligområder for, at undgå at nogle boligområder bliver udsatte.

Derfor er der en "gammel aftale" om, at holde øje med beboersammensætningen i de to boligafdelinger. I afdeling 12 er der indgået aftale om fleksibel udlejning.

Ballerup Kommune oplyste, at boligkontoret er en boligsocial anvisning, der skal finde boliger til borgere der har et akut behov. Det betyder, at boligkontoret kan blive nødt til at gøre en undtagelse fra aftalen, f.eks. når en flygtning med lav indkomst har behov for en billig bolig.

Der holdes fortsat øje med beboersammensætningen i alle boligafdelinger. Opstår der undring og andet taler boligkontoret og Baldersbo sammen, som hidtil.

4. Direktørlønninger

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.

Baldersbo oplyste, at deres direktørløn bliver synlig i årsregnskabet for 2022.

5. Hjemmeplejen og Hjælpemiddeldepotets udfordringer med parkering

Hjemmeplejen og Hjælpemiddeldepotet har udfordringer med parkering af deres biler, i flere boligområder.

For Baldersbos vedkommende er det oplyst, at det handler om følgende områder:

- Hede-Magleparken - Baldersbo oplyste, at der er lavet aftale om at der kan parkeres foran containergårdene.
- Eskebjerggård og Måløvvang – Baldersbo kendte ikke til det.
- Lindevænget 6-36 – Baldersbo oplyste, at afd. 3 er beliggende på Lindevænget 20-38. Numrene 6-18 er ikke almene boliger.
- Ahornsvej 10-56 – Baldersbo oplyste, at der bliver etableret 8 p-pladser i afdelingen. Der kan blive mulighed for at lave p-kontrol og aftale om p-plads til Hjemmeplejen.
- Nyvej – Baldersbo kendte ikke til det, men gjorde opmærksom på, at Nyvej er en offentlig vej, hvor Ballerup Kommune kan reservere en p-plads.

Baldersbo oplyste, at Hjemmeplejen er velkommen til at rette henvendelse, såfremt der er udfordringer i nogle af boligselskabets afdelinger.

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

Ballerup Kommune er interesseret i at høre om der er boligafdelinger der har overvejelser om at indgå aftale om plads til en debil gerne med nabo boligafdelinger. Baldersbo oplyste, at der ikke er nogen overvejelser på nuværende tidspunkt, men ideen er god og hvis vi modtager henvendelser, indgår vi i dialog.

7. Eventuelt

Seniorbofælleskab

Baldersbo oplyste, at der er et stort ønske om at etablere et seniorbofællesskab, der kan tilbydes til beboerne i Baldersbo.

Ballerup Kommune oplyste, at der er ved at blive etableret et nyt seniorbofællesskab i Ellebo med 40 boliger. Behovet vurderes løbende ud fra interesse for seniorbofællesskaber. Det ses bl.a. ud fra antallet af beboere, der er skrevet op via Boligkontoret.

Tilgængelighed til boliger i stueetage.

Ballerup Kommune gjorde opmærksom på, at der er et godt eksempel på at der kan etableres tilgængelighed til eksisterende boliger i stueetage, ved at etablere en rampe, hvor der skabes niveaufri adgang til indgangs- eller terrassedøre. Denne løsning kan etableres relativt hurtigt og billigt.

Nybyggeri i Ballerup Kommune

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

Pension danmark 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 byggefelterne.

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

Ladestandere til el-biler

Baldersbo oplyste, at der bliver etableret ladestandere til el-biler i alle boligafdelingerne undtagen plejecentrene. Pladserne med ladestandere kommer til at svare til 4 pct. af alle p-pladserne.

Afd. 12 Hede-Magleparken

Baldersbo oplyste, at den tidligere tankstation er revet ned og der er indgået en aftale om oprydning. Der er planer om et nyt boligprojekt når Baldersbo har afsluttet renoveringen af Hedegårdscentret og afklaret projektet for udbygning af Toftehaven.