



John Olsen
Michael Glenvad Andersen
Kenneth Solhof-Nielsen
Ballerup Ejendomsselskab

Dato: 16. maj 2023

Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Ballerup Kommune

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 Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune

Onsdag den 3. maj 2023

1. Gennemgang af styringsrapport for 2022

Ballerup Ejendomsselskab oplyste, at der har været udfordringer arbejdstider og logistik i forbindelse med opførelsen af de nye boliger i Ellebo, herunder de private boliger, der opføres på arealet ved Grønnemarksstien.

Der er afholdt møde og lavet aftaler om faste arbejdstider, logistik mm.

Ballerup Ejendomsselskab har, af hensyn til beboerne i Ellebo, fastsat skarpere krav end Ballerup Kommune har.

Der indgås en aftale med naboafdelingen Baldersbo om, at hjørnet ind mod Ellebo midlertidigt kan bruges til kørsel af materialer til byggeriet. Ballerup Ejendomsselskab retablerer hjørnet når byggeriet er færdigt.

Ballerup Ejendomsselskab oplyste, at de er blevet kontaktet af ejeren af en virksomhed på Ballerup Byvej 222, fordi ejeren gerne ville have vej adgang gennem Lundegården, hvis bygningen skulle ombygges til boliger. Domus Arkitekter har udarbejdet et skitseprojekt for renovering og ombygning til ca. 35 boliger i ejendommen der omfatter 2.616 m².

Ballerup Ejendomsselskab oplyste, at KAB-Fællesskabet tester en ny indkøbsportal. Der er potentiale for at opnå besparelser og bl.a. spare arbejdstid ved udbud og indkøb af større mængder af hårde hvidevarer, vvs mm.

Den sammenlagte drift har givet besparelser og stordriftsfordele. Vedligeholdelse af ejendommene kan optimeres og rationaliseres og der kan foretages mere ensartede flyttesyn.

Ballerup Ejendomsselskab har arbejdet med en ny strategi og har afholdt møder og seminarer for ledelse, medarbejdere og beboere. Strategien bliver pejlemærker, der skal være brugbare.

Der benyttes stadig digitale møder, når der er behov for at mødes med kort varsel og træffe hurtige beslutninger.

Effektivitetstal

Boligafdelingerne fordeler sig med Søfryd med det laveste tal på 65 og Lindevang med det højeste på 91.

De almene boligområder i Ballerup Kommune har en gennemsnitlig effektivitet på 85.

Vedligeholdelsesstanden for boligafdelingerne blev gennemgået.

Søfryd – tilfredsstillende, dog har Byggeskadefonden observeret enkelte revner i bygningen.

Teglvangen – ny afdeling – tilfredsstillende, dog er der udfordringer med det varme vand og vandtrykket i nogle boliger.

Tøndehvælv – renovering af facader og tag mm. er i gang.

Ellebo – tilfredsstillende vedligeholdelsesstand.

Sønderhaven – tilfredsstillende vedligeholdelsesstand.

Egestrædet – tilfredsstillende, der er skiftet vinduer og glas på den "udsatte side" af fælleshuset.

Egebjergvang – tilfredsstillende, der er udfordringer med varmeforsyningen, der trænger til udskiftning. Der ventes på en aftale mellem Vestforbrænding og EON om varmeforsyningen på Egebjerg. Alternativt er der planer om, at etablere et nyt hybridvarmeanlæg der kan forberedes for kobling til fjernvarme.

Skotteparken – tilfredsstillende, der er planer om at reducere varmecentralerne fra 6 stk. til 1 eller 2. Der er udfordringer med skimmel i kælderrummene på grund af højt grundvand.

Thermologica – tilfredsstillende, dog er der udfordringer med varmepumper og gen-vexanlæg.

Lundegården – tilfredsstillende. Afdelingen blev totalrenoveret i perioden 1998-2001. Der er løbende vedligeholdt og for nylig gravet affaldsmolokker ned. Der er overvejelser om at skifte hegn om haverne på de 764 boliger. Udskiftningen forventes at koste ca. 40 mio. kr. Endvidere er der overvejelser om at skifte baderum i 117 boliger, baderummene er kabiner, der er udført i glasfiber.

Stationsgården – ikke tilfredsstillende, der arbejdes med plan for renovering og tagboliger. Der er forventes udfordringer med at renovere facade på den bygning der går hen over stationsbroen.

Lindevang – ikke tilfredsstillende, der arbejdes med plan for ombygning fra ungdomsboliger til familieboliger. Der er ønske om at udarbejde skyggediagrammer. Stationsgården tag – plan for 20 boliger.

Ballerup Kommune har 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.

Granskningsrapporterne er modtaget og der bliver udarbejdet kommentarer til dem.

Der er ikke valgt afdelingsbestyrelser i afdelingerne Tøndehvælv, Lindevang og Sønderhaven plejecenter.

2. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne

Ellebo II – huslejefordeling – Almene boliger gennemgår og kommenterer.

Ellebo I – renovering af blok 3 og 4 – skema C er under udarbejdelse.

Ellebo – fælleshus og driftscenter – redegørelse for finansiering og fremtidig drift sendes til Almene boliger.

Egestrædet – udskiftning af vinduer er tæt på at være afsluttet.

Teglvangen – 5 års eftersyn – udfordringer med vandtryk

Teglvangen – skema C – der er frist for afregning af afsatte beløb 1. juni 2023.

3. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Der er et fint samarbejde mellem Ballerup Ejendomsselskabs anvisning og Boligkontoret.

Ballerup Ejendomsselskab oplyste, at der har været nogle tilfælde, hvor der er anvist unge ikke-studerende, til ungdomsboligerne i Lundegården og Egebjergvang. Ballerup Kommune hører meget gerne om disse tilfælde. Ballerup Kommune anviser ungdomsboliger til unge, der er i gang, ellers skal i gang med en uddannelse inden for det næste ½ år. Det er kommunens ønske, at der er et studiemiljø i kommunens ungdomsboliger, hvilket betyder, at den unge er i gang, eller snarest skal i gang.

Ballerup Kommune er blevet opmærksom på, at indskuddet i blok 3 og 4 i Ellebo alene svarer til en måneds husleje, hvilket er meget lavt i forhold til andre afdelinger (Jf. almenlejeloven kan det hæves til 243 kr. pr. m² uden kommunal godkendelse).

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.

5. Hjemmeplejen og Hjælpemiddeldepotets udfordringer med parkering

Hjemmeplejen har ikke gjort opmærksom på problemer i nogle af Ballerup Ejendomsselskabs boligområder.

Ballerup Ejendomsselskab oplyste, at der ikke er aftaler med parkeringsvagter i nogle af boligområderne.

Såfremt Hjemmeplejen oplever problemer er de velkommen til at rette henvendelse til driftscentret.

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 debil, gerne med nabo boligafdelinger. Ballerup Ejendomsselskab oplyste, at nogle boligområder vil være mere oplagte end andre. Et eventuelt ønske om debil tages gerne op.

7. Kommunal anvisning og mulighed for evt. stop i forbindelse med genhusning i Stationsgården v/Ballerup Ejendomsselskab

Ballerup Ejendomsselskab får behov for genhusning af beboere i Stationsgården, når boligerne skal renoveres. Herudover er der overvejelser om at stoppe udlejning af ledige boliger, så færre beboere skal genhuses, når renoveringen sættes i gang. Der er en del ældre beboere, der formentlig ikke har lyst til at flytte flere gange. Ballerup Kommune mener, det er en god idé at stoppe udlejningen inden renoveringen. Ballerup Kommune vil gerne leje boligerne ud på midlertidige lejekontrakter i lighed med hvad vi gjorde i forbindelse med Ellebo. Herved kan det styres hvilke beboere, der tildeles en midlertidig bolig. Det kan f.eks. være borgere, der står på venteliste til en anden bolig i Ballerup, men også borgere der kan få midlertidigt tag over hovedet og derefter selv skal finde en permanent bolig. Aftale om midlertidig genudlejning tages op når tidsplanen for renovering ligger fast.

8. Er der planer for kommunal udlægning af ladestandere v/Ballerup Ejendomsselskab

Ballerup Kommune oplyste, at der er planer om at etablere ladestandere på 47 offentligt tilgængelige adresser i Ballerup i løbet af 2023. Listen med adresserne vedlægges referatet.

9. Anvisning af bl.a. psykisk syge beboere v/Ballerup Ejendomsselskab

Der blev drøftet udfordringer med de psykisk syge beboere, der anvises.

Ballerup Kommune oplyste, at der er mulighed for at kontakte de kommunale medarbejdere i Brydehuset, når der er borgere der har en bekymrende adfærd.

10. Selskabet står lidt uforstående over for de boligtyper som kommunen ønsker v/Ballerup Ejendomsselskab

Ballerup Kommune oplyste, at der er udfordringer i det skoledistrikt, Baltorpskolens distrikt, hvor Ellebo ligger. Distriktet omfatter to folkeskoler og en del børneinstitutioner, hvor kapaciteten er udfordret.

Derfor ønskes der etableret en del ældreegnede boliger i Ellebo III, suppleret med et antal familieboliger, som formentlig vil være til en del børnefamilier. Det vil samtidig tilgodese et behov blandt den voksne del af borgerne i kommunen, tæt på station og by midte.

Seniorbofællesskabet i Ellebo vil fortrinsvis være for borgere, der bor i Ballerup Kommune. Ballerup Kommune har skrevet borgere op fra Ballerup, men også en del udenbys borgere.

11. Kommunale planer for parkeringsmuligheder i det stationsnære, da afdelingernes muligheder er begrænset, herunder handicapparkering v/Ballerup Ejendomsselskab

Ballerup Kommune har ikke planer om at etablere mere parkering, end der allerede er i dag. Grundprincippet er at enhver bebyggelse skal klare sin parkering på egen grund.

Det er svært at finde ledige stationsnære arealer til parkering, med mindre de grønne arealer bliver anvendt.

12. Eventuelt

Kildedal - 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 på hjørnet af Måløv Byvej og Knardrupvej, hvor der opføres etageboliger, der kan fungere som støjskærm for trafikken på Måløv Byvej (Frederikssundsvej). Ballerup Kommune vil invitere boligselskaberne i kommunen til et møde, hvor der orienteres om byggefeltene.

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

Jonstrup - nybyggeri i Ballerup Kommune

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.