



Hagen Ahlgren  
Pia Jeppesen  
Henrik Christiansen  
Ballerup almennyttige Boligselskab

Torben Bille  
Malene Aagaard Kristensen  
Hanne Nygård Jensen  
Ballerup Kommune

Dato: 10. 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 Ballerup almennyttige Boligselskab  
og Ballerup Kommune  
Onsdag den 8. marts 2023*

## 1. Gennemgang af styringsrapporter for 2022

Styringsrapporterne blev gennemgået.

Det blev oplyst, at selskabet arbejder med planer for renovering af rækkehusene samt overvejelser om forbedringer af Grantoftecentret.

Selskabet har, i byretten og landretten, fået medhold i retssagen om Nettos (Salling Group) konkurrenceklausul, hvor Netto har påstået at klausulen forhindrer, at Grantoften kan sælge et grundareal til en ny REMA-butik.

### *Effektivitetstal*

Afdelingernes effektivitetstal ligger mellem 78 og 100. Grantoften har 78 og det skyldes bl.a. at der er en del udgifter til drift af Grantoftecentret, hvor lejeindtægterne ikke dækker alle udgifter.

### *Vedligeholdelse af boligerne*

Alle afdelingerne har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

I Lindebo og Dalvænget er der udfordringer med mindre bygninger som skure, udestuer og carporte, der er opført af beboerne og som nye beboere forventer bliver sat i stand af boligselskabet, inden de flytter ind.

Selskabet overvejer, at tilbyde beboere, at fremtidig istandsættelse af forbedringer og forandringer overtages af boligafdelingen, mod at beboer opkræves et lejetillæg for forbedringen.

Ballerup Kommune opfordrer til at gøre opmærksom på eventuelle mindre bygninger, når boligerne sendes til anvisning.

I Lindebo overvejer man at installere mekanisk ventilation i kældrene, da der er udfordringer med skimmel.

### *Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse*

Oplysningerne fra styringsrapporterne blev gennemgået.

Der er stadig behov for at henlæggelserne bliver forhøjet. Boligselskabet har fokus på området og vil tilstræbe at forhøje henlæggelserne.

Ballerup Kommune har stort fokus på henlæggelser. Økonomiudvalget har fokus på henlæggelserne og spørger til det, når der forelægges sager om renovering mm.

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.

## **2. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne**

Sagerne blev gennemgået.

Regnskaberne for 2021 ligger til gennemgang i tilsynet.

Korngårdens byggeregnskab for nyt tag og fælleshus er modtaget til godkendelse.

Boligselskabet sender ansøgning om lån til tag og fælleshus.

Grantoftens ombygning af hotel til boliger afventer ibrugtagningstilladelse og endelig brandklassificering. Kommunen håber, at de snart kan udlejes, da der er stor efterspørgsel på boliger.

Grantoftens stamoplysninger er ved at blive gennemgået og rettet.

Søtoftens 5 års eftersyn og byggeskaderenovering er afsluttet. Vindspærre af MGO-plader er udskiftet og vinduespartier er monteret anderledes.

## **3. Anvisning – samarbejde med boligkontoret**

Boligselskabet gjorde opmærksom på, at der er en bekymring i Grantoften, der handler om beboersammensætningen i enkelte områder i rækkehusene.

Kommunen er tidligere blevet gjort opmærksom på bekymringen og den er indarbejdet i anvisningen. Der anvises ledige boliger efter princippet om en balanceret beboersammensætning i hele kommunen.

Grantoftens hjælper gerne borgere, f.eks. veteraner eller tidligere kriminelle, der har brug for en bolig, dog bør der være opmærksomhed på at de kommer til at bo forskellige steder i boligafdelingen.

Korngården ønsker at der bliver anvist flere børnefamilier til boligerne i stueplan.

Boligselskabet har fokus på antallet af udsættelser og oplever ikke flere udsættelser end tidligere.

## **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.

Boligselskabet oplyste, at der er fokus på dette, samt at organisationsbestyrelsens medlemmer modtager et honorar, der følger reglerne i driftsbekendtgørelsen. Organisationsbestyrelsen har valgt, at der ikke udbetales byggesagshonorar for igangsatte renoveringssager.

## **5. Hjemmeplejen og Hjælpemiddeldepotets udfordringer med parkering**

Hjemmeplejen og Hjælpemiddeldepotet har udfordringer med parkering af deres biler, i flere boligområder, på nuværende tidspunkt er der ikke udfordringer i nogen af Ballerup almennyttige Boligselskabs boligområder.

Grantoftens har været i dialog med hjemmeplejen og indgået aftale om at bilerne kortvarigt kan parkeres ved miljøstationerne i boligafdelingen.

## **6. Delebiler – ordning med plads til debiler i de almene bolig-områder**

Der er ikke nogen overvejelser om at reservere plads til en debil i f.eks. Grantof-ten.

Der blev drøftet mulighed for at reservere en plads på offentlig vej.

## **7. Punkter fra boligselskab**

Boligselskabet oplyste, at nogle mener, at de 30 boliger i afdeling Dalvænget er små og utidssvarende, de er opført i 1953, er svære at varme op og har behov for renovering og sanering for indeklimate problemer.

Boligselskabet foreslog derfor, at undersøge muligheden for at rive boligerne ned og bygge nye boliger på arealet, der er på 24.000 m<sup>2</sup>.

Ballerup Kommune vil gerne se på muligheden, der dog vil kræve en tilladelse fra Landsbyggefonden samt en ny lokalplan.

Boligselskabet beder DABs byggeafdeling om at afdække behovet for renovering af afdelingen.

## **8. 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 Kom-mune har indskudt kommunalt ejede arealer.

Der er planer om at opføre to områder med ca. 5.000 m<sup>2</sup> nye almene boliger, bl.a. i 1. etape, hvor der opføres etageboliger, der kan fungere som støjskærm for trafik-ken 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.

### *Ladestandere*

Boligselskabet oplyste, at der bliver opsat ladestandere i Grantofthen, Korngården og Søtoften.

### *Genhusning når der er skimmel i boligerne*

Udgifter til genhusning i forbindelse med indeklimate dækkes af boligafdelingen, på linje med andre skader, hvor boligafdelingen ikke stiller et mangelfrit lejemål til rådighed for beboer og det vurderes, at der er behov for genhusning.

Beboer bedes generelt om at aktivere deres indboforsikring for:

- At undgå eventuel dobbeltdækning.
- Fordi skader på indbo og andre private ejendele som udgangspunkt ikke dækkes af afdelingens forsikring.
- Beboers forsikringselskab skal oplyses om eventuel genhusning.

Afdelingens bygningsforsikring dækker afdelingens udgifter, såfremt det er en "dækningsberettiget skade", som er årsag til indeklimate problemer. (Stormskade, rørskaade etc.) Såfremt skaden vurderes, at skyldes generelle bygningstekniske forhold eller beboeradfærd, dækker forsikringen ikke og udgiften afholdes af afdelin-gen.

Beboere opfordres til at have en indboforsikring. F.eks. skal udgifter til genhusning efter brand dækkes af beboers egen indboforsikring, - og ikke af afdelingens bygningsforsikring.