



Søren Thormann  
Lone Thomsen  
Vinie Larsen  
Kim Brokman  
Elvir Vejo  
Sofie Stenholt Støckel  
Vores Bolig

Dato: 18. 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

Hanne Nygård Jensen  
Torben Bille  
Ballerup Kommune

# Referat

*af dialogmøde mellem Ballerup Boligselskab Vores Bolig og Ballerup Kommune*

**Mandag den 17. april 2023**

## 1. Gennemgang af styringsrapport for 2022

Styringsrapporterne blev gennemgået.

Ballerup Boligselskab er fusioneret med Boligselskabet Rosenvænget og Halsnæs Ny Boligselskab og hedder nu Vores Bolig. Ændringerne sket pr. 1. oktober 2022 og er gennemført digitalt i starten af april 2023.

Selskabernes dispositionsfonde er slået sammen og der er ikke indgået aftaler om fortrinsret til pengene i den, for de oprindelige selskaber.

En stor del af pengene i Ballerup Boligselskabs dispositionsfond er øremærket til afd. 1015 og 1017 på Bybjergvej.

Vores Bolig har i løbet af det seneste år haft stort fokus på at fusionen med de tre selskaber er forløbet på en retfærdig måde.

Vores bolig er i gang med forhandlinger med Domea om hvilke ydelser der skal indgå i en ny forretningsføreraftale.

**Effektivisering.** Som følge af arbejdet med fusionen har der ikke været det helt store fokus på effektivisering.

Der arbejdes med at skifte til LED-belysning, tage udliciterede opgaver tilbage til løsning i ejendomsfunktionen samt ændre arbejdsgange, så arbejdet fungerer lettere med f.eks. så lidt kørsel som muligt.

Der er planer om at sammenlægge afdelinger, f.eks. er der sammenlagt familie- og ældreboliger i Frederikssund. Sammenlægningerne vil give besparelser på flere områder, f.eks. udarbejdelse af budget og regnskab samt mulighed for at mindre afdelinger kan få valgt medlemmer til en afdelingsbestyrelse.

**Effektivitetstal.** Tallene for 2022 var ikke blevet indberettet. Derfor blev tallene for 2021 drøftet. Effektiviteten fordeler sig mellem 68 og 93.

Ballerup Kommunes almene boligafdelinger har et gennemsnit på 85.

Egely har det laveste tal på 68. Der er udfordringer med glastag og brandforhold.

Vores Bolig er i dialog med Ballerup Kommunes Ejendomme om løsninger.

### **Vedligeholdelsestilstand.**

Bispevangens højhus har en utilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og en helhedsplan for reovering i gang.

Rugvænget har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og overvejelser om en helhedsplan i gang. Landsbyggefonden har tidligere afsat 25,9 mio. kr. til reovering i den støtteramme der løber til 31.12.2026.

Egely har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand som følge af udfordringerne med glastag og brandforhold.

Alle øvrige afdelinger har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

**Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse.** Der blev drøftet størrelse på årlige henlæggelser og opsparinger.

Vores Bolig har fokus på henlæggelserne og anbefaler forhøjelser i de afdelinger, hvor der er større vedligeholdelsesarbejder inden for kortere tid.

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 reoveringer og udskiftninger.

DV-planerne for afdelingerne gennemgås med henblik på, at lave en hensigtsmæssig fordeling af hvornår arbejderne udføres.

### **Særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler:**

- 1002 Bispevangen tæt/lav og 1025 Bispevangen højhus har udfordringer med parkering i deres område, særligt når der afholdes større arrangementer i Tyrkisk Kulturforening. Afdelingerne forsøger at få en dialog med Kulturforeningen om en løsning. Ekkodalen er i god dialog med foreningen.
- 1002 Bispevangen tæt/lav – der er udfordringer med aflæsning af affald ved containerne på fjernparkeringspladsen. Kameraovervågningen viser at der kommer en kassebil og læsser af, men da kameraet ikke kan læse bilens nummerplade, kan politiet ikke handle på det. Der er planer om at flytte affaldscontainerne til en plads med et højt hegn og en mere synlig placering.
- 1003 Dalvænget og 1026 Egebjerggård har gas som varmekilde og derfor et meget stort ønske om at overgå til fjernvarme. Der er dialog med Ballerup Kommune og det forventes at Egebjerggård kan overgå til fjernvarme inden for en kortere periode. Dalvænget forventes at overgå i 2026-2027.
- 1006 Linde allé ældreboliger og 1027 Egely. Beboerne oplever at nye beboere er meget svage og derfor har svært ved at deltage i afdelingsmøder samt indgå i aktiviteter og afdelingsbestyrelsesarbejde.
- 1025 Bispevangen højhus og 1014 Rugvænget. De to afdelinger har en utilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der arbejdes på en helhedsplan for Bispevangen og Rugvænget er sat på standby.
- 1027 Egely. Der er en dialog med Ejendomme i gang om at lave en driftsaftale og nedlægge ejerforeningen.

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

1017 Seniorbofællesskabet Bybjergvej – Ballerup Kommune har sendt ansøgning om 20 pct. forhøjelse af anskaffelsessum til Landsbyggefonden i uge 15.

Boligerne er klar til indflytning pr. 1.9.2023, da der er gravearbejde til flytning af spildevandsledning i gang.

1002 Bispevangen højhus – Domea arbejder på plan for reovering. Det har vist sig at der ikke kan indrettes tilgængelige boliger i det omfang, der blev godkendt ved skema A, da der ikke kan flyttes vægge i højhuset.

Der arbejdes nu på at indrette tilgængelige boliger på de to øverste etager.

Der arbejdes også på at reovere begge facader.

Domea er i dialog med Landsbyggefonden om finansieringen. Der er frist for skema B den 15.11.2023 i BOSSINF.

1014 Rugvænget – der er udbedret skimmel i baderummene i de fem boliger, hvor problemet var opstået.

1015 Bybjergvej botilbud – intern salg af areal. Det undersøges om udstykningen er på plads.

Byggeskedefondens 1 års eftersynsrapport har gjort opmærksom på gældende brandkrav. Forholdet undersøges.

I marts 2023 har der været syn og skøn af udearealerne i forbindelse med voldgiftssag.

Byggeregnskabet (skema C) er endnu ikke indsendt til behandling i Ballerup Kommune.

Vores Bolig har indgået driftsaftale med Ejendomme om bygningen, der huser flere funktioner.

1016 Ekkodalen – Byggeregnskabet (skema C) er i behandling, der er behov for at rette grundkøbesum og fundering inden forelægning for Kommunalbestyrelsen.

1026 Egebjerggård – der er rettet henvendelse til Ballerup Kommune om køb af et mindre areal til etablering af ny affaldshåndtering.

1026 Egebjerggård – udskiftning af vinduer og døre er i gang og forløber planmæssigt.

1014 Rugvænget – der er planer om at renovere kloak.

1003 Kildetoften/Dalvænget – der er planer om at renovere faldstammer, stigstrenge og kloak.

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

Samarbejdet fungerer godt.

Vores bolig har overvejelser om, at suspendere ventelisten i en periode for at have ledige boliger til genhusning, når Bispevangens højhus skal renoveres.

Ballerup Kommune synes det er en god idé at suspendere ventelisten til genhusning i forbindelse med renowering af højhuset. For at undgå for megen tomgangsleje ønsker Ballerup Kommune, at boligerne lejes ud i tidsbegrænsede perioder, samt at kommunen står for udlejningen. Det skal aftales nærmere. Ballerup Kommune har erfaring med denne type udlejning med en anden boligorganisation.

Ballerup Kommune har oplevet, at Domea har opkrævet tomgangsleje efter 14 dage, for en bolig, der var sendt til kommunal anvisning. Aftalen er at boligkontoret har en måned til at anvise en borger til boligen.

Vores Bolig hører gerne om eksempler som dette.

Vores Bolig er interesseret i at komme i dialog med Ballerup Kommune om at nedsætte perioden for istandsættelse i plejeboliger.

### **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 Hjælpe-middeldepotets udfordringer med parkering**

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

For Vores Boligs vedkommende er det oplyst, at hjemmeplejens biler har svært ved at finde parkeringspladser ved Bispevangens højhus.

Vores Bolig oplyste, at der er indgået aftale om at kommunens biler må parkere ved højhuset uden at der gives p-bøder.

Der kan opstå udfordringer såfremt hjemmeplejen kører i private biler.

## **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. Vores Bolig oplyste, at der ikke er nogen overvejelser på nuværende tidspunkt, men man vil se positivt på muligheden, dog skal en plads til debil godkendes af beboerne.

## **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 m<sup>2</sup> 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 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.

Vores Bolig er meget interesseret i at udvikle og bygge nye boliger og ser frem til at blive inviteret til mødet.

### *Ladestandere*

Vores Bolig oplyste, at Bispevangens højhus har valgt at der ikke søges om tilskud til ladestandere. I stedet kontaktes nogle af de leverandører som opsætter ladestandere "gratis". Det koster naturligvis et par P-pladser, med gør alle pladser til el.