



Anders Rosendal, chefkonsulent  
Henrik Thorenfeldt, organisationsbestyrelsen  
Hans Jørgen Larsen, organisationsbestyrelsen  
Allan Christensen, driftschef  
Boligforeningen 3B

Dato: 12. februar 2021

Tlf. dir.: 72 30 95 45  
E-mail: almeneboliger@balk.dk  
Kontakt: Hanne Nygård Jensen  
Sags id: 03.02.00-A26-1-20

Torben Bille, almen boligchef  
Malene Aagaard Kristensen, sagsbehandler  
Hanne Nygård Jensen, sagsbehandler  
Center for By, Erhverv og Miljø

## Referat

fra dialogmøde mellem Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune den 11. februar 2021.

### 1. Covid-19

Torben orienterede om de lave smittetal i Ballerup. De smittede fordeler sig over hele kommunen, der er ingen større koncentrationer i et boligområde. Ballerup Kommune vil gerne rette en stor tak til boligorganisationerne og deres kontaktpersoner, der har været meget hjælpsomme. Indtil videre har der alene været behov for hjælp til at sætte plakater om test mm. op i boligafdelingerne. Anders oplyste, at 3B gør meget for at overholde restriktionerne, bl.a. i forbindelse med ejendomsfunktionærernes opgaver. Hans Jørgen oplyste, at organisationsbestyrelsen holder digitale møder og bestyrelsen har også reklameret meget for at afdelingsbestyrelserne, kan mødes digitalt. Afdelingsmøderne må vente på, at der igen bliver mulighed for større møder.

### 2. Årets temaer

#### a. Hjælpe midler til ældre og handicappede borgere

Torben oplyste, at der er politisk fokus på de ældre og handicappede borgere og et mål om, at alle kan blive boende i eget hjem, så længe det er muligt. Ballerup kommune bevilger en del hjælpemidler, men hjælpemidlerne er også blevet billigere og derfor anskaffer nogle borgere selv rollator eller el-scootere mm. Derfor kan der blive behov for mulighed for opladning til scootere. Henrik oplyste, at seniorbofællesskaberne har en del parkeringspladser til handicappede. 3B vil gerne hjælpe de svage borgere. Allan oplyste, at ladestandere mm. vil blive tænkt ind i nybyggerier. Torben er klar over, at der kan være en udfordring i det eksisterende byggeri og håber der kan findes lokale løsninger.

#### b. LAR-projekter – lokale regnvandsløsninger på boligafdelingens udearealer

Allan oplyste, at der ikke er gennemført nogen projekter og der er heller ikke planer om projekter. Anders orienterede om at klimaet er en udfordring, der tages op i 3B og der vil være åbenhed over for et projekt, der hvor det kan blive relevant. Der er stort fokus på området i Københavns Kommune. Henrik spurgte om der er planer om at ændre de områder i Måløv, f.eks. Måløvhøj, der stadig har et enstrenget afløbssystem. Torben oplyste, at der er planer om at ændre til et tostrenget afløbssystem. Det er vandselskabet Novafos, der driver planerne.



### **3. Fremtidens Drift 2.0 i 3B – orientering fra 3B**

Anders orienterede kort om Fremtidens Drift, som er besluttet af organisationsbestyrelsen i 2020.

Der er fire spor:

*Justering af driftsstruktur* – Det har bl.a. handlet om at evaluere boligområderne og sørge for en mere strømlinet planlægning. Medarbejdere bliver ansat i hele driftsområdet og kan bl.a. dække flere boligområder ved sygdom.

*Samarbejde med KAB* – Der er indgået en administrationsaftale med KAB. Samarbedet startede i 2019. Der arbejdes nu på, at 3B kan få mest muligt udbytte af aftalen.

*Opkvalificering af medarbejdere* – der arbejdes på afklaring af om 3Bs medarbejdere har de nødvendige kompetencer eller der er behov for efteruddannelse.

*Politisk samarbejde* – Der arbejdes fortsat med at udvikle kontaktpersonordningen, hvor alle medlemmer af organisationsbestyrelsen har kontakt til nogle boligafdelinger for, at understøtte det lokale beboerdemokrati.

### **4. 3B – Arbejdet med effektivisering**

Anders oplyste, at der er fokus på hvordan udgifterne udvikler sig, især for de boligafdelinger der har røde effektivitetstal. Der er ingen boligafdelinger i Ballerup der har røde tal. De fleste har gule tal og to boligafdelinger har grønne tal.

Endvidere er der fokus på boligafdelingernes henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse.

Henrik oplyste, at Måløv Park ikke har de bedste effektivitetstal. Det skyldes tidligere udfordringer.

### **5. 3B - Nye boliger og byudvikling generelt - drøftelse**

Anders orienterede om, at 3B er interesseret i byggemuligheder. I Ballerup har 3B en driftsorganisation, der fungerer godt.

3Bs organisationsbestyrelse har drøftet muligheder for nybyggeri på institutionsgrunden i Måløv Park, og ser også spændende muligheder på flyvestationen.

Henrik oplyste, der er ny udvikling på institutionsgrunden. Der har været et positivt møde mellem KABs byggedirektør og Ballerup Kommune den 1. december 2020.

Der er udfordringer med en lille grund, der muligvis ikke kan rumme alle ønsker, men KAB ser positivt på projektets muligheder.

Torben oplyste, at der er mange byggeprojekter i gang i Ballerup, også private udlejningsbyggerier. I budget 2017 blev der oprindeligt afsat grundkapital til 25 boliger, men 3B har et ønske om flere boliger. Sagen er ikke lukket endnu, men lige nu arbejdes der med projektet i 3B.

Henrik oplyste, at forudsætningerne for projektet har ændret sig. Måløv Park ønsker nogle mindre boliger, der kan tiltrække enlige beboere, så et rækkehus, kan frigøres, gerne til en børnefamilie.

Torben gjorde opmærksom på, at der også efterspørges et mindre antal små billige 1-rums boliger.

### **6. Gennemgang af styringsrapporter for 2020**

Rapporterne blev drøftet.

Torben gjorde opmærksom på, at Ballerup Kommune har henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse som et fokusområde.

Den beboer, der bor i en bolig, bør være med til at spare op til senere vedligeholdelse af boligen.

Henrik oplyste, at Måløv Park har forhøjet huslejen med 5 pct. om året, de seneste tre år. Forhøjelsen er anvendt til henlæggelser, da afdelingen har behov for nyt tag mm. For 2021 er huslejen alene forhøjet med 2 pct. Der er dog et ønske om, at forlænge ordningen med forhøjelser på 5 pct. om året.



3Bs organisationsbestyrelse har planer om en særlig indsats i 3B om henlæggelser og hvordan man motiverer beboerne til at spare flere henlæggelser op, da dette område har et klart fokus i organisationsbestyrelsen.

Hans Jørgen oplyste, at hele 3B har meget fokus på henlæggelser. Nogle afdelinger har muligvis indtryk af, at man kan henvende sig til Landsbyggefonden og få tilskud, men den manglende vedligeholdelse støttes ikke.

Forundersøgelser af boligafdelingerne kan ofte afdække, om det er en god idé at søge støtte i Landsbyggefonden.

### **7. Gennemgang af kvarterprofiler**

Malene oplyste, at profilerne giver et godt billede af demografien i boligområdet. Profilerne bruges også ved anvisning af boliger. F.eks. er det tydeligt, at mange af beboerne i seniorbofællesskaberne nu er blevet gamle og der er mange i samme aldersgruppe.

Henrik oplyste, at det bliver mere tydeligt, at beboerne bliver gamle, de har større behov for hjælp til den daglige drift i boligområdet.

Anders syntes profilerne er interessante, bl.a. på grund af, at oplysningerne er ret nye.

Landsbyggefonden har mange beboerdata, men de er 1-1½ år gamle.

Torben oplyste, at seniorbofællesskaberne er opmærksomme på aldersgrupper, f.eks. er de seneste beboere, der er flyttet ind i et seniorbofællesskab, i aldersgruppen 60-69.

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

Torben oplyste, at boligkontoret har et fint samarbejde med udlejningsmedarbejderne i 3B og KAB.

Anders var enig i, at det daglige samarbejde fungerer fint.

Anvisning af seniorboligerne fungerer efter en særlig ordning, hvor beboerne er med til at vælge nye beboere.

Henrik oplyste, at der er mange beboere i Måløv Park, der bytter bolig. Det er derfor vigtigt, at der er fokus på beboersammensætningen, når der anvises nye beboere, så det ikke kun er en type familier, der får bolig.

Henrik opfordrede til, at Boligkontoret benytter sig af nyere data, når der fremadrettet skal ses på beboersammensætningen, da meget kan have ændret sig, når det har med relativt få boliger at gøre.

### **9. Eventuelt**

#### **a. Registrering af boliger – ikke overensstemmelse i antal m2 på**

Der er ikke overensstemmelse i mellem antallet af m2 boliger i boligafdelingens regnskab og i stamdata på Landsbyggefonden.

Ballerup Kommune er blevet gjort opmærksom på, at der ikke er overensstemmelse i antallet af almene boliger, opgjort i Landsbyggefondens stamdata og Danmarks Statistik.

I boligafdelingen Måløv Park fremgår følgende oplysninger:

Afdelingens regnskab – 239 boliger og 25.960 m2

LBF stamdata – 235 boliger og 26.125 m2.