



Lisbet Schaltz
Claus Hansen
Helle Juul
Almenbo

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

Dato: 31. maj 2021

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sags id: 03.02.00-A26-1-20

Referat

af dialogmøde mellem Almenbo og Ballerup Kommune
Torsdag den 27. maj 2021

1. Covid-19

Torben orienterede om Covid-19, der lige nu ligger på et acceptabelt niveau og fordeler sig jævnt i hele Ballerup Kommune.

Kontaktpersonerne i boligselskaberne mødes jævnlige og koordinerer evt. indsatser. Ballerup Kommune vil gerne rette en stor tak til boligorganisationerne og deres kontaktpersoner, der har været meget hjælpsomme.

2. Årets temaer

a. Hjælpe midler til ældre og handicappede borgere

Torben oplyste, at der er stort politisk fokus på ældre og handicappede borgere og et mål om, at alle borgere kan blive boende i deres eget hjem, så længe som muligt. Målet er, at få fokus på dette i afdelingsbestyrelserne. Der skal være plads til alle borgere i almene boliger.

Kommunen bevilger hjælpemidler, når det er muligt, men der er også flere borgere, der selv anskaffer et hjælpemiddel, f.eks. rollator, klapsæde til opgangen eller en el-scooter.

Borgerne får behov for plads til rollator og strøm til opladning af el-scooteren, lige som de kan få brug for et tilsagn om opsætning af fx et klapsæde i opgangen.

Derfor vil Ballerup Kommune gerne opfordre afdelingsbestyrelserne til at se velvilligt på evt. ønsker og være med til at finde gode løsninger, evt. udlejning af plads til opladning.

De boliger, der bliver renoveret og får opsat elevatorer giver også gode muligheder for at ældre borgere, kan blive boende.

Claus oplyste, at der er udført belægningsarbejde i flere boligafdelinger, hvor der samtidig er etableret ramper, så beboere med rollatorer får lettere adgang.

b. LAR-projekter – lokale regnvandsløsninger på boligafdelingens udearealer

Torben orienterede om, at Miljøteamet, der arbejder med regnvandsløsninger, er interesseret i at komme i kontakt med boligområder, der har planer om at lave LAR-løsninger.

Claus oplyste, at der er lavet en lar-løsning i forbindelse med de nye boliger i afd. Lundebjerg. Der er lavet en "grøft" med store sten, hvor regnvand kan opsamles. Almenbo tager det med ved evt. kommende projekter.

3. Gennemgang af styringsrapport for 2020

Styringsrapporterne blev gennemgået.

Lisbet oplyste, at fusionen mellem boligorganisationerne i 2019 krævede mange ressourcer. Fusionen er blevet en succes for både boligafdelinger og administration, der er besparelser hele vejen rundt. Almenbo har fået en større økonomisk soliditet og administrationsbidraget er fastholdt.

2020 har været et meget roligt år. Nu ser man frem til at der kan holdes fysiske møder igen.

Der arbejdes løbende med effektivisering og bl.a. etablering af eget rengøringsteam har medført besparelser.

Effektiviseringstallene ligger fra 75 (gul) til 98 (grøn). Der kan let komme udsving i tallene, særligt i de mindre afdelinger.

Der blev drøftet henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse. De opsparede henlæggelser er lavere end benchmarktallene.

Claus oplyste, at henlæggelserne gerne skal være på 200 kr. pr. m² pr. år. Der er enkelte afdelinger, der har en høj husleje, hvor der bør være opmærksomhed på yderligere forhøjelser.

Torben understregede, at kommunen og dermed tilsynet er af den opfattelse, at de der bor og slider også skal være med til at betale løbende til henlæggelser til de store udgifter til vedligeholdelsesarbejder der kommer når fx tag skal skiftes.

Der er planer om en ny etape med opsætning af altaner i afd. Kirstinelund.

4. Status for aktuelle sager om boligafdelingerne

Der blev drøftet nye boliger i afd. Lundeberg, hvor der er nogle udfordringer.

Ballerup Kommune har modtaget henvendelser fra beboerne i de nye boliger. Der er utilfredshed med flere forhold i boligerne, f.eks. malerarbejde, kogeplader, varmt vand mm.

Endvidere er der forsinkelser på, at etablere haver og udearealer.

Beboerne flyttede ind i boligerne i en periode fra 1. august 2020.

Boligerne var endnu ikke helt færdige og derfor har beboerne fået en kompensation på tre måneders leje.

Claus oplyste, at der har været et udfordrende forløb, hvor man valgte at dele opførelsen af boligerne op i syv fagentrepriser, for at anskaffelsessummen kan holdes inden for maksimumbeløbet. Det har stillet store krav til byggeledelse mm. og det er ikke helt lykkedes at komme i mål, som forventet.

Der har været en del mangler, der skulle udbedres efter boligerne blev taget i brug. Der er tidligere holdt møder med beboerne og der holdes et nyt møde 9. juni 2021. Der arbejdes på, at få de nye matrikler på plads og sagen er sendt til Geodatastyrelsen.

Arkitekterne fra Årstiderne har sørget for materiale om energitilskuddet. Materialet sendes til Ballerup Kommune.

5. Gennemgang af kvarterprofiler

Kvarterprofilerne for de enkelte boligafdelinger blev gennemgået. Der var ikke bemærkninger til profilerne.

6. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Samarbejdet med boligkontoret fungerer fint, der er ikke bemærkninger til det.

7. Eventuelt

a. Registrering af boliger i Landsbyggefondens stamdata og BBR

Ballerup Kommune er blevet gjort opmærksom på, at der ikke er overensstemmelse i antallet af almene boliger, opgjort i Landsbyggefondens stamdata og Danmarks Statistik. Endvidere kan der være uoverensstemmelser i antallet af m².

Der er overensstemmelser i antallet af boliger i Almenbos afdelinger. Der er enkelte afdelinger, hvor der ikke er overensstemmelse mellem antallet af m².

Oplysningerne sendes til Almenbo.