



Christian Høgsbro
Boligforeningen AAB

Torben Bille
Hanne Nygård Jensen
Malene Aagaard Kristensen
Vergim Nasufoski
Almene Boliger

BY OG MILJØ
Almene Boliger

Dato: 23. maj 2022

Tlf. dir.: 23 70 84 67
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Vergim Nasufoski
Sags id: 03.02.00-A26-1-21

Referat

Dialogmøde mellem Boligforeningen AAB og Ballerup Kommune Torsdag den 19. maj 2022

1. Gennemgang af styringsrapport for 2021

Styringsrapporterne blev gennemgået.

AAB oplyste at der er et glimrende samarbejde og en god dialog.

Strategi. AAB har lavet en ny strategi med hjælp fra en konsulent der har interviewet beboere og medarbejdere.

Der viste sig et behov for at styrke følelsen af fællesskab, samt styrke de lokale for-
eninger og initiativer.

Survey. Der er lavet en survey, der bl.a. handlede om beboerne føler sig hjemme i
deres beboerområde. Beboerne er blevet spurgt om de havde lyst til at invitere
venner og familie på besøg, samt om de følte sig trygge i deres boligområde.

Beboerdemokrati. AAB har fokus på deltagelse og styrkelse af beboerdemokra-
tiet, og forsøge at få de unge beboere med.

Forsikring. Afdelingerne har nogle høje forsikringspræmier og der har været nogle
risici med hensyn til brand. Forsikringsområdet har været i udbud og det har givet
afdelingerne en lavere udgift.

Ny Byggestrategi. AAB har vedtaget en nye byggestrategi, hvor der bliver lagt
vægt på bæredygtighed, især ved renoveringsarbejde.

Effektivisering. Der er to afdelinger der har røde tal, det er afdeling 96 og 102.
Der bliver lavet handleplaner for afdelingernes effektivisering.

Samdrift. AAB er ved at samle deres ejendomsfolk i afd. 107 Blokhaven samt at få
et overblik over afdelingernes udstyr og materiel.

Digital opmåling. Istandsættelse af boliger bliver budt ud i større puljer.

Ny boligaftale. Aftalen omfatter fremover også effektivisering af energiforbrug.
Der er indgået en aftale med HOFOR om indregulering af varmecentraler, det har
givet store besparelser i afdelingerne. AAB vil gerne indgå et lignende samarbejde
med Vestforbrænding.

Indsats om ledelse og beboerdemokrati. AAB vil fremover gøre mere for at un-
derstøtte beboerdemokratiet, og sørge for en bedre kundeoplevelse for boligafdelin-
ger.

Etablering af nye afdelinger.

Ballerup Kommune oplyste, at der er planer om to nye bydele en ved Kildedal sta-
tion og en i Jonstrup lejren. I Kildedal er der oprettet et arealudviklingselskab med
Pension Danmark, hvor der forventes opført ca. 2000 boliger samt flere Erhvervs-
byggerier.

Ballerup Kommune skyder jord ind i selskabet. Der forventes opført en andel almene boliger.

I den tidligere Jonstrup lejr forventes der opført ca. 250 boliger, hvor en andel af dem opføres som almene boliger. Jonstrup lejren ejes af Freja Ejendomme. AAB spurgte, hvilke boligtyper der skal opføres i de nye bydele.

Ballerup Kommune oplyste, at der er ønske om forskellige typer boliger, både som billige boliger og traditionelle små familie boliger. Ballerup Kommune har stort fokus på at boligområderne har en blandet beboersammensætning.

2. Afdelingernes vedligeholdelsestilstand

Skemaet om boligernes vedligeholdelsestilstand blev gennemgået.

Konsulentfirmaet Rambøll har lavet granskning af boligafdelingerne, men der foreligger endnu ingen rapporter.

Afdeling 42. Der er planlagt renovering af badeværelser. Der skal tages hånd om borgere, der har brug for hjælp, under renovering af badeværelserne. Der er aftalt møde med AAB og kolleger i "Visitation og Hjælpemidler". Afdelingens årlige henlæggelse er langt over niveau med benchmark, men den opsparede henlæggelse er lavere end benchmark.

Afdeling 45. Der er gennemført renovering og efterfølgende har afdelingen fået skiftet MGO-plader samt brystningsplader. Afdelingen har selv sat ladestander op. Den årlige henlæggelse ligger lige under benchmark niveau og den opsparede henlæggelse er højere end benchmark.

Afdeling 46. Afdelingen trænger til vedligeholdelse og der skal sættes fokus på en minihelhedsplan. Det vil være en god ide at fortætte med AAB andelsboliger. Der er kommet en ny afdelingsbestyrelse.

Ballerup Kommune er bekymret for afdelingens vedligeholdelsestilstand og ser gerne at der arbejdes videre med en minihelhedsplan. Den årlige og den opsparede henlæggelse ligger på niveau med benchmark.

Afdeling 47. Velfungerende afdeling. Den årlige henlæggelse ligger lige under benchmark niveau og den opsparede henlæggelse er lavere end benchmark.

Afdeling 54. Der er fortsat ønske om fortætning. Der har været dialog om udvikling af Hede-Magleparken og den bør fortsætte. Den årlige henlæggelse ligger over benchmark niveau og den opsparede henlæggelse er lavere end benchmark.

Afdeling 96. Velfungerende afdeling, dog med røde effektiviseringstal. Der har været udfordringer med kraftigt lys der generede nabo-afdelingen. Den årlige henlæggelse ligger under benchmark niveau og den opsparede henlæggelse er højere end benchmark.

Afdeling 101. Afdelingen er ved at få skiftet vinduer. Afdelingen har en lav husleje. Den årlige henlæggelse ligger under benchmark niveau og den opsparede henlæggelse er noget lavere end benchmark. Afdelingen deltager ikke i det boligsociale "Fællesskabet" i Vængerne.

Afdeling 102. Der er planer om renovering af tag og der er tidligere renoveret faldstammer. Afdelingen har røde effektiviseringstal. Den årlige henlæggelse ligger over benchmark niveau og den opsparede henlæggelse ligger også over benchmark.

Afdeling 106. Der sættes fokus på minihelhedsplan, da der er en del vedligeholdelsesarbejder der trænger til at bliver udført. Den årlige henlæggelse ligger over benchmark niveau og den opsparede henlæggelse ligger også over benchmark.

Afdeling 107. Der sættes fokus på minihelhedsplan, da der er en del vedligeholdelsesarbejder der trænger til at bliver udført. Den årlige henlæggelse ligger på benchmark niveau og den opsparede henlæggelse ligger noget under benchmark.

Afdeling 108. Der sættes fokus på minihelhedsplan, da der er en del vedligeholdelsesarbejder der trænger til at bliver udført. Den årlige henlæggelse ligger over

benchmark niveau og den opsparede henlæggelse ligger lige under benchmark.

Ladestandere. Der er søgt og bevilget økonomisk støtte til ladestandere i afdelingerne.

Generelt om henlæggelser om vedligeholdelse. AAB har et princip om at de afdelinger der har budgetteret med fremmed finansiering i vedligeholdelsesplanen skal lade huslejen stige 1 pct. pr. år.

Ballerup Kommune er meget opmærksom på henlæggelserne til vedligeholdelser, og bifalder princippet om 1 pct. forhøjelse pr. år, da de der bor og slider også betaler løbende til henlæggelser og ikke blot skubber en udgift til senere og evt. nye beboere.

Byggeskadefonden. Ballerup Kommune er blevet opmærksom på, at de mindre vedligeholdelsesarbejder i afdelingerne, ikke er omfattet af Byggeskadefondens forsikringsordning.

3. Status for aktuelle og kommende sager i boligafdelingerne

Ingen aktuelle sager.

4. Årets tema fra effektiviseringsaftalen – indkøbsområdet

AAB oplyste at der er foretaget fællesudbud på en række områder f.eks. el i fælles arealer, flytteboliger, rengøring og trappevask, varmemålere samt brandmeldere mv.

Der er indgået aftale om fælles fibernet, og der er overvejelser om at indgå i større fællesindkøbsordninger.

5. Anvisning – samarbejde med boligkontoret

Samarbejdet om anvisningen har fungeret fint.

Den individuelle anvisningsaftale er ved at være på plads.

6. Covid-19

Torben takkede for det gode samarbejde med at hænge plakater op i boligafdelingerne og den løbende tætte kontakt. Der var enighed om at de mobile test og vaccinecentre har fungeret godt.

7. Boligsocial pulje

Den boligsociale pulje udløber med udgangen af 2022. Økonomiudvalget har godkendt en forlængelse af puljeperioden til og med 2023.

Der skal laves en ny boligsocial strategi, som skal politisk behandles sidst på året. I den forbindelse laves der evalueringsmøder med nuværende projekter og fokusgruppe interview med repræsentanter for flere boligafdelinger.

Der er cirka 900.000 kr. i puljen.

Der skal minimum være 50 boliger i det område der søger et tilskud. Der er i den nuværende pulje mulighed for, at søge om tilskud i 2022 og 2023. Eventuelt overskud i puljen overføres til center for børn og unge til kriminalitetsforebyggende indsatser.

AAB overvejer at søge tilskud til et boligsocial projekt med flere af AAB afdelinger i Ballerup Kommune.

AAB overvejer, at holde et møde med afdeling 107 og SSP-medarbejdere.

8. Eventuelt Intet.