



Christian Høgsbro  
Pia Skov  
Boligforeningen AAB

Kim Pasternak, Boligkontoret  
Lone Schock  
Malene Aagaard Kristensen  
Hanne Nygård Jensen  
Center for By, Kultur og Erhverv

**BY, KULTUR OG ERHVERV**

Dato: 25. marts 2014

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: [byogerhverv@balk.dk](mailto:byogerhverv@balk.dk)  
Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsid: 03.11.02-S55-3-13

## Referat

### af dialogmøde mellem Boligforeningen AAB og Ballerup Kommune Torsdag den 27. februar 2014

#### 1. Anvisningsaftaler

Pia oplyste, at afdelingerne i Ballerup har drøftet muligheden for fleksibel udlejning. En arbejdsgruppe med Pia, Henrik Schultz og repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne arbejder videre med spørgsmålet.

I et møde med alle afdelingerne, er der drøftet forslag om at aftale differentieret fleksibel udlejning for en mindre andel af boligerne.

Desuden er der foreslået fleksibel udlejning i de tre afdelinger, der tidligere hørte til Skovlundepark.

Pia udarbejder et oplæg til udlejningsaftale og sender til Kim med henblik på at drøfte oplægget i et møde.

Pia gjorde opmærksom på, at der er en høj andel af folkepensionister i nogle af AABs afdelinger, derfor kan der blive en del udskiftning af beboere i de kommende år.

Kim oplyste, at der er mange kontanthjælpsmodtagere, der flytter til de almene boliger i Ballerup og spurgte til AABs holdning til, at Ballerup får mulighed for at anvise en større andel af boligerne.

Christian oplyste, at AAB har erfaringer med forskellige muligheder, det kan være 100 % kommunal anvisning eller at en større andel af boligerne lejes ud efter reglerne om fleksibel udlejning. Ishøj har f.eks. 100 % anvisning til boligerne i Vejleåparken, hvor der er ca. 1.700 boliger. De nye beboere, der flytter til afdelingen, har en højere indkomst end de beboere, der flytter fra afdelingen.

Pia oplyste, at afdelingsbestyrelserne i Ballerup ikke er interesseret i 100 % kommunal anvisning. Men mange omkringliggende kommuner har aftaler om fleksibel udlejning. Dette kan være medvirkende til at der flytter mange kontanthjælpsmodtagere til Ballerup.

Pia spurgte til, om der er fokus på beboersammensætningen i afdelingen, når der anvises nye beboere.

Kim oplyste, at man kigger på beboersammensætningen i den pågældende opgang eller nærområde, når der anvises boliger.

Kim oplyste at samarbejdet om anvisningen fungerer fint og der er ikke noget at bemærke.

Pia var enig i, at samarbejdet fungerer godt.



Kim oplyste, at der er nogle utilpassede unge ved Hedegårdscentret, der er med til at skabe bekymring blandt beboerne.

Pia oplyste, at beboerne i Blokhaven føler at problemerne med utilpassede unge og hashsalg mm. nu er blevet løst, men der bliver stadig solgt hash i nærområdet.

Christian bemærkede, at problemerne i Skovlunde er blevet løst i fint samarbejde mellem politi, Ballerup Kommune og AAB.

## **2. Årets tema – beboere med bekymrende adfærd**

Pia har spurgt alle afdelingerne om de har haft episoder med beboere med bekymrende adfærd.

Afd. 46 og afd. 101 har svaret positivt tilbage. Når afdelingsbestyrelsen retter henvendelse til Ballerup Kommune, bliver der gjort opmærksom på, at kommunen har tavshedspligt. Det opleves også, at der ikke bliver lyttet og gjort noget ved henvendelserne. F.eks. bliver der svaret at afdelingsbestyrelsen bør ringe til politiet og bede om at en beboer tvangsindlægges. Det kan ikke være en opgave for beboerdemokratiet, det må være en kommunal opgave.

Der har været en episode i afd. 101, hvor naboerne flyttede på grund af lugtgener fra en beboer. Der var behov for at medarbejdere fra kommunen kom og deltog i forsøgene på at få kontakt til beboeren, men det var svært at få en kommunal medarbejder, til at deltage.

Pia oplyste, at København har en tilsvarende ordning, hvor der kan sendes skriftlige henvendelser. Ved gentagne henvendelser bliver problemer med enkelte beboere mere synlige. København svarer, at man håndterer problemerne, uden der redegøres nærmere for hvilke tilbud beboeren får.

Samarbejdet i København er mere struktureret og der holdes et årligt møde mellem boligrådgivere og kontaktpersoner fra afdelingerne. Der oplyses også om de typer af tilbud bl.a. psykisk syge beboere, kan få.

Christian oplyste, at der ønskes et tættere og mere formaliseret samarbejde og en tættere opfølgning på afdelingsbestyrelsernes henvendelser, så det sikres at de øvrige beboere ikke føler sig generet.

## **3. Gennemgang af styringsrapporter**

### **Selskabet**

Konklusion: Samlet set tilfredsstillende i høj grad i 2013

Der igangsættes passende initiativer på seks områder: Politik for fremtidssikring (f.eks. mini- og helhedsplaner med økonomisk støtte), tilstandsregistrering af AABs ejendomme og tilskud til trykghedsgennemgang. Desuden finansiel styringspolitik, inkassopolitik og modernisering af AABs forvaltningskoncept.

Administrationen arbejder fortsat på at effektivisere driften og forbedre kundeservicen på følgende områder: lean af både genudlejning og betaling af fakturaer (workflow), telefonpolitik og opfølgning, anvendelse af NemId og sms-servicebesked, ledelsesrapportering på kerneaktiviteter, ny hjemmeside og intranet, projektorganisering af idriftsættelse af nye afdelinger efter en ensartet standard samt udbud af rammeaftaler for rådgivning.

Desuden kompetenceafklaringsprojekt med henblik på at sikre at medarbejderne har de nødvendige kompetencer.



## **Økonomi og drift**

Som de væsentligste udfordringer arbejdes der med temaet "fremtidssikring af AAB" for både ejendomme og forvaltningskoncept. Herudover fastlægges rammer og retningslinjer for indgåelse af finansielle aftaler, udbud af revisions- og bankaftaler samt indsats for at reducere risikoen for tab.

Der igangsættes initiativer på fem områder: Politik for fremtidssikring - syv afdelinger arbejder med mini-helhedsplaner. Tilstandsregistrering - der er bevilget 12 mio. kr. til opgaven, der udføres i løbet af 2014. I 2012 blev der gennemført pilotforsøg i seks afdelinger, erfaringerne herfra bruges i den endelige model. Tryghedsgennemgang - der er bevilget 7,2 mio. kr. til dækning af 50 % af afdelingernes udgifter, hvor 15 afdelinger har meldt sig til gennemgangen. AABs forvaltningskoncept - organisering, beskrivelse og tilsyn med de opgaver, der bliver løst decentralt. Finansiell styringspolitik, herunder valg af ny revisor og udbud af bankforretninger samt ny inkassopolitik og forsøg med gældsrådgivning.

## **Ledelse og beboerdemokrati**

Som de væsentligste udfordringer arbejdes der med at sikre den fremtidige rekruttering til beboerdemokratiet.

Der igangsættes initiativer på to områder: Bred dialog i repræsentantskab og afdelinger, om hvordan der engageres nye medlemmer af beboerdemokratiet. Ca. ¾ af afdelingerne løser selv administrative opgaver. Forvaltningsrevisionen har fastsat mål for beboerdeltagelse ved afdelingsmøder. Målet er endnu ikke nået, men der arbejdes på at øge interessen for beboerdemokratiet.

## **Byggeri og renoveringer**

Som de væsentligste udfordringer arbejdes der med: ønske om en kortere periode mellem indgåelse af betinget købsaftale og kommunal godkendelse.

Der igangsættes initiativer på fem områder: Opmanding af byggeafdeling med henblik på flere nybyggerier. Ny juridisk model for gennemførelse af bebyggelser med blandede ejer- og boligformer, herunder aftaler om overtagelse af nøglefærdigt byggeri. Indgåelse af strategiske samarbejder med eksterne parter om udvikling af nye byggekoncepter. Nye rammeaftaler om totalrådgivning, der kan reducere udbudsperioden og optimere priserne samt ny model for køkkenmoderniseringer efter den individuelle, kollektive råderet.

## **Boligområdet**

Alle afdelingerne i Ballerup har velfungerende afdelingsbestyrelser med undtagelse af afdeling 108 Baltorpevej, hvor der er behov for at styrke bestyrelsen.

### **Afd. 42, Lilletoften – 336 boliger – 1955**

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Boligerne har en tidssvarende størrelse det er bemærket at de er tidssvarende i nogen grad. Toiletter og bad er ikke tidssvarende.

Der er ved at blive udskiftet fuger i murværk samt lagt nyt asfaltslidlag.

### **Afd. 45, Lilletoften – 300 boliger – 1965**

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Toiletter og bad er ikke tidssvarende Helhedsrenoveringen er afsluttet.

Der er drøftet mulighed for at etablere driftsfællesskab mellem afd. 42 og 45.

**Afd. 46, Baltorpvej – 527 boliger – 1964**

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er udført tilstandsregistrering som pilotforsøg i 2012 – generelt god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler. Følgende arbejder er nært forestående; udskiftning af tag og vandinstallationer samt renovering af tagpap på garage og kontor. Herudover renovering af støttemur og gennemgang af vinduer. Der arbejdes med skitse til et LAR-projekt.

Boligerne har en tidssvarende størrelse. Det er bemærket at der er for mange små lejligheder. Større lejligheder med fire rum kunne være ønskeligt. Eventuelt kan lejligheder sammenlægges.

Vaskerierne er blevet renoveret.

Fællesarealer er ikke tidssvarende. Det er bemærket at der mangler plads til beboeraktiviteter.

Christian oplyste, der er overvejelser om at bygge Ellegårdens varmecentrals lokaler om til beboerhus. Der afventes ny aftale med Vestforbrænding.

**Afd. 47, Lundebjerggårdsvej – 300 boliger – 1964**

Tilfredsstillende vedligeholdelse. Der er udført tilstandsregistrering som pilotforsøg i 2012 – generelt god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler. Følgende arbejder er nært forestående; udskiftning af tag og vandinstallationer samt renovering af institutionen (renovering af facader samt udskiftning af tag, overdækning og vandinstallation). Afdelingen har sat idéprojekt om udskiftning af tag i gang. Det overvejes at etablere solceller.

Boligområdet er socialt velfungerende i høj grad med godt naboskab.

Boligområdet er tidssvarende i høj grad. Afdelingen er under konstant tilpasning til gavn for beboerne.

Toiletter og bad er tidssvarende – ingen vinduer i rummet, men effektiv udsugning.

Køkkener er tidssvarende – de udskiftes løbende ved fraflytning. Nu skiftet i 100 boliger. De gamle elementer er gode nok, men beboerne vil gerne have nyt.

Fællesfaciliteter er tidssvarende – afdelingen har tre moderne vaskerier, et antenneanlæg med it-løsninger samt en velfungerende beboerklub.

Udearealerne er tidssvarende – området har mange grønne opholdsarealer og to nye legepladser. Der er en kommunal institution for unge. God tilgængelighed for handicappede.

Der er planer om at udskifte taget.

**Afd. 54, Hedeparken – 944 boliger – 1967**

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er endnu ikke udført tilstandsregistrering, men der er fokus på fremtidssikring indenfor rammerne af AABs politik. Der er igangsat følgende arbejder; udskiftning af tag, renovering af fælles vaskeri, grønne arealer og fliser samt kloak. Endvidere etableres der solcelleanlæg.

**Afd. 96, Baltorpvej – 60 boliger – 2012**

Ingen bemærkninger.

Pia oplyste at der er stor efterspørgsel efter boligerne.



Der er overvejelser om at etablere driftsfællesskab mellem afd. 96 og naboafdelingen 108.

**Afd. 101, Kornvænget – 304 boliger – 1951**

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er små henlæggelser – både de årlige og de opsamlede.

Boligområdet er både socialt velfungerende og tidssvarende i ret høj grad.

Boligernes størrelse er ikke tidssvarende og køkkener og udearealer er ikke tidssvarende.

Malene gjorde opmærksom på, at Fællesskabet i Vængerne har mange aktiviteter. Afdelingen er ikke med i Fællesskabet.

Fællesskabet har sin egen hjemmeside og sit eget blad. Ballerup Kommune giver støtte til aktiviteterne.

**Afd. 102, Lundebjerggårdsvej – 84 boliger – 1964**

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Store opsamlede henlæggelser.

Boligernes størrelse er ikke tidssvarende.

**Afd. 106 – Blokhaven – 169 boliger – 1957 (tidligere Skovlundepark)**

Der er ikke udarbejdet styringsrapport i 2013. Af styringsrapporten fra 2012 fremgår følgende:

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand

Boligernes størrelse er ikke tidssvarende. Rummene er for små i forhold til nutidens krav.

Toiletter og bad er ikke tidssvarende. Efter nutidens standard er de for små og uden mulighed for udluftning.

Kloakken er blevet strømpeforet.

Christian gjorde opmærksom på at daginstitutionen i Blokhaven har opsagt lejemålet og er flyttet til institution på Lundebjerggårdsvej. Lejemålet bliver bygget om til bolig.

**Afd. 107 – Grønnehaven – 401 boliger – 1963 (tidligere Skovlundepark)**

Der er ikke udarbejdet styringsrapport i 2013. Af styringsrapporten fra 2012 fremgår følgende:

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Boligernes størrelse er ikke tidssvarende. Rummene er for små i forhold til nutidens krav.

Toiletter og bad er ikke tidssvarende. De er små og uden mulighed for udluftning.

Der er etableret nye kviste og kvistaltaner og kloakken er blevet strømpeforet.

Der blev drøftet mulighed for at ommærke de små et værelses boliger i afd. 106 og 107 til ungdomsboliger for at opfylde behovet for boliger til flere studerende.



Kim oplyste, at der er et større behov for små boliger til unge, der ikke er under uddannelse.

Pia oplyste, at København har ommærket en del små boliger til ungdomsboliger, hvilket har været en succes.

Christian foreslog at spørgsmålet tages med i drøftelse om fleksibel udlejning.

#### **Afd. 108 – Baltorpvej – 123 boliger – 1964 (tidligere Skovlundepark)**

Der er ikke udarbejdet styringsrapport i 2013. Af styringsrapporten fra 2012 fremgår følgende:

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Boligernes størrelse er ikke tidssvarende. Der er generelt for små rum.

Nej til at toiletter og bad er tidssvarende - små og uden mulighed for udluftning. Kloakken er blevet strømpeforet.

#### **4. AAB har ønsket følgende punkter**

##### *a. Status på arbejdet med udlejningsaftale (fleksibel udlejning)*

Behandlet i punkt 1.

##### *b. Beboere med bekymrende adfærd*

- Det opleves 'tungt' at få kommunen med i en dialog/handle.
- Hvordan ser kommunen på mulighed for opgangsfællesskaber med sociale viceværter?

Behandlet i punkt 2.

##### *c. Udsættelser*

- Hvilke tiltag har kommunen for at undgå at sætte beboere på gaden. Er der mulighed for gældsrådgivning?

Pia oplyste, at AAB arbejder med inkassopolitik og der er afdelinger, der spørger efter mulighed for gældsrådgivning.

Christian oplyste, at der er etableret en ordning i Vejleåparken, hvor både Ishøj Kommune og AAB stiller personaleresourcer til rådighed.

Beboere, der er kommet bagud med at betale udgifter kan få hjælp til at løse problemer inden gælden bliver for stor.

Kim oplyste, at der er meget opmærksomhed på problemet, men der er ikke etableret lignende ordninger i Ballerup.

##### *d. Problemerne i Skovlunde Park*

- Problemerne i Skovlunde Park virker til at være løst lokalt men problemerne er 'flyttet' til andre steder i kommunen, har kommunen planer om tiltag?

Malene oplyste, at der blev holdt et møde i Skovlunde i november. Der deltog repræsentanter fra flere boligafdelinger, fritidsaktiviteter m.fl. I mødet drøftede man både de nuværende aktiviteter, men også forslag til fremtidige aktiviteter samt mulighed for at sætte et boligsocialt projekt i gang.



Der er ligeledes afholdt møde mellem borgmesteren og de tre direktører for boligselskaberne i Skovlunde i uge 10, omkring dette.

Børn- og Ungerådgivningen har fokus på Skovlunde. Der er kontakt til de indsatte, der nu er på vej til at blive løsladt. Hashsalget er nu flyttet til Skovlunde station.

Lone oplyste, at der er lavet en samarbejdsaftale mellem politiet og Ballerup, Herlev og Gladsaxe Kommuner. Der indgår bl.a. tre politifolk og en pædagogisk medarbejder i samarbejdet.

Christian spurgte til om et eventuelt boligsocialt projekt alene kommer til at omfatte børn og unge.

Lone svarede at et projekt vil omfatte børn og unge, men også have fokus på uddannelse og arbejde.

Christian oplyste, at afdelingerne er åbne og positive, dog er der endnu ikke holdt møde med Blokhaven.

Lone nævnte at de bedste resultater opnås, når lokale beboere og ildsjæle tager initiativ til indsatser. Ballerup Kommune vil gerne være med til at sikre samarbejdet.

*e. Hvilke aktiviteter er der i kommunen for unge over 18 år?*

Malene har spurgt Børn- og Ungerådgivningen, der har oplyst, at der ikke er særlige tilbud ud over at ungdomsklubberne er åbne for medlemmer op til 19 år.

Lone oplyste at der planlægges indsatser for unge op til 25 år.

*f. Byggemuligheder*

- Er der byggemuligheder? Ser kommunen mulighed for fortætningsbyggeri i eksisterende afdelinger?

Lone oplyste, at der er enkelte steder, der kan opføres fortætningsbyggeri. F.eks. i Skovlunde, hvor der kan blive mulighed for at opføre boliger mellem de afdelinger AAB og Baldersbo har på Lilletoften og Ringtoften.

Der er afsat 6 mio. kr. årligt til kommunale grundkapitallån. Der er disponeret over de penge, der er sat af frem til 2017-18.

Men forslag til projekter, der kan variere eller supplere beboersammensætningen kan komme i konkurrence med de projekter, der er kendskab til nu.

Lone oplyste, at det er en politisk holdning at man ikke ønsker flere almene boliger, men i stedet private boliger. Dog er der interesse for at opføre seniorbofællesskaber, der kan blive almene boliger. Det kan enten være som nybyggeri eller opgangsfællesskab.

Der kan blive mulighed for at opføre boliger på følgende arealer:

- Atlasgrunden – eventuelt seniorbofællesskaber
- Gl. Skovlunde – kommunalt areal – eventuelt tæt-lavt boliger til seniorer
- Hold-an Vej langs med Hede-Magleparken – eventuelt randbebyggelse



- Sydbuen/Haraldsminde – boliger langs med Sydbuen
- Hyldhøj i Måløv – boliger mellem den gamle by og Novos ejendom
- Skovlunde og Ballerup bymidter samt Gl. Rådhusvej – eventuel fortætning

*g. LAR-løsninger*

- er kommunen indstillet på at fritage for vandafledningsafgift?

Lone oplyste, at der er tvivl om det er Ballerup Kommune eller Forsyning Ballerup, der kan give eventuel fritagelse. Det undersøges nærmere.

Pia oplyste, at afd. 46 har spurgt om fritagelsen, men der er generel interesse for området.

*h. Sydbuen lukket for trafik i forbindelse med åbningen af et udendørs motionscenter den 28/11 2013.*

- Der er åbnet igen men afdelingerne vil gerne involveres tidligere i processen, så det ikke kommer som en overraskelse (afd. 54).

Pia oplyste, at afd. 54 gerne vil orienteres i god tid, når der lukkes for trafik og lignende.

*i. Forventer kommunen at stille nye krav til håndtering af affald?*

Ballerup Kommune igangsætter et forsøgsprojekt med sortering i seks fraktioner i et boligområde i Skovlunde. Området består af villaer og tæt-lavt byggeri. Erfaringerne herfra skal anvendes i en udrulning til hele kommunen, som forventes igangsat 2016/17. Ordningen afventer kontrakter med renovationsfirma.

Det er endnu ikke planlagt, men der kan ligeledes igangsættes et forsøgsprojekt med affaldssortering i en boligafdeling. Interesserede afdelinger er velkommen til at melde sig til Miljø og Teknik.

## **5. Aktiviteter for børn og unge i boligområderne**

Der afholdes følgende arrangementer:

Afd. 46 – Beboerklub der hvert år holder fastelavn, Sct. Hans og juletræsfest samt teaterture med spisning, byture med guide, hyggebanko hver 3. måned, billardturløb med andre afdelinger samt tirsdagscafé en gang månedligt, Følgende arrangementer holdes én gang ugentligt: damebillard, sangeftermiddag, besøg af politikere el. kunstnere, frokost med billard for pensionister, klubaftener, Afd. 47 – fastelavn og andre arrangementer sammen med fritidscentret Lundebjerg for brugere af institutionen,

*Det fælles ansvar* sammen med Almenbo Lundebjerg og afd. 102

Afd. 101 – ingen aktiviteter, da der ikke er nok deltagere

Afd. 102 – ingen aktiviteter, da der ikke er nok deltagere

## **6. Eventuelt**

*a. Rydning af dødsboer*

Pia oplyste, at der endnu ikke er nogen afklaring på spørgsmålet. AAB er stadig uforstående overfor at Ballerup Kommune har indgået en aftale med skifteretten om at boligafdelingerne rydder dødsboer og betaler den udgift, der er forbundet med rydningen.