



Christian Høgsbro
Pia Skov
Henrik Schultz
Boligforeningen AAB

Kim Pasternak
Torben Bille
Ulla Palm Larsen
Center for Beskæftigelse og Borgerservice

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

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 10. marts 2015

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: byog erhverv@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsid: 03.11.02-S55-8-14

Referat

Dialogmøde mellem Boligforeningen AAB og Ballerup Kommune Onsdag den 18. februar 2015

1. Årets tema – befolkning og boliger

Ulla fortalte om projektet, der analyserer bolig- og befolknings sammensætning i Ballerup. Der er et politisk ønske i Ballerup Kommune om at knytte erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og boligområder tættere sammen, samt at bringe boligområderne i social og økonomisk balance. Målet er at gøre Ballerup Kommune attraktiv for borgere i alle livets faser, herunder for de unge, som ofte flytter fra kommunen i forbindelse med uddannelse, men også for borgere i arbejde. Ballerup har ca. 48.000 borgere og 40.000 arbejdspladser, men kun 7.250 borgere der både bor og arbejder i Ballerup og 14.500 borgere pendler hver dag ud af Ballerup, til deres arbejde. I forlængelse af projektet, er der et politisk ønske om at styrke samarbejdet, med boligorganisationerne.

Christian mener, at det er en mulighed at give fortrinsret til pendlere. Det kan eventuelt slås sammen med en kampagne på de lokale arbejdspladser, om mulighederne for at få en almen bolig, herunder eventuelle fortrinsrettigheder. Det har AAB erfaring med fra andre kommuner.

Ulla oplyste, at de lokale virksomheder især efterspørger højtuddannede medarbejdere, men at der pt. ikke bor så mange heraf i Ballerup Kommune. Ballerup Kommune har derfor ændret på kommunens anvisningsregler, så det er muligt for forvaltningen v/Boligkontoret at anvise boliger til studerende og borgere med arbejde i Ballerup.

Christian spurgte, om de unge på uddannelsesinstitutionerne og medarbejdere på arbejdspladserne er blevet spurgt om deres ønsker og behov for bolig. Ulla oplyste, at man ikke er nået dertil endnu. Analyserne og en fælles aftale med boligorganisationerne er første skridt i processen. Lone oplyste tillige, at der i slutningen af 90'erne blev gennemført en kampagne på virksomhederne.

Christian oplyste, at der er stadig flere seniorer, der efterlyser 3- og 4-værelses boliger efter at have solgt en ejerbolig. Ulla oplyste, at Ballerup har mange etageboliger, hvor det kan være en udfordring med tilgængelighed, da der ikke er elevatorer. Christian gjorde opmærksom på, at spørgsmålet om tilgængelighed bør indgå i kommende renoveringssager, hvor der er støtte fra Landsbyggefonden.

Pia oplyste, at AAB har gode erfaringer med at ommærke mindre familieboliger til ungdomsboliger, så boligafdelingerne får en varieret beboersammensætning. Det er sket flere steder i Københavns Kommune, f.eks. i en afdeling i Emdrup, hvor de un-



ge studerende gerne vil bo imellem familier. Christian oplyste, at Blokhaven har en del 1-værelses boliger, der eventuelt kan ommærkes til ungdomsboliger. Torben gav udtryk for, at det er en god idé at bevare en del af de etværelses boliger, så der stadig er variation i boligudbuddet.

Pia gjorde opmærksom på, at der er mange ældre beboere i afdelingerne og der kan derfor, i de kommende år, forventes stor udskiftning i boligerne. Det er baggrunden for at AAB gerne vil lave en aftale om fleksibel udlejning med Ballerup Kommune. Henrik ser derfor frem til et helt konkret forslag til aftale, der kan drøftes med beboerdemokratiet. Pia oplyste, at når der er lavet et endeligt oplæg til en fælles aftale, skal den drøftes med de berørte afdelinger samt i boligudvalget og godkendes af organisationsbestyrelsen.

Christian fortalte om de gode erfaringer med renoveringen af Vejleåparken i Ishøj. Samtidig med renoveringen i boligerne, sørgede Ishøj Kommune for at renovere skolen i lokalområdet og være med til at starte en boligsocial indsats i boligområdet. Christian anbefalede derfor at tænke alle muligheder ind i forbindelse med fornyelsen af Skovlunde Bymidte.

2. Anvisning og udlejningsaftale

Kim er meget tilfreds med samarbejdet om udlejning. Der er en god dialog mellem AAB og Ballerup Kommune. Henrik er enig heri.

AAB har et mål om at aflevere lejekontrakter til nye beboere i så god tid som muligt, inden boligen overtages. Det er af hensyn til at tilflytter kan opsiges sin egen bolig og indrette sin økonomi efter den nye kontrakt. I 2013 blev lejekontrakterne afleveret til tilflytter, 26 dage før indflytning og i 2014 er kontrakterne blevet afleveret 37 dage før indflytning. Samarbejdet har været med til at forøge perioden, så tilflyttere får kontrakten tilsendt i god tid inden de skal overtage boligen.

Torben gjorde opmærksom på, at Ballerup indhenter erklæringer fra logiværter i større omfang end tidligere. AAB kvitterede for Ballerup Kommunes indsats.

3. Kvarterprofiler

Kvarterprofilerne blev gennemgået.

Pia gjorde opmærksom på, at det er vigtigt for afdelingerne at få besked om principperne for, kommunens anvisning til de ledige boliger. Beboerdemokraterne efterspørger redskaber til at møde nye familier fra andre kulturer. Kommunikation er også meget vigtig og der kan være brug for hurtig og systematisk opfølgning over for familier, der har behov for hjælp.

20 % af flytningerne er interne og AAB udlejer efter følgende kriterier 1. boliggarantibevis (gælder i 3 år), 2. intern venteliste (oprykningsventeliste), 3. venteliste, hvilket svarer til mulighederne i udlejningsbekendtgørelsen.

4. Udsættelser

Der er mange restancer men få sager, der ender med udsættelse. I Ballerup er der foretaget 13 udsættelser i 2014. Pia oplyste, at det er positivt, at indberetningspligten er rykket frem, således at kommunen kan følge op på de anviste borgere, der kommer i restance, indenfor det første år, de bor i boligen.



5. Gennemgang af styringsrapport

Selskabet

Konklusion: Samlet set tilfredsstillende i høj grad i 2014

Initiativer til imødegåelse af boligorganisationens udfordringer:

AABs strategi:

- god og effektiv drift
- fremtidssikring
- nybyggeri
- solid økonomi

danner visionen om at leve det gode liv i en smuk, sund og miljørigtig bolig, der er til at betale.

Administrationen arbejder på at effektivisere driften og forbedre kundeservicen ved at gennemføre følgende projekter:

- fremtidssikring af beboerdemokratiet med nye driftsmodeller,
- fremtidssikring af boligerne ved tilstandsregistreringer,
- god og effektiv drift (udviklingsprojekt)
- bygger nye boliger og samarbejder med FSB og Lejerbo om udvikling af nyt boligkoncept for "almen storbybolig", der er en smartere og bedre bolig, med optimal udnyttelse af areal og indretning,
- udbud af bankforretning og formueforvaltning.

Økonomi og drift

Boligorganisationens væsentligste udfordringer:

Der arbejdes fortsat med temaet "fremtidssikring af AAB" for både AABs ejendomme og AABs forvaltningskoncept.

Initiativer:

For AABs ejendomme arbejdes der med følgende områder:

- politik for fremtidssikring – afd. 46 og syv andre afdelinger arbejder med minihelhedsplaner
- tilstandsregistrering af ejendomme,
- tryksgennemgang,
- AABs forvaltningskoncept med tre nye driftsmodeller,
- mål for god og effektiv drift – udviklingsprojekt,
- alment socialt ansvar – ny politik og model for lærepladser ved renoveringer og nybyggeri mm.,
- udbud af bankforretning og formueforvaltning,
- ny forsikringspolitik med tryksgennemgange og skadeforebyggelse.

Ledelse og beboerdemokrati

Boligorganisationens væsentligste udfordringer:

At den fremtidige rekruttering til beboerdemokratiet, bliver sikret.

Initiativer:

Der er igangsat en bred dialog i repræsentantskab og afdelinger, om hvordan der engageres nye medlemmer af beboerdemokratiet.

I ca. 75 % af AABs afdelinger løser, beboedemokraterne selv de lokale administrative opgaver.

Forvaltningsrevisionen indeholder mål for beboerdeltagelse ved afdelingsmøder. Målene er endnu ikke nået, men der arbejdes på at øge interessen for deltagelse i beboerdemokratiet.

Alle afdelinger i Ballerup har velfungerende afdelingsbestyrelser.



Byggeri og renoveringer

Boligorganisationens væsentligste udfordringer:

Ønsker effektiv og rationel handling på byggesager.

Initiativer:

- opmænding af byggeafdeling for både nybyggeri og renovering,
- ny juridisk model for bebyggelser med blandede ejer- og boligformer, herunder overtagelse af nøglefærdigt byggeri,
- strategiske samarbejder med FSB og Lejerbo om udvikling af nyt bolig- og byggekoncept for "den almene storbybolig",
- tilpasning af model for køkkenmoderniseringer med direkte udbud mod køkkenleverandører.

Boligområdet

Afd. 42, Lilletoften – 336 boliger – 1955

- Tilstandsregistrering i 2013. Afdelingen fremstår generelt i god byggeteknisk stand med mindre fejl og mangler,
- vand- og afløbsinstallationer anbefales udskiftet,
- Nej til "at toiletter og bad er tidssvarende",
- udskiftning af fuger i murværk samt nyt asfaltslidlag, er afsluttet.

Afd. 45, Lilletoften – 300 boliger – 1965

- Nej til "at køkkener er tidssvarende",
- Udskiftning af hoveddøre og nyt asfaltslidlag er afsluttet.

Afd. 46, Baltorpvej – 527 boliger – 1964

- Tilstandsregistrering i 2012. Afdelingen fremstår generelt i god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler,
- nært forestående arbejder; 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,
- Ja til "at boligerne har en tidssvarende størrelse" med bemærkning om at der er "for mange små lejligheder. Større lejligheder med 4 rum kunne være ønskeligt. Eventuel sammenlægning af lejligheder"
- Henvendelse om spærring af vej, behandles i Miljø & Teknik.

Afd. 47, Lundebjerggårdsvej – 300 boliger – 1964

- Andel af 18-64-årige udenfor arbejdsmarkedet steget til 20-30 %,
- Tilstandsregistrering i 2012. Afdelingen fremstår generelt i god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler,
- nært forestående arbejder; vandinstallationer samt renovering af institutionen (renovering af facader samt udskiftning af tag, overdækning og vandinstallation),
- Udskiftning af tag er i gang.

Afd. 54, Hedeparken – 944 boliger – 1967

- Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand
- Tilstandsregistrering i 2014, arbejderne indgår i drifts- og vedligeholdelsesplanen for 2016,
- Der er igangsat følgende arbejder; udskiftning af tag, solcelleanlæg og hårde hvidevarer,
- Der arbejdes med planer om nye belægninger og kloak.

Afd. 96, Baltorpvej – 60 boliger – 2012

- Ingen bemærkninger



Afd. 101, Kornvænget – 304 boliger – 1951

- Nej til at boligerne har en tidssvarende størrelse
- Køkkener og udearealer er ikke tidssvarende – ingen bemærkninger

Afd. 102, Lundebjerggårdsvej – 84 boliger – 1964

- Tilstandsregistrering i 2014. Generelt god byggeteknisk tilstand uden væsentlige fejl og mangler,
- Nært forestående arbejder: vandinstallationer og faldstammer,
- Udskiftning af tag er afsluttet.

Afd. 106 – Blokhaven – 169 boliger – 1957

- Udskiftning af låsesystem er afsluttet.

Afd. 107 – Grønnehaven – 401 boliger – 1963

- der arbejdes med fremtidssikring, eventuelt minihelhedsplan,
- Den tidligere børneinstitution ombygges til boliger.

Afd. 108 – Baltorpvej – 123 boliger – 1964

Ingen bemærkninger.

6. Institutionen i afd. 47

Lone orienterede om planerne om at bygge en ny institution på det grønne areal mellem Skovlunde kirke og Lundebjergskolen. Det medfører, at lejemålet i institutionen vil blive sagt op. Der er endnu ikke udarbejdet en præcis tidsplan for hvornår den nye institution kan tages i brug, men det forventes at blive om 2-3 år. Der vil blive indkaldt til møde om opsigelse mm. og AAB må gerne begynde at overveje, hvad arealet kan bruges til, eventuelt nye boliger.

Pia oplyste, at der er et ønske fra afd. 45 om at opføre seniorboliger, eventuelt som et bofællesskab i den tidligere institution ved Malmparken station.

Lone oplyste, at der starter nye projekter for seniorbofællesskaber, et projekt med andelsboliger og et projekt med almene boliger. Bofællesskaberne forventes opført på Lystoftegård i Skovlunde og på byggelegepladsen på Bispevangen.

Der er indgået samarbejde med OK-Fonden om projekterne, der starter med aftenskole, hvor graden af fællesskaber, skal fastlægges.

Pia oplyste, at AAB er interesseret i at samarbejde om seniorbofællesskaber.

Henrik oplyste, at der er stor efterspørgsel på boliger, som de nye i afd. 96, hvor kun få beboere er flyttet, siden indflytningen i februar 2012.

7. Punkter fra AAB

- *Klimatilpasningsplan for Ballerup Kommune*

Thomas Christensen, Miljø & Teknik orienterede om planen og processen som nu er kendt. Der skal nu sættes rammer for klimatilpasningen, der overvejende handler om vand.

Der er lavet undersøgelser af risikoområder og der er indhentet høringssvar i september 2014.

Med udgangspunkt i risikoområderne skal der nedsættes en arbejdsgruppe, der laver handleplaner for konkrete anlæg.

Grønt Råd og boligorganisationerne m.fl. bliver kontaktet når arbejdsgruppen, skal nedsættes og arbejdet skal gå i gang.

Pia er interesseret i at AAB kommer med i arbejdet, så tidligt som muligt.



- *Skovlundecentret / byggemuligheder i øvrigt*

Lone orienterede om planerne for Skovlunde Bymidte. Skovlunde Centret er sat til salg, og der er investorer, der har vist interesse. Der er gennemført et konkurrenceprojekt for området, der vil indgå i det videre arbejde.

Der er planer om at gøre Ballerup Boulevard smallere, da den p.t. virker som en barriere i området. Boulevarden ændres til to spor og der bliver flere grønne arealer og ny fodgængerovergang.

Der er p.t. møder om nyt byggeri, ny p-plads og optimering af de grønne arealer ud mod Torvevej.

Politikerne er indstillet på at bygge nye boliger ved centret.

Endvidere er der overvejelser om at ommærke nogle små boliger til unge studerende i området ved Skovlunde station og nær Laurupgård.

Christian oplyste, at AAB er interesseret i at medvirke. Gorm Evers deltager gerne i møder om nye projekter.

- *Dokumentationspakke 2015*

Pia oplyste, at Københavns Kommune har meddelt boligorganisationerne, at de ikke vil kræve at styringsrapporterne for 2015, bliver udfyldt.

Pia spurgte efter accept af, at styringsrapporterne ikke bliver udfyldt i 2015, da systemet ikke giver mulighed for at udfylde en mindre del af rapporterne.

Ballerup vil ikke kræve at styringsrapporterne bliver udfyldt, men forventer at blive orienteret om status for afdelingerne.

8. Eventuelt

Ny driftsmodel. Pia oplyste, at AAB arbejder på nye driftsmodeller, som kan tilbydes afdelingerne.

Afdelingsbestyrelserne har svært ved at rekruttere nye medlemmer. Det kan skyldes, den mængde opgaver, afdelingsbestyrelserne varetager. Den nye driftsmodel "administrativ light" giver mulighed for at købe lokal bistand, til at løse lokale administrative opgaver.

Der er stillet krav fra tilsynet i København, om at uddannelsen af beboerdemokraterne, bliver systematiseret.

Ellegårdens Varmecentral. Christian oplyste, at afd. 46 og de øvrige varmeaftagere, har indgået aftale med Vestforbrænding om fremtidig levering af fjernvarme. Afd. Ellegårdens varmecentral bliver derfor likvideret. Det er endnu ikke besluttet, hvad bygningerne skal anvendes til.