



Notat

By og Miljø - Almene Boliger

Malene Aagaard Kristensen
Telefon 72309544
E-mail almeneboliger@balk.dk

Sagsnr. 03.02.00-S55-3-20

Dato 5. december 2024

Sagen har været forelagt Økonomiudvalget, som har stillet følgende spørgsmål som besvares nedenfor.

Nye boliger ved Bispevangen - hvor stammer ønsket fra?

Det var Ballerup Boligselskab (nu Vores Bolig), der foreslog opførelse af nye boligerne. Forslaget kom via Domea.dk som er boligorganisationens administrator. Ballerup Kommunes administration var enige i, at det var en god ide, da det var i tråd med Kommunens Boligpolitik. Efterfølgende i juni 2020 besluttede organisationsbestyrelsen at gå i gang med projektet. Administrationen har siden været i dialog med Domea.dk omkring lokalplan og boligtyper.

I budgetaftalen 2020 og 2021 var der en bestilling på skæve boliger. Administrationen foreslog at de skæve boliger blev lagt ind i projektet, for at imødekomme den politiske bestilling.

Hvilke møder er afholdt i Vores Bolig vedr. nybyggeriet?

Der er afholde følgende møder i organisationen:

- Organisationsbestyrelsen i Ballerup Boligselskab 9. juni 2020

Det blev besluttet, at gå i gang med projektet om de nye boliger. Der blev bevilget penge til skitseprojektet, og aftalt at Domea.dk skulle arbejde videre med projektet.

- Organisationsbestyrelsen fra 2022 og frem

Organisationsbestyrelsen i Ballerup Boligselskab og siden Vores Bolig er løbende på møderne blevet orienteret om status for projektet. Det er Domea.dk, der arbejder på projektet.

- Organisationsbestyrelsens møde 26. september 2024

Det besluttes at formandskabet kan forhandle pris for areal, og at der kan søges fortætningsbidrag. Disse beslutninger er nødvendige for arbejdet med skema A og for at fortætningspuljen kan søges.

Organisationsbestyrelsen skal ikke træffe flere beslutninger før skema A.

- Afdelingsmøde april/maj 2023 – Bispevangen 1

Boligorganisationen har oplyst, at punktet både var med i formandens beretning og at der blev talt omkring det under eventuelt. Beboerne blev også orienteret om at det ikke var en beboerbeslutning om hvorvidt der skulle bygges, men at det er selskabet der træffer den



beslutning. Men det blev også oplyst, at selskabet ikke laver noget uden at inddrage afdelingsbestyrelsen.

- Afdelingsmøde 4. april 2024 – Bispevangen 1

Under eventuelt blev der informeret om de nye boliger.

- Afdelingsmøde 2. juli 2024 – Bispevangen 1

Landsbyggefonden og Boligstyrelsen har en pulje, hvor fra almene afdelinger kan få et tilskud til forbedringer, hvis der fortættes i deres boligområde. Afdelingen står over for en større renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Det er oplagt at søge fortætningspuljen og få lavet nogle forbedringer fx nye køkkener, når man alligevel er i gang med renoveringen.

Beboerne skal beslutte at de vil søge midlerne i fortætningspuljen. Det har de gjort på det deres afdelings møde den 2. juli 2024. Alle fremmødte stemte ja.

På dette møde bliver det også gjort klart, at det ikke er afdelingsmødet som beslutter om der skal bygges nyt.

Af referatet fremgår, at der blev orienteret om de nye boliger, og der især var bekymring om træer, p-pladser og de skæve boliger. Boligselskabet vil derfor have særlig fokus på disse ting i forbindelse med det videre arbejde.

- Infomøde den 3. juli 2024 for nærliggende afdelinger (Bispevangen 2 og Ekkodalen)
Der blev informeret om projektet og lokalplanen

Har de afgivet et høringsvar til lokalplanen som selskab, og er det behandlet i beboerdemokratiet?

Nej – høringsvaret har ikke været behandlet i beboerdemokratiet – det tyder på at det er en underskriftsindsamling.

Det fremgår af høringsnotatet at der er 37 husholdninger i Bispevangen 1, der har skrevet under. I afdelingen er der 206 boliger.

Det fremgår af høringsnotatet at der er 50 fra Bispevangen 2, der har skrevet under – ukendt antal husholdninger. I afdelingen er der 112 boliger.



Beslutningskompetence i almene boligorganisationer er følgende: (se også diagram sidst i dette notat)

Afdelingsmødet (det lokale beboerdemokrati):

Afdelingsmødet træffer beslutninger omkring afdelingens økonomi og virke.

Fx

- Godkendelse af budget
- Lejestigninger
- Renoveringsprojekter og forbedringsprojekter, som vil give en lejestigning.
- Ændringer i husorden fx husdyrhold mv.
- Vedligeholdelsesordning

Afdelingen har ingen beslutningskompetence vedr. salg af jord eller opførelse af byggeri.

Repræsentantskabet/organisationsbestyrelsen

Repræsentantskabet er øverste myndighed, men har i Vores Bolig delegeret opgaver til organisationsbestyrelsen.

Fx

- Køb og salg af areal og ejendomme
- Igangsættelse af nybyggeri
- Godkendelse af regnskaber
- Væsentlige forandringer af ejendomme

Organisationsdiagram - Bispevangen

Domea.dk er en almen administrations- og rådgivningsvirksomhed (non-profit). Deres kunder er almene boligselskaber.

'**Vores Bolig**' er et boligselskab, som er opstået ved en fusion af Ballerup Boligselskab og andre boligselskaber i Frederikssundsfingeren.

'Vores Bolig' har udliciteret administrationen af sine boliger til Domea.dk.

Boligselskabet ledes af en organisationsbestyrelse.

Bispevangens afdelinger

Bispevangen består af to almene boligafdelinger: Bispevangen afdeling 1 (Højhuset) og Bispevangen afdeling 2 (de gule, rækkehuslignende bygninger i områdets nordvestlige hjørne).

Det er afdeling 1, der sælger areal fra til den nye afdeling med boliger, som Lokalplan 204 giver mulighed for.