



Lisbet Schaltz
Claus S. Hansen
Helle Juul
Lene Terpe
Almenbo

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

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 23. december 2013

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: byogerhverv@balk.dk

Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsnr: 2013-23473

Dok.nr: 2013-223168

Referat

af dialogmøde mellem Ballerup Kommune og Almenbo, Kirstinevang og Lundbjerggård Onsdag den 11. december 2013

1. Anvisningsaftaler

Kim oplyste, at samarbejdet om anvisningen fungerer rigtig godt.

Lisbeth oplyste, at Lundbjerggård ønsker at ændre anvisningen til de 28 ældreegnede boliger i Lundbjerg og de 20 ældreegnede boliger i Ravnsletlund. Den nuværende fordeling med 2/3 til Ballerup Kommune og 1/3 til Lundbjerggård ønskes ændret, så Lundbjerggård fremover har 2/3 af anvisningen.

Kim foreslog at anvisningen for ændres til 50 pct. til hver part.

Lisbeth tager forslaget med tilbage til Lundbjerggårds bestyrelse.

Lone oplyste, at der hidtil er opført en del ældreboliger. Der er få ledige arealer i Ballerup, hvor der kan opføres nye boliger. Kommunalbestyrelsen har boligområdet som fokuspunkt i 2014. Der skal bl.a. ses på boligernes sammensætning, hvilke arealer der kan bebygges samt hvor der kan forandres, og eventuelt fortættes.

Lone orienterede om projektet i Skovlunde Bymidte, hvor der planlægges arkitektkonkurrence i 1. halvår 2014. Der er bl.a. tanker om ændring af Skovlunde-centret og eventuelt indrette eller opføre boliger i forbindelse med centret.

Lisbeth oplyste, at Almenbo er meget interesseret i at indrette nye boliger i eksisterende ejendomme, f.eks. hvis Ballerup Kommune har ejendomme til salg.

Lone vil være opmærksom på dette.

Kim spurgte til antallet af ledige boliger.

Lisbeth oplyste, at der er mange flytninger, særligt mange beboere, der flytter til ejerboliger.

Lisbeth oplyste, at særligt de to-værelses boliger i Egehøj er svære at leje ud. Ventelisten til disse boliger er ikke lang. Boligerne er store to-værelses boliger på 81 m². Det er svært at ændre indretningen, da toilettet ligger inde midt i boligen. Boligen er bedst egnet til enlige, men har en husleje på 960 kr. pr. m² hvilket svarer til en månedlig leje på ca. 7.500 kr. pr. måned samt udgift til varme på ca. 1.000 kr. pr. måned.

Claus oplyste, at der har været tanker om at etablere elevatortårn og ændre boligerne til ældreegnede boliger, men ideen er skrottet igen.

Kim spurgte til boligen i tårnet ud mod søen, hvor der har været klager over det selskabslokale, der ligger under boligen.

Lisbeth oplyste, at lokalet har fået støjdemning, bl.a. lydloft i opgangen samt automatisk demping af musikanlæg når vinduerne åbnes. I praksis lejes lokalet ud få gange i løbet af året.

Lisbeth oplyste, at der er udfordringer med nogle af de unge beboere under 18 år, når de flytter for sig selv for første gang. Det er særligt når deres støtte-kontakt-ordning ophører, når de bliver 18 år.

Lisbeth oplyste i øvrigt, at Almenbo får flere henvendelser, nu hvor de har fået kontor på Hold-an Vej.

Kvarterprofilerne blev gennemgået. Der er ikke store ændringer i forhold til tidligere.

Der var ikke sendt kvarterprofiler ud for alle afdelingerne, da systemet endnu ikke indeholder alle profilerne. De eftersendes når de kan hentes i systemet.

2. Gennemgang af styringsrapport

Almenbo:

Den samlede virksomhed vurderes som tilfredsstillende i høj grad.

Lisbeth oplyste, at Almenbo har budt på flere opgaver med administration af boliger, bl.a. kommunale plejeboliger. Det har endnu ikke givet nogen opgaver, da flere større boligselskaber kan give billigere bud.

Bestyrelsen har givet en fuldmagt til at Almenbo kan give individuelle tilbud på opgaver og se bort fra de pakkeløsninger, der er aftalt med de fire boligselskaber, der allerede administreres af Almenbo.

Almenbo er interesseret i at erhverve eksisterende ejendomme for at indrette boliger.

Lisbeth oplyste, at Almenbo er i gang med at afholde bestyrelsesseminar. Seminaret afholdes i tre etaper i samarbejde med BL. Første etape, der handlede om bestyrelsens opgaver er netop afholdt.

Styringsrapporten viser at Almenbo har en negativ arbejdskapital.

Lisbeth er opmærksom på dette, der beror på en fejl fra Landsbyggefondens side.

Kirstinevang:

Der igangsættes passende initiativer og opnås tilfredsstillende resultater i høj grad.

Der er udfordringer i at vurdere udgifter i forhold til administrationsbidrag, husleje og drift samt initiativer for sparsommelighed og effektivitet.

Claus oplyste, at der er fokus på fremtidssikring af boligerne samt energibesparende foranstaltninger, da flere boligafdelinger har store udgifter til opvarmning. Der

samarbejdes med et firma, der kan sørge for regulering af varme, f.eks. gradvis forøgelse af varmen ved udsigt til koldt vejr.

Egebjergghaven – 190 boliger – opført i 1990 og 1995

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelses tilstand, dog ingen bemærkninger.

Velfungerende beboerdemokrati med stor interesse for at deltage i afdelingsbestyrelsens arbejde.

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

Boligerne har en tidssvarende størrelse og køkken og bad mm., er også tidssvarende.

Claus kommenterede forslaget til ny lokalplan for Egebjerg-området. Planen kan medføre høje krav til vedligeholdelse, selv om der selvfølgelig skal være respekt om områdets oprindelige udtryk.

Lone oplyste, at planen kommer i høring. Opfordrede samtidig til at Almenbo kommer med deres bemærkninger til planen. Lone arrangerer gerne et møde om planen. Det er tanken at planen skal være med til både at udvikle og vedligeholde området.

Lone oplyste endvidere, at det kan blive aktuelt at kontakte kunstnerne, hvis der skal ske ændringer af den eksisterende kunst i området. Ballerup Kommunes kunstråd kan eventuelt spørges.

Lisbeth oplyste, at boligerne på Egebjerg har en relativ høj husleje. Derfor forventer beboerne også at tingene er i orden.

Claus spurgte til den ejendom med erhverv og bolig, der er under opførelse.

Lone oplyste, at projektet er gået i stå på grund af både økonomi og problemer med entreprenøren. Ballerup Kommune har fokus på ejendommen.

Kirstinelund – 530 boliger – opført i 1958-63 og 2008

Boligerne har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Middel afdelingsbestyrelse – Lisbeth oplyste, at der netop er valgt en ny afdelingsbestyrelse med syv medlemmer. Formand og næstformand er medlemmer, der tidligere har deltaget i bestyrelsesarbejde. Efter valget fungerer bestyrelsen bedre.

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

Boligernes størrelse er ikke tidssvarende, der er mangel på 4 og 5 rums boliger. Toiletter og bad er heller ikke tidssvarende. De øvrige

Lone gjorde opmærksom på, at der kommer til at mangle store boliger til familier med børn. Vængerne er velegnet til børnefamilier, men der er p.t. mange mindre boliger, der ikke egner sig til børnefamilier. Derfor vil det være en god idé at tænke i at sammenlægge boliger til f.eks. 4 og 5 værelses boliger.

Kim var enig i at der mangler boliger til to voksne og to børn, men gjorde samtidig opmærksom på, at huslejen helst ikke må overstige 9.000 kr. pr. måned.

Det er usikkert om boligerne bliver for store, hvis de sammenlægges samt om det kan medføre betydelige udgifter til ændring af køkken og bad.

Huslejeniveauet i øvrigt blev drøftet. Huslejen for en tre-værelses bolig er p.t. ca. 6.000 kr. pr. måned. Hvis der er skiftet køkken, hvilket altid sker når boliger med de oprindelige køkkener fraflyttes, er der et tillæg på 600 kr. pr. måned.

Arbejdet med at udskifte faldstammer er netop afsluttet.

Claus oplyste, at der arbejdes på et projekt for udvendig isolering af gavlene med en pudset overflade. Ændringen vil give facaden et nyt udtryk.

Projektet forelægges i et afdelingsmøde i januar 2014. Arbejdet forventes igangsat i 2014 og udført hen over en periode på tre år. Der optages lån til finansiering af projektet, som forventes at koste 8-9 mio. kr., men der bliver ingen huslejeforhøjelse.

Redegørelse for udbedring af fejl og mangler ved 5 års eftersyn af tagboliger endnu ikke modtaget.

Kornvænget – 72 boliger – opført i 1985

Boligerne har en tilfredsstillende vedligeholdelses tilstand og der er en velfungerende afdelingsbestyrelse.

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

Boligernes størrelse er ikke tidssvarende, der er alene 2 rums boliger.

Kim gjorde opmærksom på, at små billige boliger er i høj kurs. Boligerne i Kornvænget er dog ikke helt billige, men lette at leje ud.

Køkken, bad og udearealer er tidssvarende, men fællesfaciliteterne er ikke tidssvarende.

Lundebjerggård

Der igangsættes passende initiativer og opnås tilfredsstillende resultater i høj grad.

Der er udfordringer i at vurdere udgifter i forhold administrationsbidrag, husleje og drift samt initiativer for sparsommelighed og effektivitet.

Claus oplyste, at der er fokus på fremtidssikring af boligerne samt energibesparende foranstaltninger, da flere boligafdelinger har store udgifter til opvarmning. Der samarbejdes med et firma, der kan sørge for regulering af varme, f.eks. gradvis forøgelse af varmen ved udsigt til koldt vejr.

Lundebjerg – 514 boliger – opført i 1964 og 1988

Boligerne har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og der er en velfungerende afdelingsbestyrelse.

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

Boligerne har en tidssvarende størrelse og køkken og bad mm., er også tidssvarende.

Der planlægges udskiftning af stigstreng og faldstammer samt brugsvandsrør. Det kræver en huslejeforhøjelse.

Ravnsletlund – 30 boliger – opført i 1993

Boligerne har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og der er en velfungerende afdelingsbestyrelse.

Boligområdet er både tidssvarende og socialt velfungerende i ret høj grad. Boligerne har en tidssvarende størrelse og køkken og bad mm., er også tidssvarende.

3. Aktiviteter for børn og unge i boligområderne

Vængerne. Lisbeth oplyste, at der netop er afholdt generalforsamling i Fællesskabet i Vængerne. Der var 14 deltagere og de fleste frivillige er i alderen 70-80 år.

På trods af at, der bor 271 børn i Vængerne, kommer der meget få børn og deltager i aktiviteterne, selv om der er mange aktiviteter. Dog er juletræsfesten meget populær, der skal betales for deltagelse, men til gengæld får deltagerne gode julegaver.

Ungdomsrådet fungerer ikke længere.

Vængernes nabo-afdelinger er interesseret i at deltage i aktiviteter.

Lundebjerg. Der er aktiviteter sammen med fritidsklubben.

Lone spurgte hvordan Fællesvirket fungerer i Egebjerg-området. Lisbeth oplyste at Fællesvirket ikke fylder så meget mere.

4. Eventuelt

E.ON på Egebjerg. Claus oplyste, at Fællesvirket stadig har fokus på aftalerne med E.ON. Nu har Vestforbrænding etableret stik lige uden for Egebjerg. E.ONs aftale med Egehøj udløber snart og der er aftaler, der allerede er udløbet og ikke blevet genforhandlet.

Lone oplyste, at Ballerup Kommunes aftale med E.ON udløber i 2015.

Det blev drøftet om Fællesvirket kan påvirke en eventuelt overgang til Vestforbrænding.

Atlas-grunden. Lone oplyste, at det nye forslag til kommuneplan indeholder planer om omdannelse af Atlas-grunden. Der er allerede en developer, der har købt nogle ejendomme, der kan indrettes til boliger. Der er stadig tomme ejendomme i området f.eks. langs med banen, hvor der kan indrettes boliger. Almenbo er interesseret i at indrette boliger i eksisterende ejendomme.

Claus gjorde opmærksom på, at der kan ligge en udfordring i at indrette boliger i tidligere erhvervsjendomme, da det kan være svært at få dagslys ind i bygninger, med stor dybde samt problemer med at opfylde de aktuelle energikrav.

Boligsocialt projekt i Skovlunde. Malene orienterede om koordinationsgruppens undersøgelse af mulighederne for at etablere et boligsocialt projekt i Skovlunde.

Lisbeth oplyste, at der er et godt samarbejde mellem Lundebjerg og fritidsklubben Ellekilde. Tre af boligafdelingerne giver p.t. tilskud til aktiviteter i klubben. Det er usikkert om AAB fortsætter med at yde tilskud.

Lundebjerg har selv aktiviteter.

Institutioner. Der er planer om renovering af institutioner. Der er endnu ikke holdt møde med center for skole og institutioner. Når mødet er afholdt vender BKE tilbage med besked.

Skovlunde Bymidte-projektet. Lone oplyste, at posthuset i Skovlunde er tomt. Der er tanker om at etablere lavpris-varehus eller lignende butik, der kan være med til at styrke Skovlunde-Centret. Posthuset kan også anvendes til boliger kombineret med erhverv. Der kan eventuelt bygges en etage mere på ejendommen.

Claus spurgte til om der kunne indrettes lokaler til behandlere.

Lone oplyste, at der allerede har været tanker om at indrette et lægecenter.

Ballerup Bymidte-projektet. Lone oplyste, at Ballerup posthus bliver ledigt og forventes at indgå i planerne for Ballerup Bymidte. Der er overvejelser om at gøre bus-holdepladsen mindre og eventuelt etablere boliger.

Ballerup er i samarbejde med Realdania og "Kickstart forstaden" i gang med at undersøge hvordan området kan ændres.

Realdania vil give tilskud til at realisere nogle forstads-projekter, men det er endnu ikke afgjort hvilke projekter, der bliver tale om. Tilskud kan blive op til 25. mio. kr. samt tilsvarende finansiering fra Ballerup Kommune eller andre interessenter.

Freja Ejendomme, der ejer Dommergårdsgrunden er ved at kigge efter nye investorer.