



Søren B. Christiansen
Jens V. Jensen
Michael Hesselberg
Annette Eriksen
Boligselskabet Baldersbo

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

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 11. februar 2014

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: byogerhverv@balk.dk

Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsnr: 2013-23476

Dok.nr: 2014-29174

Referat

af dialogmøde mellem Boligselskabet Baldersbo
og Ballerup Kommune
Onsdag den 29. januar 2014

1. Årets tema – beboere med bekymrende adfærd

Leif Klit Andersen fra Socialpsykiatrien deltog i behandlingen af dette punkt.

Søren oplyste, at der har været flere episoder med beboere i afdelingerne. Lige nu er der en ældre beboer i afd. 12, der ikke vil lukke medarbejdere fra socialpsykiatrien, ind. Naboerne føler sig utrygge ved beboerens adfærd. Der er bl.a. rettet henvendelse til hjemmeplejen, men de bliver også afvist.

Leif oplyste, at eventuel tvangsindlæggelse skal ske i samarbejde med beboerens læge samt politiet. Efter en indlæggelsesperiode får de psykiatriske patienter det bedre, og bliver lettere at hjælpe. Tidligere blev en del patienter indlagt, men nu er det få patienter, der bliver indlagt og indlæggelsesperioderne er kortere end tidligere.

Jens oplyste, at mange beboere har boet i deres bolig i lang tid. Naboerne oplever at mange ældre beboere forandrer sig, f.eks. når de mister deres ægtefælle.

Leif oplyste at der er etableret et PSP-udvalg (politi, social og psykiatri), der jævnligt holder møder. Psykiatriområdet er delt i to, et område, der tager sig af borgere under 30 år, og et der tager sig af borgere over 30 år.

Leif oplyste, at der er ca. 100 unge borgere, der har behov for støtte fra socialpsykiatrien. Der er ikke mange misbrugere, men unge med forskellige problemer. Der er flere unge med behov for støtte end tidligere. Det er samme tendens i hele landet, men en stor stigning i Ballerup.

Jens gjorde opmærksom på, at det ikke er muligt at kontakte rådhuset om onsdagen, hvor der er lukket. Det vil være rart med en mail-adresse gerne med en bekræftelse på at henvendelsen er modtaget. Endvidere vil det være rart med en oplysning om hvem henvendelsen bliver sendt videre til, samt gerne hvilken indsats man sætter i gang.

Søren er godt tilfreds med samarbejdet med socialpsykiatrien. F.eks. er Skolehaven en succeshistorie med glade beboere, der spiser sammen flere dage om ugen.

Kim oplyste, at der er kommet en henvendelse fra Elsebeth Fjord, om at skaffe boliger til fire udviklingshæmmede borgere.

Søren foreslog at der indrettes boliger i mindre enheder, f.eks. kan der indrettes boliger i eksisterende bygninger, så boligerne kommer til at passe til de beboere, der skal bo der. Dog skal man være opmærksom på, at det kan være negativt, at indrette boliger i eksisterende afdelinger, da nye beboere, kan vælge boligområdet fra.

Lone oplyste, at der er meget fokus på boligområderne og deres sammensætning, samt muligheder for at forny eller fortætte områderne.

2. Anvisningsaftaler

Kim oplyste, at samarbejdet med Baldersbo fungerer godt, og der er ikke bemærkninger til anvisningsaftalerne.

Anette oplyste ligeledes, at anvisningen går godt, der er meget forskel på efterspørgslen af boliger. Der er p.t. meget kort ventetid til Hede-Magleparken og meget få beboere, der søger en bolig, via den fleksible udlejning.

Kim foreslog, at Ballerup Kommune overtager en større del af anvisningen i Hede-Magleparken, og prioriterer nye beboere med job.

Kim og Anette aftaler nærmere om den fremtidige anvisning.

Jens oplyste, at de tre områder med ungdomsboliger; Hedegårdsskolen, Hedeparken 23 og Hedeparken 7, fungerer bedre. Der er flyttet flere seriøse unge beboere ind i boligerne.

Der er etableret porttelefon og brikklåse-system samt videoovervågning på gangene i Hedeparken 23. Magleparken 12 har ligeledes fået videoovervågning. Politiet ser positivt på disse tiltag.

Kim oplyste, at der generelt er større efterspørgsel efter ungdomsboliger.

Kim gjorde opmærksom på, at der er en udfordring med at leje de to værelses boliger på Stævnetorv på Østerhøj, ud. Boligerne er på 80 m² og har en månedlig husleje på ca. 8.000 kr.

Søren oplyste, at Baldersbos bestyrelse overvejer at give et tilskud til huslejen.

Jens oplyste, at der er mange ældre beboere, der flytter fra afd. 10, hvor der p.t. er ved at få lavet nye badeværelser.

3. Gennemgang af styringsrapport

Selskabet

Af styringsrapporten for området økonomi og drift fremgår det, at der er brug for mange investeringer i de kommende år, hvilket lægger pres på organisationens samlede økonomi. F.eks. vil renoveringen af afd. 8, tømme godt ud i organisationens beholdninger.

Der er taget initiativ til, i højere grad at anvende IT ved løsning af opgaverne. I 2014 forventes IT-driften flyttet ud af huset til en fremmed leverandør.

Der kommer endvidere øget fokus på pasning og pleje af boligområderne.

På området for ledelse og beboerdemokrati er den væsentligste udfordring at forholde sig til en ændret beboersammensætning, samt ændrede ønsker og krav. Det er vigtigt at sikre en kvalificeret rekruttering til bestyrelserne.

Alle afdelinger med familieboliger har en velfungerende afdelingsbestyrelse, med en god dialog og et godt samarbejde. Afd. 8 Gl. Skolevej, afd. 10 Baltorpevej og afd. 14 Eskebjerggård har meget aktive og velfungerende bestyrelser.

Afd. 16 Jørgen Andersens Vej har ingen afdelingsbestyrelse og ganske få beboere deltager i afdelingsmødet. Afd. 21 ungdomsboliger i Hede/Magleparken har heller ingen afdelingsbestyrelse.

De fire plejecentre har ingen afdelingsbestyrelse. Dog har afd. 27 Skolehaven en velfungerende afdelingsbestyrelse.

Blandt initiativerne kan nævnes at lave oplæg til det videre arbejde, efter konferencen "Baldersbo år 2023".

Der er planer om renovering af afd. 8 og afd. 14. Der er igangværende renoveringsarbejder i afd. 10 og 12. Der fremgår nærmere beskrivelse af disse arbejder under de enkelte boligafdelinger.

Der er ingen væsentlige ændringer i beboersammensætningen i nogen af boligafdelingerne.

Afd. 1, Nyvej – 126 boliger – 1949

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er ansøgt om midler fra egen trækningsret til kloakrenovering, istandsættelse af opgange og nye hoveddøre til lejemålene, samt nye udvendige kældertrapper.

Toiletter og bad samt vandrør og faldstammer er ikke tidssvarende og trænger snart til udskiftning.

Tegltagene skønnes at have en levetid på ca. 9-14 år.

Boligerne størrelse er ikke tidssvarende, boligerne har små rum. Dog kan der flyttes vægge, så antallet af rum i boligerne kan ændres.

Afd. 2, Liljevangsvej 8-36 – 88 boliger – 1950

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Toiletter og bad samt faldstammer og vandrør er ikke tidssvarende. Der er behov for renovering af kloakledninger i jord. Tegltagene skønnes at have en levetid på maksimalt 15 år.

Der er netop etableret et fælles bolignet med antenne installation samt telefoni og internet.

Afd. 3, Lindevænget 20-38 – 72 boliger – 1952

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Toiletter og bad samt faldstammer og vandrør er ikke tidssvarende. Tegltagene skønnes at have en levetid på maksimalt 15 år.

Afd. 4, Lindevænget 40-62 og Præstevænget 17-27 – 108 boliger – 1954

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Toiletter og bad samt faldstammer og vandrør er ikke tidssvarende.

Afd. 5, Bybuen/Ringtoften – 336 boliger – 1958

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Toiletter og bad samt vandinstallationer og faldstammer er ikke tidssvarende.

Projekt om forbedring af vejbelysning er i gang. Kloakreovering er afsluttet.

Afd. 6, Lindevænget 9-17 – 30 boliger – 1954

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Toiletter og bad er ikke tidssvarende.

Afd. 7, Måløv Hovedgade 66-70 og Liljevangsvej 2-6A – 29 boliger – 1960

Tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Toiletter og bad samt installationer er ikke tidssvarende.

Afd. 8, Gl. Skolevej 9-25 – 45 boliger – 1960

Afdelingen har væsentlige problemer, da man stadig afventer om afdelingens endelige skæbne skal være reovering eller nybygning. Afdelingen har byggeskader i væsentligt omfang. Der arbejdes på en ansøgning om støtte fra Landsbyggefonden. Den foreløbige besked fra fonden, er at der kan gives støtte til en reovering på ca. 40 mio. kr. Det vil omfatte kælder, etageadskillelse samt bedre tilgængelighed. Der gives ikke støtte til facader og boliger på 1. sal.

Der forventes behov for ekstra finansiering for ca. 20 mio. kr., der bliver behov for finansiering af dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret.

Projektet skal behandles på et afdelingsmøde i slutningen af februar.

10 boliger er ledige. De bliver med vilje ikke genudlejet på grund af problemer med skimmelsvamp, PCB og bly.

Toiletter og bad, køkken og fællesfaciliteter er ikke tidssvarende.

Afd. 9, Ringtoften 73-171 – 400 boliger – 1964

Tilfredsstillende vedligeholdelse. Toiletter og bad samt installationer er ikke tidssvarende. Beboere spørger om mulighed for reovering.

Afdelingen har besluttet at give mulighed for at altanerne i stueetagen kan åbnes, så der kan laves en trappe til udearealerne, hvor der kan indrettes en lille privat have. Arbejdet udføres via råderetten.

Projekt om forbedring af vejbelysning er i gang. Kloakreovering er afsluttet.

Afd. 10, Baltorpvej 93-185 – 432 boliger – 1963

Reovering af badeværelser, rørinstallationer og faldstammer i gang.

Afd. 12, Hede/Magleparken – 1.088 familieboliger – 36 ungdomsboliger – 1966

Der blev orienteret om, at der er uro omkring højhuset og muligvis begyndende bandeaktivitet. Baldersbo har en god dialog med børn- og ungerådsgivningen og politiet.

Lone orienterede om, at der er indgået aftale med kunstnergruppen Skovsnogen, der vil lave aktiviteter i Haraldsminde i samarbejde med Hede-Magleparken i det kommende halve år. Der er givet et tilskud på 100.000 kr. til aktiviteterne.

Søren spurgte om der kan afleveres overskydende jord fra Hede-Magleparken til Harrestrup Ådal.

Søren orienterede om, at planerne om en udbygning af Hedegårdscentret nu skrindlægges.

Det blev aftalt, at udskilningen af daginstitutionen til en selvstændig afdeling, sker med skæringsdatoen 1. januar 2014.

Toiletter og bad er ikke tidssvarende og udearealer er tidssvarende i rimelig grad.

Renovering af kloak, ankomstforhold og flisebelægning er sat i gang.

Afd. 14, Eskebjerggård – 426 boliger – 1974

Væsentlige problemer med mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er behov for renovering af klimaskærm, kloak, ventilation og tæthed af de lette facader. Der arbejdes på en helhedsplan, der forventes at omfatte arbejder for 275 mio. kr.

Der planlægges også udskiftning af ventilationsanlæg i køkken og baderum. Det vil give et bedre indeklima, samt en besparelse på elforbruget. Dette arbejde forventes ikke at give husleje-forhøjelse.

Søren oplyste, at afd. 14 får tilbagebetalt en del af deres varmeudgift for de tre seneste år. Det sker som følge af en afgørelse Energiklagenævnet har truffet.

Afdelingen ønsker at ordningen med beboerrådgivning fortsætter, derfor søges der en ny medarbejder, der kan afløse den nuværende medarbejder, der ønsker at gå på pension.

Afd. 15, Ahornsvej 10-56 – 24 boliger – 1984

Ingen bemærkninger.

Afd. 16, Jørgen Andersens Vej 4-12 – 25 familieboliger og 9 ungdomsboliger – 1988

Ingen bemærkninger.

Afd. 17, Måløv Hovedgade og Måløvvang – 39 boliger – 1989

Ingen bemærkninger.

Afd. 18, Østerhøj – 88 familieboliger og 3 ungdomsboliger – 1991

Udskiftning af gadedøre og terrassedøre til lejemaal er i gang.

Udskiftning af tagbelægning på fælleshuset afsluttet.

Der er udfordringer med at leje boligerne i det ombyggede ungdomshus ud.

Afd. 21, Ungdomsboliger på Hedegårdsskolen – 23 boliger – 1991

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Ældre gulve af linoleum i en kedelig blå farve. Vinduespartier bør udskiftes i løbet af de kommende 10 år.

Afd. 23, Plejecenter Lundehaven – 67 ældreboliger – 2001

Tilfredsstillende vedligeholdelsesstand. Der er problemer med de store glaspartier, der er udført i lærketræ. To partier er ved at blive udskiftet til nyt i træ/alu.

Afd. 24, Plejecenter Toftehaven – 60 ældreboliger – 2004

Tilfredsstillende vedligeholdelsesstand. Der skiftes 600 m² tag på afsnit Lærken i efteråret 2013. Afdelingen ønsker en demenshave.

Afd. 25, Plejehaverne – 109 ældreboliger – 2010

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, som følge af mangler ved vandsystem i Lindehaven.

Afd. 26, Kirstinehaven – 25 ældreboliger – 2010

Status for 1 års eftersyn.

Ballerup Kommune har en kommunal afdeling med 14 ældreboliger i forbindelse med Kirstinehaven. Baldersbo er interesseret i at overtage boligerne, men det forudsætter at vedligeholdelsen af boligerne bliver optimeret, således at overtagelsen ikke bliver fulgt af en større husleje-forhøjelse.

Afd. 27, Skolehaven – 18 boliger – 2010

Ingen bemærkninger.

4. Aktiviteter for børn og unge i boligområderne

Der holdes følgende arrangementer:

- **afd. 1** – i samarbejde med Fællesskabet i Vængerne – fastelavn, jul, sommerfest og halloween. Ture til BonBonLand, og Tivoli samt fisketur på Øresund.
- **afd. 3** – julearrangement
- **afd. 8** – julearrangement
- **afd. 9** – samarbejde med Game om street basket og street dance ved den nye multibane
- **afd. 10** – julefest med over 100 børn
- **Afd 12** – Fastelavnsfest,
- Torvedag i maj,
- Sommerudflugt til BonBonLand eller Sommerland Sjælland for familier i juni.
- Sommerferieaktiviteter i samarbejde med lokale institutioner (i 2013: cirkusskole + Hop&Leg)
- Diverse aktiviteter i forbindelse med Sæt Kulturen I Spil (koncert, teater, workshop osv.)
- Diverse aktiviteter i samarbejde med "Natur Der Bevæger"(DGI)
- Aktiviteter med Game; dans 1 x ugentlig, fodbold 2 x ugentlig om sommeren og 1x ugentlig om vinteren. Stort streetgame-arrangement 1 dag i juni,
- Juletræsfest,
- Mad og kagebod til Aktiv Børnedag (samtidig med økologisk høstmarked),
- Ungeråd med 18 medlemmer. 14 af disse er desuden via det boligsociale projekt blevet medlem af Ballerup Ungdomsråd, tjek deres hjemmeside. Mødes 1 x månedligt. Under Ungerådet er der 2 udvalg med 4 personer i hver: et koncertudvalg og et ungedaferudvalg. 5 af vores ungerådsmedlemmer har gennemført instruktørkursus i skolens kropseksperimentarium og 3 af dem skal starte ungemotionshold op under foreningen Obelix,
- Pigecafe 1 x ugentlig med mellem 3-12 deltagere,
- Pigemotion i Hedegårdsskolens kropseksperimentarium 1 x ugentlig med ml 3-10 deltagere,
- Lommepegeprojekt med ca. 18 unge i henholdsvis det boligsociale projekt, institutionerne og ejendomskontoret,
- Lektiecafe med frivillige 2 x ugentlig med mellem 2-15 deltagere,
- Madklub for familier 1 x månedlig med mellem 20-40 deltagere,
- Tirsdagste for to-sprogede kvinder 1 x månedlig med mellem 4-12 kvinder og samt deres børn,
- Rytmikdage for småbørn 6 lørdage i skoleåret 2013/14,
- KokAmok, madlavningskursus i forsommeren for unge der er/skal til at flytte hjemmefra med frivillig kok og sagsbehandler fra rådhuset, 5 unge deltog,

- 3 dages friluftstur for 8-17-årige til Uggeløse skov med klatring, natløb, mad over bål mm.
- +18-bold = Hedegårdens sportsforening. De har skolens hal hver søndag aften,
- Frivillig fredag,
- Banko med kirkens pensionister og børn fra projektet, fast aktivitet 2 gange årligt,
- Af hoc aktiviteter i vores kontor- og værestedstid,
- Derudover er der masser af muligheder for børn og unge i lokalområdet:
- Legepladser og multibaner samt store grønne områder,
- BFO-afdelingerne Nordlys og Maglegården (5-10 år), BFC-klubben og Byggeren Midgård (9-18 år), 3 børnehuse (0-6 år), skole (bh-kl-10.)
- Mange idrætsforeninger,
- "Oprust" en forening for 15-18-årige, der har en psykisk syg pårørende, starter op i januar på Tapeten hver onsdag,
- **Afd. 14** - Sommerferieaktiviteter hele skolens sommerferie og meget intensivt i uge 30,
- I hele sommerperioden er der hver dag og aften når vejret tillader det, stillet hoppepude og vandrutchebane mv. op, som frivillige forældre står for,
- Familiecafe med vægten lagt hovedsageligt på aktiviteter for børn,
- Idræt i Måløvhallen hver fredag,
- Tur til Legoland,
- Ture til steder med aktiviteter for børn,
- Sommerfest,
- Sommerferie på Bøtø,
- Arrangementer i samarbejde med Måløv bibliotek og Måløv Bylaug,
- Fastelavnsfest
- Juletræsfest
- **Afd. 17** - deltager i aktiviteterne i afd. 14

5. Eventuelt

Fælles boligsocialt projekt i Skovlunde. Lone orienterede om det møde, der blev holdt i Skovlunde i november. Der deltog repræsentanter for boligafdelingerne, bl.a. afd. 5 og 9 fra Baldersbo. Næste skridt bliver i processen, bliver et møde med direktørerne for boligselskaberne i Skovlunde.

Søren oplyste, at Baldersbo og afdelingerne i Skovlunde gerne vil deltage i et eventuelt boligsocialt projekt, men at Baldersbo ikke er interesseret i at være tovholder, som i Hede-Magleparken.

Vedtægter. Søren orienterede om, at Baldersbo har ændret vedtægterne, så beboerdemokratiet bliver styrket. Derfor vil der fremover kun være 1 kommunalt udpeget repræsentant i organisationsbestyrelsen.

Ny dagligvarebutik og beboerhus i afdeling 5 og 9. Søren orienterede om planerne for at opføre en ny dagligvarebutik med et beboerhus på 1. sal, ved afd. 9 og Malmparken station.

Lone oplyste, at lokalplanen bliver udarbejdet i løbet af 2014.

Baldersbo sender oplysninger om ejerforhold og finansiering af det nye beboerhus, til Center for By, Kultur og Erhverv.

Lone oplyste, at Lokalrådet for Skovlunde har drøftet planerne og føler sig usikre på om en ny dagligvarebutik, vil stjæle kunder fra Skovlundecentret.