



Pia Jeppesen
Henrik Christiansen
Jette Fesner
John Rasmussen
Ballerup almennyttige Boligselskab

Eva Borg (punkt 4)
Dora Fog (punkt 4)
Lene Kjærulf (punkt 4)
Center for Social og Sundhed
Annegitte Hjort (punkt 3)
Steen Pedersen (punkt 3)
Torben Bille
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Center for By, Erhverv og Miljø

BY, ERHVERV OG MILJØ
Almene Boliger

Dato: 11. april 2017

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsid: 03.11.02-S55-6-16

Referat

af styringsdialog mellem Ballerup almennyttige Boligselskab
og Ballerup Kommune
onsdag den 1. marts 2017

1. Anvisning

Torben oplyste, at Ballerup aftalen nu er implementeret og ser ud til at fungere godt. Der er et fint samarbejde mellem DABs udlejning og boligkontoret på rådhuset.

Henrik har også indtryk af, at anvisningen fungerer godt. Bestyrelsen har overvejelser om, at beboerne fremover kan skrives sig på flere ventelister end til Ballerup almennyttige Boligselskab.

Jette oplyste, at der er lav fraflytning og nogle af beboerne fra Korngården, der er blevet genhuset i Grantofte, ønsker at blive boende i Grantofte. Endvidere er der nogle beboere, der ønsker at bytte deres bolig til en mindre og billigere bolig. Der er eksempler på, at der er givet dispensation fra reglerne om, at man skal have boet i boligen i to år, før man kan bytte.

Henrik oplyste, at renoveringen i Korngården tager længere tid end forventet. Derfor er beboerne også genhuset i længere tid og der bliver derfor færre ledige boliger til anvisning.

2. Gennemgang af styringsrapporter Ballerup Almennyttige Boligselskab

Af selskabets rapport under økonomi og drift fremgår at, det er vanskeligt at stille boliger til rådighed med en leje, som kan betales af personer, som på grund af kontanthjælpsloft, integrationsydelse etc. har en meget lav indkomst.

Det blev oplyst, at huslejen ikke bør overstige 3.500 kr.

Lindebo

Afdelingens henlæggelser ligger på et lavere niveau, end benchmarktallene. Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Afdelingsmødet har besluttet, at der skal gennemføres reparationer af udvendige kælder/hovedtrapper, kloakledninger renoveres og der foretages indvendig fugtsikring af kældervægge efter individuel behovsvurdering. Der er nært forestående renovering af kloak.

**Dalvænget**

Ingen bemærkninger.

Korngården

Afdelingen er ved at blive renoveret, beboerne bliver genhuset under arbejdet. Renoveringen tager længere tid end forventet og forventes nu at blive færdig i 2018.

Grantøften

Der er indgået aftale med Ballerup Kommune og Københavns Vestegns Politi om strategisk samarbejde om tryghed i og omkring Grantøften. Grantøften har herudover en række formelle og uformelle samarbejder med andre aktører herunder bydelsmødre, jobcenter mm.

Pia Jeppesen, der er ny afdelingschef i Forvaltningsgruppe 3 i DAB er trådt ind i styregruppen for samarbejdet.

Renoveringen af højhusene er afsluttet.

Der er planer om at ombygge værelserne i hotellet til 9 familieboliger med et, to og tre værelser, alt efter hvad det byggetekniske med bærende vægge osv. giver mulighed for. Fire værelser beholdes som hotel.

Søtoften

Det er en udfordring at boligerne ligger på to matrikler.

Der er stadig mangler fra 1-års eftersynet, der ikke er udbedret. 5-års eftersynet er i gang og da der er anvendt MGO-plader, holdes afdelingen under observation.

3. Grantoftecentret – sideaktivitet

Ballerup almennyttige Boligselskab har fremsendt et oplæg om følgende tiltag:

- om- og tilbygning af butikscenter
- flytning af mandskabsfaciliteter og materielgård
- flytning af container/genbrugsplads
- ændring af randbeplantning

John orienterede om der senere i dag bliver holdt et møde med rådgiver, repræsentanter for butikker m.fl. Mødet er det første, hvor det skal aftales hvordan de forskellige tiltag gribes an og i hvilken rækkefølge. Der er også et behov for at orientere beboerne om planerne.

Annegitte orienterede om, at de nævnte tiltag vil kræve en ny lokalplan for området. Udarbejdelse af en lokalplan tager ca. 9 måneder, da forslaget skal forberedes, derefter i offentlig høring og efterfølgende vedtages af Kommunalbestyrelsen.

Annegitte gjorde opmærksom på, at det er vigtigt at understøtte alle butikkerne i centret, både dagligvarebutikkerne og de mere specielle, bliver placeret samlet, således at de handlende får opmærksomhed på alle butikkerne og ikke kun nogen enkelte dagligvarebutikker.

Det blev aftalt, at der eventuelt kan gives en dispensation til at flytte materielgården, således at dette tiltag kan sættes i gang, da flytningen er en forudsætning for om- og tilbygningen af centret. Dispensationen kan derefter indgå i lokalplanen.

4. De ældres behov i boligen v/ Eva Borg

Eva Borg indledte med at orientere om, at der er 10.000 borgere der er over 65 år i Ballerup Kommune. Heraf har Center for Social og Sundhed kontakt til ca. 2.000 borgere.



Der blev opført mange nye boliger i 60'erne og 70'erne, hvor der flyttede mange borgere til Ballerup. De bor der stadig og er nu blevet ældre, mange af borgerne har været arbejdere, der nu er slidte.

Den ældre del af befolkningen lever stadig længere og mange bliver både 80 og 85 år. De sidste to år af borgernes levetid, er typisk de dyreste, sundhedsmæssigt set.

De fleste borgere vil gerne blive boende i deres nuværende bolig, så længe det er muligt. At kunne blive boende i sin egen bolig i længst mulig tid har også vist sig at være det vigtigste i en undersøgelse, der er lavet af Ældresagen. Ballerup Kommune vil gerne indgå i et samarbejde med boligorganisationerne, for at sikre at dette kan lade sig gøre.

Derfor vil Ballerup Kommune gerne samarbejde med boligorganisationerne når der er planer om både større og mindre renoveringer af boligafdelingerne, således at der kan tænkes i de bedst mulige og gerne individuelle løsninger, for at de ældre borgere kan bevare deres livskvalitet.

Det kan f.eks. være følgende:

- Bedre adgangsforhold til opgange og lettere døre
- Plads til rollator eller kørestol
- Elevator
- Gelændere i opgange
- Brede døre, gerne plads til både kørestol og borgerens fingre
- Færre dørtrin
- Indretning af badeværelser, f.eks. med greb, gerne pæne greb, der kan blive siddende i badeværelset

Der blev drøftet tilgængelige boliger. Der bliver flere tilgængelige boliger, når Korngården er blevet renoveret, f.eks. kommer der elevator i to opgange i hver blok.

Jette oplyste, at der er elevatorer til 6. sal i Grantoftens højhuse, men elevatorerne er ikke så store og der er smalle døre til badeværelserne. Der er enkelte boliger, hvor køkken og bad er bygget om. Disse boliger lejes fortrinsvis ud til handicappede beboere.

John gjorde opmærksom på, at man gerne indgår i aftaler om at bygge boliger om til handicappede.

Eva spurgte om mulighed for at indrette et "karré-fællesskab", med et antal boliger til f.eks. udviklingshæmmede beboere. I tilslutning til fællesskabet kan der indrettes et fællesrum hvor beboerne kan mødes med medarbejdere fra Center for Social og Sundhed.

Det blev tilkendegivet at man var positiv overfor en ideen om et "karré-fællesskab", og det blev drøftet at indretning af et fællesrum kunne være i et ledigt butiksløkkale eller i Kulturhuset.

Pia oplyste, at DAB har gode erfaringer med "karré-fællesskab" i Hillerød.

5. Energitjenesten v/Janus Hendrichsen og Anette Nielsen

Anette indledte med at orientere om at Ballerup Kommune har sat et mål om at få sat energirenovering af boliger i gang. Der er sat et mål om at blive fri for fossile brændstoffer i 2035. Derfor tilbyder kommunen at betale for en energigennemgang



af boliger, men der betales ikke for efterfølgende indsatser for at spare på energien.

Janus orienterede om Energitjenestens gennemgang af boliger. Gennemgangen tager udgangspunkt i energimærket. Der vil blive fokuseret på indsatser der kan give besparelser men også give et bedre indeklima.

Der bliver udarbejdet en rapport, der tager udgangspunkt i ønsker og behov og indeholder både beregninger og forslag til forbedringer samt budget med både investeringer og besparelser. Der kan være forslag om både lavthængende frugter som f.eks. lydstyrede lysarmaturer, der tænder når en dør åbnes, men også mere langsigtede løsninger som f.eks. nyt tag og bedre isolering. Beregningerne bliver lavet ud fra det faktiske energiforbrug.

Rapporten kan fremlægges i et møde med beboerne, hvor der kan også kan drøftes adfærd i boligen, f.eks. udluftning.

John oplyste, at der arbejdes på en 2020-plan for renovering af rækkehusene i Grantofte. Renoveringen vil bl.a. omfatte nye vinduer, forbedret isolering, ny ventilation og genindvinding.

John spurgte om beregning af besparelse på CO₂-forbrug.

6. Eventuelt

Nye boliger i Råmosen. Der blev spurgt til hvornår der kan opføres nye boliger i Råmosen. Boligerne er fortsat på boligudbygningsplanen.

Genbrugsbutik. John orienterede om at der er planer om at indrette en genbrugsbutik i Kulturhuset.