



Hagen Ahlgreen
Jette Fesner
Bettina Foltinger
Liselotte Hvidt
Ballerup almennyttige Boligselskab

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

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 3. december 2013

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: byogerhverv@balk.dk

Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsnr: 2013-23471

Dok.nr: 2013-210231

Referat

af

dialogmøde mellem Ballerup Kommune og Ballerup almennyttige Boligselskab onsdag den 13. november 2013

1. Anvisningsaftaler

Kim oplyste, at anvisningen fungerer fint, der er et godt samarbejde med boligselskabet. Det er en udfordring, at der ikke kan anvises ledige boliger i Korngården, på grund af den forestående renovering.

Kim oplyste endvidere, at det er aftalt med Dennis fra Ballerup almennyttige Boligselskab at der rettes henvendelse til nogle af de øvrige boligselskaber i Ballerup, med henblik på at genhuse beboere fra Korngården.

Kim efterlyste en underskrevet anvisningsaftale for Søtoften. Det blev aftalt at boligselskabet sender aftalen.

Hagen spurgte om der er mulighed for at lave aftale om fortrinsret for børn af forældre, der bor i boligerne i Dalvænget.

Kim mente ikke det er en mulighed, da Dalvænget er en lille afdeling med en lang venteliste.

Kvarterprofiler. Kvarterprofilerne blev gennemgået. På grund af overførsel til et nyt system er de seneste profiler fra december 2012.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i beboersammensætningen siden dialogmødet i 2012. Der er lidt flere beboere, der modtager kontanthjælp, men dette er en generel tendens i boligområderne.

Kim oplyste, at boligkontoret har opmærksomhed på beboersammensætningen i Grantofte, der er et attraktivt boligområde, der er efterspurgt af mange.

Hagen og Jette gjorde opmærksom på, at der er mange unge indvandrere i Grantofte. De mangler et sted at opholde sig og centret bruger indtil det lukker kl. 8.00. Der har været eksempler på at døren til foyeren/salen er blevet brækket op efter centret er lukket.

Jette gjorde endvidere opmærksom på, at ca. 10 unge beboere i Grantofte har behov for støtte og kontakt fra Ballerup Kommune. Hagen oplyste, at Brøndby Kommune har en god ordning med lokale kontaktpersoner i boligområderne.

Bettina spurgte til om de problemer, der har været med bander i Skovlunde, også er et problem i Ballerup.

Lone oplyste, at der er roligt i Skovlunde lige nu. Der er fremsat lovforslag om en ny bandepakke, der åbner mulighed for at kommune, politi og bolig-selskaber kan udveksle oplysninger om kriminelle episoder.

2. Årets tema – beboere med bekymrende adfærd

Jette oplyste, at hun har spurgt Grantoftens kontor om de kender til beboere, der har en bekymrende adfærd. Kontoret kender til én beboer.

Bettina oplyste, at man forsøger at uddanne ejendomsfunktionærerne til at håndtere beboere, der har en bekymrende adfærd. Derfor har DAB afholdt et regionalt møde med ejendomsfunktionærerne, hvor Psykiatrifonden holdt et oplæg.

3. Gennemgang af styringsrapporter

Selskabet

Selskabet har fokus på at sikre attraktive og tidssvarende boliger. Grantofte og Korngården arbejder med helhedsplaner for renovering.

Både selskabet og afdelingerne har et aktivt beboerdemokrati, hvor der ikke er problemer med at hverve nye medlemmer. Boligorganisationen lader i videst muligt omfang de enkelte boligafdelinger træffe beslutninger om deres boligområde.

Selskabet har en fornuftig økonomi, men dispositionsfonden kan blive udsat for pres i forbindelse med afslutning af byggeregnskabet for de nye boliger i Søtoften.

Samarbejdet blandt de forskellige afdelinger i Vængerne fungerer fint.

Der blev spurgt til mulighed for at opføre boliger i Råmosen.

Lone svarede at boligerne foreløbig er sat i boligudbygningsplanen, til indflytning i 2017. Planen reguleres hvert år, derfor kan tidspunktet blive ændret.

Lindebo – 28 boliger – opført i 1946

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse, der er meget aktiv og engageret i at planlægge de kommende års vedligeholdelsesarbejder. Beboerne møder talrigt op til afdelingsmøderne, der er præget af gode debatter.

Afdelingen er socialt velfungerende i ret høj grad og tidssvarende i nogen grad. Boligernes størrelse er ikke tidssvarende, da de generelt er små og beboes af enkelte familier med børn, men overvejende enlige eller par.

Boligerne har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og trænger til en gennemgribende renovering, herunder udskiftning af kældertrapper, problemer med fugtige kældre, bl.a. som følge af opstigende kloakvand ved kraftige regnskyl samt nedslidte tekniske installationer.

Der er udført et pilotprojekt på et af husene, for at afklare hvilke renoveringsarbejder, der er påkrævet.

Hagen oplyste, at der er udarbejdet en rapport, der viser at hvert enkelt hus har behov for renovering for 350.000 kr.

Der har været møde med Forsyning Ballerup, der anbefaler en LAR-løsning frem for et omfangsdræn.

Dalvænget – 30 boliger – opført i 1952

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse, der er meget engageret i afdelingens virke. Afdelingsmøderne har mange deltagere og en god debat.

Afdelingen er både socialt velfungerende og tidssvarende i ret høj grad. Boligerne har en tidssvarende størrelse, det er bemærket, at de med nutidig standard som målestok, er små, men med både 3 og 4 værelser.

Toiletter, bad, køkken og udearealer er tidssvarende. Boligerne er for en stor dels vedkommende i god stand. De fleste beboere har selv udskiftet køkken og bad.

Korngården – 248 boliger – opført i 1961

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse, der er meget engageret i arbejdet med helhedsplanen samt det fælles arbejde i Vængerne. Beboerne møder i rimeligt omfang til afdelingsmøderne og der er nogen debat.

Afdelingen er socialt velfungerende i nogen grad og tidssvarende i ret høj grad. Boligernes størrelse er ikke tidssvarende, da alle boligerne har tre rum, der ikke er egnet til børnefamilier. I forbindelse med renoveringen bliver en del af boligerne bygget om til fire rum, således at beboersammensætningen kan ændres til at omfatte flere børnefamilier.

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og toiletter og bad er ikke tidssvarende, men nedslidte og trænger til udskiftning.

Boligernes køkkener er tidssvarende, da en stor del er blevet udskiftet. Fællesfaciliteterne omfatter vaskerier, men der er et stort ønske om et fælleshus, som forventes etableret i forbindelse med renoveringen. Udearealerne er blevet renoveret og bruges flittigt af beboerne.

Grantofte – 1.342 familieboliger og 10 ældreboliger – opført i 1970

Afdelingen har en afdelingsbestyrelse, der fungerer middel godt. Medlemmerne er meget engagerede i bestyrelsens arbejde og afdelingens fremtid. Der kommer et rimeligt antal beboere til afdelingsmøderne, der er præget af en god debat og mange forslag fra beboerne. Tonen kan dog til tider, være meget hård, og kan afskrække andre beboere fra at deltage i beboerdemokratiet.

Afdelingen er socialt velfungerende i nogen grad med bemærkning om, at der fortsat er problemer med unge mennesker, der virker truende overfor de øvrige beboere i afdelingen. Afdelingen ser med alvor på situationen, og der er fokus på at tingene ikke skal udvikle sig til egentlige problemer. Der er uro ved centret, hvor unge ryger hash og der drikkes øl. Derfor vil centret fremover blive lukket tidligere om aftenen.

Der er nedsat en ad-hoc-gruppe, hvor frivillige beboere vil forsøge at integrere unge beboere i fællesskabet i boligområdet. Der arbejdes også på forskellige tilbud til unge beboere, med henblik på at knytte et positivt ejerskab til boligområdet.

Afdelingen er tidssvarende i ret høj grad og boligerne har en tidssvarende størrelse. Der er boliger fra ét til fem rum. Der er mange interne flytninger efterhånden som beboernes boligbehov ændres.

Toiletter og bad er ikke tidssvarende, da en del af badeværelserne er nedslidte. Der har været en ordning, hvor beboerne kan modernisere badeværelset mod at betale et lejetillæg. Ordningen er sat på stand-by, da økonomien ikke p.t. kan rumme flere moderniseringer. Køkkener, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Der arbejdes med en helhedsplan for renovering af facader, tag og vinduer med start i forår 2014.

Jette spurgte til om nye beboere i Grantofte får besked om at huslejen vil blive forhøjet efter renoveringen er gennemført.

Liselotte oplyste, at det kommer til at fremgår af nye lejekontrakter, hvis der er lejeforhøjelser i nærmeste fremtid.

Søtoften – 35 boliger – opført i 2012

Afdelingen har en velfungerende afdelingsbestyrelse. Alle beboere er engageret og interesseret i deres område. Der er meget stor tilslutning til afdelingsmøderne, hvor der er nedsat et grønt udvalg og aftalt en reduktion af budgettet til renholdelse, da beboerne selv vil udføre opgaverne.

Afdelingen er socialt velfungerende i høj grad og tidssvarende på alle områder.

Ved indflytningen havde beboerne problemer med varmestyringen, da solfangerne ikke fungerede sammen med den øvrige varmforsyning. Problemerne er efterfølgende blevet løst.

Byggeregnskabet for Søtoften er endnu ikke helt færdigt og afventer en uoverensstemmelse med entreprenøren. Der gives besked om status for sagen i løbet af december 2013.

Lone spurgte til oplysning om hvor de nye beboere, flytter fra, når de flytter til Søtoften. DAB undersøger dette.

4. Aktiviteter for børn og unge i boligområderne

Der afholdes flest aktiviteter i Grantofte, hvor der bor mange børn og unge. Det er bl.a. *fastelavn, udflugter til Bakken og BonBonLand, Feriekoloni, Juletræsfester og Sct. Hansfester*. Der er etableret et ungeråd, der afholder møder og beslutter hvilke aktiviteter, der skal afholdes for de unge.

Korngården deltager i aktiviteterne i Fællesskabet i Vængerne.

5. Eventuelt

Renovering af Grantoftens institutioner. Hagen oplyste, at renoveringen af institutionerne foregår planmæssigt og meget tilfredsstillende.

Vedtægter. Selskabet er ved at ændre vedtægterne, og behandler dem i det kommende bestyrelsesmøde den 29. november 2013. Herefter sendes de til gennemsyn i Ballerup Kommune.