



Jacob Seiling Olsen
Lone Thomsen
Vinie Larsen
Ballerup Boligselskab (Domea.dk)

Kim Pasternak, Boligkontoret
Malene Aagaard Kristensen
Hanne Nygård Jensen
Center for By, Erhverv og Miljø

Eva Borg
Lene Kjærulf (punkt 1)
Center for Social og Sundhed

BY, ERHVERV OG MILJØ

Dato: 31. januar 2017

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

Sagsid: 03.11.02-S55-15-16

Referat

Dialogmøde mellem Ballerup Boligselskab og Ballerup Kommune samt mellem Ballerup Ældreboligselskab og Ballerup Kommune Onsdag den 11. januar 2017

1. De ældre borgeres behov i boligen v/centerchef Eva Borg og Lene Kjærulf

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
- Bredere 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



Vinie oplyste, at der er planer om renovering af boligerne i Rugvænget, Afdelingen har planer om sammenlægning af boliger, på nuværende tidspunkt er der flest boliger på 68 m² og afdelingen har flere ældre beboere på 85 år og derover.

2. Anvisning

Kim oplyste, at der ikke er så meget nyt efter der blev lavet ny anvisningsaftale i marts 2016. Der er et rigtig godt samarbejde om anvisningen.

Kim oplyste endvidere, at mange ældre borgere er interesseret i at bo tæt på stationen.

Lone nævnte, at servicebussen betjener Bispevangen både til og fra Ballerup st., det vil gøre det lettere at komme til og fra station og indkøbscenter mm.

3. Gennemgang af styringsrapporter

Selskabet

Der er svaret ja til, at der er behov for at drøfte aftaler med kommunen om boligorganisationens forhold.

Der ønskes en bedre balance i beboersammensætningen.

Kim oplyste, at anvisningen har fokus på at skabe en mere social og økonomisk balance i boligområderne.

Der er udfordringer med at anvise boligerne på Parkskolen. Der er små 1 og 2 værelses boliger med skrå vægge. Boligerne er for dyre for studerende og kan være svære at leje ud til mere ressourcestærke beboere, da gangarealer og til dels også boliger, ser slidte ud.

Økonomi/drift

Vurdering

Generelt er der god økonomi i boligselskabet. Selskabet har dog mange små boliger, og det er vigtigt at der løbende er fokus på at boligudbuddet svarer til efterspørgslen.

Der er udarbejdet helhedsplaner for Bispevangen I og Rugvænget, og der er igangsat en huslejstøtteansøgning for Kildetoften/Dalvænget. Der arbejdes generelt med fortsat at sikre en økonomisk bevidst drift, derfor er Ballerup Boligselskab pr. 1. april 2016 indgået i et servicecenter.

Ledelse og beboerdemokrati

Der arbejdes på en ny strategi for selskabet.

Byggeri og renoveringer

Vurdering

Den endelige finansiering af helhedsplanerne i Bispevangen I og Rugvænget er endnu ikke på plads. Der er derfor opmærksomhed på finansieringens betydning for udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen

Bispevangen/Parkbo afd. 10/25

Der svares nej til tidssvarende boligstørrelse med bemærkning om at afdelingen står overfor en Landsbygefonds finansieret helhedsplan.

Boligerne er generelt små med 2 og 3 værelser.

Nej til at køkkener er tidssvarende med bemærkning om at afdelingen står overfor en Landsbygefonds finansieret helhedsplan.

Påtænkt større renoveringssager med bemærkning om at der er indsendt en helhedsplan til LBF med et budget på 232 mio. kr. Denne indeholder en række byggetekniske arbejder, samt øgede tilgængelighed, lejlighedssammenlægninger, friarealer og modernisering af boligerne. LBF har været på besigtigelse i september 2016. Der afventes nu tilkendegivelse fra LBF, inden der arbejdes videre med planer om at sammenlægge boliger, så boligerne får en mere varieret sammensætning.



Bispevangen afd. 10/02

Der er udfordringer med vinduerne i afdelingen og det overvejes derfor om de bør udskiftes eller efterisoleres.

Der er blød bund i området og belægninger og kloak sætter sig.

Kildetoften / Dalvænget afd. 10/03

Der er væsentlige problemer med et opsamlet underskud, der er under afvikling. Underskuddet skyldes hovedsagelig udgifter til flagermusbekæmpelse, fjernelse af hussvamp, utilstrækkelig henlæggelser til tab ved fraflytninger, høje udgifter til vedligeholdelse og renholdelse.

Der er et vedligeholdelses efterslæb. Der er søgt om huslejestøtte i Landsbyggefonden til udbedring af de forhold en tidligere gennemgang har påvist. Vedligeholdelsen følges derfor tæt.

Generelt rigtig gode og attraktive boliger, men små værelser på 1. Sal.

Der er meget få børn i afdelingen.

Egebjerggård afd. 10/26

Mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand med bemærkning om at der er kuldebroer og manglende isolering. Rådgiver er i gang med at lave plan for udbedring af kuldebroer.

Der er en del mindre boliger, der beboes af unge mennesker.

Der er en del to-værelses boliger i stueetagen, der måske kan være egnet til ældre mennesker.

Linde allé, ældreboliger

Der er problemer med fraflytning.

Afdelingens fællesfaciliteter er ikke tidssvarende. Der er et ønske om et fællesrum, for at styrke fællesskabet.

Der er p.t. ikke adgang til haven gennem stueetagen.

Rugvænget afd. 10/14

Der bor mange ældre beboere i afdelingen.

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er indsendt ansøgning om helhedsplan til LBF, der har været på besigtigelse i september 2016.

Der er foretaget udskiftning af rørinstallationer.

Ballerup ældreboligselskab

Ældreboligselskabet bliver sammenlagt med Ballerup Boligselskab pr. 1. januar 2017.

Der er foretaget en omfattende rensning af glastaget samt en udbedring af ventilationen. Der har været tale om to arbejder, der har kostet mange penge.

4. Emner fra Ballerup Boligselskab

4.a Parkering på Bispevangen

Lone oplyste, at der, efter nedtagning af skilte med parkeringsforbud, kan parkeres på begge sider af Bispevangen. Det giver problemer for bl.a. cyklister. Det vil være hensigtsmæssigt at der alene parkeres i den ene side. Dette er blevet ordnet.

4.b Information til nye beboere?

Lone spurgte om Ballerup Kommune har informationsmateriale om at bo i en almen bolig, som kan bruges til nye beboere med anden etnisk oprindelse.



Kim svarede at det, har man ikke. Integrationsmedarbejderne hjælper nytilkomne flygtninge med at flytte fra en midlertidig til en permanent bolig. I den forbindelse vil det være fint at få kontakt til ejendomsinspektøren i det pågældende område.

4.c Nye almene boliger

Lone oplyste, at Ballerup Boligselskab er interesseret i at opføre nye almene boliger. Der er interesse for at købe skovarealet, der grænser op til højhuset og de lave boliger i Bispevangen. Dette vil give afdelingen flere kvadratmeter og mulighed for at bygge mere på arealet.

5. Eventuelt

Der er uoverensstemmelser med oplysningerne i BBR om ungdomsboligerne i Bispevangen.