



Tom Frandsen
Michael Jørgensen
Lone Thomsen
Ballerup Boligselskab

Lone Schock, Center for By, Kultur og Erhverv
Kim Pasternak, Borgertorvet
Torben Bille, Borgertorvet
Ulla Palm Larsen, Borgertorvet
Malene Aagaard Kristensen, By, Kultur og Erhverv
Hanne Nygård Jensen, By, Kultur og Erhverv

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 15. januar 2015

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: byogerhverv@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsid: 03.11.02-S55-6-14

Referat

af dialogmøde mellem Ballerup Boligselskab, Ballerup Ældreboligselskab samt Frugthaven og Ballerup Kommune Onsdag den 17. december 2014

1. Årets tema – befolkning og boliger

Ulla fortalte om projektet, der analyserer bolig- og befolknings sammensætning i Ballerup. Der er et politisk ønske i Ballerup Kommune om at knytte erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og boligområder tættere sammen, samt at bringe boligområderne i social og økonomisk balance. Målet er at gøre Ballerup Kommune attraktiv for borgere i alle livets faser, herunder for de unge, som ofte flytter fra kommunen i forbindelse med uddannelse og for borgere i arbejde

Ballerup har ca. 48.000 borgere og 40.000 arbejdspladser, men kun 7.250 borgere både bor og arbejder i Ballerup og 14.500 borgere pendler hver dag ud af Ballerup til deres arbejde.

Torben orienterede om, at folkeregistret har fået flere ressourcer og nu strammer op overfor tilflyttere til kolonihaver mm., for at undgå ulovlige tilflytninger til kommunen.

I forlængelse af projektet, er der et politisk ønske om at styrke samarbejdet med boligorganisationerne og søge kriterierne for anvisning af boliger, ændret.

Michael oplyste, at boligorganisationen gerne vil indgå i et samarbejde, men Ballerup Kommune har allerede en stor del af anvisningen.

2. Kvarterprofiler

Der var ingen bemærkninger til kvarterprofilerne, der er meget små udsving i beboersammensætningen, dog bør man stadig være opmærksom på anvisningen til Bispevangen.

3. Anvisning

Kim oplyste, at samarbejdet fungerer godt. Der har været nogle problemer i forbindelse med boligorganisationens omlægning af anvisningen, den de er løst nu.

Michael oplyste at hele anvisningsområdet nu er centraliseret. Der er kun gode erfaringer med anvisningen.

Lone oplyste, at Rugvænget på deres afdelingsmøde i september 2014, har besluttet at Ballerup Kommunes anvisning, fremover skal være 25 %. Afdelingen vil gerne kunne følge med i hvilke beboere, der anvises til de ledige boliger. Baggrunden for dette er nogle dyre fraflytninger.

Afdeling Rugvænget tager spørgsmålet om anvisning op i næste afdelingsmøde.



Kim spurgte til ungdomsboligerne og gjorde opmærksom på at det er vigtigt at være på forkant med eventuelle problemer med unge beboere, der er anvist på dispensation på en tidsbegrænset lejekontrakt.

Lone oplyste, at der ikke er problemer med ungdomsboligerne.

Kim spurgte til håndtering af beboere med bekymrende adfærd. Afdelingerne har folderen med kontaktoplysninger. Der blev drøftet kontaktperson til gensidig orientering ved problemer og klager.

Der er stadig behov for at gøre nye lejere til boliger med have, opmærksom på deres forpligtelse til at vedligeholde haven, det vil sige græsslåning, træfældning, hækklipning og snerydning om vinteren. Det er vigtigt at det fremgår af tilbuddet om en ledig bolig.

4. Udsættelser

Ballerup Boligselskab har haft 5 udsættelser i 2012, 4 i 2013 og 2 i 2014. Udsættelserne har, så vidt det vides, haft baggrund i økonomiske problemer.

Ballerup Boligselskab har ikke nogen ordning med gældsrådgivning, da man vurderer, at dette vil blive for dyrt.

5. Styringsrapport – Ballerup Boligselskab Selskabet

Domea er ved at effektivisere administrationen. Der bliver fremover mulighed for at afdelingerne, kan vælge hvilket serviceniveau, de vil have. Driften vil blive mere effektiv, der indføres bl.a. årshjul og apps på smartphone, der viser tidsforbruget til de enkelte opgaver.

Der har været planer om driftsfællesskab for afdelingerne i Ballerup og Furesø, men da det alene er afdelingerne i Ballerup, der er interesseret i en ny løsning, arbejdes der videre med dette. Ved ændret drift forventes en besparelse på op til 370.000 kr.

Michael oplyste, at afdelingerne i Ballerup har en god drift og ligger under landsgennemsnittet for f.eks. udgiften til renholdelse.

Lone oplyste, at Ballerup Boligselskab fortsat har indgået en 1-årig administrationsaftale med Domea. Boligorganisationen følger op på aftalen en gang årligt.

Bispevangen/Parkbo

Der er indsendt et forslag til helhedsplan til Landsbyggefonden. Planen indeholder en række byggetekniske arbejder, bl.a. facader og tag samt øget tilgængelighed, sammenlægning af boliger, modernisering af boliger og friarealer for et samlet budget på 232 mio. kr.

Det forventes at Landsbyggefonden besigtiger afdelingen i løbet af foråret.

Bispevangen

Seks af ungdomsboligerne, der oprindeligt havde fælles baderum, er blevet lagt sammen til tre to-værelses familieboliger.

Ballerup Kommune har endnu ikke modtaget byggeregnskabet for sammenlægningen.



Afdelingen har indgået kontrakt med Vestforbrænding om fjernvarme. Kontrakten giver afdelingen en besparelse på 400.000 kr. pr. år i forhold til tidligere kontrakt med E.ON. Der forhandles ny kontrakt med Vestforbrænding fra 2016 og en yderligere besparelse på 200.000 kr.

Kildetoften/Dalvænget

Huslejen er forhøjet med 6 % og der kan forventes yderligere forhøjelser. Afdelingen har haft underskud i 2010 og 2011. Baggrunden for dette er dels højere ydelser på lån til forbedringsarbejder end budgetteret samt uforudsete udgifter til flagermusbekæmpelse. Endvidere er der afholdt udgifter til tab ved fraflytning, da der ikke har været de fornødne henlæggelser til at dække udgiften.

Der er udarbejdet tilstandsrapporter for husene i 2012. Der er behov for opretning af klimaskærm, vinduer mm. Arbejderne vil blive prioriteret.

Der er overvejelser om at søge Landsbyggefonden om støtte.

Boligerne har fået nye gasfyr. Ballerup Kommune har endnu ikke modtaget bygge-regnskabet for gasfyrene.

Egebjerggård

Afdelingen har to byggeskadesager som er anmeldt og anerkendt af Byggeskade-fonden. Sagerne drejer sig bl.a. om to gavlvægge, der er utætte og boliger, der som følge heraf ikke kan bebos.

Ballerup Kommune er blevet kontaktet af en beboer i afdelingen. Beboeren har problemer med fugtigt indeklima og har i en periode boet i afdelingens fælleshus. Det blev aftalt, at vi retter henvendelse til Domea igen.

Michael oplyste, at afdelingen gerne vil have nedgravede affaldsbeholdere. Det blev aftalt, at der rettes henvendelse til Miljø & Teknik i Ballerup Kommune.

Linde allé

Der er valgt en afdelingsbestyrelse nu.

Rugvænget

Der er indsendt et forslag til helhedsplan til Landsbyggefonden. Planen indeholder en række byggetekniske arbejder, bl.a. isolering af facader samt øget tilgængelighed, boligernes generelle brugsværdi og modernisering af friarealer for et samlet budget på 82 mio. kr.

Det forventes at Landsbyggefonden besigtiger afdelingen i løbet af foråret.

6. Styringsrapport – Ballerup Ældreboligselskab

Michael oplyste, at selskabet ikke har nogen organisationsbestyrelse. Domea har et ønske om at sammenlægge selskabet, der alene har en afdeling, med Ballerup Boligselskab.

Der er behov for at Ballerup Kommune udpeger en midlertidig organisationsbestyrelse, som kan træffe beslutning om at selskaberne lægges sammen.

Ballerup Boligselskab vil gerne lægges sammen med ældreboligselskabet.

7. Styringsrapport – Boligselskabet Frugthaven

Frugthaven flytter fra Domea til Baldersbo fra 1. juli 2015.



8. Eventuelt

Nye skilte ved indkørsler til boligområderne. Lone spurgte om reglerne for opsætning af skilte. Det blev aftalt, at der rettes henvendelse til byggeafsnittet i Miljø & Teknik i Ballerup Kommune.