



Kurt Rytter
Finn Larsen
Marianne Vittrup
Ballerup Ejendomsselskab

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

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 17. januar 2014

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: byogerhverv@balk.dk

Kontakt: Hanne Nygård Jensen

Sagsnr: 2013-23477

Dok.nr: 2014-11519

Referat

af dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab
og Ballerup Kommune
onsdag den 8. januar 2014

1. Anvisningsaftaler

Kim oplyste, at der er et godt samarbejde, og en god dialog om anvisning og udlejning. Anvisningsaftalen er blevet fornyet i løbet af 2013.

Finn delte statistikken for udlejning i 2013 ud. Der er ikke væsentlige ændringer i forhold til 2012, dog har der været færre udlejninger i Ellebo og Stationsgården.

Kvarterprofilerne blev gennemgået. Der er ikke væsentlige ændringer i forhold til tidligere.

Kim gjorde opmærksom på, at det kan være svært at leje ungdomsboligerne i Bondegården ud. Boligerne er for dyre, og bliver i nogle tilfælde lejet ud til unge, der ikke er i uddannelse.

Antallet af ungdomsboliger i Ballerup blev drøftet. Der er lidt større efterspørgsel på ungdomsboliger, efter Danmarks Tekniske Universitet er flyttet til Ballerup.

Kim oplyste, at Ballerup Kommune ligeledes havde en udfordring med at leje den kommunale andel af de nye boliger i Søfryd ud.

Kim oplyste endvidere, at der er en lille efterspørgsel efter de store fem værelsesboliger i Lundegården. Det sker jævnlige, at boligerne må tilbage til KAB, for at blive lejet efter ventelisten. Det er nemmere at leje de fire værelsesboliger ud.

Finn oplyste, at de store boliger altid bliver lejet ud indenfor tre måneder.

Kurt oplyste, at huslejen i Lundegården er høj, og den opsparing der holder huslejen i balance, er ved at være tom. Der er overvejelser om at søge huslejestøtte til afdelingen.

Den oprindelige Lundegården II, der ikke er blevet renoveret, har nu behov for at få udført forbedringer. Der er overvejelser om at søge Landsbyggefonden, om at finansiere forbedringerne, af de resterende penge på reguleringskontoen.

Coop har planer om, at købe et areal i Lundegården, til indretning af en dagligvarebutik. Handlen vil give afdelingen et provenu på ca. 5 mio. kr. Der er overvejelser om at spørge Statens Administration, om mulighed for at bruge provenuet til at finansiere nogen af de forbedringer, der ikke har været med i renoveringerne, særligt rør under jorden.

Kurt oplyste, at ungdomsboligerne i Lindevang har både en høj husleje og en høj varmeudgift. Stationsgården har tidligere betalt en stor andel af udgifterne til ejendomsfunktionærer mm. Boligorganisationen har korrigeret i fordelingen af udgifterne til ejendomsfunktionærer mm. mellem Stationsgården og Lindevang, hvilket har medført en højere husleje i ungdomsboligerne.

Boligerne, der er opført i 1988, trænger til en gennemgribende renovering, der også vil forøge huslejen.

Der er kontakt til en interesseret køber, der kan ombygge ejendommen, men helst vil nedrive ejendommen og opføre en ny ejendom.

Marianne oplyste, at der er meget uro i afdelingen og vaskeriet er netop blevet ødelagt.

Lone oplyste, at Freja Ejendomme, der ejer Dommergårdsgrunden, der er nabo til Stationsgården, er ved at kigge efter nye investorer.

Ballerup posthus bliver ledigt, og forventes at indgå i planerne for Ballerup Bymidte. Der er overvejelser om at gøre busholdepladsen mindre, og eventuelt etablere boliger.

Ballerup er i samarbejde med Realdania og "Kickstart forstaden", i gang med at undersøge hvordan området kan ændres.

Realdania vil give tilskud til at realisere nogle forstads-projekter, men det er endnu ikke afgjort hvilke projekter, der bliver tale om. Tilskuddet kan blive op til 25 mio. kr., samt tilsvarende finansiering fra Ballerup Kommune, og eller andre interessenter.

2. Udlejning af plejeboliger på Plejecenter Sønderhaven

Center for Social og Sundhed har gjort opmærksom på, at boligerne i Sønderhaven først kan lejes ud måneden efter, at beboeren er død. Der spørges til om der kan lejes ud både pr. den 1. og den 15. i måneden.

Finn gjorde opmærksom på, at der er en måneds opsigelse af boligen, samt frist for varsling af syn ved fraflytning, der skal overholdes. Såfremt fristerne ikke overholdes kan beboerens arvinger indbringe en sag for beboerklagenævnet, som de let kan få medhold i. Boligen lejes ud så snart den er ryddet for indbo.

Processen blev drøftet og det blev aftalt, at Finn og Marianne taler med lederen af Sønderhaven, med henblik på at løse problemet. Bl.a. blev muligheden for at udarbejde en blanket om tømning af boligen, i løbet af en uge efter beboeren er død, drøftet.

Marianne gjorde opmærksom på, at der kan være udfordringer med at opkræve restancer for husleje på plejecentrene.

Det blev aftalt, at plejhjemslederen får en restanceliste og forsøger at få beboerne til at betale huslejen.

3. Gennemgang af styringsrapport Selskabet

Af styringsrapporten fremgår at der, på området for økonomi og drift, er udfordringer med at medbringe administrationsudgifterne og samtidig sørge for yderligere optimering af beboerbetjeningen, der er et vigtigt fokusområde.

På området for ledelse og beboerdemokrati er udfordringen at få valgt afdelingsbestyrelser i alle afdelinger samt drøfte sammenlægning af afdelinger.

Alle afdelinger har velfungerende afdelingsbestyrelser undtagen ungdomsboligerne Lindevang, hvor det ikke har været muligt, at få valgt en afdelingsbestyrelse gennem flere år. I de mindre afdelinger, f.eks. i Egebjerg-området, kan det være en udfordring at finde beboere, der vil påtage sig opgaven.

Der er ingen ændringer i beboersammensætningen i nogen af boligafdelingerne.

Ellebo – 284 boliger opført i 1964

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, med store udfordringer på grund af alder.

Boligerne har en tidssvarende størrelse, men der arbejdes med sammenlægning af boliger.

Toiletter, bad og køkken er ikke tidssvarende. Nogle beboere har selv skiftet køkken. Udskiftning af de øvrige køkkener kan eventuelt tage med i helhedsplanen.

Fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Der arbejdes med at tilpasse vinderprojektet fra Nordic Built, der omfatter både renovering af afdelingen og opførelse af nye boliger. Der er en udfordring i at tilpasse økonomien, så boligerne kan få en realistisk husleje.

Der er afholdt informationsmøde for beboerne i december, og der er planlagt møde med Landsbygefonden, og efterfølgende afdelingsmøde med beboerne. Skema A forventes at foreligge i februar/marts.

Lone har modtaget en klage fra en beboer, der var utilfreds med processen for projektet. Lone har svaret på klagen, efter aftale med Pernille i KAB.

Stationsgården – 128 boliger – opført i 1959

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Boligerne har en tidssvarende størrelse og toiletter, bad, køkken, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Der arbejdes på en helhedsplan for renovering af klimaskærm, VVS-installationer, el-installationer og kloak.

Landsbygefonden har budgetteret med støtte til renoveringen i 2017-18.

Rambøll er i gang med at lave en ny rapport om afdelingen, der skal forelægges Landsbygefonden.

Lundegården – 745 familieboliger og 19 ungdomsboliger – opført i 1975/1997 og 2008

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og boligerne er tidssvarende ligesom toiletter, bad, køkken, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Der er stort behov for en renovering af kloak og rør under jorden. Der sættes penge af i langtidsbudgettet til løbende reparationer og renovering, men boligerne har en høj husleje. Der er overvejelser om at søge tilskud til huslejen i Landsbygefonden.

Marianne oplyste, at der er problemer med en gruppe på 12-14 unge i alderen 13-18 år. De unge har bl.a. sat ild til en container og ødelagt fodhegn.

Børne- og ungerådsgivningen gives besked om at kontakte KAB om dette.

Egebjergvang – 124 familieboliger og 22 ungdomsboliger – opført i 1985

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og boligerne er tidssvarende ligesom toiletter, bad, køkken, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Der er truffet beslutning om at skifte vinduer.

Lindevang – 21 ungdomsboliger – opført i 1988

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse. Organisationen varetager afdelingsbestyrelsens interesser, hvilket ikke er optimalt, men det har ikke været muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse gennem mange år.

Afdelingen har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand. Der er foretaget en tilstandsvurdering, der viser fugt- og trækproblemer samt betonerosion. Det har været nødvendigt at understøtte svalegangskonsoller på grund af nedstyrtningsfare. Der er overvejelser om at udarbejde en helhedsplan.

Boligerne har en tidssvarende størrelse, og toiletter og bad samt udearealer er tidssvarende. Køkkener og fællesfaciliteter er ikke tidssvarende.

En del af beboerne har været, eller er utilpassede unge, som bl.a. har lavet ballade og handlet med narkotika. Politiet har gjort en ekstra indsats for at løse problemerne.

Skotteparken – 100 boliger – opført i 1992

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, der er dog behov for at revurdere afdelingens energiforsyning. Der planlægges overgang til fjernvarme hos Vestforbrænding, når kontrakten med E.ON udløber.

Lone oplyste, at nogle af de boligafdelinger, der ligger i Egebjergområdet, ikke længere er bundet af kontrakten om levering af varme fra E.ON.

Boligerne har en tidssvarende størrelse og toiletter, bad, køkken, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Tøndehvælv – 28 boliger – opført i 1995

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand, men der er begyndende problemer med træværket ved de store vinduespartier. Der er overvejelser om renovering eller udskiftning af vinduer.

Boligerne har tidssvarende størrelse og toiletter, bad, køkken, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Egestrædet – 40 boliger – opført i 1996

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og boligerne er tidssvarende. Toiletter, bad, køkken, fællesfaciliteter og udearealer er tidssvarende.

Der planlægges udskiftning af tag på fælleshuset. Huset har et fladt tag, der ønskes udskiftet med et tag med lille fald. Ændringen af tagkonstruktionen forelægges byplanlæggerne i Center for By, Kultur og Erhverv.

Marianne oplyste, at udskiftningen ikke har været forelagt på afdelingsmøde endnu. Det forventes, at der bliver behov for kommunal garanti for lånet, til det nye tag.

Thermologica – 6 boliger – opført i 1996

Afdelingen har en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og boligerne har en tidsvarende størrelse. Toiletter, bad, køkken og udearealer er tidssvarende. Der er ingen fællesfaciliteter.

Kurt oplyste, at det driftsfællesskab, der er etableret i Egebjerg-området, fungerer godt. Det vil være en god idé at sammenlægge de fem afdelinger, der ligger i området.

Plejecenter Sønderhaven – 76 ældreboliger – opført i 2011/12

Beboerne er flyttet ind i foråret 2013.

Kurt orienterede om, at der er kommet store efterregninger for varme. Baggrunden for dette er, at det nye energianlæg ikke blev afleveret i tilfredsstillende stand. Derfor er der brugt mere fjernvarme, end budgetteret.

Der har været problemer med at regulere energianlægget, men dette er nu på plads.

I forbindelse med behandlingen af skema B blev der godkendt et acontobeløb på 70 kr. pr. m² til varme. Af lejekontrakterne fremgik det, at acontobeløbet var fastsat til 25 kr. Dette har været medvirkende til de store efterregninger. Der vil fremover blive opkrævet 75 kr. pr. m².

1 års eftersyn af boligerne er i gang.

Søfryd – 56 boliger – opført i 2012/13

Beboerne er flyttet ind i april 2013.

Der er afholdt 1 års eftersyn.

4. Årets tema – beboere med bekymrende adfærd

Der har været følgende episoder i løbet af det seneste år:

- Egebjerg - fem episoder,
- Lundegården – 15-20 episoder. Der er lige nu en episode, hvor der er rettet henvendelse til Ballerup Kommune flere gange,
- Ellebo – fem episoder, bl.a. beboere, der ikke har magtet at gøre rent, og en narkoman med sprøjter i boligen. Episoderne er løst i samarbejde med Ballerup Kommune,
- Stationsgården – ingen episoder
- Lindevang – en del problemer med de unge beboere. Der samarbejdes primært med Ballerup Politi, men der ønskes også samarbejde med Ballerup Kommune og SSP.

Marianne oplyste, at afdelingerne kender til folderen, og bruger den i samarbejdet med Ballerup Kommune.

Kim hører gerne om problemer med de unge, der er anvist til en ungdomsbolig, med henblik på at starte på en uddannelse. Der vil være tale om tidsbegrænsede lejekontrakter, såfremt den unge ikke er startet på en uddannelse. Eventuelle problemer kan sendes videre til relevante kontaktpersoner, der har kontakt til de unge beboere.

5. Aktiviteter for børn og unge i boligområderne

Der holdes følgende arrangementer:

- Egebjerg – Fællesvirkets fastelavnsfest
- Lundegården – fastelavnsfest, julefest og årlig tur til BonBonLand
- Stationsgården, Ellebo og Lindevang – ingen aktiviteter.

Endvidere bliver multibanen i Lundegården brugt af mange børn og unge.