



Kurt Rytter
Marianne Wittrup
Finn Larsen
Inge Støvring
Ballerup Ejendomsselskab

BY, KULTUR OG ERHVERV

Dato: 8. januar 2015

Tlf. dir.: 4477 2287

E-mail: byogerhverv@balk.dk

Kontakt: Hanne Nygård Jensen

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

Sagsid: 03.11.01-G01-1-14

Referat

af dialogmøde mellem Ballerup Ejendomsselskab og Ballerup Kommune Onsdag den 7. januar 2015

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.

Inge finder analyserne interessante. Ballerup Ejendomsselskab vil gerne være med til at sikre attraktive og fremtidssikre boliger. Selskabet har allerede mange forskellige typer af boliger.

2. Kvarterprofiler

Der er ikke væsentlige forandringer i profilerne i forhold til tidligere.

3. Anvisning

Kim er tilfreds med anvisningen, der fungerer godt. Det er vigtigt at fastholde dialogen og gøre opmærksom på eventuelle problemer, så de kan løses inden de bliver for store.

Finn er også tilfreds med anvisning og udlejning. Der har været begrænset tomgang i 2014.

Finn delte udlejningsstatistikken for 2014, ud. Der var været 118 udlejninger svarende til 7,8 % i 2014. Der var 10,2 % udlejninger i 2013, 11,4 % i 2012 og 10,8 % i 2011. Der er en del flytninger fra en type bolig til en anden.

Kurt oplyste, at der ikke har været negative følger af, at Ballerup Kommune ikke længere godkender nye beboeres økonomi.



I Egebjerg er der mange to- og treværelses boliger. Derfor flytter mange familier når de får børn.

Mange ældre beboere foretrækker at bo i bymidten.

3a. Anvisning af ungdomsboliger

Kim oplyste, at der har været en god dialog med afdelingsbestyrelsen i Egebjergvang. Det er aftalt, at ejendomsinspektøren fremover er kontaktperson, såfremt der opstår problemer med de unge beboere, der er anvist med dispensation fra Ballerup Kommune.

Da ejendomsinspektøren også tager sig af ungdomsboligerne Lindevang udvides aftalen til også at gælde disse ungdomsboliger.

Kim oplyste, at der er flere unge, der har problemer og særlige behov. Denne gruppe unge vil ofte blive anvist til en ungdomsbolig af Ballerup Kommune. Anvisning på dispensation betyder at den unge, lejer en ungdomsbolig i et halvt år. I løbet af denne periode er det meningen, at der sammen med sagsbehandler og støttekontaktperson, udarbejdes en handleplan, vælges uddannelse mm., således at der kan indgås en lejeaftale, der gælder under hele uddannelsen.

Der er nogle få unge under 18 år, der bliver anvist en ungdomsbolig. Dette har ofte baggrund i problemer i familien, der gør at den unge ikke kan bo hjemme.

Inge oplyste, at der er mange forskellige unge beboere i Bondegården. Der er brug for mere opfølgning fra sagsbehandlerne, til de unge, der er anvist med dispensation.

Det blev aftalt, at ejendomsinspektøren også fungerer som kontaktperson til Ballerup Kommune, for denne afdeling.

4. Udsættelser

Finn og Marianne delte statistikker for fagedudsættelser, ud. Antallet af både fagedrekvisitioner og egentlige udsættelser er faldet, således at der har været 35 fagedrekvisitioner og 10 egentlige udsættelser, i 2014. Til sammenligning var der 57 rekvisitioner og 14 egentlige udsættelser i 2011.

Marianne orienterede om ordningen med gældsrådgivning. I ordningen forsøger man at hjælpe beboere, der er kommet i restance. Man forsøger at rette henvendelse til beboerne, allerede når de modtager 1. rykker. Da der ikke er ressourcer til at hjælpe alle beboere, er den gruppe beboere, der tidligere har været i restance, blevet prioriteret højere, end andre.

Finn gjorde opmærksom på, at det er en fordel for både beboere og boligselskab, at den kommunale boligstøtte nu bliver overført direkte til boligselskabet.

Der er store fordele for både boligselskab og kommune, ved at undgå udsættelser, da disse sager medfører store udgifter.

5. Gennemgang af styringsrapport

Ballerup Ejendomsselskab:

Af rapporten fremgår at der er ønske om at drøfte anvisning af ungdomsboliger. Emnet er drøftet under punkt 3a.



Ellebo

Helhedsplanen for renovering er nu så langt fremme, så den bliver forelagt for beboerne i et afdelingsmøde 20. januar 2015. Planen omfatter både renovering af boliger udenfor og indeni samt ændring af boliger, bl.a. bygges de 1 værelses boliger om til større boliger.

Stationsgården

Helhedsplanen er under udarbejdelse. Landsbyggefonden besigtigede afdelingen i 2012 og bad om supplerende oplysninger. Herefter er der udarbejdet et nyt forslag, der ud over renovering af boligerne, omfatter indretning af 10-12 nye tagboliger samt opsætning af elevatorårne på bygningens bagside.

Lundegården

Der er afholdt store udgifter til kloak- og rørsystemer, der ikke blev renoveret samtidig med den store renovering af boligerne. Der er lavet en plan for renovering og Statens Administration har accepteret, at provenuet fra salg af grund til Coop, til opførelse af en dagligvarebutik, kan bruges til finansiering af renoveringen.

Der er overvejelser om at søge Landsbyggefonden om driftsstøtte, da Lundegårdens kapitaldepot vil være brugt, inden for en kort årrække.

Egebjergvang

Der har været en god dialog om anvisningen til ungdomsboligerne og der er lavet en aftale om kontaktpersoner. Emnet er drøftet under punkt 3a.

Afdelingen har fået nye vinduer. Arbejdet er gennemført uden problemer.

Lindevang

En del af beboerne er udsatte unge med forskellige udfordringer. Der er aftalt en ordning med kontaktpersoner, når der opstår problemer. Se punkt 3a.

Boligerne er opført i 1988. Det er billigt byggeri, der er konstrueret dårligt, og i en dårlig vedligeholdelsesstand.

Der er overvejelser om at ommærke boligerne og bygge dem om til store familieboliger på ca. 100 m². Ombygningen kan foretages samtidig med renovering af Stationsgården.

Ungdomsboligerne har en høj husleje og varmeudgift. Huslejen vil derfor blive endnu højere såfremt man renoverer boligerne.

Lone synes ideen med store familieboliger er god. Der må gerne indrettes erhvervslejemål i stueetagen.

Ballerup Bymidte projektet har fokus på en attraktiv gågade og der planlægges nyt byggeri på Stationspladsen sammen med renovering af pladsen. Det nye byggeri kan eventuelt indeholde ungdomsboliger.

Skotteparken

Der er planer om renovering af afdelingens energiforsyning. Afdelingen har solpaneler, der ikke længere fungerer, da det tekniske anlæg er ude af drift, og vil blive dyrt at reparere.

Der er ønske om at finde en løsning på problemet, så solpanelerne fortsat kan anvendes. Derudover er KABs energiafdeling i dialog med Vestforbrænding om levering af fjernvarme.



Tøndehvælv

Der er problemer med fugt i vinduesrammerne og der er også fundet råd og svamp i boligernes trækonstruktion.

Der er planer om at udskifte træværket omkring de store vinduespartier. Vinduerne har vist sig at være for tunge til vinduesrammerne. Rammerne bliver tyngt ned og der opstår mellemrum mellem rammer og ruder.

Der arbejdes på at indsende en skadesanmeldelse til Byggeskadefonden inden fristen udløber 1. februar 2015.

Egestrædet

Der arbejdes på et projekt for ny tagkonstruktion på fælleshusets tag, der er utæt. Fristen for at indsende en skadesanmeldelse til Byggeskadefonden, er desværre overskredet. Derfor forsøger man at afholde udgiften af afdelingens økonomi.

Thermologica

Der er problemer med fugt og svamp på flere badeværelser. Der er fundet konstruktionsfejl i rørføringen i væggene. Derfor er badeværelserne i tre af afdelingens seks boliger, blevet totalrenoveret. Arbejdet finansieres af afdelingen, og eventuelt et tilskud fra organisationsbestyrelsen.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse, da det er svært at få valgt en bestyrelse blandt beboerne i den lille afdeling med seks boliger.

Sønderhaven

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse, da det til trods for at afdelingen rummer 76 boliger, er svært at få valgt en bestyrelse.

Der blev drøftet mulighed for at Ballerup Kommune vil godkende at der dannes en afdelingsbestyrelse med pårørende og kommunale medarbejdere.

Afdelingen rummer både et bofællesskab, ældreboliger og plejeboliger, der er knyttet til et kommunalt serviceareal. Dette giver udfordringer i forbindelse med afregning af vand og varme. Der blev drøftet mulighed for at ommærke boligerne til en boligtype, så afregningen kan ske på samme måde, for alle boliger.

Søfryd

Der er gennemført 1 års eftersyn af boligerne. Varmeanlægget fungerer endnu ikke optimalt og der arbejdes på sagen. Der er udfordringer med entreprenørens konkurs og en voldgiftssag. Derfor afventes der redegørelse for udbedringen af de svigt og mangler, der fremgår af 1 års eftersynet.

6. Godkendelse af årsregnskaber

Regnskaberne er gennemgået og kan godkendes uden væsentlige bemærkninger.

7. Eventuelt

Intet.